Jaaman teollisuusalueen asemakaavan laajentaminen, kaavoituksen käynnistämissopimus

Tekninen lautakunta 29.09.2026 § 105
299/10.02.03.00/2026

Usva Energia Oy on tehnyt aloitteen asemakaavoituksen käynnistämisestä Jaamankankaantien eteläpuoliselle alueelle. Suunnittelualue sijoittuu Suorannan yksityistien ja Kajaanintien väliselle alueelle. Kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisen sopimusalueen pinta-ala on noin 24 hehtaaria. Sopimusalueeseen sisältyvät määräala yksityisessä omistuksessa olevasta tilasta sekä määräala Kontiolahden kunnan omistamasta Jaamantorin tilasta. Varsinaisen kaavoitettavan alueen alustava pinta-ala on noin 35 hehtaaria, ja alueen lopullinen rajaus tarkentuu kaavoitusprosessin aikana.

Asemakaavoituksen tavoitteena on tutkia alueen kehittämistä teollisuus- ja työpaikka-alueena, joka mahdollistaa erityisesti puhdasta siirtymää tukevan teollisen tuotannon tai konesalitoimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan lisäksi Lehmon osayleiskaavassa osoitetun kaupallisten palvelujen alueen tulevaa käyttötarkoitusta. Suunnittelussa tutkitaan muun muassa alueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrä, liikenne- ja kulkuyhteydet sekä hulevesien hallinta. Kunnan tavoitteena on vahvistaa alueen elinvoimaa ja lisätä tarjolla olevien yritystonttien määrää.

Alueen asemakaavoituksessa on tarpeen selvittää hankkeen vaikutukset ja sovittaa suunniteltu maankäyttö yhteen alueen kaavallisten, ympäristöllisten, liikenteellisten ja teknisten lähtökohtien kanssa.

Kontiolahden kunnan ja hankekehittäjän välillä on valmisteltu asemakaavoituksen käynnistämistä koskeva sopimus. Sopimuksella sovitaan asemakaavan laatimisen käynnistämisestä, kaavoituksen valmisteluun liittyvistä periaatteista sekä maanomistajan osallistumisesta kaavoituksen kustannuksiin. Sopimuksella luodaan lisäksi lähtökohdat myöhemmin laadittaville maa-alueiden luovutusta koskevalle esisopimukselle ja alueidenkäyttölain mukaiselle maankäyttösopimukselle.

Käynnistämissopimuksella ei ratkaista asemakaavan sisältöä. Kunta ratkaisee kaavan sisällön itsenäisesti alueidenkäyttölain mukaisessa menettelyssä kaavoituksen aikana laadittavien selvitysten, vaikutusten arviointien, saadun palautteen ja viranomaislausuntojen perusteella. Kaavaprosessi on harkinnanvarainen, eikä sopimuksen hyväksyminen takaa asemakaavan hyväksymistä tai lainvoimaiseksi tulemista. Kunnalla on lisäksi oikeus keskeyttää tai lopettaa asemakaavan laatiminen ilman korvausvelvollisuutta, jos suunnittelun aikana ilmenee maankäytöllisiä, ympäristöllisiä, liikenteellisiä, teknisiä tai muita seikkoja, joiden vuoksi kaavoituksen jatkaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaavoitustyö tehdään kunnan ohjauksessa yhteistyössä hankekehittäjän kanssa. Sopimusluonnoksen mukaan maanomistaja vastaa asemakaavan laatimisesta sekä kaavoituksen edellyttämistä selvityksistä, tutkimuksista, suunnitelmista, vaikutusten arvioinneista, mallinnuksista ja muista kaavaprosessiin liittyvistä toimenpiteistä

aiheutuvista kustannuksista. Kunta vastaa kaavaprosessin ohjaamisesta sekä virallisesta kuuluttamisesta ja nähtäville asettamisesta.

Mikäli asemakaavoitus etenee, osapuolet neuvottelevat erikseen alueidenkäyttölain mukaisesta maankäyttösopimuksesta valmisteluvaiheen asemakaavaluonnosten lautakuntakäsittelyn jälkeen. Maankäyttösopimuksessa sovitaan muun muassa kaavan toteuttamisesta, yhdyskuntateknisten verkostojen ja yleisten alueiden toteuttamisesta, kustannusten jaosta, maa-alueiden luovutuksista, sopimuskorvauksesta sekä mahdollisesta rakentamisvelvollisuudesta. Käynnistämissopimus ei velvoita kuntaa toteuttamaan kunnallistekniikkaa, katuja, liikennejärjestelyjä, vesihuoltoa, energiahuoltoa tai muita infrastruktuuri-investointeja.

Asemakaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuoden 2026 loppuun mennessä ja saattaa asemakaava hyväksymiskäsittelyyn kesään 2027 mennessä. Aikataulu on ohjeellinen ja tarkentuu suunnitteluprosessin aikana.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön mukaan kaavoitukseen liittyvistä sopimuksista päättää kunnanhallitus. Teknisen lautakunnan tehtävänä on antaa asiasta esitys kunnanhallitukselle.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 12.4 §:n mukaisesti kunnanhallitus päättää maankäyttösopimuksista sekä hyväksyy 15.1 §:n mukaisesti hankinnat, sopimukset, rakennussuunnitelmat ja avustukset siltä osin, kun niitä ei ole siirretty käyttösuunnitelmassa tai muutoin viran- tai toimenhaltijalle.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:
Tekninen lautakunta esittää, että kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan Usva Lands Oy/perustettavan hankeyhtiön ja Kontiolahden kunnan välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen sekä valtuuttaa teknisen johtajan ja maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.

_____