

**KONTIOLAHDEN KUNNAN
MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISOHJELMA 2022-2026**



Sisällysluettelo

Johdanto	3
1 Lähtökohdat	4
1.1 Kontiolahden väestö ja asuminen	4
1.2 Kaavoitus	5
1.2.1 Yleiskaavoitus	5
1.2.2 Asemakaavoitus	7
1.3 Rakentaminen.....	8
1.3.1 Vuokra-asuntotuotanto.....	9
1.3.2 Elinvoima / Teollisuus- ja työpaikkarakentaminen	10
1.3.3 Palvelurakentaminen.....	11
1.4 Kunnan maaomaisuuden hallinta.....	12
1.4.1 Maanhankinta	12
1.4.2 Maanmyynti.....	12
1.4.3 Metsätilat	13
2 Toteuttamisohjelma v. 2022 - 2026	14
2.1 Asuntotuotanto	14
2.1.1 Vuokratalotuotanto	14
2.2 Tontinluovutustavoitteet	16
2.3 Tonttien myynti ja markkinointi	17
2.4 Maankäytön suunnittelun tavoitteet.....	17
2.5 Vähähiilinen rakentaminen ja ekologinen kompensatio	18
2.6 Elinvoima / Teollisuus- ja työpaikkarakentaminen	19
2.7 Kunnallistekniikan rakentaminen	19
3 Vaikutukset.....	21
3.1 Vaikutukset asemakaavoitukseen	21
3.2 Vaikutukset väestöön.....	21
3.3 Vaikutukset kunnallistekniikkaan.....	21
3.4 Vaikutukset palveluihin	22
3.5 Vaikutukset talouteen	22
3.6 Riskien arviointia.....	23
Liitteet	24

Johdanto

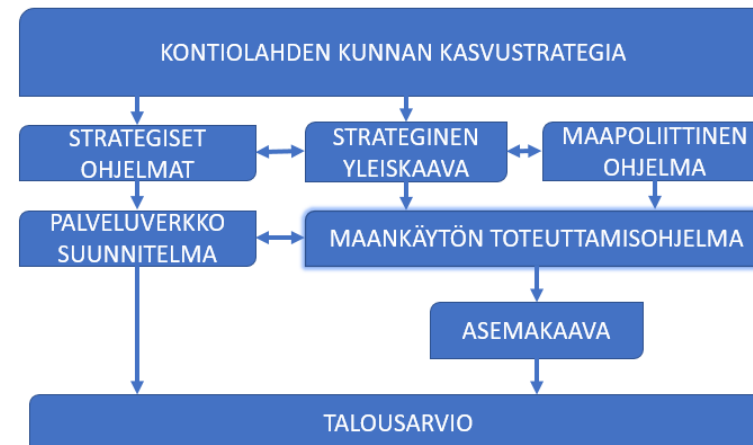
Maankäytön toteuttamisohjelma on osa Kontiolahden kunnan maapolitiikkaa ja ohjaa kunnan maankäytön toteuttamista sekä siihen liittyvää päätöksentekoa. Toteuttamisohjelma toimii lähtöaineistona maankäyttöä toteuttaville prosesseille, kuten esimerkiksi kaavoitukselle, maanhankinnalle ja kunnallistekniikan toteuttamiselle. Maankäytön toteuttamisohjelman pohjana on Kontiolahden kuntastrategia, jonka keskeisinä tavoitteina ovat muun muassa hallittu kasvu, elinvoimaisuus ja monipuolisen asumisen mahdollistaminen.

Kunnan kasvun ja kilpailukyvyn näkökulmasta on tärkeää, että on riittävästi kohtuuhintaista, monipuolista ja kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Kunta luo edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja voi vaikuttaa siihen merkittävästi hyvin järjestetyllä maankäytön toteuttamisprosessilla.



Tässä maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma asunto- ja työpaikkatuotannon kohdistumisesta viiden, jopa kymmenen vuoden aikajaksolla. Lisäksi ohjelmassa esitetään tavoitteita maankäytön suunnittelusta, maanhankinnasta, kaavoituksesta ja sekä tonttien luovutuksesta. Toteuttamisohjelmassa huomioidaan myös ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi vähähiilinen rakentaminen sekä ekologinen kompensatio. Toteuttamisohjelmaa laadittaessa on huomioitu palvelut ja infrastruktuuri sekä pyritty niiden täysimääräiseen huomioimiseen.

Kontiolahden kunta ei ole aikaisemmin laatinut maankäytön toteuttamisohjelmaa. Jatkossa maankäytön toteuttamisohjelmaa päivitetään joka toinen vuosi hallintokuntien yhteistyönä. Tämä toteuttamisohjelma on luonteeltaan ohjeellinen.



Kuva 1. Maankäytön toteuttamisohjelma suhteessa maankäyttöön, toimintaan ja talouteen.

1 Lähtökohdat

1.1 Kontiolahden väestö ja asuminen

Kontiolahden kunnassa on suhteessa eniten lapsia ja väestö on keskimääräistä koulutetumpaa ja hyvätuloisempaa verrattuna muihin Itä-Suomen kuntiin. Väestörakenteemme on kokonaisuutena nuori. Kuntalaisten keski-ikä on 40,4 vuotta, mikä on alle valtakunnan keskiarvon (43,6 vuonna 2021). Vuonna 2021 lasten ja koululaisten (0-14-vuotiaat) osuus kunnan väestöstä oli noin 20,9 %, opiskelijoiden (15-24-vuotiaat) osuus noin 9,2 %, työikäisten (25-64-vuotiaat) osuus noin 51,6 % ja eläkeläisten (yli 65-vuotiaat) osuus noin 18,2 %.

Taulukko 1. Kontiolahden väkiluvun kehitys. Lähde: Tilastokeskus.

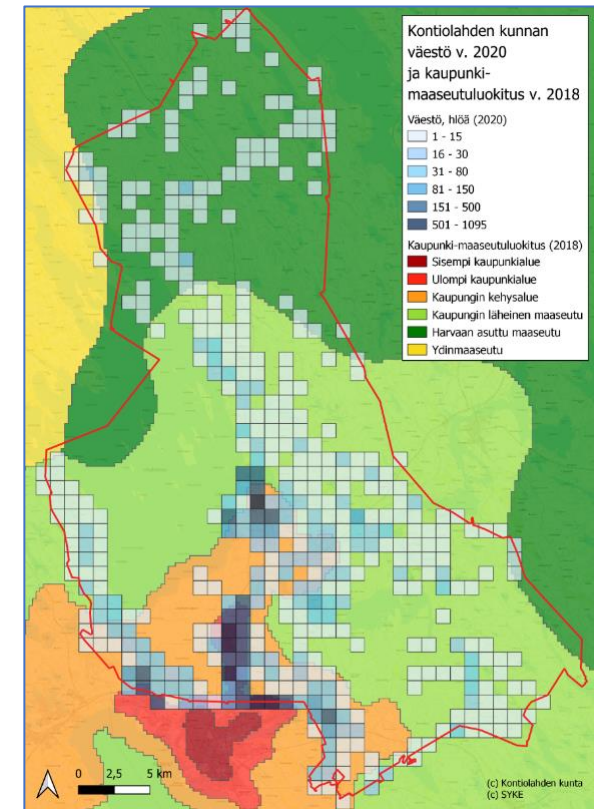
vuosi	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
väkiluku	14 245	14 422	14 681	14 827	14 806	14 830	14 849	14 821	14 857	15 035
väkiluvun muutos	245	177	259	146	-21	24	19	-28	36	178
muutos-%	1,75	1,25	1,8	0,99	-0,14	0,16	0,13	-0,19	0,24	1,2

Kontiolahti lukeutuu nuoren ikärakenteen kuntiin, joissa nopeimman ikääntymisen piikkiä ei ole vielä koettu. Kuitenkin tulevina vuosina ennakoidaan kasvua eläköityvien ja eläkkeellä olevien määrissä. Palveluja järjestettäessä tulee ottaa huomioon väestön ikääntyminen.

Kontiolahden kunnan väkiluku on kasvanut ylittäen 15 000 asukkaan rajan kesällä 2021.

Väestö painottuu kunnassa taajama-alueille Lehmoon ja kirkonkylälle, jotka ovat vuoden 2018 kaupunki-maaseutuluokituksessa osoitettu ulommaksi kaupunkialueeksi sekä kaupungin kehysalueeksi (kuva 2).

Vuonna 2020 noin 34,8 % väestöstä asui ulommalla kaupunkialueella, noin 35,5 % kaupungin kehysalueella, noin 27 % kaupungin läheisellä maaseudulla, noin 1,8 % harvaan asutulla maaseudulla ja noin 0,2 % ydinmaaseudulla.



Kuva 2. Kontiolahden kunnan väestö vuodelta 2020 ja kaupunki-maaseutuluokitus vuodelta 2018.

1.2 Kaavoitus

1.2.1 Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä yleensä noin 20 vuoden aikajänteellä. Yleiskaava on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjausväline ja siinä esitellään tavoitellun kehityksen periaatteet sekä alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen perustaksi. Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-alueita, jolloin kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi.

Strategisen yleiskaavan kaavaprosessin aikana kylät ja kouluverkko nousivat esiin keskeisinä kunnan vetovoimatekijöinä ja siihen kaavaratkaisu nojaakin merkittävästi. Kaavan lähtökohtana oletetaan Kontiolahden väestön ja myös työpaikkojen määrän kasvavan tulevaisuudessa hyötyen Joensuun seudun kehityksestä. Rakentamisen odotetaan suuntautuvan erityisesti kirkonkylä-Lehmo-akselille valtatie läheisyyteen sekä Onttolaan, jonne kaavassa on osoitettu sekä nykyisten alueiden tiivistämistä että uusia aluevarauksia. Vaikka Joensuun läheisyys ja keskustaajaman merkitys kehitettävänä ympäristönä painottuu, myös maaseutuasumisen uskotaan kiinnostavan osaa muuttajista.

Strateginen yleiskaava ohjaa tulevaa maanhankintaa ja kaavoitusta sekä osoittaa kehitettävät alueet. Näin ollen kaava antaa myös tulevalle rakentamiselle suuntaviivat. Sen tavoitevuosi on 2040.

Strategisen yleiskaavan linjausten mukaisesti yhdyskuntarakennetta täydennetään ja tiivistetään myös kehitettävillä taajama-alueilla. Täydennysrakentamisen myötä

yhdyskuntarakenteen tehokkuus kasvaa ja kestävien liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) edellytykset paranevat.



Kuva 3. Strateginen yleiskaava.

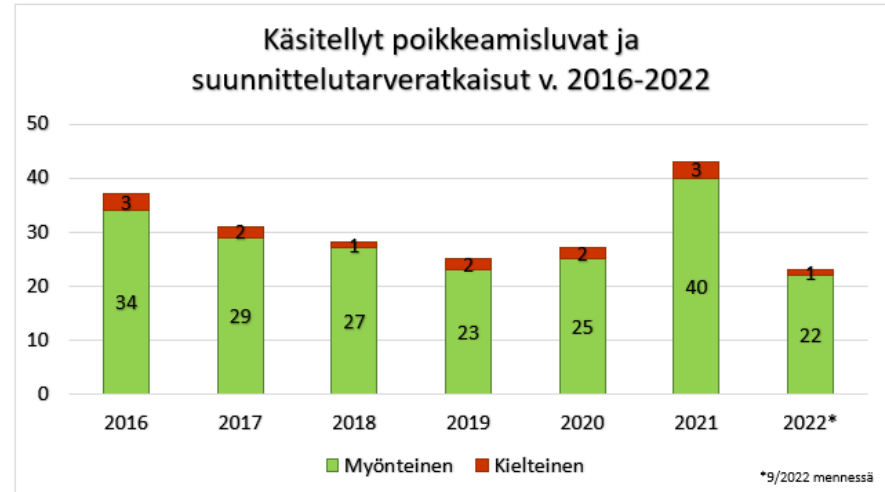
Onttola, Lehmo ja kirkonkylä ovat strategisessa yleiskaavassa osoitettu tiivistettäväksi taajama-alueiksi. Näitä alueita täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä kehitetään toiminnallista monipuolisuutta. Edellä mainituilla alueilla tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Etenkin lähipalvelujen saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Työpaikkaomavaraisuuden nostamiseksi olemassa olevia työpaikka-/teollisuusalueita tullaan kehittämään ja keskittämään Raatekankaan, Lehmon eritasoliittymän sekä Uuron eritasoliittymän alueille. Raatekankaan/Raatesuon alue laajentaa Joensuun puolella jo olevaa työpaikka-aluetta. Alueen liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi suunnittelussa tehdään yhteistyötä Joensuun kanssa. Lehmon eritasoliittymän kehittämisessä tulee huomioida kaavan tavoitevuoden jälkeinen laajenemissuunta.

Rakentamista ohjataan myös osayleiskaavoilla. Kontiolahden kunnassa on laadittu 9 oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Niitä on laadittu kyläalueille ja Pielisjoen ranta-alueille sekä Höytiäisen saaristoon. Lehmon osayleiskaavaa ollaan parhaillaan laatimassa. Lisäksi on laadittu Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaavan muutos Munatsussa sekä Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavan muutos. Kunnan osayleiskaavatilanne on esitetty liitteessä 1.

Vuonna 2021 teknisessä lautakunnassa käsiteltiin yhteensä 43 poikkeamis- ja suunnittelutarvelupaa, joista kolme sai kielteisen päätöksen. Aiempina vuosina poikkeamislupia ja suunnittelutarveratkaisuja käsiteltiin vuodessa noin 20-30 kappaletta. Viime vuosina lukumäärältään kasvaneet suunnittelutarve- ja poikkeamishakemukset lisäävät painetta Onttolan alueen kehittämiseen yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella.

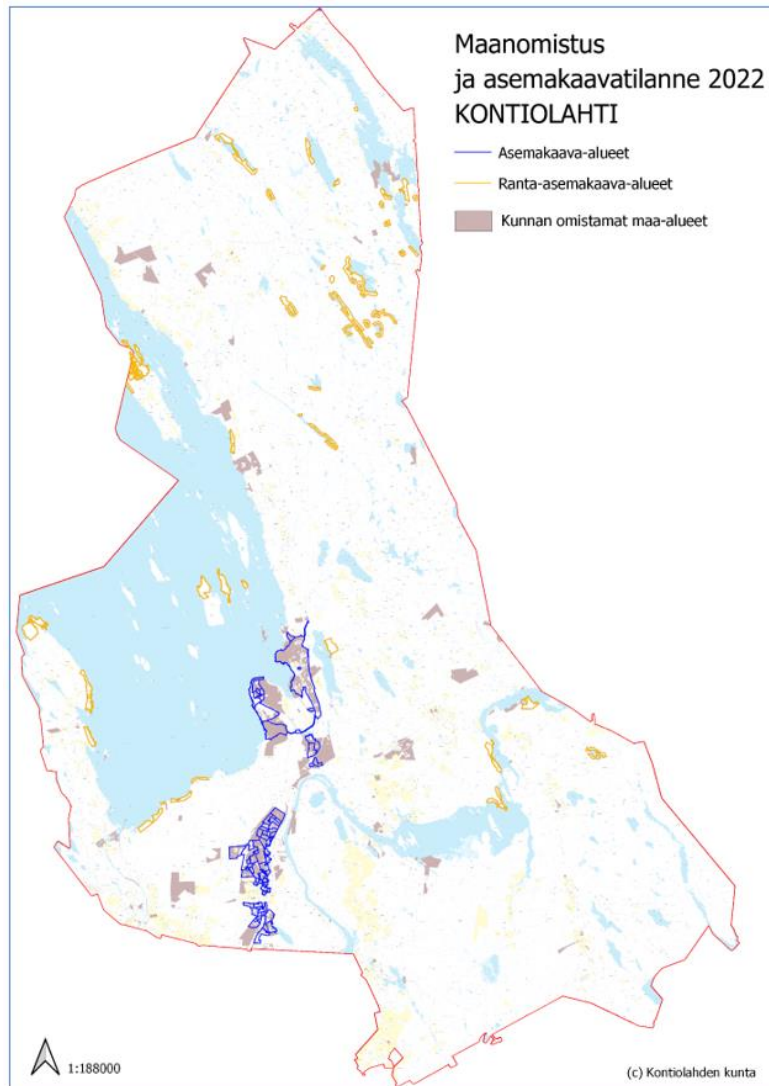
Kontiolahdella on runsaasti myös loma-asuntoja (noin 1500), jonka myötä kesäaikana kirkonkylä sekä myös muut kyläalueet vilkastuvat. Loma-asunnoille on haettu enenevässä määrin käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen.



Kuvio 1. Käsitellyt poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut v. 2016-2022

Taulukko 2. Osayleiskaavojen rakentuminen

Osayleiskaava	Pientalopaikkoja	Käytetty	Vapaana
Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno	72	18	54
Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna	67	28	39
Marjala-Onttola-Pilkko- Puntarikoski osayleiskaava + MOPP muutos	107 + 7	61 + 6	46 + 1
Kulhon osayleiskaava	93	52	41
Kunnasniemen osayleiskaava	106	12	94
Jakokosken osayleiskaava	132	7	125
Paiholan osayleiskaava	75	7	68
Kontioniemen osayleiskaava	10	2	8
yhteensä	669	193	476



Kuva 4. Kunnan maanomistus ja asemakaavatilanne.

1.2.2 Asemakaavoitus

Asemakaavoituksella mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja laajentaminen sekä suunnitellaan ja ohjataan laadukkaan elinympäristön rakentamista. Asemakaavoilla osoitetaan muun muassa eri toimintojen kuten asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistykseen sijoittuminen sekä rakentamisen määrä ja talotyyppijakauma. Ne tukevat ja mahdollistavat elinvoimaisuutta ja vahvistavat alueiden vetovoimaa.

Kunnan asemakaavoitettujen alueiden (asemakaavat ja ranta-asemakaavat) pinta-ala on yhteensä noin 21,8 km². Kuvassa 4 on esitetty kunnan maanomistus ja asemakaavatilanne huhtikuussa 2022.

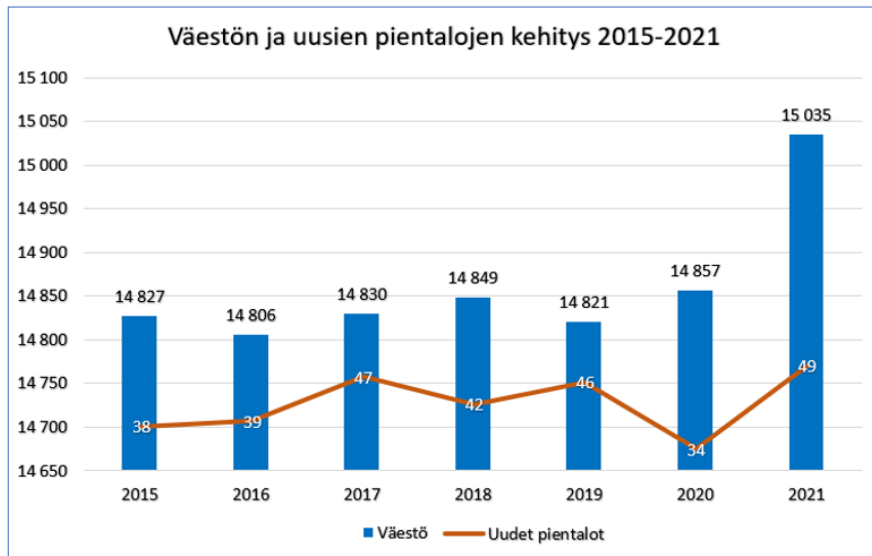
Kunnan omistamaa tonttireserviä monipuolisen asuntotuotannon tarpeisiin on tällä hetkellä noin neljäksi vuodeksi. Valmiit ja laadittavat asemakaavat mahdollistavat toteuttamishjelman mukaisen asuntotuotannon suunnittelukaudella 2022-2026. Maankäytön toteuttamishjelman pohjana kaavoitusaikataulun suunnittelussa, milloin ja minne uusia asemakaavoja on tarpeen laatia.

Kerrostalarakentaminen on ollut Kontiolahdella vielä toistaiseksi vähäistä. Valmistuneita kerrostaloja on koko kunnan alueella 32 kpl, joista viimeisin on valmistunut 2021 kirkonkylän alueelle. Kerrostalot sijaitsevatkin lähinnä asemakaavoitetulla Lehmon ja kirkonkylän alueilla. Lisäksi niitä on Paiholassa ja Kontioniemessä.

Kontiolahti on pientalovaltainen kunta ja pääosa onkin rivitalo- ja omakotiasumiseen suuntautuvaa rakentamista. Kontiolahti tunnetaan väljästä asumisesta ja rakennuspaikkojen koko onkin esimerkiksi omakotiasumiseen keskimäärin 1300 m².

Rivitalorakentaminen on viime vuonna kohdistunut lähinnä Lehmon alueelle. Kirkonkylän alueella on muutamia rakennettavissa olevia rivitalotontteja, mutta Lehmon alueelta niitä ei tällä hetkellä ole. Omakotirakentamiseen tontteja on tällä hetkellä Lehmon, Kylmäojan, Kruununrannan sekä kirkonkylän alueilla. Lisäksi kunnalla on haettavana myös muutamia haja-asutusalueen tontteja Varparannan ja Selkien alueilla. Asuintonttien kysyntä kohdistuu nykyisin Lehmon alueelle. Pystyäksemme vastaamaan kysyntään, asemakaavoitusta tuleekin suunnata sinne. Kirkonkylän ja Kruununrannan alueilla kysyntä on ollut maltillista ja jo rakentamiseen valmiina olevia asemakaavatontteja löytyy riittävästi.

Kunnalla tulisi olla tonttivarantoa 3-5 vuodeksi vuoden tarpeisiin.



Kuvio 2. Kontiolahden väestö ja uudet pientalot vuosina 2015-2021.

1.3 Rakentaminen

Kontiolahden kunta on perinteisesti ollut pientalovaltainen kunta. Vuonna 2021 noin 82 % kuntalaisista asui omakoti- tai paritalossa, noin 14 % rivitaloissa ja noin 3 % kerrostaloissa. Uusien pientalojen lukumäärä on keskimäärin 40-50 asuntoa per vuosi. Etenkin vuonna 2021 väestön lukumäärän noustessa myös uusien pientalojen lukumäärä on noussut huomattavasti verrattuna edelliseen vuoteen.

Vuonna 2021 myönnettiin 54 uutta rakennuslupaa omakoti- tai paritalon rakentamiselle. Rakennuksia valmistuu vuoden aikana suunnilleen saman verran kuin luvitetaan. Viime vuosien rakentamisen kannalta Kontiolahden kunnan kysytyimpiä alueita ovat Lehmolan sekä Kylmäojan alueet. Rakentamista on kohdistunut viime vuosien aikana myös kirkonkylän, Kontioniemen ja Kunnasniemen alueille.

Taulukko 3. Valmistuneiden rakennusten ja asuntojen lukumäärä, *9/2022 mennessä.

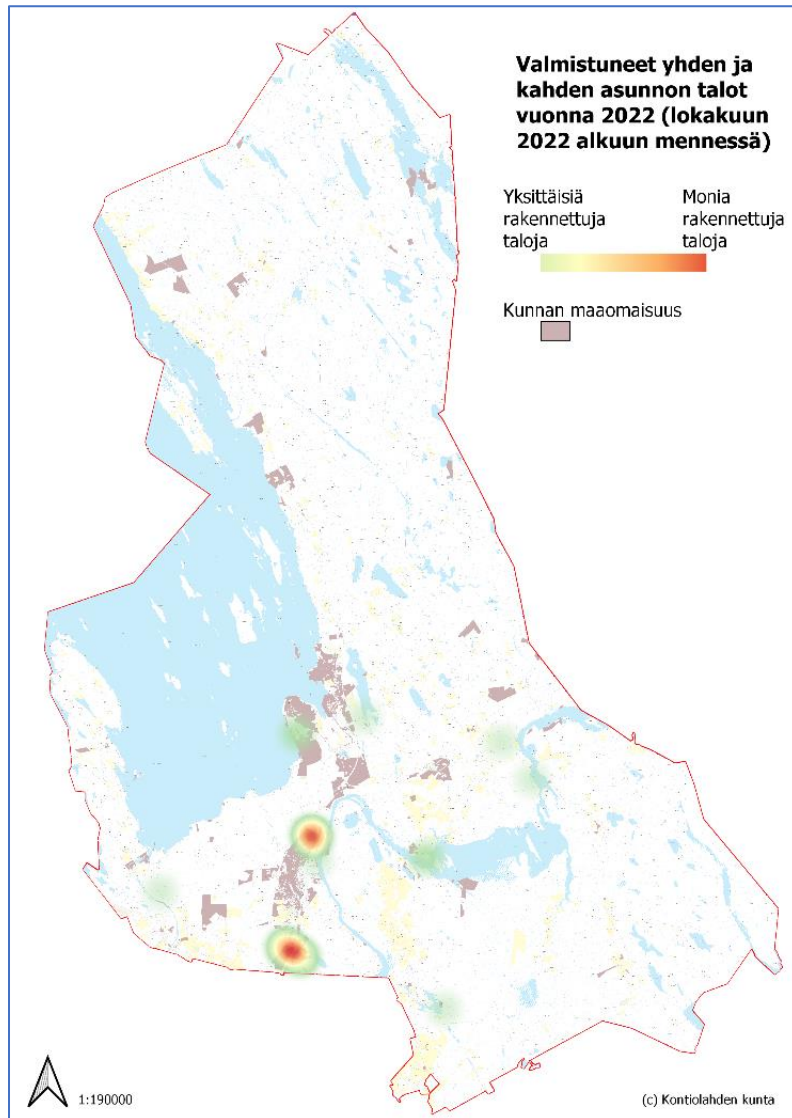
Vuosi	AO		AP		AK	
	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.
2015	38	38	8	35	0	0
2016	36	39	3	14	1	22
2017	45	50	2	7	0	0
2018	51	59	8	49	0	0
2019	46	56	5	29	0	0
2020	34	38	3	17	0	0
2021	48	53	7	42	1	23
2022*	31	38	8	37	0	0

1.3.1 Vuokra-asuntotuotanto

Kunnan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista omistusmuodoista riippumatta.

Kontiolahden kunnalla ja sen tytäryhtiöillä on omistuksessaan tai vuokrattuina vuokra- ja palveluasuntoja yhteensä noin 500. Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot omistaa aravarahoitteisia vuokra-asuntoja 295. Kontiolahden Yrityspalvelu Oy:llä on omistuksessaan 23 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Lisäksi kunta omistaa suoraan 76 vuokra-asuntoa. Palveluasuntoja on kunnan suorassa omistuksessa 86 ja lisäksi on välivuokrattuna Kontioniemen Kontiolinnasta 32 palveluasuntoa. Vuokra-asuntoja on eri puolilla Kontiolahtea: kirkonkylällä, Lehmassa, Paiholassa, Jakokoskella, Kontioniemessä ja Selkiellä.

Asuntohakemuksia vuokra-asuntoihin tulee vuosittain 300-350 ja asuntoja vapautuu vuosittain 80-90. Vuokra-asuntojen kysyntä kohdistuu enenevässä määrin pienasuntoihin. Lähes kaikki vuokra-asunnot ovat rivitaloasuntoja.



Kuva 5. Valmistuneet yhden ja kahden asunnon talot vuonna 2022 (lokakuun 2022 alkuun mennessä).



1.3.2 Elinvoima / Teollisuus- ja työpaikkarakentaminen

Kontiolahden kunnan teollisuusalueet sijaitsevat Jaamankankaalla, Uurossa sekä kirkonkylän tuntumassa. Vapaita teollisuustontteja on luovutettavissa Jaaman ja Uuron alueilta.

Jaaman teollisuusalue on nopeimmin kehittyvä yritysalueemme. Alueella on monia mahdollisuuksia yritystoiminnalle. Jaaman teollisuusalue sijaitsee sopivan matkan päässä Joensuun kaupungista, rautatieasemalta, lentokentältä ja asutusalueilta. Alueelle sijoittuvat tulevaisuudessa myös entistä vahvemmin henkilöstövaltaiset yritykset asutusalueen läheisyyttä ajatellen. Tällä hetkellä Jaaman teollisuusalueella toimii erilaisia valmistavan teollisuuden yrityksiä. Yritykset toimivat muun muassa talonrakentamisen, muottivalmistuksen sekä johdinsarja- ja elektroniikkatuotannon toimialoilla.

Uuron teollisuusalue sijaitsee Kontioniementien ja Kajaanintien välissä sekä Lieksantien varrella. Uuron teollisuusalueen parhaita puolia ovat yhteydet palvelujen ääreen sekä Kontiolahdelle että maakuntakeskukseen. Alueelle odotetaan sijoittuvan tulevaisuudessa monipuolisesti eri toimialojen yrityksiä.

Vaskelan teollisuusalue sijaitsee Kontiolahden kirkonkylällä, Kajaanintien varrella. Alueella toimii tällä hetkellä monipuolista pienteollisuutta ja palvelualan yrityksiä.

Huoltotien teollisuusalue sijaitsee Kontioniemessä. Alueella toimii muun muassa toimistokalusteliikkeitä.



Kuva 6. Kontiolahden työpaikka- ja teollisuusalueet.

1.3.3 Palvelurakentaminen

Kunnan eri asuntoalueilla tulee olla monipuolinen ikärakenne ja erityyppisiä, -kokoisia ja -hintaisia omistus- sekä vuokra-asuntoja. Tällä osaltaan vähennetään sosiaali- ja terveyspalveluiden tarvetta ja lievennetään mahdollisia ongelmia.

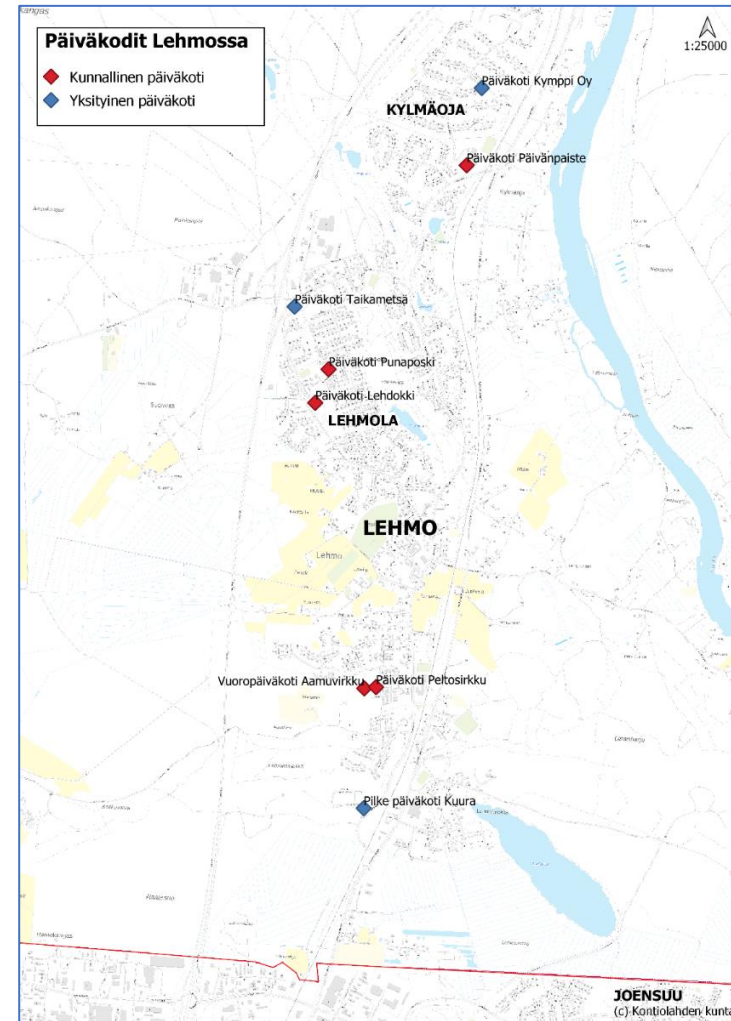
Lehmoon kohdistuvan muuttoliikkeen ja uusien perheiden myötä lasten määrä tulee kasvamaan, mikä kasvattaa samalla varhaiskasvatuksen tarvetta. Kunnan on tarpeen ryhtyä selvittämään päiväkotihoidon lisäämisen mahdollisuuksia kartoittamalla tähän sopivia tiloja tai tontteja. Tällä hetkellä Lehmossa toimii useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja sekä perhepäivähoitajia. Yksityisten päiväkotien ja perhepäivähoitajien määrä on kuitenkin laskemassa.

Yhtenäisen perusopetuksen keskeisenä tavoitteena on saada oppimispolku mahdollisimman yhtenäiseksi esiopetuksesta yläkoulun loppuun. Kunnanvaltuusto on 7.10.2019 § 43 päättänyt, että Kontiolahden perusopetuksessa siirrytään kahden yhtenäiskoulun toimintamalliin vuoteen 2023 mennessä. Oppilasmäärien kasvaessa ja koulutilojen suurien investointitarpeiden vuoksi oli syytä selvittää kunnan kouluverkon järjestäminen kahden yhtenäiskoulun pohjalle. Uudet yhtenäiskoulut sijoittuvat Kontiolahden kirkonkylälle ja Lehmoon nykyisen alakoulun yhteyteen.

Uusi Lehmon yhtenäiskoulu aloittaa toimintansa syksyllä 2023. Tällöin koulussa opiskelevat nykyiset Lehmon koulupiirin alaluokkalaiset ja lisäksi kaikki 7.–9. luokkien oppilaat Lehmon ja Kylmäojan alueelta. Samaan aikaan kirkonkylällä ala- ja yläluokat yhdistyvät Kontiolahden kirkonkylän yhtenäiskouluksi. Siellä opiskelevat nykyisen kirkonkylän alakoululaiset. Yläluokille 7-9 tulevat kaikkien kyläkoulujen oppilaat eli Ahokkalasta,

Jakokoskelta, Kontioniemestä, Kulhosta, Onttolasta, Selkieltä ja Varparannalta tulevat nuoret.

Vuoden 2022 alussa kirkonkylälle valmistui uusi hyvinvointi- ja terveyskeskus. Kontiolahden kunta rakennutti tilat ja vuokraa ne Siun soten käyttöön.



Kuva 7. Lehmon alueen päiväkodit.

1.4 Kunnan maaomaisuuden hallinta

1.4.1 Maanhankinta

Kontiolahden kunnan omistamat maa-alueet sijaitsevat melko hajanaisesti kunnan alueella. Suurimmat yhtenäiset alueet ovat kuitenkin taajamien yhteydessä kirkonkylällä ja Lehmossa.

Kunnan maapolitiikan keskeinen periaate on kaavoittaa ensisijaisesti vain omia maitaan. Kunnalla on oltava riittävän tonttitarjonnan ja rakentamisen mahdollistamiseksi tarpeeksi asemakaavoitettavia maa-alueita eli raakamaata. Maanhankinnassa on tavoitteena päästä 5-8 vuoden raakamaareserviin asuntotuotantoalueella. Ensisijaisesti maata ostetaan sieltä, missä maankäytölliset paineet ovat suuret (Lehmo, kirkonkylä, Onttola).

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta käyttää maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoista kauppaa. Muita maanhankintakeinoja ovat maanvaihto, etuosto sekä lunastus.

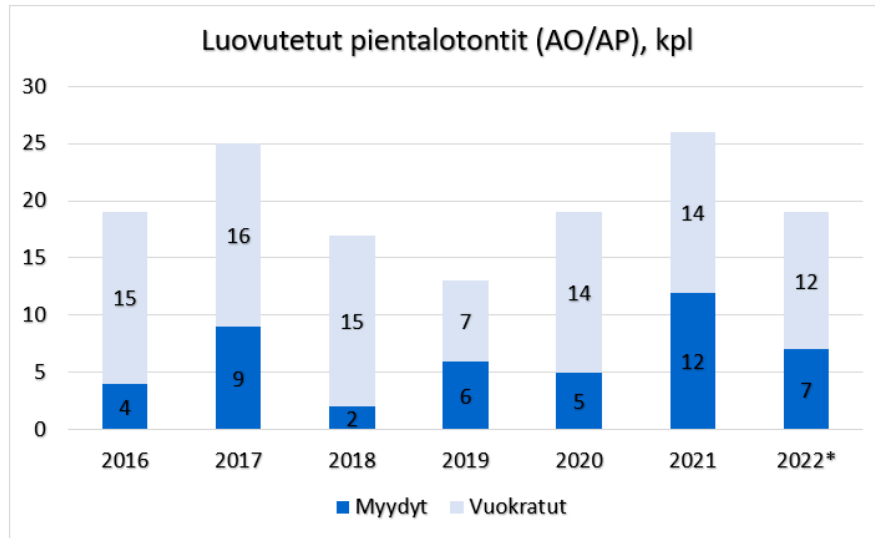
Tällä hetkellä kunnalla on vain välttävä raakamaareservi rakennusmaan kaavoittamiseen. Suunnitelmallisen kaavoittamisen, kuntatekniikan rakentamisen ja tontinluovutustavoitteisiin päästäkseen kunnan on suoritettava määrätietoista maanhankintaa.

Seuraavan viiden vuoden aikana kunta pyrkii hankkimaan raakamaata pääasiassa Lehmosta, kirkonkylältä ja Onttolan lähiympäristöstä. Noin 5-10 vuoden sisällä kunnan tavoitteena on hankkia maata Jaamankankaalta sekä Onttolasta. Noin 10-15 vuoden aikavälillä kunnan maanhankintasuunnitelmat kohdistuvat Kajaanintien länsipuolelle. Liitteessä 2 on esitetty maanhankintasuunnitelmat kartalla.

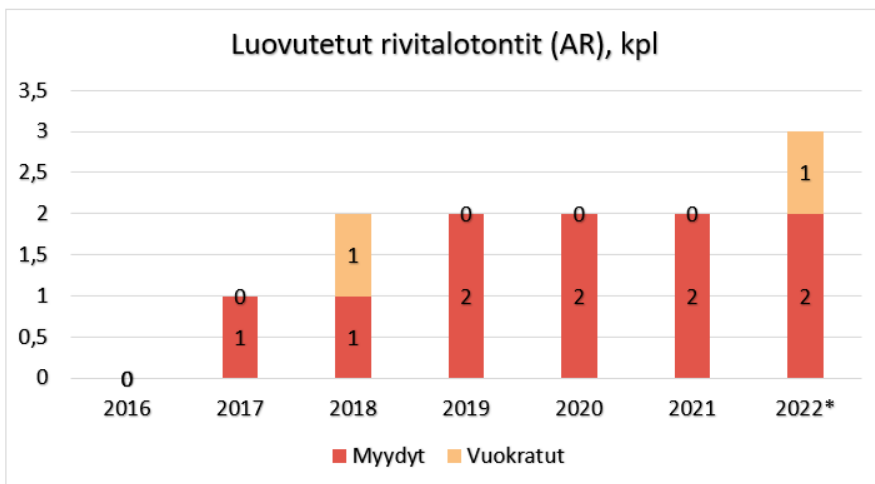
Maanhankintaa on pyritty suuntaamaan strategisessa yleiskaavassa osoitetuille kehitettäville alueille. Työpaikkaomavaraisuuden nostamiseksi työpaikka-/teollisuusalueita tullaan kehittämään ja keskittämään Raatekankaan alueelle. Tämän osalta yksi merkittävimmistä maakaupoista tapahtui syksyn 2021 aikana, kun kunta hankki omistukseensa Raatekankaan alueelta noin 43,84 hehtaarin kokoisen tilan. Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Tila sijoittuu Lehmon eteläosaan Vanhan Nurmeksentien ja Kajaanintien väliin ja rajoittuu eteläosaltaan lähelle Joensuun puolella olevaa työpaikka-aluetta. Tämän lisäksi vuoden 2021 aikana kunta hankki maata muun muassa Kontioniemestä ja Lehmosta.

1.4.2 Maanmyynti

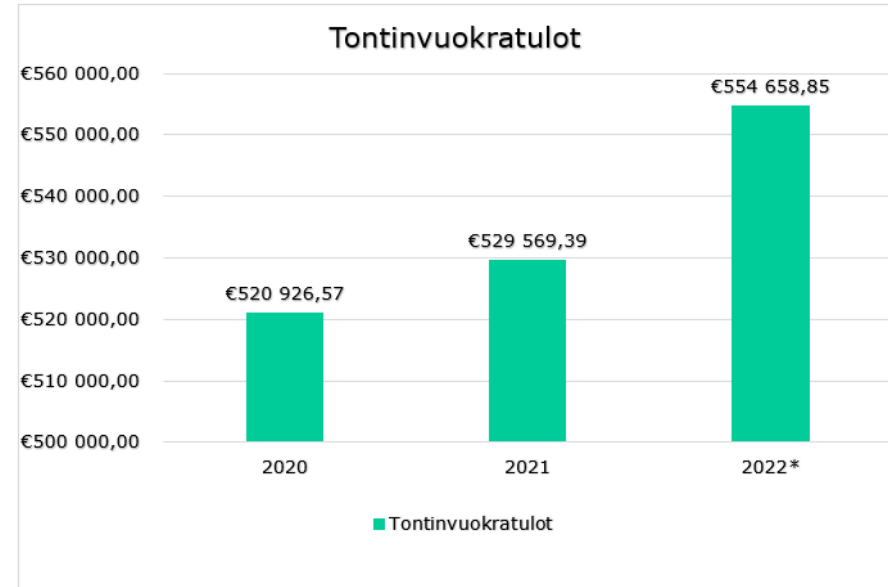
Kunnan kasvu sekä korona-aika on näkynyt Kontiolahdella vilkkaana tontinluovutuksena ja pientalorakentamisena. Jo syksyllä 2021 kunta oli luovuttanut enemmän asumiseen tarkoitettuja tontteja kuin koko edellisvuotena. Kokonaisuudessaan vuoden 2021 aikana kunta luovutti 14 pientalotonttia vuokraamalla ja 12 pientalotonttia sekä kaksi rivitalotontin myymällä. Syyskuuhun 2022 mennessä kunta oli luovuttanut 12 pientalotonttia ja yhden rivitalotontin vuokraamalla ja 7 pientalotonttia ja kaksi rivitalotonttia myymällä. (Kuviot 3 ja 4). Kunnan tontinvuokratulot on esitetty kuviossa 5.



Kuvio 3. Luovutetut pientalotontit, *9/2022 mennessä



Kuvio 4. Luovutetut rivitalotontit, *9/2022 mennessä



Kuvio 5. Tontinvuokratulot, *9/2022 mennessä

1.4.3 Metsätilat

Kunnalla on omistuksessaan metsämaata n. 1500 ha. Metsän hoitotapa on riippuvainen sen sijainnista. Soveltuvilla paikoilla sijaitsevia metsiä hoidetaan jatkuvan kasvatuksen menetelmällä. Metsät ovat tärkeitä kuntalaisten fyysiselle ja henkiselle hyvinvoinnille. Taajamissa sijaitsevat metsät on pääasiassa osoitettu kaavoissa virkistyskäyttöön. Metsätilojen käyttöä voidaan jatkossa hyödyntää esimerkiksi ekologiseen kompensatioon. Metsätiloja voidaan käyttää myös maanhankinnan yhteydessä vaihtomaana.

2 Toteuttamisohjelma v. 2022 - 2026

2.1 Asuntotuotanto

Kontiolahden kunta pyrkii ohjaamaan rakentamista tiivistämällä nykyisiä taajama-alueita erityisesti Kirkonkylällä ja Lehmosssa. Täydennysrakentaminen jo rakennetun kunnallistekniikan piiriin ja sen läheisyyteen on kunnalle edullisin tapa kasvaa ja ohjata väestökehitystä positiiviseen suuntaan. Kuntastrategian mukaisesti tuotamme asumiseen rakennuspaikkoja monipuolisesti ympäri Kontiolahtea.

Pääosa tulevasta uudesta rakentamisesta kohdentuu Lehmon alueelle. Lehmonkankaalle on syntymässä uusi noin 500-600 asukkaan asuinalue. Alueelle suunnitellaan pientalojen lisäksi kerrostaloasumista. Karhulan alueelle arvioidaan rakentuvan noin 63 uutta pientaloa ja asukkaita olevan noin 200-300.

Kirkonkylän lähivuosien asuntorakentaminen kohdistuu pääasiassa Kärjen alueelle, jossa ensimmäiset tontit on jo rakennettu. Kirkonkylälle valmistui vuonna 2021 kerrostalo. Tällä hetkellä kirkonkylällä on kaksi yksityisen maanomistuksessa olevaa rakentamatonta kerrostalotonttia Keskuskadun ja Kirkkotien risteyksessä sekä Puutarhatien ja Kirjapolun risteyksessä.

Kontioniemen ja Kruununrannan alueilla ensimmäiset kunnan tontit on jo luovutettu muutama vuosi takaperin. Myös alueen yksityinen maanomistaja on luovuttanut tontteja alueelta. Näiden alueiden asuntorakentaminen jatkuu edelleen.

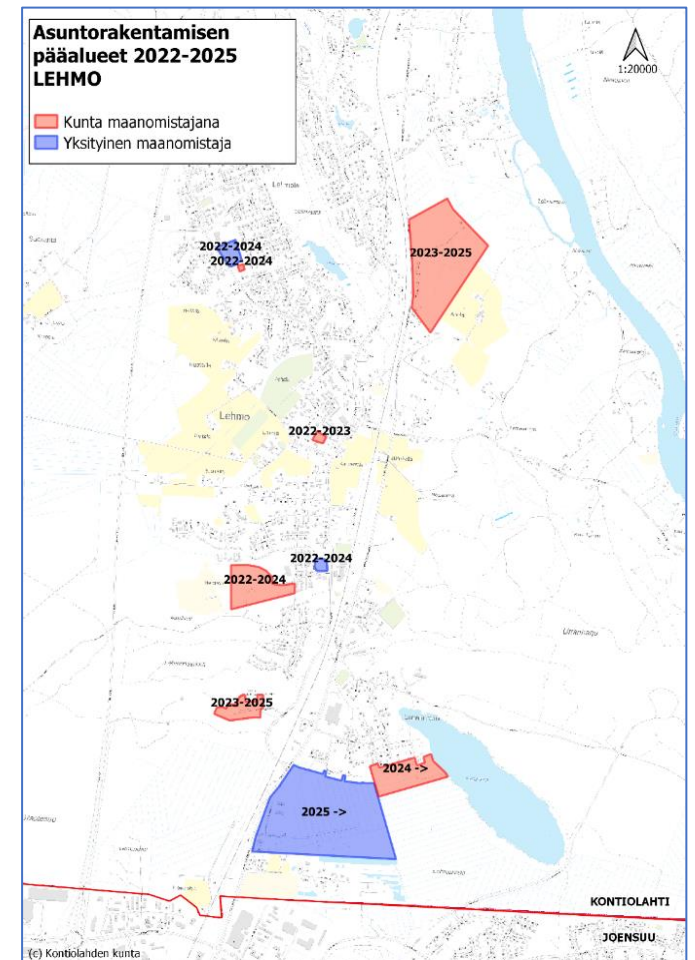
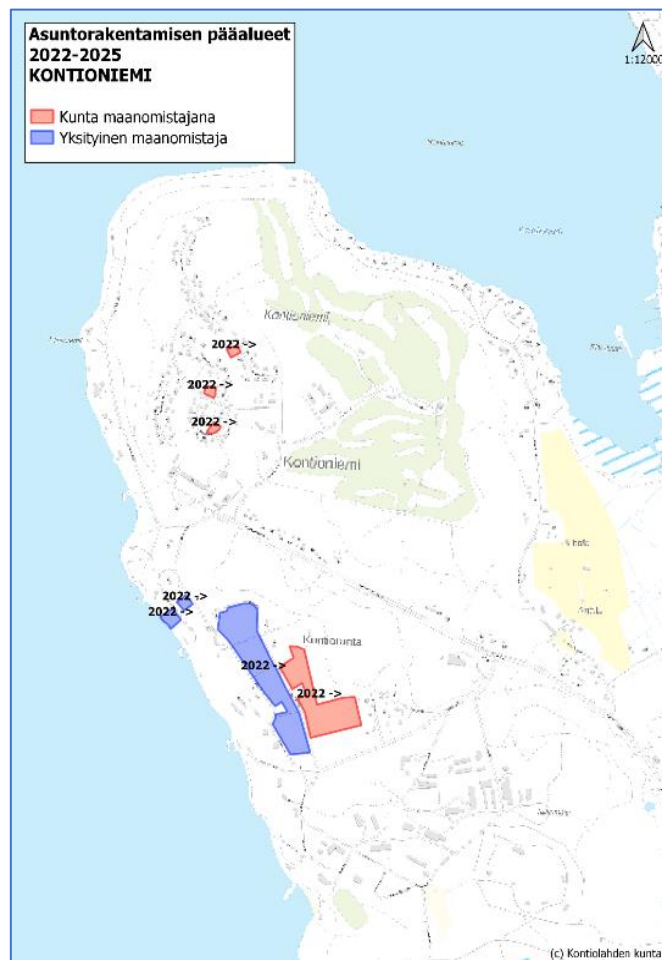
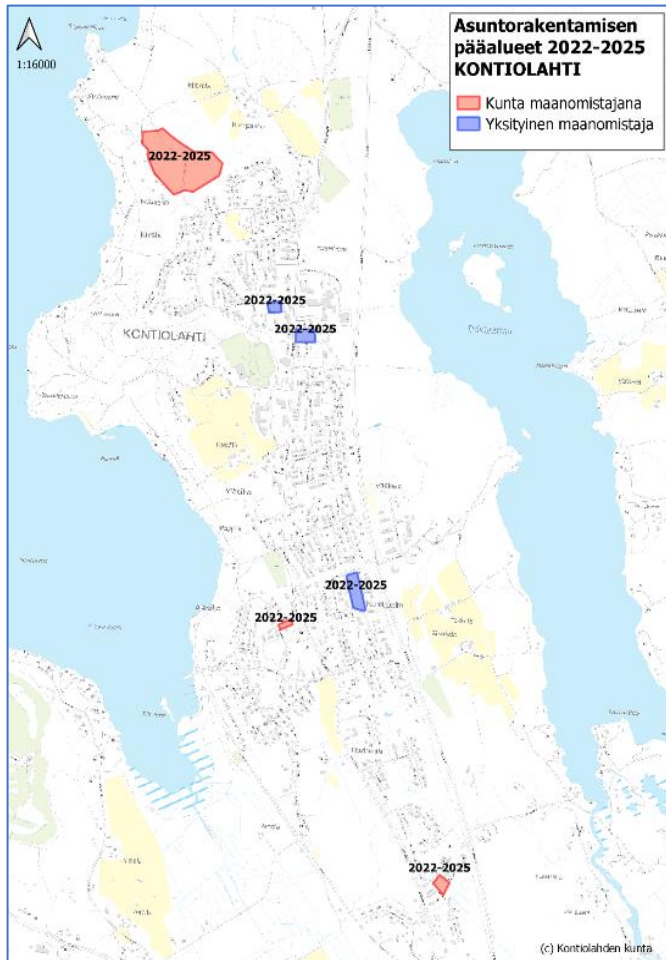
Omakotitaloja arvioidaan valmistuvan vuosittain noin 45. Kunnan luovuttamien omakotitonttien lukumäärää ei nosteta, vaan

suunnittelukaudella luovutetaan 30-40 tonttia vuodessa. Lukumäärä sisältää omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotontit.

2.1.1 Vuokratalotuotanto

Kunnan tytäryhtiö Kontiolahden Vuokratalot Oy aloittaa vuonna 2022 uuden rivitaloyhtiön rakentamisen kirkonkylälle. Rivitaloon tulee vuokrattavia saunallisia yksiöitä tai kaksioita. Lisäksi rakennuksen päätyyn on suunnitteilla pieneläinklinikka. Kirkonkylän uuden rivitalon jälkeen suunnitteilla on uusia asuntoja Lehmoon.





Kuva 8. Asuntorakentamisen pääalueet lähivuosina.

2.2 Tontinluovutustavoitteet

Kunta pyrkii vastaamaan tonttikysyntään kuntastrategian mukaisesti; meillä voi valita asumisen keskuskaupungin lähellä, aktiivisissa kylissä ja vesistöjen läheisyydessä. Jotta kunta pystyy vastaamaan tonttitarjontaan, on kunnan hankittava raakamaata asemakaavoitusta varten. Tällöin kunta voi varmistaa, että kunnallistekniikka ja palvelut tulevat kustannustehokkaasti käyttöön. Tavoitteena on hankkia raakamaa hyvissä ajoin. Näin yhdyskuntarakentamisen hallinta ja ohjaus on helpompaa eikä tuleva kaavoitus ole ehtinyt nostaa maan hintatasoa kohtuuttomasti.

Kunnan tavoitteena on luovuttaa asemakaava-alueelta vuosittain noin 30

pientalotonttia rakentamiseen. Tontteja luovutetaan monipuolisesti kunnan eri alueilta ja rakentajille tarjotaan sekä osto- että vuokrausmahdollisuutta. Tontin hinta muodostuu sijainnin, rakennusoikeuden ja pinta-alan mukaan. Tonttien vuosivuokra on 5 % maapohjan hinnasta.

Tekninen lautakunta vahvistaa tonttien luovutusehdot jokaiselle alueelle erikseen. Luovutusehdot koskevat muun muassa tontin hakemista ja luovutusta, tontin hintaa, vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista sekä rakentamisvelvoitetta. Hillitäkseen ilmastonmuutosta tontinluovutusehdoissa voidaan ottaa kantaa esimerkiksi

energiatehokkuuteen, hiilineutraaliin rakentamiseen, rakentamisen hiilijalanjäljen kompensointiin ja viherkattojen rakentamiseen.

Kaikkiaan Kontiolahdella on rakennettu viime vuosina noin 40-50 pientaloa (omakoti- tai paritalo) vuosittain. Rivi- ja kerrostalotontteja luovutetaan vuosittain joitakin. Tonttien luovutuksilla pyritään edistämään yksityistä vuokra-asuntotuotantoa. Yhtiömuotoisia asuntotontteja luovutetaan useammalle eri rakentajalle siten, että asuntotarjonnassa saadaan aikaan aito kilpailutilanne.

Taulukko 4. Kunnan tontinluovutuksen mahdollistama asuntotuotanto ja asukasmäärä alueittain v. 2022-2026

	LEHMONKANGAS	KARHULA	SORALA	HEIKINPELTO	LAMMINRANTA	KRUUNUNKANGAS	KÄRKI	RAKENNUSPAIKKOJA YHT.	ASUNTOJA YHT.	ASUKKAITA YHT.
AO	10	31	1	20	8	19	13	102	102	306
AP	2	5	10	1	0	1	8	27	54	162
AR	2	0	0	0	0	0	2	4	48	144
AK	1	0	0	0	0	0	0	1	24	36

2.3 Tonttien myynti ja markkinointi

Kunnan vapaina olevia tontteja voi tarkastella ja hakea tonttipalvelun kautta. Tonttipalvelun lisäksi kunnalle on luotu käyttäjä tori.fi-palveluun, joka otettiin käyttöön vuoden 2022 alkupuolella.

Tulevat tonttihaut kuulutetaan kunnan nettisivuilla ja ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä.

Uusien tonttien lisäksi vanhojen vuokratonttien lunastaminen omaksi on mahdollista.

2.4 Maankäytön suunnittelun tavoitteet

Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus luovat edellytyksiä hyvälle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Hyvinvointi ja elinvoima ovat hyvän suunnittelun ja onnistuneiden kaavaratkaisujen tulosta.

Kontiolahden kuntastrategian asettamia tavoitteita ovat positiivinen kasvu, olla innostavin kasvun ja oppimisen ympäristö, olla kehittyvin asumisen ja elämisen ympäristö sekä olla rohkein työnteon ja yrittämisen ympäristö. Kaavoituksella on mahdollista toteuttaa kuntastrategian mukaiset tavoitteet. Kunnassa on mahdollisuus asua keskuskaupungin lähellä, aktiivisissa kylissä ja vesistöjen läheisyydessä. Hyvän elinympäristön kattamiseksi kunnassamme on ainutlaatuiset liikunta- ja virkistysmahdollisuudet, hyvät ja monipuoliset lähipalvelut sekä turvalliset asuinpaikat. Kaavoituksessa huomioidaan myös yritysten tarpeet ja rakennamme tarvittaessa toimitiloja kasvaville yrityksille.

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty vuonna 2008. Tämä yleiskaava on voimassa niillä alueilla, joille kunta ei ole laatinut omaa kaavaa. Tavoitteena on käynnistää yleiskaavan päivitystyö loppuvuodesta 2022. Työ toteutetaan seutuyhteistyönä.

Kunnan sisäisiä osa-alueita koskevia yleiskaavoja on työn alla. Ensi vuoden aikana hyväksymiskäsittelyyn tuleva Lehmon osayleiskaava ohjaa rakentamista ja tarkempaa suunnittelua Lehmon alueella. Lisäksi vireillä oleva Paiholan osayleiskaavamuutos edistää alueen rakentumista. Onttola-Puntarikosken suuntaan kohdistuva rakentamisen paine näkyy alueelle haettavien suunnittelutarve- ja poikkeamislupien määrässä. Tämä lisää taajamoitumispainetta ja kaavoituksen tarvetta.

Ajankohtaisia asemakaavahankkeita tonttutuotannon mahdollistamiseksi lähivuosien ajalle suunnitellaan Lehmonkankaan eteläpuolelle sekä Lamminrannan alueelle. Karhulan asemakaava on hyväksytty ja siellä päästään kunnallistekniikan suunnitteluun, rakentamiseen ja tonttien luovutukseen. Vanhan Lehmon asemakaava on ollut työn alla pitkään ja sidonnainen Lehmon osayleiskaavassa tehtäviin ratkaisuihin. Suunnittelualueelle ei muodostu kunnan omistuksessa olevia uusia rakennuspaikkoja.

Kunnan asemakaavoitettavien alueiden ohjeellinen aikataulu on esitetty liitteessä 3.



2.5 Vähähiilinen rakentaminen ja ekologinen kompensatio

Vähähiilisessä rakentamisessa tarkoituksena on minimoida rakennuksesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä ja muita ympäristövaikutuksia. Kunta pyrkii edistämään vähähiilistä rakentamista kaavoituksen avulla määräämällä esimerkiksi tulevaisuuden rakennusalueet tai rakennuksen rakennusmateriaalit. Huonosti kantavalle maalle on vähähiilisen rakentamisen kannalta kallista rakentaa, sillä kasvihuonekaasupäästöt voivat kasvaa suuriksi erilaisten pohjatöiden takia. Esimerkiksi turve- ja suoalueelle rakentaminen vaati maaperän kuivattamisen, josta aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Ilmaston kannalta edullisempaa on rakentaa kivimaaperälle. Turvemaille rakentamista olisi vältettävä.

Kaavoituksessa ja rakentamisessa on mahdollista hyödyntää passiivista aurinkoenergiaa, jolloin varjoiset rinnealueet jätetään kaavoittamatta. Rakentamisessa pyritään hyödyntämään esimerkiksi auringonsäteilyä rakennuksen tilojen lämmittämiseen.

Rakennuksen elinkaaren ympäristövaikutuksiin voidaan vaikuttaa rakennushankkeen eri vaiheilla ja päätöksillä. Merkittävimmät päätökset tehdään hanke- ja suunnitteluvaiheissa. Tärkeintä on tehokas kokonaisuus ja hyvin toimiva rakennus. Laadukkaalla rakentamisella varmistetaan, että rakennus saavuttaa tavoitellun elinikänsä, eikä sitä jouduta korjaamaan tai purkamaan ennen aikaisesti. Rakennusmateriaalien osalta huomiota tulisi kiinnittää rakennusmateriaalin valmistamisen aiheuttamiin päästöihin. Rakentamisessa tulisi käyttää sellaisia materiaaleja, joita voidaan kierrättää rakennuksen purkamisen jälkeen. Vähähiilistä rakentamista voidaan tukea lisäämällä rakentamismääräyksiin hiilijalanjäljen raja-arvot.

Kun kuntaa kaavoitetaan ja rakennetaan, menetetään monia luontoarvoja ja elinympäristöjä. Menetettyjen arvojen vuoksi tulee pohtia, miten näitä luontoarvoja ja elinympäristöjä voidaan luoda tai vaalia toisaalla. Ekologisen kompensaation avulla ihmisen toiminnasta luonnon monimuotoisuudelle yhtäällä aiheutunut haitta hyvitetään lisäämällä luonnon monimuotoisuutta toisaalla. Ekologinen kompensatio voidaan toteuttaa joko ennallistamalla heikentyneitä luontokohteita tai suojelemalla monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita. Tavoitteena on, että heikennyksen ja hyvityksen jälkeen luontoarvoa on yhtä paljon jäljellä kuin ennen heikennystä. Metsätilojen luontoarvoja käytetään kompensaationa kaavoitushankkeissa.

Uusien asuinalueiden rakentamisen myötä suoritetaan hakkuita. Kunta huomioi ekologisen kompensaation istuttamalla esimerkiksi uutta metsää toisaalle. Tammi-toukokuussa 2022 kunta oli jo istuttanut 6000 taimea aukeille alueille, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 4,5 ha. Kunta on suorittanut ekologista kompensaatiota muun muassa Kyyrönsuolla, jonne on tarkoitus tehdä kosteikkoa sekä metsää yhä enemmän. Kyyrönsuon vesirakenteeseen on upotettu noin 3500 kuutiometriä kantoja, joiden tehtävänä on puhdistaa vettä sekä toimia hiilivarastoina.

Rakennuskannan kestävä suunnittelu merkitsee ilmastonmuutoksen kannalta kasvihuonekaasupäästöjen minimoimista ja sen seurauksiin varautumista. Huomioimalla ja hyödyntämällä suunnittelussa ja rakentamisessa aiempaa voimakkaammin esimerkiksi maastonmuotoja, vallitsevia tuulioloja ja suojaavaa kasvillisuutta luodaan jo nykyoloissa viihtyisämpää elinympäristöä. Alaville alueille ja rannoille olisi jätettävä vihervyöhykkeitä, jotka toimivat puskureina ja laajentumisalueina vesistötulville.

2.6 Elinvoima / Teollisuus- ja työpaikkarakentaminen

Kontiolahden kunta haluaa olla rohkein työnteen ja yrittämisen ympäristö. Yritystoiminnan kasvu luo elinvoimaa, yrittäjyyttä ja työpaikkoja. Uutta teollisuus- ja työpaikka- aluetta tullaan kehittämään ja keskittämään Raatekankaan alueelle Kajaanintien molemmin puolin. Raatekankaan/Raatesuon teollisuusalue sekä Lehmon työpaikka-alue laajentavat Joensuun puolella jo olevaa työpaikka- aluetta. Alueen liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi suunnittelussa tehdään yhteistyötä Joensuun kaupungin kanssa.

Elinvoimaa, uusia palveluntuottajia ja työpaikkoja tavoitellaan myös Kontiorannan alueelle syntyvä matkailualueen myötä. Matkailualuehanketta rakennetaan yhdessä Kontioranta Puulaakso Oy:n kanssa. Alueen rakentuminen on käynnistymässä vuoden 2023 aikana.

2.7 Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnanhallitus hyväksyi 17.01.2022 § 19 Kontiolahden pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelman 2040. Kehittämissuunnitelman laatiminen käynnistettiin huhtikuussa 2020. Vastaavaa suunnitelmaa ei ole aiemmin laadittu Kontiolahden kuntaan.

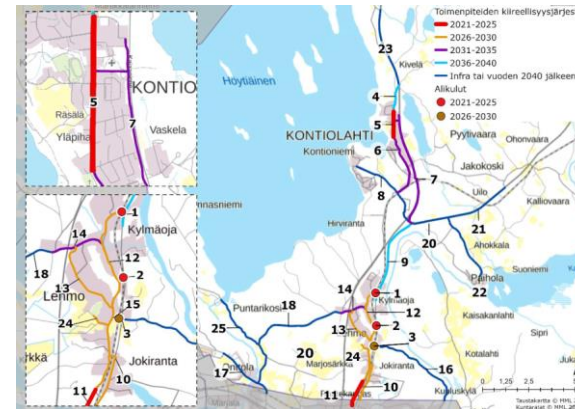
Työn tavoitteena oli laatia Kontiolahdelle pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma ohjaamaan alueen maankäytön ja liikenteen kehittämistä. Pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämistoimenpiteet toimivat keinona saavuttaa Kontiolahden kunnan asettamat kestävä liikemisen strategiset tavoitteet. Tavoitteeksi on asetettu kasvattaa jalankulun kulkumuoto-osuutta

20 prosenttiin ja pyöräliikenteen kulkumuoto-osuutta 10 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

Tiivein yhdyskuntarakenne Kontiolahdella asettuu Lehmoon ja kirkonkylälle sekä niiden väliselle alueelle, mukaan lukien Kontioniemen ja Kontiorannan alueet. Onttolan aluetta kehitetään tiiviiksi osakeskukseksi Pilkon palvelujen läheisyyteen. Näiden tiivistettävien taajamien osalta tavoitteena on edistää toiminnallista monipuolisuutta ja kohentaa ympäristön laatua. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista.

Liikenneinfrastruktuurin toimenpiteet tukevat pyöräliikenteen pääverkon kehittämistä ja sen erottumista muusta ympäristöstä. Kehittämistoimenpiteet kohdistuvat koko kunnan alueelle painottuen tiheimmille maankäytön alueille kirkonkylälle ja Lehmoon.

Pyöräliikenteen ja jalankulun väylien lisäämisen tarve on noussut esille erityisesti Puntarikoskelle ja sieltä Onttolaan sekä Uurosta Paiholaan.



Kuva 9. Esitys toimenpiteistä pyöräliikenteen kehittämiseksi Kontiolahdella.

Lehmon osayleiskaava-alueita halkoo valtatie 6 (Kajaanintie), joka on osoitettu koko kaavassa olevalta matkaltaan merkittäväksi parannettavana valtatieosuutena. Tällä varaudutaan tien nelikaistaistamiseen välillä Raatekangas-Uuro.

Lehmon osayleiskaavaan on osoitettu tieyhteys Kylmäojantieltä Joensuun kaupungin Levytielle Lehmon työpaikka-alueen läpi. Toteutuessaan tämä yhteys tulee vähentämään liikennekuormitusta Vanhan Nurmeksentien eteläosassa ja Joensuun puolella Jukolanportin risteyksessä.

Yleiskaavaan on osoitettu Kajaanintien ja rautatien/Vanhan Nurmeksentien melualueet. Kaavaan merkityt melualueet on muodostettu FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n laatimien vuotta 2040 ennustavien melukarttojen mukaan siten, että rajauksena on käytetty yöajan keskiäänitason ohjearvoa 45 dB. Yöajan keskiäänitaso ulottuu laajemmalle alueelle kuin päiväajan 55 dB. Kaavaan osoitetuilla meluasteilla uusia asemakaavoitettavia alueita voidaan tuoda lähemmäksi valtatieitä.

Lehmon halki kulkevaan rautatiehen liittyviä muutoksia ovat kahden uuden ajoneuvo- ja kevyen liikenteen alikulun sekä kahden uuden kevyen liikenteen alikulun osoittaminen ja neljän tasoristeyksen poistaminen. Asemakaavoitus sekä Lehmon yhtenäiskoulun rakentaminen lisäävät liikennettä Kylmäojantielle ja sen turvallisuuden parantamiseksi on syytä tehdä erillinen liikenneturvallisuustarkastelu.

Kontiolahdella on paljon 1960-1970 -luvun aikana asemakaavoitettuja ja rakennettuja asuinalueita. Alueiden kunnallistekniikka on jo vanhentunutta ja vaatii peruskorjausta. Vanhimpien asuinalueiden kunnallistekniikan peruskorjaus tehdään suunnitelmallisesti vuosittain talousarvioon varatun määrärahan puitteissa.

Taulukko 5. Lehmon osayleiskaavaehdotuksessa esitetty ohjeellinen liikenteen kehittämistoimenpiteiden järjestys.

Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3
Kiertoliittymän rakentaminen Kruununtien ja Ruottisenahonkadun risteykseen sekä Ruottisenahonkadun uudelleen linjaus	Kiertoliittymä Nevalantie/Kylmäojantie	Uusi tielinjaus Onttola-Jaamankaantie
Junaradan alitus ja risteysjärjestelyt Kylmäojan koulun risteykseen	Uusi katuyhteys Kylmäojantieltä Vanhalle Nurmeksentielle (Rahatarintien kautta)	Kevyen liikenteen alikulkukäytävä 6-tien ali Suorannan alueelle
Kruununtien ja Kylmäojantien uudelleen linjaaminen		Kevyen liikenteen väylä 6-tien varteen Tokmannilta kohti Lehmon koulu
6-tie nelikaistaiseksi välille Joensuu-Uuro		
Uusi katuyhteys Kylmäojantieltä Joensuun Levytielle		
Tanskasen tasoristeyksen poistaminen		
Kevyenliikenteen junaradan alitus Karhulan eteläpuolelle		

3 Vaikutukset

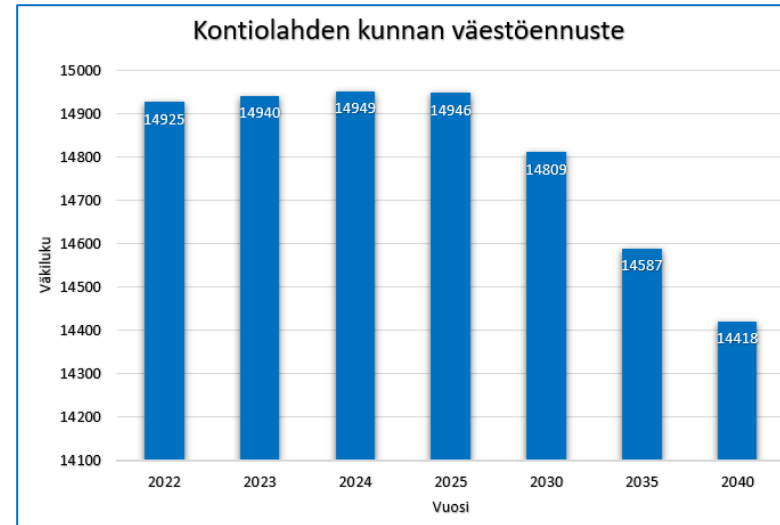
3.1 Vaikutukset asemakaavoitukseen

Asemakaavoilla toteutetaan kunnan kasvustrategiaa ja strategista yleiskaavaa. Kaavoituksen tavoitteena on taata riittävä, laadukas ja monipuolinen tonttitarjonta asumiseen ja elinkeinojen tarpeisiin eri puolilla Kontiolahtea. Tiivistämällä taajama-alueita vastataan tonttikysyntään sekä varmistetaan kunnan väestönkasvun jatkuminen. Kaavoitus toteutetaan ympäristöä kunnioittaen ja nykyiset asukkaat huomioiden. Asukasmääriä lisäämällä tuetaan elinvoimaisuutta sekä elinkeinoja ja monipuolista palvelurakennetta. Uusia asuinalueita ja työpaikka-alueita kaavoitetaan yleiskaavoissa esitetyille alueille.

3.2 Vaikutukset väestöön

Tämä maankäytön toteuttamisohjelma tukee rohkeasti Kontiolahden kunnan kasvustrategiaa. Kunta ei halua toteuttaa toiminnallaan väestöennusteita, vaan mahdollistaa kasvun kaavoituksen ja asuntopolitiikan kautta.

Väestön ikärakenne Kontiolahdella on nuori, mutta väestöennusteiden mukaan väestön lukumäärä on kääntymässä laskuun. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kunnan väkiluku kasvaa kahden seuraavan vuoden ajan, mutta vuodesta 2025 lähtien väkiluku alkaa laskea keskimäärin 35 henkilöä vuodessa (kuvio 5.)



Kuvio 6. Kontiolahden väestöennuste.

3.3 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kunnallistekniikan rakentamisella toteutetaan hyvää, viihtyisää, toimivaa ja turvallista sekä laatutasoltaan tarkoituksenmukaista asuinympäristöä. Uusille asuinalueille kunnallistekniikan investoinnit tehdään ennen rakentamista ja talojen rakentaminen voidaan aloittaa vasta kunnallistekniikan verkostojen valmistuttua. Kadut päällystetään ja ympäristön rakentaminen toteutetaan kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun pääosa asunnoista on valmistunut.

Kunnallistekniikan rakentaminen jo rakennettujen alueiden läheisyyteen, täydennysrakentamalla, on edullisempaa kuin täysin

uusien asuinalueiden rakentaminen. Heikinpellon asuinalueen toteuttaminen on esimerkki hyvästä täydennysrakentamisesta.

Tämän toteuttamisohjelma edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Karhulan, Lamminrannan sekä Lehmonkankaan alueille. Sen lisäksi tulee varautua kunnallistekniikan suunnitteluun sekä osittaiseen toteutukseen eteläisen Lehmon alueella. Näille alueille syntyy lisää kunnan tonttivarantoa.

Lehmon osayleiskaavassa osoitetaan useita uusia kunnallistekniikan kehittämiskohteita muun muassa junaradan alituksia, joiden tavoitteena on yhdistää radan itä- ja länsipuolen liikenne. Jokainen toimenpide edellyttää asemakaavoitusta ja pääosa toimenpiteistä ajoittuu tämän toteuttamisohjelman loppupuolelle ja sen jälkeiselle ajalle.

3.4 Vaikutukset palveluihin

Palvelutarpeisiin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa väestön määrän kasvu, ikääntyminen, julkisten menojen nopeutuva kasvu, työllisyys ja muuttuva lainsäädäntö. Maankäytön näkökulmasta palveluiden tuottamisen erityisenä haasteena ovat kunnan hajanainen yhdyskuntarakenne ja pitkät etäisyydet.

Uusien työpaikkojen tarve kontiolahtelaisille on suuri. Yksityisten palveluntuottajien tukemista tulee lisätä, jotta palvelut saadaan kannattavammaksi. Seutuyhteistyön merkitys kasvaa.

Kirkonkylälle on valmistunut uusi terveysasema/hyvinvointikeskus. Asemakaavoituksen myötä Lehmon alueella kasvaa tarve lähiterveydenhuoltopalveluiden säilyttämiselle. Ikääntyvän väestön määrä tulee nousemaan myös Kontiolahdella. Sen vuoksi esteettömyyteen tulee kiinnittää

erityistä huomiota myös maankäytön suunnittelun, kuntatekniikan rakentamisen ja asuinrakentamisen yhteydessä.

Palvelutarveselvitys on tehty kunnassa vuonna 2012 ja sitä on päivitetty vuonna 2016. Päivitystyön jälkeen väkiluku on noussut yli 15 000:een, asemakaavoitusta ollaan lisäämässä taajama-alueille ja työpaikka-alueita laajennetaan. Tämän seurauksena palvelutarveselvityksen päivittäminen tai vaihtoehtoisesti palveluverkkosuunnitelman laatiminen on ajankohtaista.

Kontiolahden kylät sekä kunnan tieheä kouluverkko ovat vetovoimatekijöitä ja niiden säilyttämistä halutaan tukea.

3.5 Vaikutukset talouteen

Maankäytön toteuttamisohjelma pyrkii sovittamaan yhteen kunnan palveluiden määrää sekä lisäämään taloudellista tehokkuutta niin palveluverkkoon kuin asuntotuotannon ohjaukseen. Täydennysrakentamalla voidaan kunnallistekniikan kustannukset pitää kohtuullisina sekä tuetaan kaupallisten palveluiden säilymistä. Täydennysrakentamisella voidaan jopa aiheuttaa uusia julkisten palvelujen investointeja. Liikenneväylien ja puistojen rakentaminen rahoitetaan talousarvion kautta.

Kontiolahden kunta tunnetaan pientalomyönteisenä kuntana ja mahdollistavalla rakentamisella on pitkäaikaiset vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen.

Riittävä ja monipuolinen työpaikkatonttien tarjonta mahdollistaa uusien ja vanhojen yritysten kehittymismahdollisuuksia. Työpaikkarakentaminen lisää työpaikkoja, jolloin tarvitaan uusia työntekijöitä. Uudet työntekijät ovat todennäköisiä uusia asukkaita, jotka tarvitsevat asunnot ja palvelut. Näin saadaan aikaan positiivinen kasvu.

3.6 Riskien arviointia

Maankäytön toteuttamiseen vaikuttavat monet tekijät. Ne voivat olla valtakunnallisia tai kunnan toimintaan liittyviä. Muutoksia voivat aiheuttaa ennakoimattomat pitkäaikaisia vaikutuksia aiheuttavat tekijät kuten esimerkiksi pandemiat tai yleisessä talous- ja työllisyystilanteessa tapahtuvat muutokset. Väestönkehitys on suuri haaste Kontiolahden kunnalle. Väestöennusteet ennakoivat laskua. Onnistuuko kunta säilyttämään tasapainon mahdollisten muutosten ja palveluiden tarjonnan suhteen? Myös asuntomarkkinoiden muutosten vaikea ennakointi asettaa omat haasteensa.



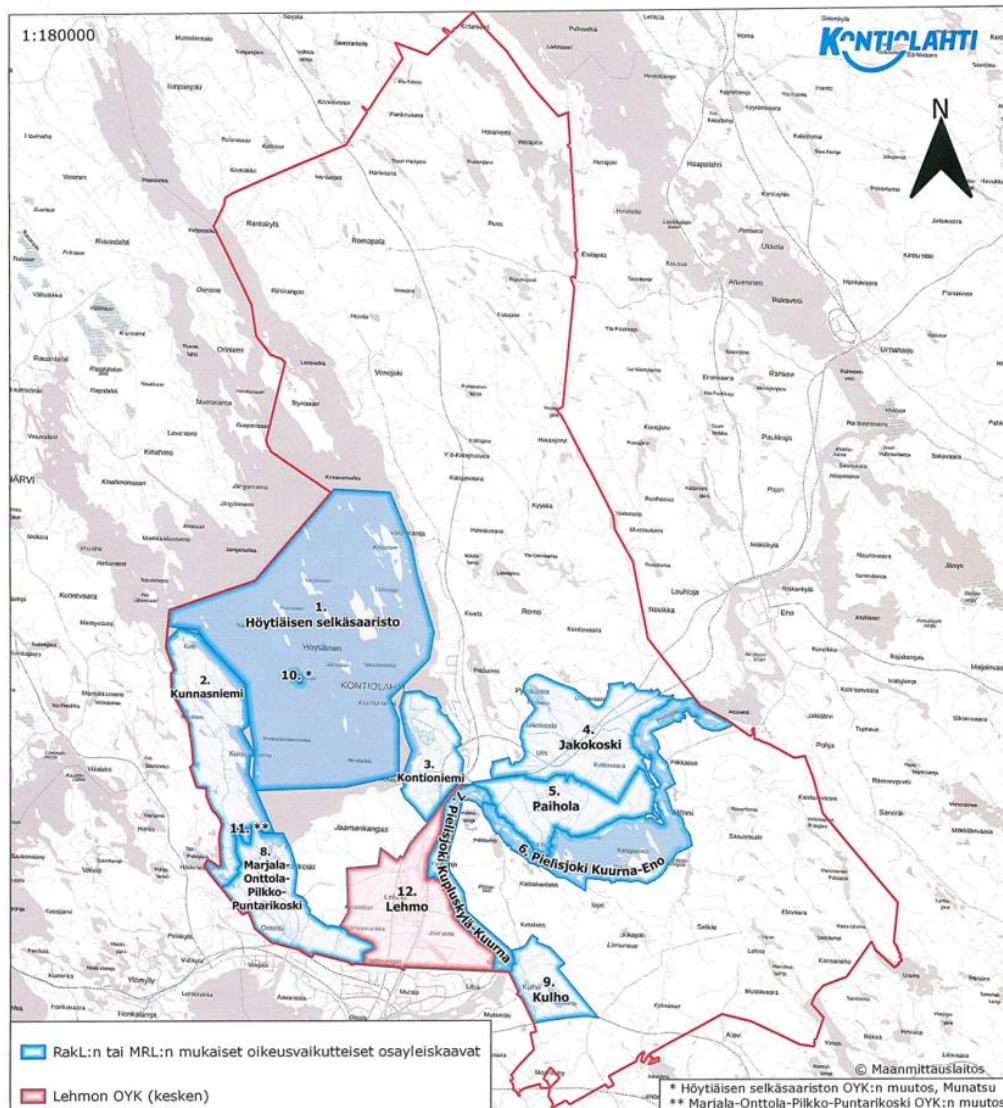
Liitteet

Liite 1. Kontiolahden kunnan osayleiskaavatilanne

Liite 2. Kontiolahden maanhankintasuunnitelmat

Liite 3. Asemakaavoitettavien alueiden ohjeellinen aikataulu

Liite 4. Kontiolahden kunnan tonttivaranto



1. Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.11.1993)

Kaavan tavoitteena on rakennusoikeuden jakaminen tasapuolisesti kaikille maanomistajille, Höytiäisen saariston maisemallisten ja muiden ympäristöllisten arvojen säilyttämisen turvaaminen, kulttuurihistoriallisesti merkittävien alueiden varaaminen sekä virkistys- ja matkailukäyttöön tulevien rantautumispaikkojen, retkelyalueiden ja mahdollisten rakentamisalueiden varaaminen.

2. Kunnasniemen osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.3.2012)

Kunnasniemen Höytiäisen ranta-alueelle on aikaisemmin laadittu neljä erillistä ranta-asemakaavaa, joilla on ratkaistu osa Kunnasniemen rantarakentamisesta. Osalla ranta-asemakaava-alueista on tullut tarvetta muuttaa loma-asuntoja pysyvään asuinkäyttöön. Muutoksia ja tulevia maankäytön suunnitelmia varten on ollut tarkoituksenmukaista laatia alueelle yleiskaava. Tavoitteena on, että yleiskaavaa voidaan käyttää haja-asutus- ja kylämäisen rakentamisen perusteena.

3. Kontioniemen osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.10.2016)

Kaavoituksella luodaan puitteet Kontioniemen alueen ja erityisesti vanhan varuskunta-alueen kehittymiselle ja rakentamisen ohjaamiselle. Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää taajama-alueiden osalta asemakaavasuunnittelun lähtökohdana ja taajama-alueiden ulkopuolella rakennuslupien myöntämisen perusteena.

4. Jakokosken osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.2.2013)

Osayleiskaava-alueelle on laadittu aikaisemmin Viholan ranta-asemakaava Pielisjoen rannalle. Asemakaava-alueella on tullut tarvetta muuttaa loma-asuntoja pysyvään asuinkäyttöön. Tavoitteena on, että osayleiskaavaa voidaan käyttää haja-asutus- ja kylämäisen rakentamisen perusteena. Osayleiskaavan tavoitteena on muodostaa Jakokosken kyläalueesta viihtyisä asuinympäristö, jossa säilyvät kunnan tuottamat peruspalvelut ja hyvät liikunta- sekä ulkoilumahdollisuudet.

5. Paiholan osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.2.2015)

Kaavoitustyön tarkoituksena on luoda puitteet Paiholan kylän ydinalueen sekä aluetta ympäröivän haja-asutusalueen kehittymiselle ja rakentamisen ohjaamiselle. Kaavatyön lähtötavoitteina on muun muassa turvata ja mahdollistaa vanhan Paiholan sairaalan alueen tuleva kehittäminen, vesi- ja viemäriverkoston hyödyntäminen sekä pohja- ja pintavesien suojeleminen.

6. Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno (hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.11.2005)

Kaavoituksella muun muassa jaetaan rakennusoikeus tasa-arvoisesti maanomistajille, turvataan virkistys- ja vapaa-alueet ja säilytetään Pielisjoen historiallinen perinne. Yhtenä merkittävänä tavoitteena on myös ohjata pysyvä asuminen vahvistamaan olemassa olevia kyliä.

7. Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna (hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.4.2004)

Kaavan tavoitteena on jakaa rakennusoikeutta tasapuolisesti, turvata virkistys- ja vapaa-alueet, ohjata rakentamista ja säilyttää Pielisjoen historiallinen perinne sekä maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat alueet. Osayleiskaavan laatiminen nähtiin tarpeelliseksi kovan rakentamispaineen takia.

8. Marjala-Onttola-Pilikko-Puntarikoski osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2004)

Kaava-alueeseen kuuluvat Joensuu (Pilko ja Marjala), Kontiolahti (Onttolan taajama) ja Liperi (Ylämyllyn taajama). Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteiden ohjaaminen ja kuntien välillä maankäyttöisten toimintojen yhteensovittaminen. Yhtenä keskeisenä tavoitteena voidaan pitää tonttimaatarkonnan lisäämistä sekä monipuolistamista asuinrakentamiseen ja yritys-/työpaikkatoimintojen tarpeisiin.

9. Kulhon osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.5.2007)

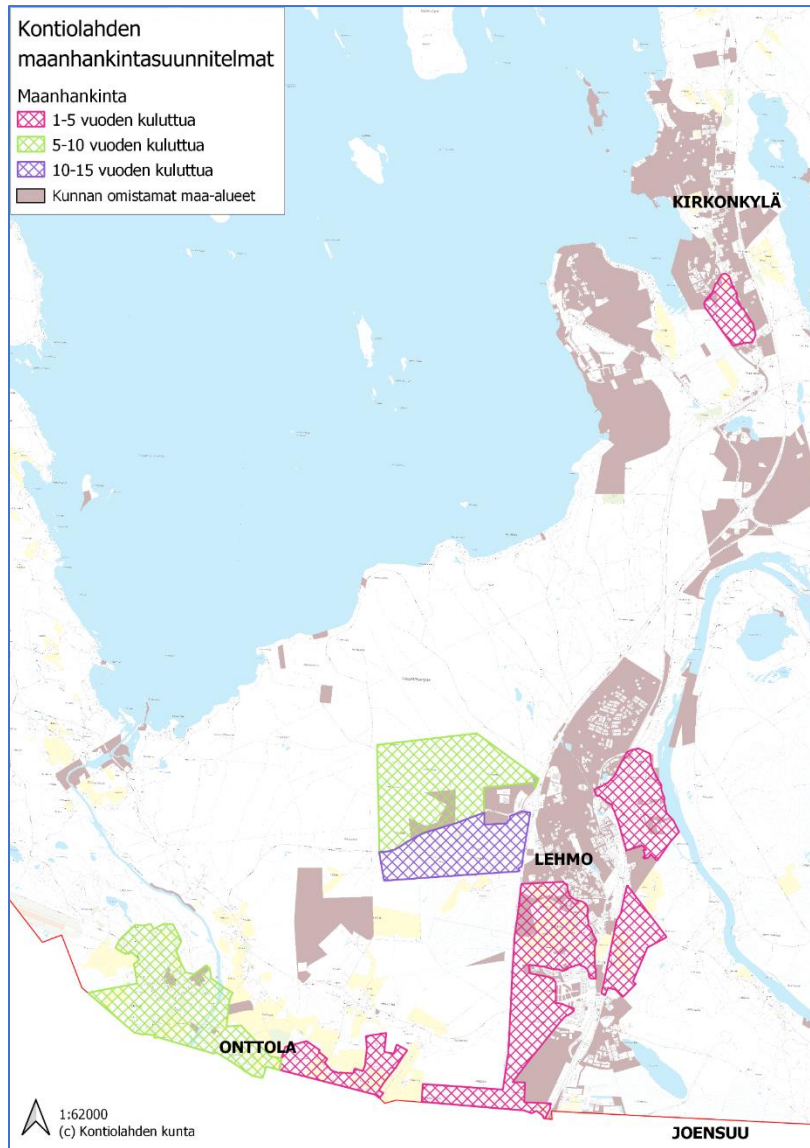
Lähtökohdana alueen täydennysrakentaminen sekä kylämäisen ilmeen ja rakennustavan säilyttäminen. Tavoitteena myös suunnitelmallinen tiivistäminen siten, että kaikki rakennuspaikat on liitettävissä Kulhon kylän vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavassa on pitkälti kysymys asumisen, maa-ainesten oton, virkistyskäytön ja pohjaveden suojelun yhteensovittamisesta.

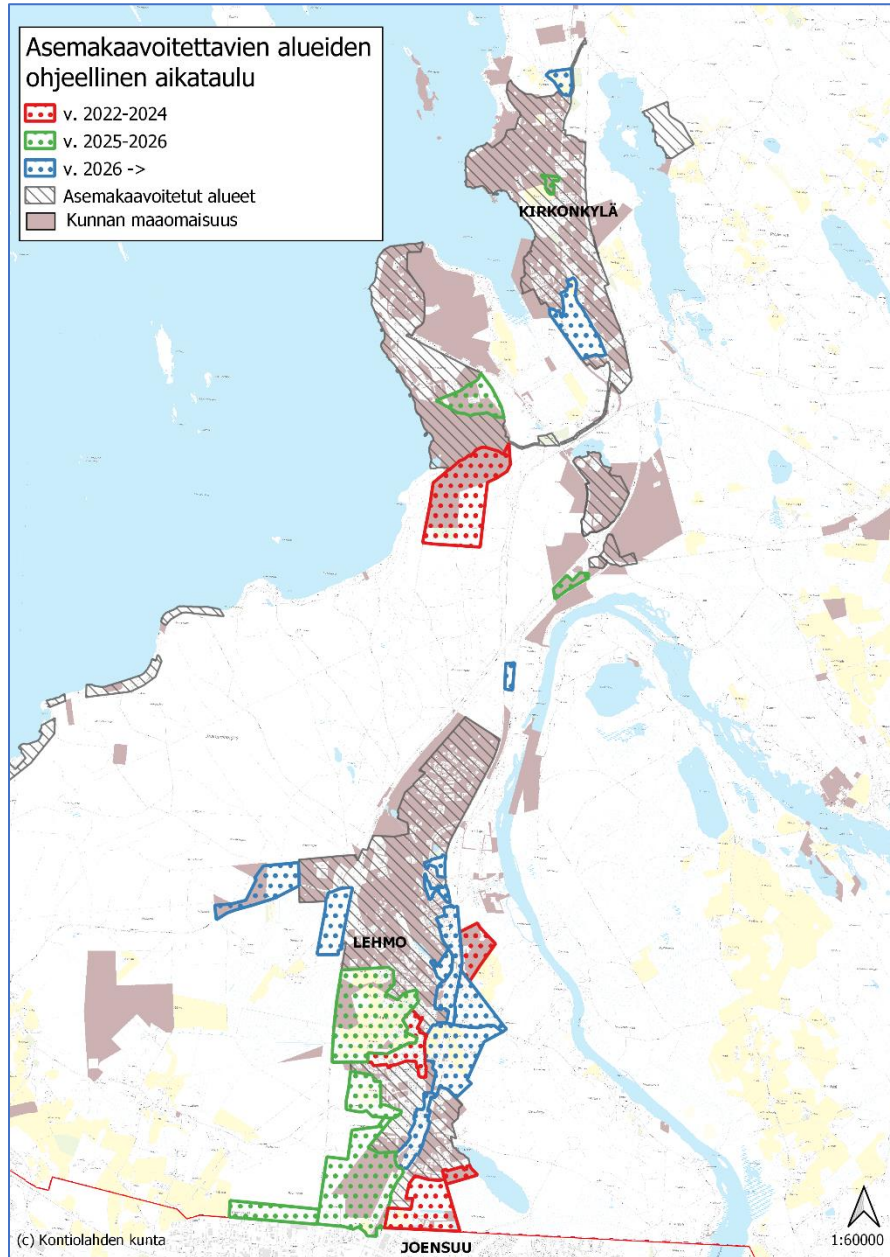
10. Höytiäisen selkäsaariston OYK:n muutos, Munatsu (hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.6.2011)

Rakennuspaikka siirretään Munatsun itäisen osan pohjoispäähän ja samalla vähennetään yksi rakennuspaikka.

11. Marjala-Onttola-Pilko-Puntarikoski OYK:n muutos (hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.2.2017)

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kyläalueelle osayleiskaavassa osoitettujen asuinpientalojen rakennuspaikkojen sijaintea tilan 31:88 ja siitä lohkotettujen tonttien osalta. Aloitteeseen osayleiskaavamuutokselle tuli maanomistajalta.





VAPAAT OMAKOTITONTIT

<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala (m²)</u>	<u>Rakennusoikeus (k-m²)</u>	<u>Kaavamerkintä</u>
Haja-asutusalue			
Mönnintie 90c	18000	500	Yleiskaava
Varparannantie 101b	7215	500	Yleiskaava
Puntarikoskentie 61 a	6700	300	Yleiskaava
Heikinpelto			
Valtelankaari 1	1097	274	AO-2
Hiekkatie 1	1073	268	AO-2
Hiekkatie 3	1044	261	AO-2
Soratie 2	1106	277	AO-2
Soratie 4	1024	256	AO-2
Hietatie 1	1195	299	AO-2
Hietatie 3	1025	256	AO-2
Hietatie 5	1025	256	AO-2
Hietatie 2	1184	296	AO-2
Hietatie 4	1106	277	AO-2
Hietatie 6	1030	258	AO-2
Hiesutie 1	1055	264	AO-2
Hiesutie 3	1038	260	AO-2
Hiesutie 5	1045	261	AO-2
Hiesutie 7	1053	263	AO-2
Hiesutie 9	1061	265	AO-2
Hiesutie 2	1046	262	AO-2
Hiesutie 4	1022	256	AO-2
Hiesutie 6	1022	256	AO-2
Hiesutie 8	1113	278	AO-2
Hiesutie 10	1022	256	AO-2
Heramonpisto 1	1181	295	AO-2
Heramonpisto 2	1047	262	AO-2
Heramonpisto 4	1070	268	AO-2
Heramonpisto 6	1172	293	AO-2
Sorala			
Päiväperhosenkatu 16	1043	261	AO

<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala (m²)</u>	<u>Rakennusoikeus (k-m²)</u>	<u>Kaavamerkintä</u>
Karhula			
Nallentie 1	1232	308	AO-2
Nallentie 3	1266	317	AO-2
Nallentie 5	1300	325	AO-2
Nallentie 7	1334	334	AO-2
Nallentie 9	1263	316	AO-2
Nallentie 11	1280	320	AO-2
Nallentie 2	1226	307	AO-2
Nallentie 4	1226	307	AO-2
Nallentie 6	1226	307	AO-2
Nallentie 8	1226	307	AO-2
Nallentie 10	1216	304	AO-2
Nallentie 12	1397	349	AO-2
Karhuntassunkuja 1	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 3	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 5	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 7	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 9	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 11	1280	320	AO-2
Karhuntassunkuja 13	1092	273	AO-2
Mätäskuja 2	1610	403	AO-2
Mätäskuja 4	1802	451	AO-2
Kuomakuja 1	1353	338	AO-2
Kuomakuja 3	1520	380	AO-2
Kuomakuja 5	1765	441	AO-2
Kuomakuja 2	1361	340	AO-2
Kuomakuja 4	1180	295	AO-2
Kuomakuja 6	1157	289	AO-2
Kantarellikuja 1	1797	449	AO-2
Kantarellikuja 3	1534	384	AO-2
Kantarellikuja 2	1609	402	AO-2
Kantarellikuja 4	1544	386	AO-2
Kantarellikuja 6	1535	384	AO-2
Hieskoivuntie 1	1522	381	AO-2
Hieskoivuntie 3	1536	384	AO-2
Hieskoivuntie 5	1691	423	AO-2
Hieskoivuntie 15	1285	321	AO-2
Hieskoivuntie 17	1236	309	AO-2
Hieskoivuntie 19	1419	355	AO-2
Hieskoivuntie 23	1292	323	AO-2
Hieskoivuntie 25	1233	308	AO-2
Hieskoivuntie 27	1330	333	AO-2
Hieskoivuntie 2	1550	388	AO-2
Hieskoivuntie 4	1525	381	AO-2
Hieskoivuntie 6	1584	396	AO-2
Hieskoivuntie 10	1761	440	AO-2
Hieskoivuntie 12	1683	421	AO-2
Hieskoivuntie 14	1646	412	AO-2
Hieskoivuntie 22	1148	287	AO-2
Hieskoivuntie 24	1231	308	AO-2
Hieskoivuntie 26	1133	283	AO-2

VAPAAT OMAKOTITONTIT

<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala (m²)</u>	<u>Rakennusoikeus (k-m²)</u>	<u>Kaavamerkintä</u>
<i>Kruununranta</i>			
Ylikersantintie 1	1440	360	AO
Ylikersantintie 3	1487	372	AO
Ylikersantintie 5	1501	375	AO
Ylikersantintie 2	1290	323	AO
Ylikersantintie 4	1321	330	AO
Alikersantintie 1	1075	269	AO
Alikersantintie 3	1064	266	AO
Alikersantintie 7	1676	419	AO
Alikersantintie 9	1682	421	AO
Alikersantintie 11	1683	421	AO
Alikersantintie 6	1436	359	AO
Alikersantintie 8	1499	375	AO
Alikersantintie 10	1496	374	AO
Korpraalinkuja 3	1403	351	AO
Korpraalinkuja 5	1567	392	AO
Korpraalinkuja 7	1337	334	AO
Korpraalinkuja 9	1558	390	AO
Korpraalinkuja 11	1566	392	AO
<i>Kontioniemi</i>			
Kuussaarentie 15	1417	354	AO
<i>Kärki</i>			
Syvänientie 18	1303	326	AO
Syvänientie 20	1300	325	AO
Syvänientie 22	1268	317	AO
Saposenpisto 1	1472	368	AO
Saposenpisto 3	1370	343	AO
Saposenpisto 5	1482	371	AO
Saposenpisto 7	1298	325	AO
Saposenpisto 9	1306	327	AO
Saposenpisto 2	1500	375	AO
Saposenpisto 4	1407	352	AO
Saposenpisto 8	1418	355	AO
<i>Varparanta</i>			
Lippahivontie 10b	8004	500	
Lippahivontie 10c	8004	500	
Riihilahdentie 3b	7228	500	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005	500	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005	500	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005	500	Yleiskaava

VAPAAT PARITALOTONTIT

<u>Osoite</u>	<u>Pinta-ala (m²)</u>	<u>Rakennusoikeus (k-m²)</u>	<u>Kaavamerkintä</u>
<i>Kontioniemi</i>			
Hirviseläntie 1	1382	279	AP
<i>Kruununranta</i>			
Olli Tiaisentie 16	2562	641	AP
<i>Kärki</i>			
Syvänientie 21	1932	483	AP
Kärjenpisto 2	1639	410	AP
Kärjenpisto 4	1724	431	AP
Kärjenpisto 6	1771	443	AP
Kärjenpisto 8	1811	453	AP
Kärjenpisto 10	1823	456	AP
Kärjenpisto 12	1653	413	AP
Kärjenpisto 14	1695	424	AP
<i>Heikinpelto</i>			
Hiekkatie 4	1722	431	AP
<i>Karhula</i>			
Pesäkuja 1	1367	342	AP-1
Pesäkuja 2	1641	410	AP-1
Karhuntassunkuja 6	1383	346	AP-1
Karhuntassunkuja 8	1843	461	AP-1
Karhuntassunkuja 10	1589	397	AP-1
Mätäskuja 1	2000	500	AP-1
Mätäskuja 3	2032	508	AP-1
Mätäskuja 5	2211	553	AP-1
Tattikuja 5	2026	507	AP-1
<i>Sorala</i>			
Päiväperhosenkatu 8	1441	360	AP
Päiväperhosenkatu 10	1611	403	AP
Yöperhosenkatu 1	1459	365	AP
Yöperhosenkatu 9	1535	384	AP
Yöperhosenkatu 11	1889	472	AP

VAPAASTI RIVITALOTONTIT

Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kaavamerkintä
<i>Kärki</i>			
Syväniementie 8	2086	522	AR
Syväniementie 10	2086	522	AR
<i>Heikinpelto/Ellintie</i>			
Ellintie 9	4737	1184	AR

VAPAASTI TEOLLISUUSTONTIT

Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kaavamerkintä
<i>Jaaman teollisuusalue</i>			
Jaamankankaantie	15878	7910	TY-1
Jaamankankaantie	14620	7277	TY-1
Palokankaantie 3	3000	1500	TY-1
Valokaarentie 11	9675	3488	TY-1
<i>Uuron teollisuusalue</i>			
Uurontie 18	4678	1430	T-1
<i>Uuron teollisuustontit alue 1</i>			
Ahertajantie 1	4237	1277	T-1
Ahertajantie 3	4230	1269	T-1
Ahertajantie 4	2094	594	T-1
Ahertajantie 5	3847	1154	T-1
Ahertajantie 6	2468	656	T-1
Ahertajantie 7	4439	1460	T-1
Ahertajantie 8	2484	656	T-1
Nosturikatu 2	2955	739	T-1
Sorvarintie 1	4175	1253	T-1
Sorvarintie 2	4136	1241	T-1
Sorvarintie 3	3888	1166	T-1
Sorvarintie 4	4053	1216	T-1
Sorvarintie 5	4779	1433	T-1
Sorvarintie 6	5865	1763	T-1
Uurontie 1	19214	5759	T-1
Uurontie 5	5824	1747	T-1
Uurontie 7	6870	2061	T-1
Uurontie 18	5724	2860	T-1
Uurontie 29	3311	856	T-1
Vinssikatu 1	2491	623	T-1
Vinssikatu 3	2927	733	T-1
Vinssikatu 4	6086	1521	T-1
Vinssikatu 5	3474	860	T-1
<i>Uuron teollisuustontit alue 2</i>			
Seppä Ilmarisentie 1	4384	2193	T II
Seppä Ilmarisentie 3	3373	1685	T II
Seppä Ilmarisentie 5	3860	1929	T II
Seppä Ilmarisentie 7	5827	2915	T II
Seppä Ilmarisentie 9	5842	2917	T II
Seppä Ilmarisentie 10	6033	3049	T II
Seppä Ilmarisentie 11	5466	2733	T II
Seppä Ilmarisentie 13	7361	3680	T II