

# **Lehmon yritys- ja työpaikka-alueen asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

## **Tekninen lautakunta 25.02.2025 § 18**

71/10.02.03.00/2025

Vuonna 2019 hyväksytyn Kontiolahden strategisen yleiskaavan tavoitteena on kehittää kunnan yhdyskuntarakennetta siten, että se on osa yhtenäistä Joensuun kaupunkiseutua. Yleiskaavassa osoitetaan mm. kunnan maankäytön yleispiirteinen rakenne, uusien asunto- ja yritysalueiden sijoittuminen, asemakaavalla kehitettävien alueiden sijainti, kehitettävät taajama- ja kyläalueet, teknisten verkostojen laajenemisalueet, kunnan palveluverkko v. 2040 sekä merkittävät luonto- ja virkistysaluekokonaisuudet.

Strategisen yleiskaavan mukaisesti työpaikkaomavaraisuuden nostamiseksi olemassa olevia työpaikka-/teollisuusalueita kehitetään ja keskitetään mm. Raatekankaan alueelle. Raatekankaan/Raatesuon alue laajentaa Joensuun puolella jo olevaa työpaikka-aluetta.

Yritys- ja työpaikka-alueen sijainti heti Joensuun kaupungin rajan pohjoispuolella on ollut jo pitkään maankäytön suunnitelmissa. Alue on osoitettu jo Joensuun seudun yleiskaavassa 2020. Alue on myös v. 2024 lainvoimaistuneessa Lehmon osayleiskaavassa merkitty asemakaavoitettavaksi teollisuus- ja yritysalueeksi.

Johdonmukaisen maapolitiikan ja ylempien maankäytön suunnitelmien mukaisesti sekä kunnan elinvoiman edistämiseksi ollaan nyt käynnistämässä asemakaavoitusta Lehmonlammen alueena tunnetulle alueelle. Uudelle yritys- ja työpaikka-alueelle halutaan uusi nimi, jotta se erottuu muista Lehmo-alkuisista alueista ja lähialueelle laadituista kaavoista. Yritys- ja työpaikka-alueesta käytetään nimeä Vellamo.

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan Lehmon taajamassa Joensuun kaupungin rajalla. Alue on pääosin 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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 118 hehtaaria.

Asemakaavalla halutaan muodostaa työpaikka-alueet suunniteltavan Kylmäojantien jatkeen molemmin puolin, asuinalue pohjoisosaan kaava-aluetta, virkistysalueita sekä järjestää toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt. Kaavoituksen tavoitteena on, että Vellamon alueesta luodaan hiilineutraali työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat.

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

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus

etenee ja miten kaavan laadintaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Mieli-  
pide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17.4 §:n mukaisesti tekninen lautakunta päättää asema- ja yleiskaavojen osalta valmistelu- ja ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta (AKL 62 ja 63 §, AKL 65 §).

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö p. 0400 491 791

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää asettaa Lehmon yritys- ja työpaikka-alue Vellamon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman AKL 62 ja 63 §:ien sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---