

## Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen

KRAKLIK 31.01.2023 § 16  
477/10.02.03.00/2020

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Kontiosuon jätekeskuksen kaava vastaamaan nykyistä käyttöä ja tehdä siihen tarpeelliset muutokset uudisrakentamisen ja toimintojen kehittämisen näkökulmasta.

Datacenterin korttelialuetta on laajennettava ja kaavamerkintä on muutettava sellaiseksi, että alueelle on mahdollista rakentaa vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos.

Savon Voima Oy:n omistama kiinteistö on otettu mukaan kaavahankkeeseen luonnosvaiheen jälkeen. Yhtiön tavoitteena on, että osa korttelista muutetaan T/kem -alueeksi, jotta alueelle on mahdollista rakentaa vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos.

Aurinkoenergian tuottamiseen on osoitettava riittävän laajat alueet ja alueille tarpeelliset katu- ja muut kulkuyhteydet.

Ivontien varrella olevien teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueiden (T) kaavamerkintä on muutettava liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueiksi (KTT) vastaamaan nykyistä käyttöä ja mahdollisia uusia kehitystarpeita. Ivontien eteläpuolella olevan tontin 7 rajoja on muutettava vastaamaan maanvuokrasopimusta. Tontille on tarve tehdä toinen liittymä.

Alueelle on osoitettu moottorikelkkareitti virkistysreittiyhdistyksen toivomuksen mukaisesti. Reitin sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova. Rautatien ylitykseen on saatu väyläviraston lupa.

Lisäksi asemakaavaan on tehty muut kaavatyon aikana esille tulleet tekniset muutokset ja lisäykset.

### **Asemakaavan kuvaus**

Asemakaavassa osoitetaan Kontiosuon jäteaseman alueelle rakennusala ja rakennusoikeus merkitään kerrosalaneliömetrinä (50000). Kerroslukuna on kolme. Asemakaavamääräysten mukaan alueelle on mahdollista rakentaa jätteiden keräyksen, varastoinnin, lajittelun ja kierrätyksen tarvitsemia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, huoltoasema sekä tarvittavat huolto- ja toimistorakennukset. Alueelle osoitetaan tarpeelliset huoltoa vaativat kulkuyhteydet mm. aurinkoenergian alueille ja Joensuun Vesi -liikelaitoksen jälkikompostointialueelle. Jäteaseman itäosaan on osoitettu erillinen kortteli teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (T/kem). Alueen lounaisosassa olevalle kapseloidulle maa-alueelle (ml-1) on osoitettu aurinkoenergialle ohjeellinen alue (en). Aurinkopanelien rakentaminen ei edellytä syvälle ulottuvia raskaita perustuksia, eikä rakentaminen vaaranna kapseloinnin suojarakenteita. Alueella ei sallita puiden kasvua.

Datacenterin rakentamiselle merkittävä teollisuus- ja varstorakennusten korttelialuetta (T) on laajennettu ja käyttötarkoitusta on monipuolistettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Rakentamiselle on annettu maksimikorkeus (+135.0). Korttelialueen länsipuolelle on merkitty suojaviheralue (EV) hulevesien johtamista ja viivytyksaltaiden rakentamista varten. Itäpuoliselle EV-alueelle voidaan rakentaa tarpeelliset meluvallit suojaamaan liksenvaaran asutusta teollisen toiminnan mahdollisesti aiheuttamista melu- tai muista haitoista. Rautatiealuevaraus on muutettu ohjeelliseksi.

Aurinkoenergian tuotantoon on varattu riittävän laajat yhtenäiset alueet. Alueille on mahdollista rakentaa aurinkoenergian tuotantoon liittyvät rakennelmat ja rakennukset. Voimajohtolinjan vieressä oleva luonnonmuistomerkki (Kontiosuon kaarnakuusi) on mekitty kaavaan maisemallisesti merkittävänä puuna (mp), joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon.

Savon Voima Oy:n omistaman korttelialueen itäpuolista osaa muutetaan siten, että sinne on mahdollista rakentaa merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos (T/kem). Alueelle on suunniteltu vihreän vedyn tuotantolaitosta. T/kem -alueella rakentaminen on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0,5$  ja kerroslukuna on kolme. Voimassa olevassa asemakaavassa EN-korttelin rakennettavaksi sallittujen rakennusten yhteenlaskettu enimmäistilavuus kuutiometreinä on 500000. Tämä merkintä on vaikeuttanut kaavaan liittyvän tilastolomakkeen käyttöä. Tästä johtuen EN-korttelialueen rakennusoikeus muutetaan tehokkuusluvuksi eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan,  $e=0,5$  ja kerroslukuna on viisi. Rakennusten enimmäiskorkeudet säilyvät entisinä, +110,00 ja +160,00. Alueelle on merkitty ohjeellisena rautatieyhteys kaavamerkinnällä lrt.

Ivontien varrella sijaitsevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) kaavamerkintä muutetaan yhdistetyksi liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTT) toimintojen monipuolistamisen näkökulmasta. Tonttia 7 laajennetaan jäteasemalle ja länteen päin pysäköinnin ja muiden kehittämistavoitteiden tarpeisiin. Tälle alueelle on mahdollista tehdä uusi liittymä Kontiosuon jäteasemalle osoitetun ajoyhteyden kautta. Ivontien varrella sijaitsevien kortteleiden rajoihin tehdään tarpeelliset tekniset korjaukset.

Suunnittelualueelle merkitään moottorikelkkareitti, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Fingrid Oy:n antaman lausunnon mukaan moottorikelkkareitti on mahdollista rakentaa johtoalueelle tiettyjen ehtojen mukaisesti. Radan ylitykseen on saatu väyläviraston lupa.

Radan varrella olevan virkistysreititin sijaintiin on tehty muutos, mutta siitä on mahdollista poiketa aurinkoenergiayhtiön antamalla suostumuksella. Jäteaseman lounaispuolella sijaitsevan tervaleppäkorven esiintymisalueen kaavamerkintä säilyy entisenä (sl).

### **Luonnosvaiheen palautteet**

Asemakaavan muutosluonnoksesta ja asemakaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa. Kaikissa oli kommentoitavaa. Mielipiteitä ei jätetty.

Fingrid Oyj on ennakoanut aurinkovoimaloiden yleistymisen ja laatinut periaatteet niiden sijoittamisesta voimajohtoihin nähden. Aurinkovoimalat tulee sijoittaa johtoaukean ulkopuolelle. Lisäksi muistutetaan erityisesti risteämälausunnon tarpeesta hyvissä ajoin, kun suunnitellaan rakentamista voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen ml. aurinkovoima.

Vastineen mukaan Fingrid Oyj:n ohjeistus laitetaan tiedoksi aurinkoenergiayhtiölle toimenpiteitä varten. Fingridiltä pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Joensuun seudun luonnonystävien mukaan kaavoitetulla alueella on pienialaisesti merkittäviä luontoarvoja, kuten uhanalaisia luontotyypppejä ja suojeltua lajistoa. Osayleiskaavan luontoselvityksen mukaisia metsälain tarkoittamia tärkeitä elinympäristökuvioita, kuten tervaleppäkorpea ja rahkanevaa ei ole huomioitu riittävästi kaavassa. Lisäksi todetaan, että osayleiskaavan luontoselvitys on jo kymmenen vuotta vanha ja sen uhanalaisuusluokitus ja lajisuojelulliset perusteet ovat vanhentuneita. Uhattuja lajeja voi löytyä lahoppuustoisilta kohteilta ja kohteita tulee arvioida uusien rauhoitusten valossa lisäselvityksin. Lisäksi tuodaan esille luontokohteita, jotka eivät sijaitse kaava-alueella.

Vastineen mukaan osayleiskaavan luontoselvityksen riittävydestä ja sen päivitystarpeesta on oltu yhteydessä Pohjois-Karjalan ELY-keskukseen. Sieltä saadun tiedon mukaan osayleiskaavan luontoselvitystä on pidetty riittävänä ja ajantasaisena. Metsälain mukaisia erityisen tärkeitä pienialaisia elinympäristöjä ei

ole tarkoituksenmukaista osoittaa suojelumerkinnällä asemakaavassa. Erittäin uhanalainen laji on todettu asemakaavan T-alueen lahpuustoisella alueella. Sen esiintyminen on turvattu, vaikka sen esiintymisaluetta ei ole merkitty kaavaan suojelullisista syistä. Alueella on pidetty useampikin katselmus Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen edustajan kanssa, ja sovittu mahdollisista toimenpiteistä metsän käsittelylle. Alueen rakentamiselle on sovittu periaatteet. Näitä ei ole kirjattu kaavamääräyksiin. Tervaleppäkorpi merkitään kaavan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sl-merkinnällä. Linnustoa koskevaan kommenttiin todetaan, että aurinkoenergian tuotantoon tarkoitetuilla alueilla ei esiinny uhanalaisia lintuja, eivätkä ko. alueet ole muutoinkaan linnustollisesti merkittäviä. Jäteaseman rakentaminen ei heikennä alueella esiintyvien lintujen elinoloja.

Pohjois-Savon ELY-keskus tuo esille huolen Ivontien ja Ilomantsintien liittymän toimivuudesta Kontiosuon alueen hankkeiden yhteydessä. Kaavatyössä tulee selvittää kaavan mahdollistama liikennetuotos ja suuntautuminen sekä arvioida liikenteellisiä vaikutuksia etenkin edellä mainitun liittymän osalta.

Vastineen mukaan Kontiosuon jäteaseman liikennevirtoihin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta, mutta jäteaseman uudisrakentamisen vaikutukset tulevat vaikuttamaan liikennevirtoihin. Nykyinen käyttö rajoittuu aseman viikoittaiseen työaikaan. Alueen uudisrakentamisen myötä jäteaseman käyttö laajenee myös viikonlopuille ja ilta-aikoihin kun toimintoja automatisoidaan. Tällä on positiivisia vaikutuksia lausunnossa mainitun liittymän toimivuuteen, kun liikennevirrat eivät jatkossa keskity vain arkipäivien työaikoihin. Datacenterin vaikutukset liikenteelle painottuvat laitoksen uudisrakentamisen aikaan. Datacenterin toiminta on pitkälti automatisoitua ja vaikutukset työllisyyteen ja liikennevirtoihin jäävät vähäisiksi. Aurinkoenergia-alueet työllistävät asennusvaiheessa ja myös liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat rakentamisaikoihin. Huoltotöiden aikaiset liikennevirrat ovat vähäisiä. Liikenne aurinkoenergian alueille suuntautuu useasta eri suunnasta. Ivontien lisäksi alueelle on mahdollista kulkea Papinkankaan teollisuusalueen kautta.

Savon Voima huomauttaa, että kaavamuutosalueelle suunnitellut toiminnot eivät saa rajoittaa tulevaisuudessa voimalaitosalueen toimintaa. Mahdolliset kaava-alueelta muodostuvat kuormitukset, esim. vesistökuormitus, ei saa missään olosuhteissa päästä voimalaitosalueelle päin eikä sekoittumaan voimalaitoksen valvontavelvoitteisiin. Teollisuusalueen länsiosaan merkitty putkivaraus on merkittävä varauksena. Eteläpuolisen T-kaavamerkin laajentaminen muotoon T/kem (merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen alue) edistäisi uusien tuotantomuotojen sijoittamista. Näitä voivat olla esimerkiksi vedyn/metaanin tuotanto ja varastointi, jotka tällä hetkellä ovat vahvasti nousussa ja selvitystyön alla. Sama merkintä on osoitettava myös Savon Voiman alueen osalle. Savon Voiman mielestä raidevaraus on säilytettävä polttoainehuollon näkökulmasta.

Vastineen mukaan raideyhteys palautetaan kuitenkin siten, että yhteys on sitovana ja sijainti ohjeellisena. Putkivaraus merkitään kaavaan. Teollisuusalueen kaavamerkintä T muutetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti T/kem-merkinnäksi kuten Savon Voiman korttelialueen osalla. Kaavamerkin muutos antaa mahdollisuuksia alueen monipuolisemmalle käytölle. Kaavamuutosalueelle suunnitellut toiminnot eivät tule aiheuttamaan ongelmia Savon Voiman toiminnalle. Suunnittelualueen hulevedet ovat johdettavissa olemassa olevien ojien, putkitusten ja puron kautta Pielisjokeen eikä niistä aiheudu ongelmia voimalaitoksen toiminnolle.

Ympäristönsuojelu on esittänyt, että osayleiskaavan luontoselvityksen mukaiset metsälain erityisen tärkeät kohteet ja luonnonsuojelulain luontotyyppi on merkittävä kaavaan. Biotien T -alueelle tulisi tarkentaa luontoselvityksessä esitettyjen alueiden rajauksia lajiensuojelun osalta. Jäteaseman kapseloidulle alueelle ei saa sijoittaa kapselointia vaarantavia laitteita. Tämä on huomioitava en-alueen kaavamääräyksissä. EN -alueelta poistetaan suojaviheralueena toimivalta alueelta puustoa. Lappeenrannantien puolella kaavamääräyksellä tulisi ohjata puuston säästämistä suojapuustona. Saman alueen suojeltu luonnonmuistomerkki Kontiosuon kaarnakuusi on merkittävä kaavakarntaan. Aurinkoenergiainhankkeen

toteutuessa tulee selvittää mahdollisuus osoittaa vastaavan hiilinielun mahdollisuus poistuvan tilalle.

Vastineen mukaan metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa suojelumerkinnällä asemakaavassa. Tervaleppäkorpea koskeva kaavamerkintä säilytetään. Biotien T-alueella esiintyy uhanalaisluokituksen mukainen vaarantunut laji. Sen esiintyminen on turvattu. Alueella on pidetty useampikin katselmus Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen edustajan kanssa, ja sovittu mahdollisista toimenpiteistä metsän käsittelylle ja periaatteet alueen rakentamiselle. Liito-oravan elinolot on turvattu VL-6 -alueella. Kaavamääräyksiin lisätään kohta, joka estää kapselointia vaarantavien rakenteiden asentamisen kaavassa osoitetulla en-alueella. Suojapuusto aiheuttaa varjostusta aurinkokennoille. Puuston poisto on välttämätön toimenpide. Kaarnakuusi merkitään asemakaavaan maisemallisesti merkittävänä puuna, joka on rakennus- ym. hankkeissa otettava huomioon. Saasteettoman aurinkoenergian ja vihreän vedyn tuottamisen voidaan katsoa toimivan täysimääräisinä hiilinielukompensatioina.

Väylävirasto on ottanut esille mahdolliset kulkuyhteydet liksenvaarantieltä jätekeskukseen tai datacenterin alueelle. Kaavoituksella ei tule lähtökohtaisesti lisätä rautatien tasoristeykseen kohdistuvaa ajoneuvo- ja jalankulkuliikennettä liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Lisäksi muistutetaan ratalain 37 §:n mukaisen suoja-alueen ulottumisesta 30 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta, sekä suoja-alueella voimassa olevasta ratalain 39 §:n toimenpiderajoituksesta. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee varmistua, että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuttaa haittaa radan rakenteille. Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Tarpeen mukaan selvitettävä muutokset virtaamissa ja tarvittavat toimenpiteet. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta, tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytysaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista kunnalla/alueen toteuttajalla.

Kaavamääräysten mukaan aurinkoenergian korttelialueille (EN) on toiminnan harjoittajan tehtävä kattava hulevesisuunnitelma ennen huoltotieverkoston suunnittelua ja toteutusta. Suunnitelmista on pyydettävä tarpeelliset lausunnot Väylävirastolta. Huoltotieverkoston rakentamisessa on otettava huomioon ratalain 37 §:n vaatimukset. Kulkuyhteydet aurinkoenergian alueille on osoitettu Papinkankaan teollisuusalueen ja jäteaseman kautta. liksenvaarantieltä ei ole osoitettu tie- tai katuyhteyksiä jätekeskuksen tai datacenterialueille. Moottorikelkkareitti on mahdollista merkitä rautatien ylittävänä.

Lausunnot sekä vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

Valmistelija: vs. maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / PS

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavamuutoksen ja asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

pyytää lausunnot Fingrid Oyj:ltä, Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksilta, ympäristönsuojelulta, Väylävirastolta, Savon Voima Oy:ltä ja Joensuun luonnonystävilta, turvallisuus ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta

sekä jos asemakaavanmuutosta ja asemakaavaa vastaan ei tehdä muistutuksia ja mikäli lausunnoissa ei ole huomautettavaa, esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kontiosuon jätekeskus ja ympäristö asemakaavamuutoksen, asemakaavan ja tonttijaon.

**Päätös:**

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Pauli Sonninen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.