

Valtuustoaloite, rakennustiheys Kontiolahdessa

Tekninen lautakunta 31.01.2023 § 5

396/00.01.02.03/2022

Kimmo Perkkiö ja 15 muuta valtuutettua ovat tehneet 14.11.2022 valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että rakennustiheys kunnassa pidetään tarpeeksi väljänä, jotta Kontiolahti säilyy houkuttelevana asuinpaikkana.

Kontiolahden kunta on kasvanut viimeiset vuosikymmenet, kasvun ollen voimakkainta 1990-luvun vaihteessa. Väestömuutos on ollut prosentuaalisesti suurinta 2010-luvulla Kontioniemen, Kunnasniemen, Onttolan, Kulhon, Paiholan ja Lehmon alueilla. Määrällisesti eniten uutta väestöä on tullut Lehmon alueelle. Kontiolahden kunnan asuntokanta on edelleen pientalopainotteinen.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 10.6.2019 § 26 Kontiolahden kunnan strategisen yleiskaavan, jonka tavoitevuosi on 2040. Kaava laadittiin tukemaan kunnan kasvustrategiaa ja tavoitteena on yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen, hallittu kehitys, jossa erilaiset toiminnot ja kuntatalous etenevät tasapainoisesti sekä määritellä kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat.

Kaava ohjaa kunnan sisäistä maankäyttöä hyvin yleispiirteisesti. Sillä luotiin pohja ja perusteet mm. yksityiskohtaisemmalle yleiskaavoitukselle ja asemakaavoitukselle. Tavoitteena on myös kehittää kunnan yhdyskuntarakennetta siten, että se on osa yhtenäistä Joensuun kaupunkiseutua. Strategisella yleiskaavalla on pyritty ratkaisemaan mm.

- kunnan maankäytön yleispiirteinen rakenne
- uusien asuntoalueiden sijoittuminen
- yritysalueiden sijoittuminen
- asemakaavalla kehitettävien alueiden sijainti
- kehitettävät taajama- / ja kyläalueet
- teknisten verkostojen laajenemisalueet
- kunnan palveluverkko v. 2040
- merkittävät luonto- ja virkistysaluekokonaisuudet

Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Esimerkiksi Lehmon keskusta on merkitty kehittämiskohteeksi, jota tiivistetään ja täydennysrakennetaan sekä kehitetään palveluiden osalta.

Uusia asuinalueita tulisi toteuttaa ilman massiivisia maankäytön muutoksia tiivistämällä olemassa olevaa kuntarakennetta tai mahdollisuuksien mukaan ottamalla uudelleen käyttöön vanhoja käytöstä poistettuja rakennuksia. Jotta muutettavan maa-alan määrää voitaisiin vähentää, tulisi rakentamisen olla mahdollisimman tehokasta. Tonttimaiden tehokas käyttö vähentää myös liikenteen tarvetta ja sitä kautta vähentää päästöjä samoin kuin katuverkon ja yhdyskuntatekniikan rakentamista ja ylläpitoa.

Kontiolahden kunnassa rakennuspaikan/tontin keskikoko on n. 1200-1300 m² ja tehokkuusluku vaihtelee 0,20-0,25 välillä. Tehokkuusluku on yhdellä alueella poikkeuksellisesti nostettu rivitalokortteleiden kohdalla 0,30, mikä on johtanut tehokkaampaan rakentamiseen.

Vaikka strateginen yleiskaava tai nykyiset ohjeistukset toistavat sanaa "tiivistäminen", se ei tarkoita suurta rakentamistehokkuutta. Kunkin alueen kehittäminen, kaavoittaminen ja rakentaminen tehdään alueen ominaisuudet ja ympäristö huomioiden. Taajamarakenne pyritään saamaan yhtenäiseksi.

Tasapainoilu hiilijalanjäljen pienentämisessä maankäytön suunnittelun keinoin, kasvustrategian tavoitteisiin pääseminen sekä asuinrakentamisen ohjaaminen järkevällä ja kustannustehokkaalla tavalla on haastavaa. Kontiolahdessa ei ole vielä paineita rakennustehokkuuden nostamiselle. Kuntaa kehitetään jatkossakin viihtyisänä ja väljänä asuinympäristönä. Palvelut, yhdyskuntarakentaminen sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuudet halutaan tuottaa kuitenkin kustannustehokkaasti.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta antaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle yllä olevan vastauksen aloitteeseen.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
