Jaaman teollisuusalueen asemakaavan laajentaminen, käynnistämispäätös

Tekninen lautakunta 29.09.2026 § 106
299/10.02.03.00/2026

Usva Energia Oy on tehnyt aloitteen asemakaavoituksen käynnistämisestä Jaamankankaantien eteläpuoliselle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Suorannan yksityistien ja Kajaanintien välisellä alueella. Alueella on voimassa Lehmon osayleiskaava.

Asemakaavoitettavan alueen alustava pinta-ala on noin 35 hehtaaria. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu asemakaavoituksen aikana.

Asemakaavoituksen tavoitteena on tutkia alueen kehittämistä teollisuus- ja työpaikka-alueena. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle erityisesti puhdasta siirtymää tukevaa teollista tuotantoa tai konesalitoimintoja sekä niihin liittyviä toimintoja. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan myös Lehmon osayleiskaavassa osoitetun kaupallisten palvelujen alueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, tulevaa käyttötarkoitusta.

Asemakaavoituksessa selvitetään muun muassa alueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset, liikenne- ja kulkuyhteydet, hulevesien hallinta sekä alueen yhdyskuntatekniset, ympäristölliset ja muut toteuttamisedellytykset. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella sekä voimassa olevien kaavojen alueelle osoittamat merkinnät ja suunnittelumääräykset.

Kontiolahden kunnan strategisessa yleiskaavassa alue kuuluu kehitettävään Lehmon eritasoliittymän ympäristöön. Lisäksi alueelle on osoitettu taajamatoimintojen laajenemissuunta. Kunnan tavoitteena on vahvistaa alueen elinvoimaa ja lisätä yritystoimintaan soveltuvien tonttien tarjontaa.

Kontiolahden kunnan ja hankekehittäjän välillä on valmisteltu kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksella sovitaan asemakaavan laatimisen käynnistämisestä, kaavoituksen valmisteluun liittyvistä periaatteista sekä hankekehittäjän osallistumisesta kaavoituksesta aiheutuviin kustannuksiin. Sopimuksella luodaan lisäksi lähtökohdat myöhemmin mahdollisesti laadittaville maa-alueiden luovutusta koskevalle esisopimukselle ja alueidenkäyttölain mukaiselle maankäyttösopimukselle.

Kaavoitustyö tehdään kunnan ohjauksessa yhteistyössä hankekehittäjän kanssa. Sopimusluonnoksen mukaan hankekehittäjä vastaa asemakaavan laatimisesta sekä kaavoituksen edellyttämistä selvityksistä, tutkimuksista, suunnitelmista, vaikutusten arvioinneista, mallinnuksista ja muista kaavaprosessiin liittyvistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Kunta vastaa kaavaprosessin ohjauksesta sekä virallisesta kuuluttamisesta ja aineistojen nähtäville asettamisesta.

Kaavaprosessi on luonteeltaan harkinnanvarainen, eikä kaavoituksen käynnistäminen tai käynnistämissopimuksen hyväksyminen takaa asemakaavan hyväksymistä tai voimaantuloa. Kunnalla on oikeus keskeyttää tai lopettaa asemakaavan laatiminen ilman korvausvelvollisuutta, jos suunnittelun aikana ilmenee maankäytöllisiä, ympäristöllisiä, liikenteellisiä, teknisiä tai muita seikkoja, joiden perusteella kaavoituksen jatkaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Asemakaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuoden 2026 loppuun mennessä ja asemakaava saattaa hyväksymiskäsittelyyn kesään 2027 mennessä. Aikataulu on tavoitteellinen ja voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön mukaan asemakaavoituksen käynnistämisestä päättää kunnanhallitus. Teknisen lautakunnan tehtävänä on antaa asiasta esitys kunnanhallitukselle.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 12.2 §:n mukaisesti kunnanhallitus tekee asemakaavan (AKL 51 §) ja yleiskaavan (AKL 36 §) laatimispäätökset.

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

Teknisen johtajan ehdotus:
Tekninen lautakunta esittää, että kunnanhallitus päättää käynnistää Jaaman teollisuusalueen asemakaavan laajentamisen laatimisen liitteenä olevan kartan mukaiselle alueelle. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 35 hehtaaria.

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.

_____