

Joensuun kaupungin lausunto Vellamon asemakaavaluonnoksista

KRAKLIK 16.12.2025 § 165
1937/00.01.06/2025

Lausuntopyyntö Vellamon asemakaavaluonnoksista

Kontiolahden tekninen lautakunta pyytää lausuntoa Vellamon asemakaavaluonnoksista viimeistään 9.1.2026. Lausunnot on saatu lisäaikaa.

Asemakaavasta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista ensimmäisessä VE1 laatimisen tarkoituksena on laatia asemakaava, missä muodostetaan työpaikka-alue kaava-alueen länsiosaan ja asuinalue kaava-alueen pohjoisosaan. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu nykyiset asuinrakennusten tontit pientaloasumiseen. Kaavassa osoitetaan lisäksi muun muassa virkistysalueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita. Kaavoituksen tavoitteena on, että Vellamon alueesta luodaan hiilineutraali työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat. Vellamon alueelle toteutetaan kunnallistekniikka ja jatketaan Kylmäojantietä kulkemaan kaava-alueen pohjoisosasta kaava-alueen läpi Joensuun puolelle.

Vaihtoehdon VE2 laatimisen tarkoituksena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen, esimerkiksi datakeskuksen sekä sitä palvelevien rakennusten, sijoittamisen kaavan keskiosiin. Vaihtoehdossa VE2 ei toteuteta asuinuetta pohjoisosaan. Muutoin VE2 kaavaluonnos vastaa vaihtoehtoa VE1.

Kaava-aineistot löytyvät Kontiolahden kunnan sivuilta: www.kontiolahti.fi/nahtavilla-olevat-kaavat.

Joensuun kaupungin lausunto

Kaavoitus ja maaomaisuus

Korttelin 916 eteläpuoleinen VL-alue tulisi muuttaa KL-merkinnälle, jolloin se vastaa Joensuun kaupungin puoleisen KL-alueen kaavamerkintää. Kyseinen alue on myös Lehmon osayleiskaavassa P-uetta. Tämä mahdollistaa KL-alueen toteuttamisen yhtenäisenä tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena kuntarajan kohdalle.

On syytä harkita, että onko suunnittelualueen eteläosassa olevan kahden rakennuspaikan AO-2-merkintä tarkoituksenmukainen niihin kohdistuvien melu-, värinä- ja muiden ympäristövaikutusten takia. Rakennuspaikat sijaitsevat rautatien ja Joensuun kaupungin puolella olevan teollisuusalueen ja Kontiolahden puolelle osoitettavan teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä. Ristiriita on ilmeinen asumisen ja teollisuuden välillä.

Syntyvien hulevesien hallinnan näkökulmasta VE1 on parempi. VE2:ssa hulevesien hallintaan on osoitettu vähemmän aluevarauksia ja hulevesien hallinnalle haasteita muodostavia, rakennettavia alueita on selvästi enemmän. Myös luontaisesti hulevetensä imeyttäviä luonnontilaisia virkistysalueita on VE1:ssa paremmin.

Kaavakartalle piirretty tie Joensuun Levytielle vaikuttaa olevan hieman vinossa suhteessa Levytien alkuun. Näin katulinjaus ei ole yhteneväinen Joensuun puolella olevan kadun kanssa.

Liikenne- ja joukkoliikenne

Osa Kontiolahden Lehmon suunnan liikenteestä/linjoista on mahdollista siirtää Vanhalta Nurmeksentieltä Vellamontielle. Vellamontietä kulkevat linjat/vuorot on mahdollista reitittää tulevaisuudessa Joensuun keskustaan Salpakadun-Voimatien-Kauppakaaren kautta Nurmeksentien sijasta. Voimatien alueelle on toivottu lisää joukkoliikennettä. Tämän yhteyden muodostaminen kuitenkin edellyttäisi Joensuun osalta Voimatie-Salpakatu – yhteyden toteuttamista.

Yhdyskuntatekniikka

Joensuun kaupungin lumenkaatopaikka sijaitsee kaava-alueen lounaisnurkassa. Kaavan tulee mahdollistaa lumenkaatopaikan ja maankäsittelyalueen toiminta jatkossakin. Kaavaluonnoksessa on alueella luo-1-merkintä rakennetun hulevesialtaan kohdalle. Merkintä ei saa rajoittaa alueen nykyistä toimintaa eikä hulevesien hallintaa alueella.

Kaavassa Vellamontie yhtyy alueen etelärajalla Joensuun kaupungin maa-alueeseen. Joensuun Raatekankaan asemakaavassa on varaus katualueelle Levytien jatkoksi kunnan rajalle. Mikäli Kontiolahden kunta näkee tarpeelliseksi tämän katuyhteyden toteuttamisen, vastaa Kontiolahti kokonaisuudessaan sen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Mikäli nykyinen Levytie sekä Levytien ja Salpakankaankadun risteys tarvitsevat muutoksia tulevan liikenteen takia, vastaa Kontiolahden kunta myös näistä muutostöistä kustannuksellaan. Nykyisellään alueella on tasoristeyksiä ja Levytien suunnalla ei ole jalankulku- ja pyörätietä. Katuverkon osalta on tarpeen tehdä ensi tilassa sopimus rakentamisen ja kunnossapidon kustannusten jaosta.

Suunnittelualue on aika kosteaa, joten rakentaminen aiheuttaa hulevesikuormitusta kaupungin hulevesiverkostoon ja lopulta Pielisjokeen. Erityisesti alueen rakentamisvaiheen vesienhallinta on keskeisessä roolissa - myös vesien laadun näkökulmasta. Kuormitus vesistöön kasvaa ja vaikuttaa viime kädessä myös vedenlaatuun.

Kaava-alueen hulevedet ohjautuvat jo nyt Joensuun kaupungin hulevesiverkoston ja Kurapuron kautta Pielisjokeen. Tämä hulevesiyhteys on nykyiselläänkin vesimäärien osalta äärirajoilla. Huleveden määrää ei saa enää kasvattaa, vaan päinvastoin huleveden käsittelylle tulisi ensisijaisesti miettiä muita reittejä tai vähintään viivyttää hulevesiä ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Mikäli asemakaavoitettava alue tukeutuu hulevesien hallinnan osalta Joensuun kaupungin hulevesiverkostoon, on syytä tehdä sopimus vastuiden ja kustannusten jaosta hulevesiverkoston kunnan ja toimintakyvyn varmistamisessa.

Lausunnon valmistelussa ovat olleet mukana yhdyskuntasuunnittelun, maaomaisuuden, ympäristönsuojelun ja yhdyskuntatekniikan yksiköiden asiantuntijat.

valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa edelle kirjoitetun lausunnon Kontiolahden kunnalle Vellamon asemakaavaluonnoksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.