

# Lehmon yritys- ja työpaikka-alueen asemakaava, Vellamo, luonnosvaihe

**Tekninen lautakunta 28.10.2025 § 110**

71/10.02.03.00/2025

Lehmon yritys- ja työpaikka-alueeksi asemakaavoitettava alue sijaitsee Lehmon taajamassa Joensuun kaupungin rajalla. Suunnittelualue on osittain Kontiolahden kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kajaanintiehen, pohjoisessa Soralan asuinalueeseen, idässä junarataan ja Vanhaan Nurmeksentiehen. Etelässä suunnittelualue rajautuu Joensuun kuntarajalla sijaitsevaan työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 118 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteena on ollut muodostaa työpaikka-alueet Kylmäojantien molemmiin puoliin, mahdollinen asuinalue pohjoisosaan kaava-alueella, virkistysalueita sekä järjestää toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt. Lisäksi tavoitteena on luoda Vellamon alueesta hiilineutraali työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat.

Asemakaavaluonnoksen suunnittelun pohjana on käytetty kaavarunkosuunnitelmaa, joka on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta vuoden 2024 aikana. Luonnoksen laadinnan tavoitteena on löytää kaavalliset keinot (aluetarpeet, kaavamääräykset ja -merkinnät) kaavarungon toteuttamiseen. Suunnittelualue on pysynyt samana kaavarunkovaiheen jälkeen.

Kaavarunkovaiheessa suunnittelualueesta käytettiin nimeä Lehmonlampi, mutta asemakaavaa laadittaessa kunta halusi alueelle toisen nimen, jotta se erottuu muista Lehmo-alkuisista alueista ja lähialueelle laadituista kaavoista. Nimeksi valikoitui Vellamo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 4.3.–4.4.2025 välisen ajan AKL 62 ja 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä on pyydetty kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot ja mielipiteet osallisilta.

Kaavasta saatiin 11 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyy ja asettaa nähtäville kaavan valmisteluvaiheen aineiston (kaavaluonnos) yhteydessä. Saatu palaute sekä vastineet on esitetty liitteessä (liite 2).

Asemakaavasuunnittelun edetessä kaavaluonnoksia laadittiin kaksi erilaista vaihtoehtoa.

Ensimmäinen (VE1) kaavaluonnos noudattaa asemakaavoitusta ohjaavan osayleiskaavan sekä aiemmin valmistunutta asemakaavarunkosuunnitelmaa. Tarkoituksena on laatia asemakaava, missä muodostetaan työpaikka-alue sekä 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 varastorakennusten korttelialueen, esimerkiksi datakeskuksen sekä sitä palvelevien rakennusten, sijoittamisen kaavan keskiosiin. Vaihtoehdossa VE2 ei toteuteta asuinalueita pohjoisosaan. Muutoin VE2 kaavaluonnos vastaa vaihtoehtoa VE1.

Kaavaluonnoksia päädyttiin valmistelemaan kaksi erilaista vaihtoehtoa nähtäville asetettavaksi, jotta ehdotusvaiheen valmisteluun saadaan erilaisia näkemyksiä parhaan mahdollisen kaavaratkaisun löytämiseksi.

Molemmat asemakaavaluonnokset toteuttavat kunnan strategisia tavoitteita elinvoiman lisäämiseksi sekä uusien yritysten saamiseksi alueelle. Asemakaavasuunnittelussa on huomioitu ilmastovaikutukset ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet erityisesti hulevesimääräyksiä ja hulevesialueita kehittämällä.

Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset ovat valmistuneet ja ne voidaan asettaa julkisesti nähtäville mielipiteitä varten ja pyytää niistä viranomaisilta lausunnot.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö p. 0400 091 791

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuihin palautteisiin laaditut vastineet sekä asettaa Lehmon yritys- ja työpaikka-alue Vellamon 15.10.2025 päivätyn valmisteluaineiston VE1 ja VE2 AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö oli läsnä asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

---