

Kontiolahden kunnan maankäytön toteuttamisohjelma

2026–2030

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....3

1 LÄHTÖKOHDAT5

1.1	KONTIOLAHDEN VÄESTÖ JA ASUMINEN	5
1.2	KAAVOITUS	7
1.2.1	<i>Yleiskaavoitus</i>	7
1.2.2	<i>Asemakaavoitus</i>	11
1.3	RAKENTAMINEN	12
1.3.1	<i>Vuokra-asuntotuotanto</i>	13
1.3.2	<i>Elinvoima / teollisuus- ja työpaikkarakentaminen</i>	14
1.3.3	<i>Palvelurakentaminen</i>	15
1.4	KUNNAN MAAOMAISUUDEN HALLINTA	16
1.4.1	<i>Maanhankinta</i>	16
1.4.2	<i>Maanmyynti</i>	16
1.4.3	<i>Metsätilat</i>	18

2 TOTEUTTAMISOHJELMA V. 2026–203019

2.1	ASUNTOTUOTANTO	19
2.1.1	<i>Asuntotuotanto koulupiireittäin</i>	20
2.1.2	<i>Vuokra-asuntotuotanto</i>	24
2.2	TONTINLUOVUTUSTAVOITTEET	25
2.3	TONTTIEN MYyntI JA MARKKINOINTI	26
2.4	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN TAVOITTEET	26
2.5	VÄHÄHIILINEN RAKENTAMINEN JA EKOLOGINEN KOMPENSAATIO	28
2.6	METSÄT	29
2.7	ELINVOIMA / TEOLLISUUS- JA TYÖPAIKKARAKENTAMINEN	29
2.8	KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN	29

3 VAIKUTUKSET33

3.1	VAIKUTUKSET ASEMAKAAVOITUKSEEN	33
3.2	VAIKUTUKSET ILMASTOON	33
3.3	VAIKUTUKSET VÄESTÖÖN	33
3.4	VAIKUTUKSET KUNNALLISTEKNIikkaAN	35
3.5	VAIKUTUKSET PALVELUIHIN	35
3.6	VAIKUTUKSET TALOUTEEN	36
3.7	RISKIEN ARVIOINTIA	36

YHTEYSTIEDOT37

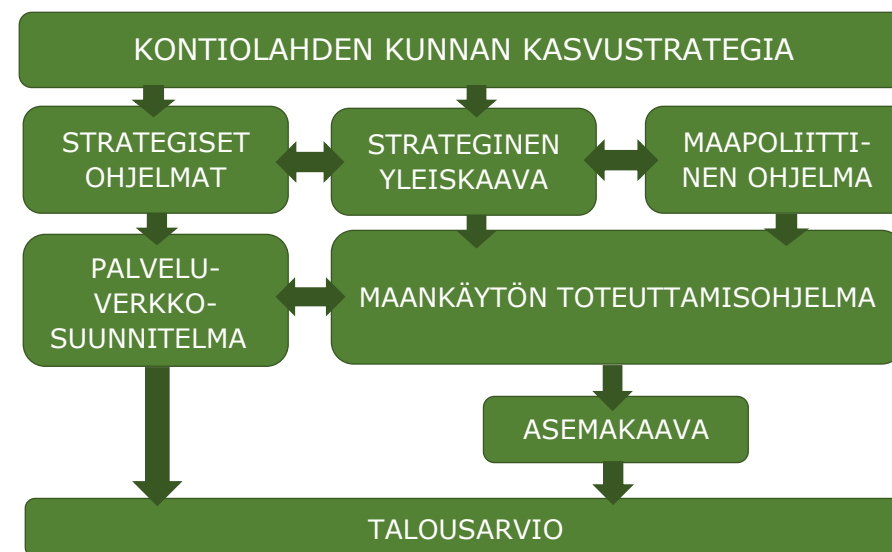
LIITTEET.....38

JOHDANTO

Maankäytön toteuttamisohjelma on osa Kontiolahden kunnan maapolitiikkaa ja ohjaa kunnan maankäytön toteuttamista, siihen liittyvää päätöksentekoa sekä toimintojen suunnittelua. 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 mahdollistava kasvustrategia hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 12.2.2018. Kunnanvaltuusto lisäsi strategiaan sitä täsmentävän liitteen 7.10.2019. Kuntastrategian perusteellinen tarkastelu ja päivitys tehtiin vuoden 2023 aikana ja valtuusto hyväksyi päivitetyn kuntastrategian 19.6.2023. Syksyllä 2024 strategiaan tehtiin pieniä tekstin tarkennuksia ja kuvien päivittämistä. Strategia ohjaa kunnan talouden ja toiminnan suunnittelua. Toiminnalliset tavoitteet ja mittarit kirjataan taloussuunnitelmaan. Strategian toteutumisesta raportoidaan säännöllisesti osavuosisiraporttien ja tilinpäätöksen yhteydessä. Kuntaan päivitetään uusi kuntastrategia vuoden 2026 aikana.

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.



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

Tässä maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma asunto- ja työpaikkatuotannon kohdistumisesta viiden, jopa kymmenen vuoden aikajaksolla. Kuntaan ei ole erikseen laadittu asunto-ohjelmaa, vaan se on sisällytetty maankäytön toteuttamisohjelmaan, koska asuntopolitiikka ja maankäytön suunnittelu ovat tiiviisti yhteydessä toisiinsa. Yhdistämällä ohjelmat voidaan varmistaa, että asuntotuotanto ja kaavoitus etenevät samansuuntaisesti kunnan tavoitteiden kanssa.

Lisäksi ohjelmassa esitetään tavoitteita maankäytön suunnittelusta, maanhankinnasta, kaavoituksesta sekä tonttien luovutuksesta. Toteuttamisohjelmassa huomioidaan myös ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi vähähiilinen rakentaminen sekä ekologinen kompensaatio. Toteuttamisohjelmaa laadittaessa on pyritty palvelujen ja infrastruktuurin täysimääräiseen huomioimiseen.

Kuntaan laadittiin maankäytön toteuttamisohjelma ensimmäistä kertaa vuonna 2022. Maankäytön toteuttamisohjelmaa päivitetään joka toinen vuosi hallintokuntien yhteistyönä. Tämä toteuttamisohjelma on luonteeltaan ohjeellinen.



Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samalla maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljelle jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi. Rakentamislain tarkoituksena on yksinkertaistaa lupajärjestelmää, kun rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Vaikka hanke ei edellyttäisi rakentamislupaa, edellyttää se jatkossakin rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta ja sen on täytettävä rakentamiseen liittyvät määräykset, kuten esimerkiksi etäisyydet toisiin rakennuksiin, teihin ja vesistöön. Hankkeella on aina rakennusoikeudellinen vaikutus eli rakentaminen kuluttaa rakennusoikeutta. Hanke voi edellyttää poikkeamislupaa, vaikka se edellyttäisi rakentamislupaa.

Rakentamislain voimaantullessa myös lupatyyppejä suunnittelutarveratkaisu poistui ja suunnittelutarvealueita koskeva lupamenetely muuttui. Suunnittelutarveratkaisun tilalle tuli sijoittamislupa, jossa tarkastellaan sijoittamisen edellytyksiä. Sijoittamislupa käsitellään rakentamisluvan yhteydessä.

Kunnan uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 16.6.2025. Rakennusjärjestyksen on tarkoitus ohjata suunnitelmallista ja alueelle sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilymistä. Rakennusjärjestys täydentää rakentamislakia, sen nojalla annettuja asetuksia sekä kunnan kaavoja.

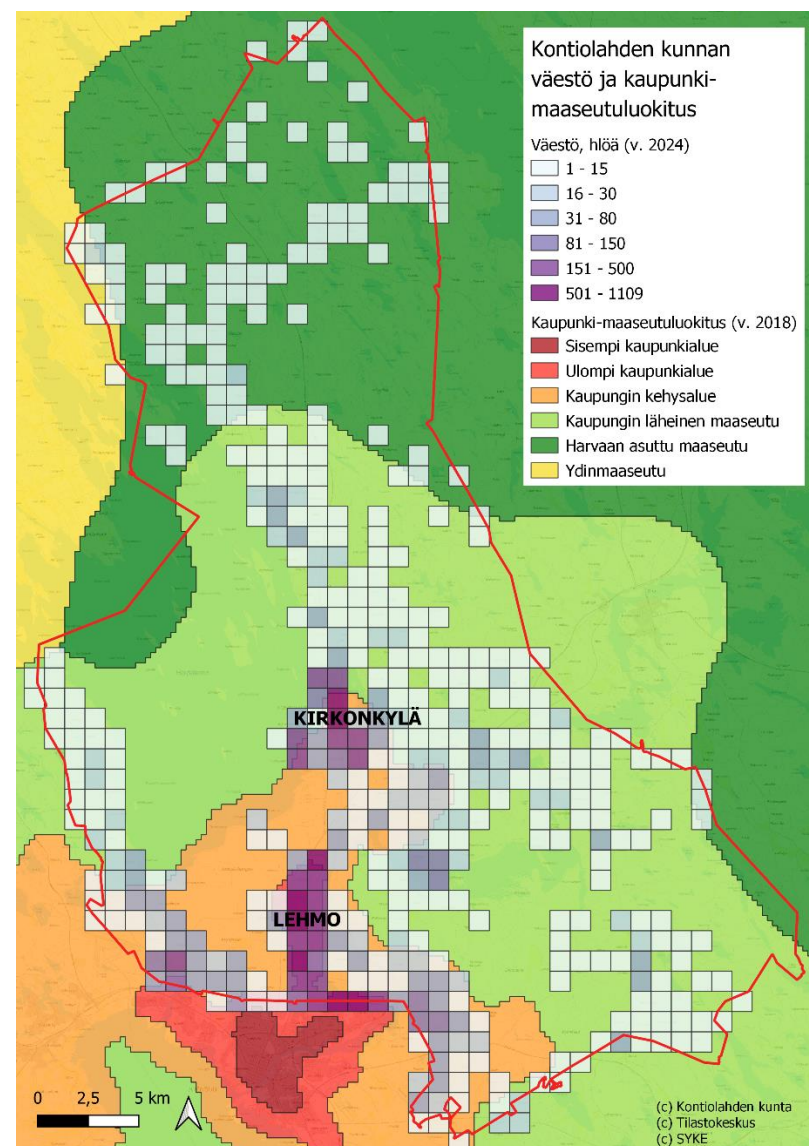
1 LÄHTÖKOHDAT

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 41,2 vuotta, mikä on alle valtakunnan keskiarvon (44 vuonna 2024). Vuonna 2024 lasten ja koululaisten (0–14-vuotiaat) osuus kunnan väestöstä oli noin 19,8 %, opiskelijoiden (15–24-vuotiaat) osuus noin 9,5 %, työikäisten (25–64-vuotiaat) osuus noin 51,2 % ja eläkeläisten (yli 65-vuotiaat) osuus noin 19,5 %.

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

Väestö painottuu kunnassa taajama-alueille Lehmoon ja kirkonkylälle, jotka ovat vuoden 2018 kaupunki-maaseutuluokituksessa osoitettu ulommaksi kaupunkialueeksi (Lehmo) sekä kaupungin kehysalueeksi (kirkonkylä) (kuva 2). Vuonna 2024 noin 35,4 % väestöstä asui ulommalla kaupunkialueella, noin 35,9 % kaupungin kehysalueella, noin 25,9 % kaupungin läheisellä maaseudulla, noin 1,7 % harvaan asutulla maaseudulla ja noin 0,2 % ydinmaaseudulla.

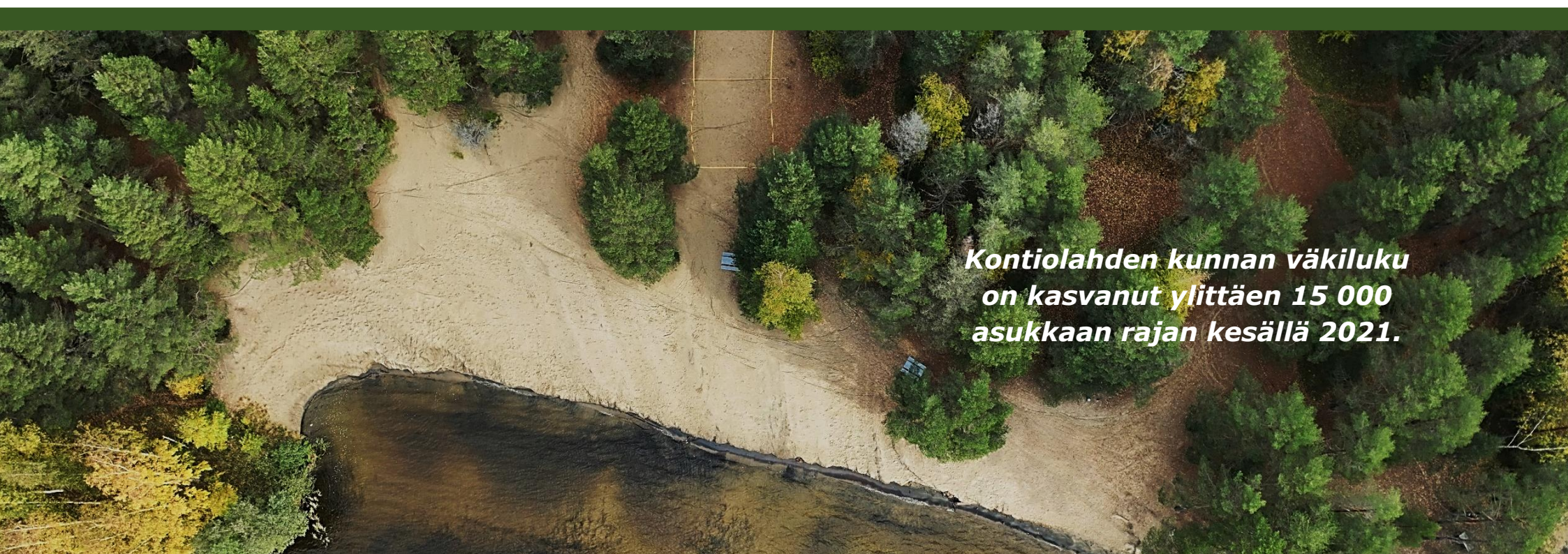


Kuva 2. Kontiolahden kunnan väestö v. 2024 ja kaupunki-maaseutuluokitus v. 2018

Taulukko 1: Kontiolahden väkiluvun kehitys. Lähde: Tilastokeskus.

vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
väkiluku	14 806	14 830	14 849	14 821	14 857	15 035	15 157	15 136	15 071	15 107
väkilu- vun muutos	-21	24	19	-28	36	178	122	-21	-65	36
muutos- %	-0,14	0,16	0,13	-0,20	0,24	1,2	0,81	-0,1	-0,4	0,24

*31.07.2025 mennessä.



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

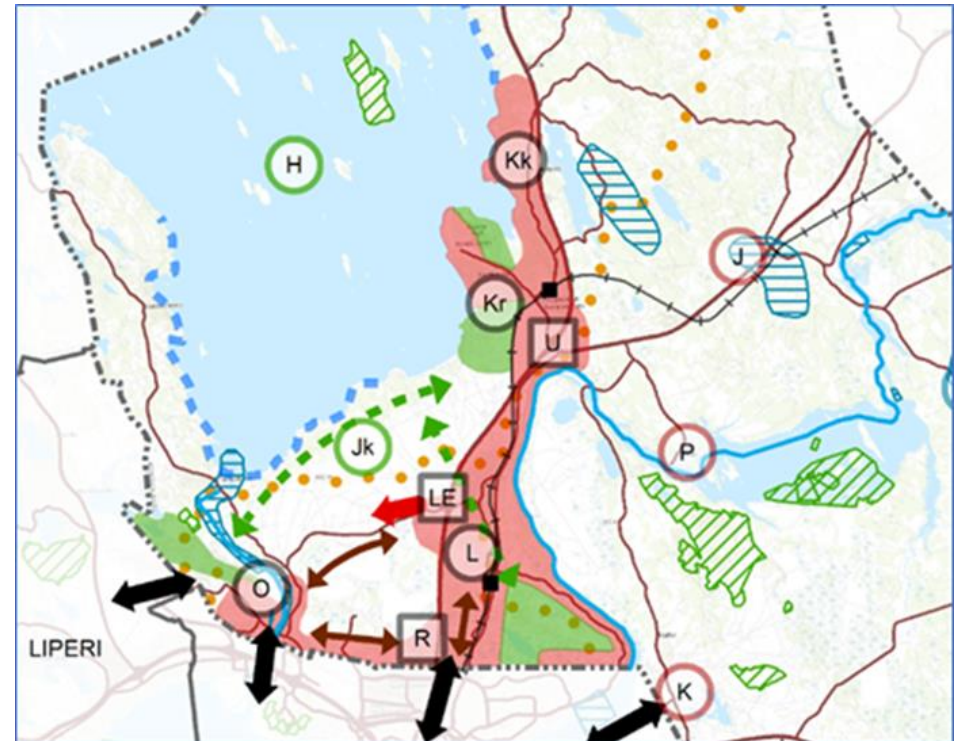
1.2 Kaavoitus

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-aluetta, jolloin kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi.

Kuntaan on hyväksytty 10.6.2019 strateginen yleiskaava 2040. Strategisen yleiskaavan 2040:n kaavaprosessin aikana kylät ja kouluverkko nousivat esiin keskeisinä kunnan vetovoimatekijöinä ja siihen kaavaratkaisu nojaakin merkittävästi. Kaavan lähtökohdina 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.



Kuva 3. Strateginen yleiskaava 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.

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 laatuikäytävien 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.

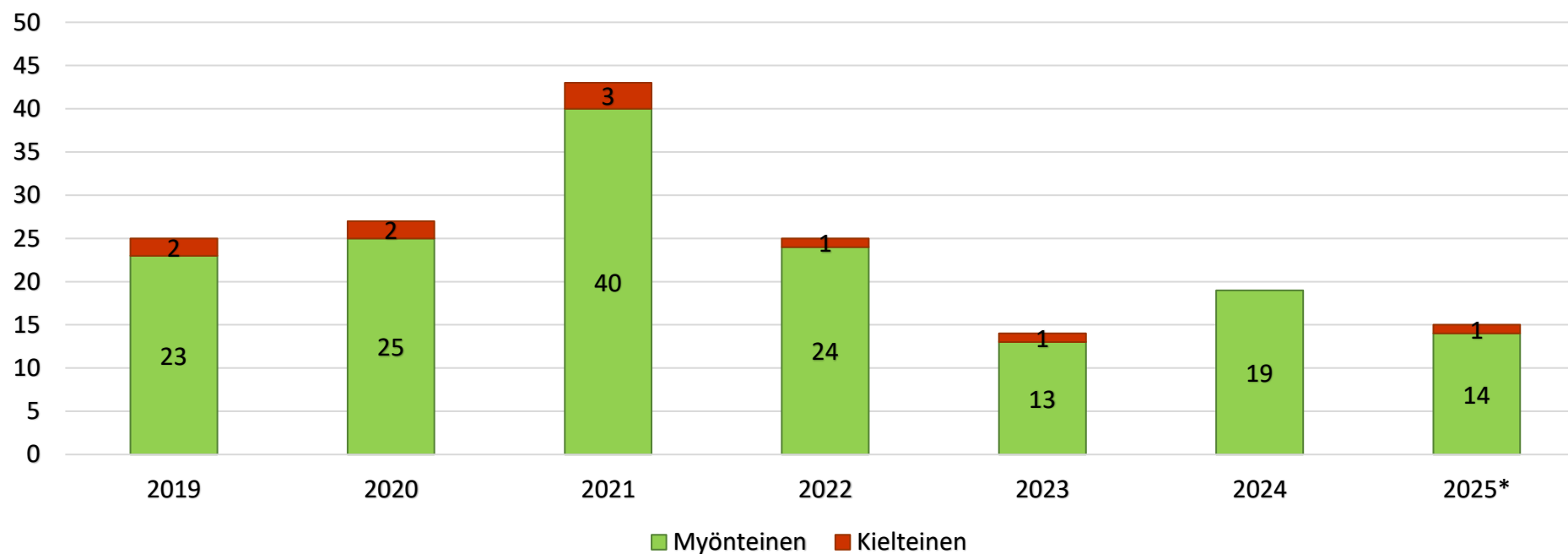
Rakentamista ohjataan myös osayleiskaavoilla. Kontiolahden kunnassa on laadittu 11 oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Niitä on laadittu kyläalueille ja Pielisjoen ranta-alueille sekä Höytiäisen saaristoon. Lisäksi on laadittu Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaavan muutos Munatsussa, Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavan muutos sekä Paiholan osayleiskaavamuutos. Höytiäisen rantaosayleiskaava on vireillä. Tavoitteena on käynnistää Kirkonkylän osayleiskaavan liittyvät valmistelu- ja selvitystyöt lähitulevaisuudessa. Kunnan osayleiskaavatilanne on esitetty liitteessä 1.

Vuonna 2024 teknisessä lautakunnassa käsiteltiin yhteensä 19 poikkeamis- ja suunnittelutarvelupaa. Kaikki haetut luvat myönnettiin. Aiempina vuosina poikkeamislupia ja suunnittelutarveratkaisuja on käsitelty vuodessa noin 20–30 kappaletta, kuitenkin vuonna 2023 ainoastaan 14. Suunnittelutarve- ja poikkeamislupahakemukset 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 käyttö-tarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen.



Käsitellyt poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut sekä erilliset sijoittamisluvat v. 2019-2025



*4.9.2025 mennessä

Kuvio 1. Käsitellyt poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut sekä erilliset sijoittamisluvat v. 2019-2025.

Vuoden 2025 alussa tuli voimaan uusi rakentamislaki. Lakimuutoksen myötä lupatyyppi suunnittelutarveratkaisu poistui. Tämän tilalle tuli sijoittamislupa, joka käsitellään rakentamisluvan yhteydessä. Kuitenkin luvan hakijan niin pyytäessä, tekninen lautakunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä.

Taulukko 2. Osayleiskaavojen rakentuminen. Kyseessä kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat. Tilanne 26.8.2025.

Osayleiskaava	Rakennuspaikkoja	Rakennettu	Vapaana
Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno	69 (AO) 60 (RA)	15 (AO) 9 (RA)	54 (AO) 51 (RA)
Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna	68 (AO) 10 (RA)	30 (AO) 8 (RA)	38 (AO) 2 (RA)
Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava + MOPP OYK:n muutos	108 (AO) + 7 (AO)	47 (AO) + 6 (AO)	61 (AO) + 1 (AO)
Kulhon osayleiskaava	93 (AO)	52 (AO)	41 (AO)
Kunnasniemen osayleiskaava	104 (AO) 7 (RA) 1 (AL)	10 (AO) 4 (RA)	94 (AO) 3 (RA) 1 (AL)
Jakokosken osayleiskaava	132 (AO) 1 (AM) 4 (RA)	7 (AO)	125 (AO) 1 (AM) 4 (RA)
Paiholan osayleiskaava + Paiholan OYK:n muutos	75 (AO) + 15 (AO) 1 (AP) 1 (AL)	7 (AO) + 0	68 (AO) + 15 (AO) 1 (AP) 1 (AL)
Kontioniemen osayleiskaava	7 (AP) 3 (AO)	3 (AP)	4 (AP) 3 (AO)
Lehmon osayleiskaava*	49 (AP)	0 (AP)	49 (AP)
YHTEENSÄ	674 (AO) 81 (RA) 57 (AP) 2 (AL) 1 (AM)	174 (AO) 21 (RA) 3 (AP)	500 (AO) 60 (RA) 54 (AP) 2 (AL) 1 (AM)

*Rakennuspaikat sijoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), joka on osoitettu kyläalueeksi (AT).

Kontiolahden kunnan osayleiskaavojen mukaisia uusia rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 815. Rakennuspaikoista 198 on jo rakennettu ja 617 on vielä rakentamatta. Suurimmat rakentamattomat alueet sijaitsevat Jakokoskella (130 rakentamatonta rakennuspaikkaa), Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Enon alueella (105 rakentamatonta rakennuspaikkaa), Kunnasniemen alueella (98 rakentamatonta rakennuspaikkaa) ja Paiholan osayleiskaavan ja sen muutoksen alueella (85 rakentamatonta rakennuspaikkaa).

1.2.2 Asemakaavoitus

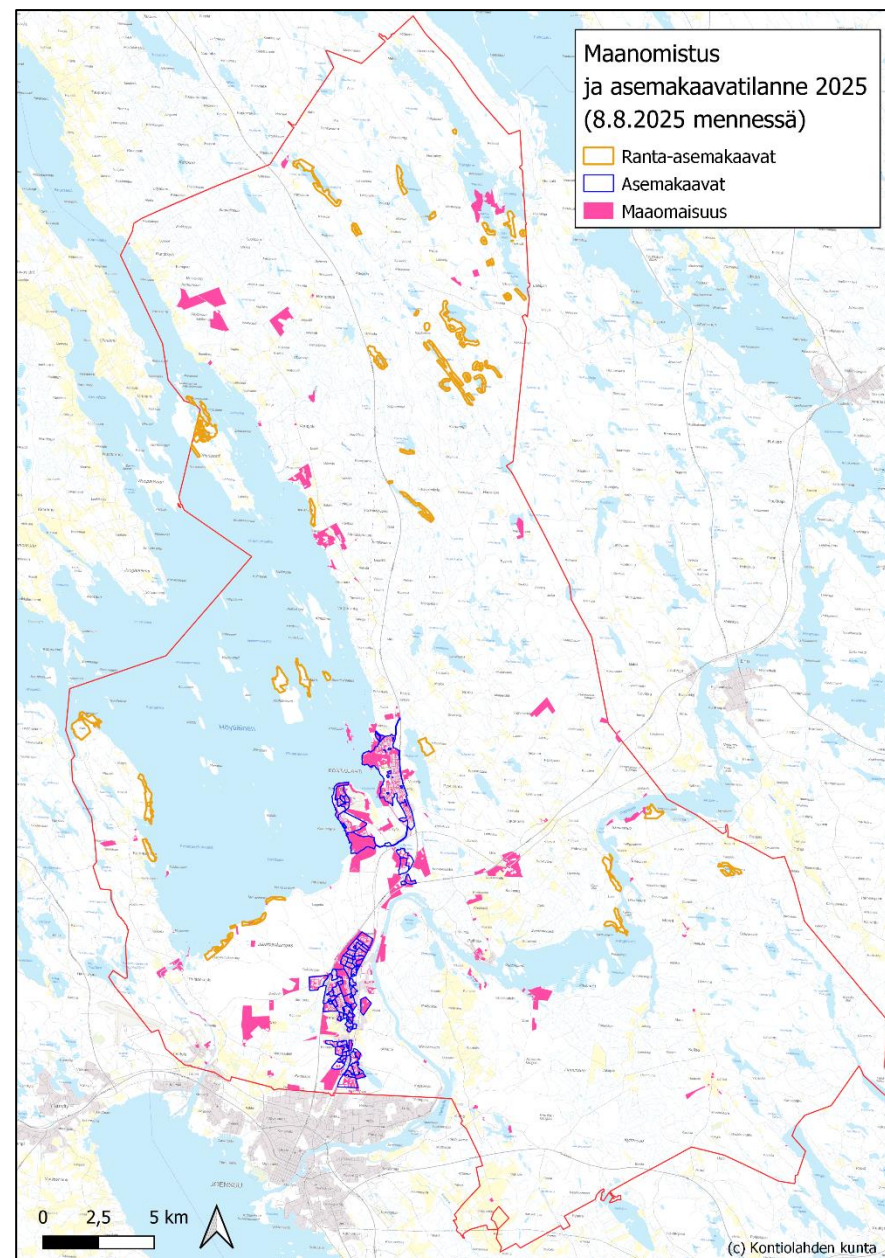
Asemakaavoituksella mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja laajentaminen sekä suunnitellaan ja ohjataan laadukkaan elinympäristön rakentamista. Asemakaavoilla osoitetaan muun muassa eri toimintojen kuten asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistykseen sijoittuminen sekä rakentamisen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

Kunnan asemakaavoitettujen alueiden (asemakaavat ja ranta-asemakaavat) pinta-ala on yhteensä noin 22,5 km². Kuvassa 4 on esitetty kunnan maanomistus ja asemakaavatilanne elokuussa 2025.

Hiljentyneen rakentamisen vuoksi kunnan omistamaa tonttireserviä monipuolisen asuntotuotannon tarpeisiin on tällä hetkellä usealle vuodelle. Valmiit ja laadittavat asemakaavat mahdollistavat toteuttamisohjelman mukaisen asuntotuotannon suunnittelukaudella 2026–2030. Maankäytön toteuttamisohjelma on 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.

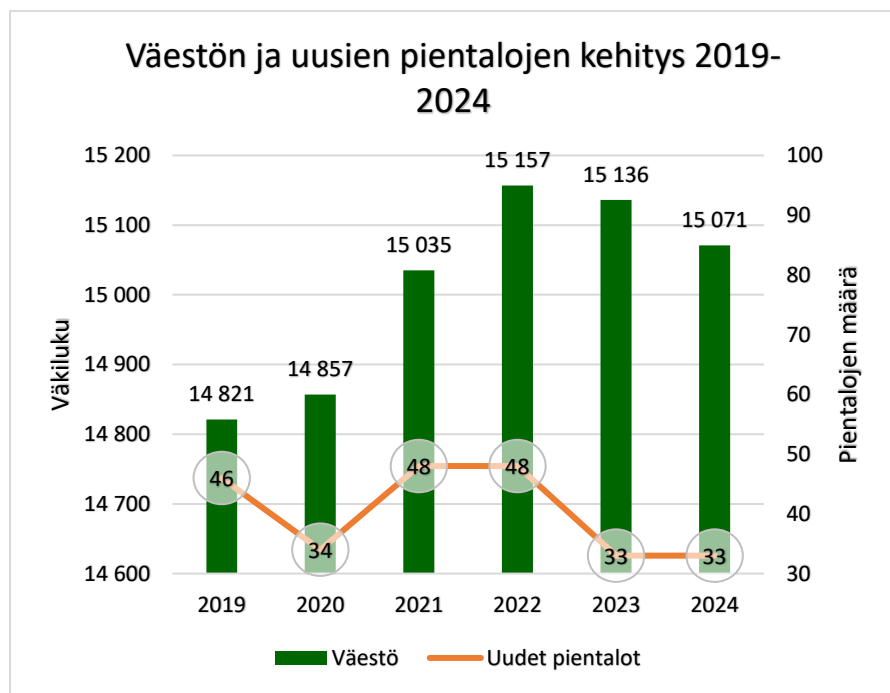
Kontiolahti on pientalovaltainen kunta ja pääosa onkin rivitalo- ja omakotiasumiseen suuntautuvaa rakentamista. Kontiolahti tunnetaan väljästä asumisesta ja rakennuspaikkojen koko onkin esimerkiksi omakotiasumiseen keskimäärin 1300 m².



Kuva 4. Kunnan maanomistus ja asemakaavatilanne.

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

Kunnalla tulisi olla tonttivarantoa 3–5 vuoden tarpeisiin.



Kuvio 2. Kontiolahden väestö ja uudet pientalot (omakoti- ja paritalot) vuosina 2019-2024.

1.3 Rakentaminen

Kontiolahden kunta on perinteisesti ollut pientalovaltainen kunta. Vuoden 2024 loppuun mennessä noin 81,1 % kuntalaisista asui omakoti- tai paritalossa (AO), noin 14,5 % rivitaloissa (AP) ja noin 3,3 % kerrostaloissa (AK). Uusien pientalojen lukumäärä on keskimäärin 30-40 pientaloa per vuosi eli noin 40–50 uutta asuntoa vuosittain.

Vuonna 2024 myönnettiin 33 uutta rakennuslupaa omakoti- tai paritalon rakentamiselle. Rakennuksia valmistuu vuoden aikana suunnilleen saman verran kuin luvitetaan. Viime vuosien rakentamisen kannalta Kontiolahden kunnan kysytyimpiä alueita ovat eteläisen Lehmon alueet. Rakentamista on kohdistunut viime vuosien aikana myös kirkonkylän, Kontioniemen ja Kunnasniemen alueille.

Taulukko 3. Valmistuneiden rakennusten ja asuntojen lukumäärä.

Vuosi	AO		AP		AK	
	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.	Rakennusten lkm.	Asuntojen lkm.
2019	46	56	5	29	0	0
2020	34	38	3	17	0	0
2021	48	53	7	42	1	23
2022	48	59	9	42	0	0
2023	33	39	4	28	0	0
2024	33	37	1	5	0	0
2025*	10	12	2	7	0	0

*31.8.2025 mennessä

AO: omakoti- ja paritalot

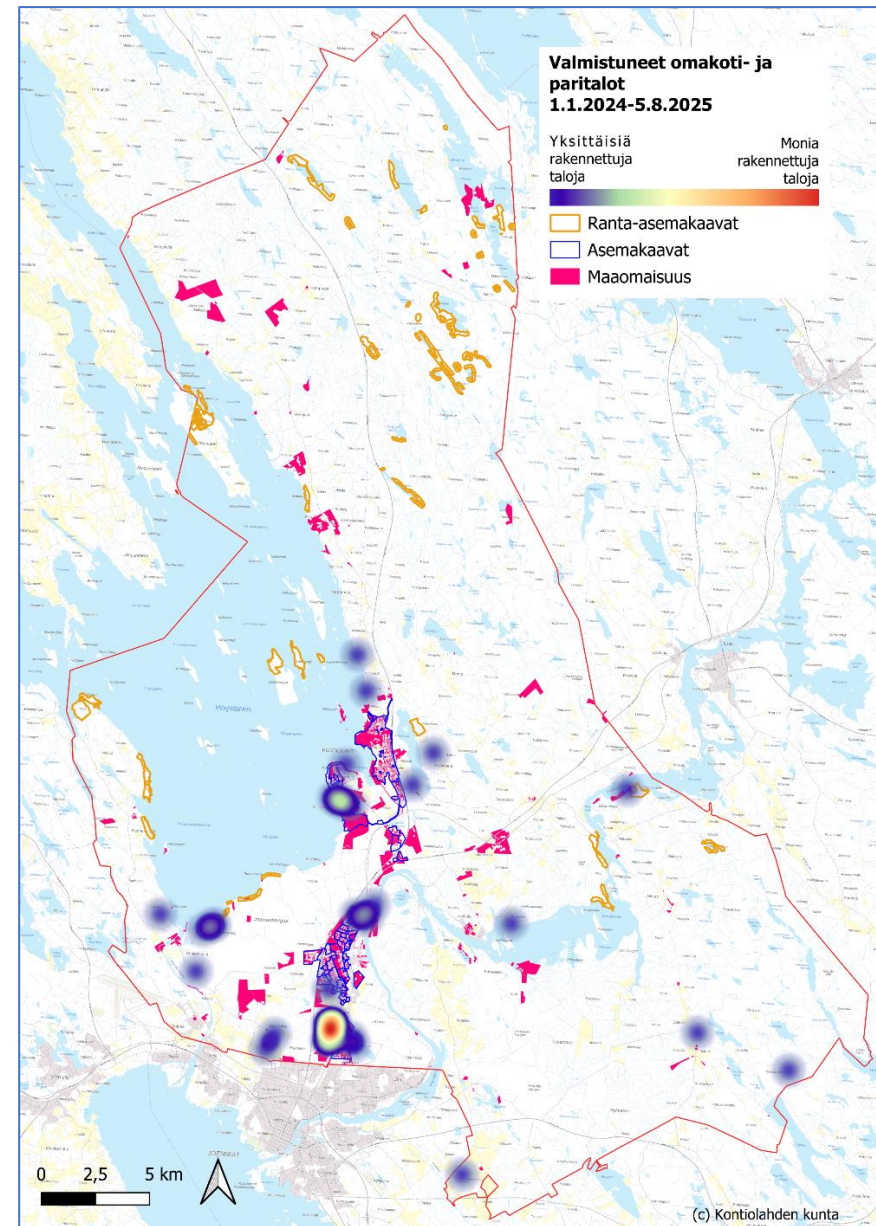
AP: rivitalot ja kytketyt talot

AK: kerrostalot

1.3.1 Vuokra-asuntotuotanto

Kunnan tehtävänä on edistää kohtuuhintaista asumista omistumuodoista riippumatta. Kontiolahden kunnalla ja sen tytäryhtiöillä on omistuksessaan tai vuokrattuina vuokra- ja palveluasuntoja yhteensä noin 500. Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot omistaa aravarahoitteisia vuokra-asuntoja 301 sekä yhden liikekiinteistön eläinlääkärille, joka sijaitsee tammikuussa 2024 valmistuneessa Kiveläntie 4 kiinteistössä. 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, Lehmossa, 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 omakoti- ja paritalot välillä 1.1.2024-5.8.2025.

1.3.2 Elinvoima / teollisuus- ja työpaikkarakentaminen

Kontiolahden kunnan teollisuusalueet sijaitsevat Jaamankaalla, 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, muuttivalmistuksen 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 pieneteollisuutta ja palvelualan yrityksiä.

Huoltotien teollisuusalue sijaitsee Kontioniemessä. Alueella toimii muun muassa toimistokalusteliikkeitä sekä valmistavaa teollisuutta.

Lehmon uudelle Vellamon yritys- ja työpaikka-alueelle on valmistunut kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Toisessa kaavaluonnoksessa mahdollistetaan teollisten suuryksiköiden rakentaminen. Alueesta on tarkoitus suunnitella ja rakentaa hiilineutraali yritys-

työpaikka- ja asuinalue, joka toimii kiertotalouden ja puhtaan siirtymän 2030-luvun esimerkkialueena Itä-Suomessa.



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 Lehmosssa toimii useita kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja sekä perhepäivähoitajia. Yksityisten päiväkotien ja perhepäivähoitajien määrä on kuitenkin laske-massa.

Yhtenäisen perusopetuksen keskeisenä tavoitteena on saada opimispolku mahdollisimman yhtenäiseksi esiopetuksesta yläkoulun loppuun. Kontiolahden perusopetuksessa siirryttiin kahden yhtenäiskoulun toimintamalliin syksyllä 2023, kun Lehmon yhtenäiskoulu aloitti toimintansa elokuussa 2023. Oppilasmäärien kasvessa ja koulutilojen suurien investointitarpeiden vuoksi oli syytä selvittää kunnan kouluverkon järjestäminen kahden yhtenäiskoulun pohjalle. Yhtenäiskoulut sijoittuvat Kontiolahden kirkonkylälle ja Lehmoon. Lehmon yhtenäiskoulussa opiskelevat oppilaat Lehmon ja Kylmäojan alueelta. Kirkonkylän yhtenäiskoulussa opiskelevat kirkonkylän oppilaat ja 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 Siun sotien käyttöön.

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.

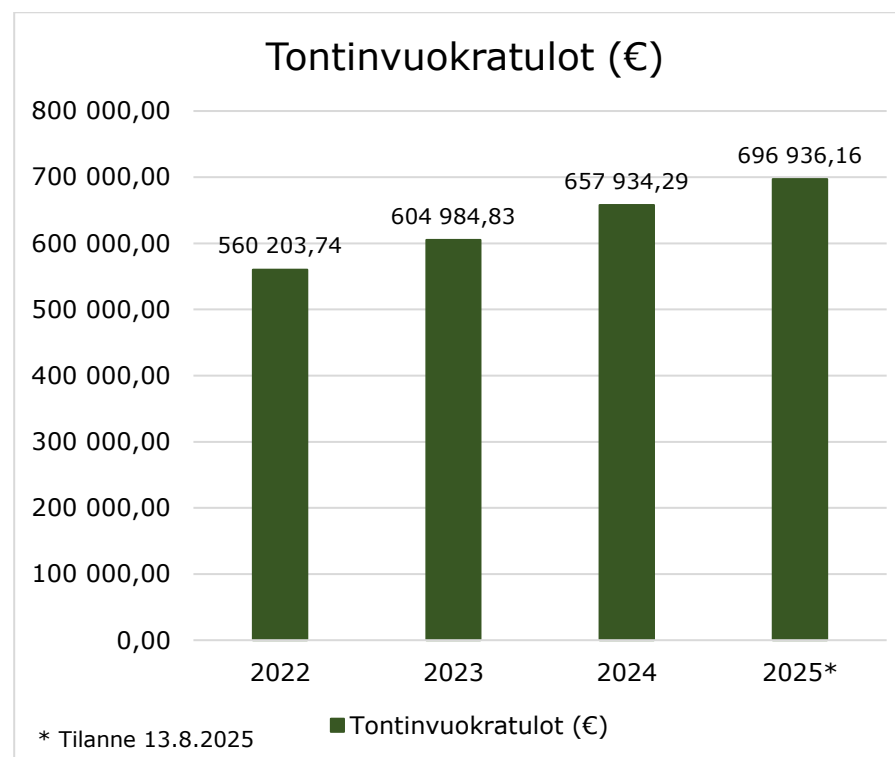
Maanhankintaa on pyritty suuntaamaan strategisessa yleiskavassa osoitetuille kehitettävillä alueilla. Työpaikkaomavaraisuuden nostamiseksi työpaikka-/teollisuusalueita tullaan kehittämään ja keskittämään Raatekankaan ja Jaamankankaan alueelle.

Seuraavan viiden vuoden aikana kunta pyrkii hankkimaan raakamaata pääasiassa Lehmossa, kirkonkylältä ja Onttolan lähiympäristöstä. Noin 5–10 vuoden sisällä kunnan tavoitteena on hankkia maata Jaamankankaalta, Lehmossa sekä Onttolasta. Noin 10–15

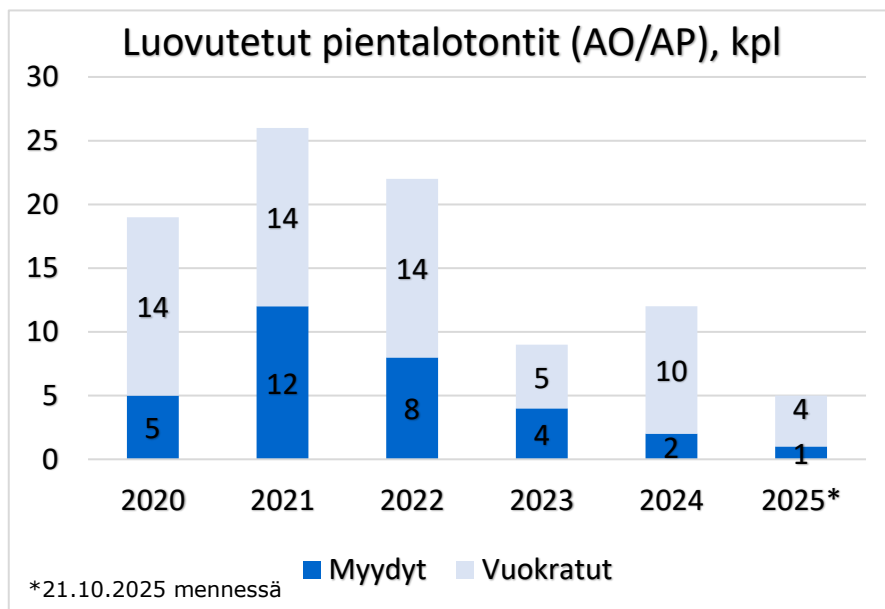
vuoden aikavälillä kunnan maanhankintasuunnitelmat kohdistuvat valtatie 6:n (Kajaanintie) länsipuolelle. Liitteessä 2 on esitetty maanhankintasuunnitelmat kartalla.

1.4.2 Maanmyynti

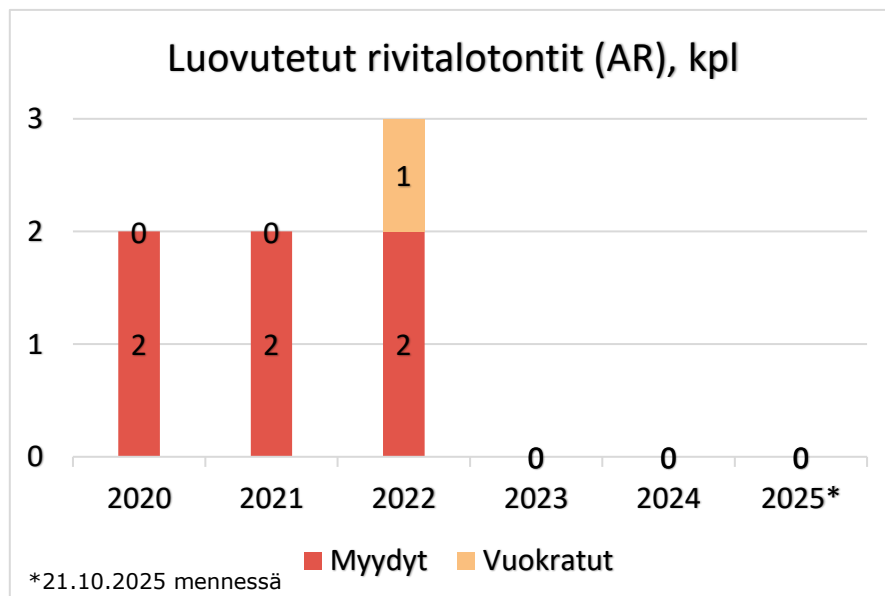
Kunnan kasvu on aiempina vuosina näkynyt vilkkaana tontinluovutuksena ja pientalorakentamisena. Kuitenkin maailman epävarma tilanne ja rakentamiskustannusten nousu ovat hiljentäneet rakentamista sekä tontinluovutusta Kontiolahdella.



Kuvio 3. Kontiolahden kunnan tontinvuokratulot 2022-2025.



Kuvio 4. Kontiolahden kunnan luovuttamat pientalotontit.



Kuvio 5. Kontiolahden kunnan luovuttamat rivitalotontit.



1.4.3 Metsätilat

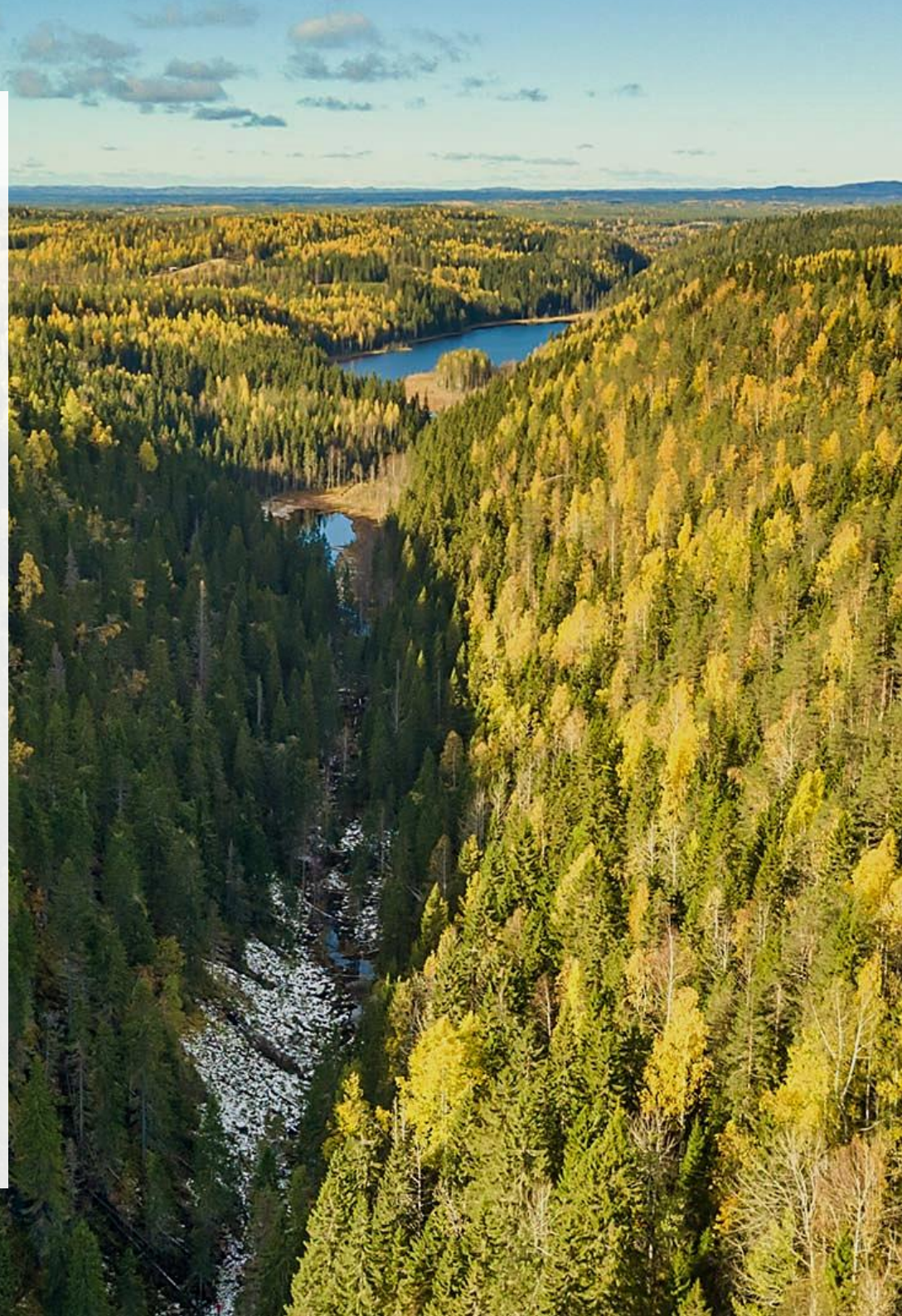
Kuntaan on laadittu vuonna 2024 metsäsuunnitelma vuosille 2024–2034. Kunnalla on omistuksessaan metsämaata n. 1400 ha. Kunnan omistamia metsiä on hoidettu ja käytetty metsälain edellyttämällä tavalla. Metsätiloilta saaduilla hakkuutuloilla on ollut ja on merkitystä Kontiolahden kunnalle myös taloudellisesti. Kontiolahden kunnan metsät ovat liitetty luontoarvot paremmin huomioivaan FSC-ryhmäsertifikaattiin.

Metsän käsittelytapa on riippuvainen sen sijainnista. Pääosin metsiä hoidetaan jatkuvan kasvatuksen menetelmällä. Metsät ovat tärkeitä kuntalaisten fyysiselle ja henkiselle hyvinvoinnille. Taajamissa sijaitsevat metsät on pääasiassa osoitettu kaavoissa virkistyskäyttöön. Metsätilojen käyttöä voidaan hyödyntää myös esimerkiksi ekologiseen kompensatioon. Lisäksi metsätiloja voidaan käyttää maanhankinnan yhteydessä vaihtomaana.

Metsien virkistysarvoista, merkityksestä hiilensidonnassa ja hiilivarastona, vesistövaikutuksista ja metsäluonnon monimuotoisuusasioista käydään yhteiskunnassamme tällä hetkellä voimakasta keskustelua, jossa eri osapuolilla on voimakkaita erisuuntaisia näkemyksiä ja tavoitteita. Käytävä keskustelu vaikuttaa osaltaan myös kuntametsiin ja arvoihin, jotka ohjaavat metsänkäyttöraatkaisuja.

Kontiolahden kunnan metsälinjaukset toteuttavat EU:n ennallistamisdirektiiviä, johon liittyvä kansallinen ennallistamisasetus on parhaillaan valmisteilla.

Taajamien puistometsien hoitosuunnitelma tehty omana työnä, mikä sisältyy ”Viheralueiden hoitosuunnitelma kaava-alueilla 2024–2029” -teokseen.



2 Toteuttamisohjelma v. 2026–2030

2.1 Asuntotuotanto

Asumispalvelujen järjestämisvastuu on kunnalla. Asumispalvelujen tavoitteena on turvata kuntalaisille tarkoituksenmukainen asunto sekä viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö. Kunnan asuntopoliittisia välineitä ovat maapolitiikka, kaavoitus ja vuokra-asuntotuotanto. Hyvin hoidettu maapolitiikka on edellytys tulokselliselle asuntotuotannolle.

Korjausrakentaminen lisääntyy edelleen painottuen ylläpitävään toimintaan. Asumiseen tulevat mukaan entistä enemmän asuntojen muunneltavuus ja erilaiset asumispalvelut. Tavoitteena on monipuolisen ja esteettömän asumisen suosiminen riittävät virkistysalueet huomioiden.

Kontiolahden kunta pyrkii ohjaamaan rakentamista tiivistämällä nykyisiä taajama-alueita erityisesti kirkonkylällä ja Lehmossa. Tiivistämisellä tarkoitetaan Kontiolahden kunnan alueella yhtenäisen taajama-alueen muodostamista viheralueineen, ei tonttikoon pienentämistä tai kerrosluvun nostamista. 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 on mahdollista rakentaa pientalojen lisäksi kerrostaloasumista. Karhulan alueelle arvioidaan rakentuvan noin 60 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 luovutettiin vuonna 2018. Myös alueen yksityinen maanomistaja on luovuttanut tontteja alueelta. Näiden alueiden asuntorakentaminen jatkuu edelleen.

Omakotitaloja arvioidaan valmistuvan vuosittain noin 30. Suunnittelukaudella on tavoitteena luovuttaa noin 20–30 tonttia vuodessa. Lukumäärä sisältää omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotontit.



2.1.1 Asuntotuotanto koulupiireittäin

Lehmon koulupiirin alueella kunnalla on luovutettavana ja tulossa luovutettavaksi rakentamiseen yli puolet suunnitellusta asuntotuotannosta vuosina 2026–2030. Koulupiirin alueelle on mahdollista valmistua noin 101 omakoti- tai paritaloa ja noin kuusi rivitaloa. Asuntoja voi valmistua vuosien 2026–2030 aikana noin 173, joka tarkoittaa noin 35 asuntoa vuodessa.

Yksityistä asuntotuotantoa Lehmon koulupiirin alueella on 24 omakoti- tai paritalotonttia, 12 rivitalotonttia ja neljä kerrostalotonttia, jotka tavoitteellisesti rakentuvat vuosien 2026–2030 aikana. Näiden vuosien aikana on mahdollista valmistua noin 267 uutta asuntoa Lehmon alueelle.

Kontioniemen koulupiirin alueella kunnalla on luovutettavana rakentamiseen 18 omakotitonttia, joka tarkoittaa 18 asuntoa. Näiden tonttien tavoiterakentamisajankohta on vuoden 2026 aikana.

Yksityistä asuntotuotantoa Kontioniemen koulupiirin alueella on 21 omakoti- tai paritalotonttia ja neljä rivitalotonttia. Alueelle on mahdollista rakentua noin 73 uutta asuntoa. Lisäksi alueella on vireillä asemakaavamuutos, jossa kaksi rivitalotonttia on tarkoitus muuttaa kolmeksi omakotitontiksi.

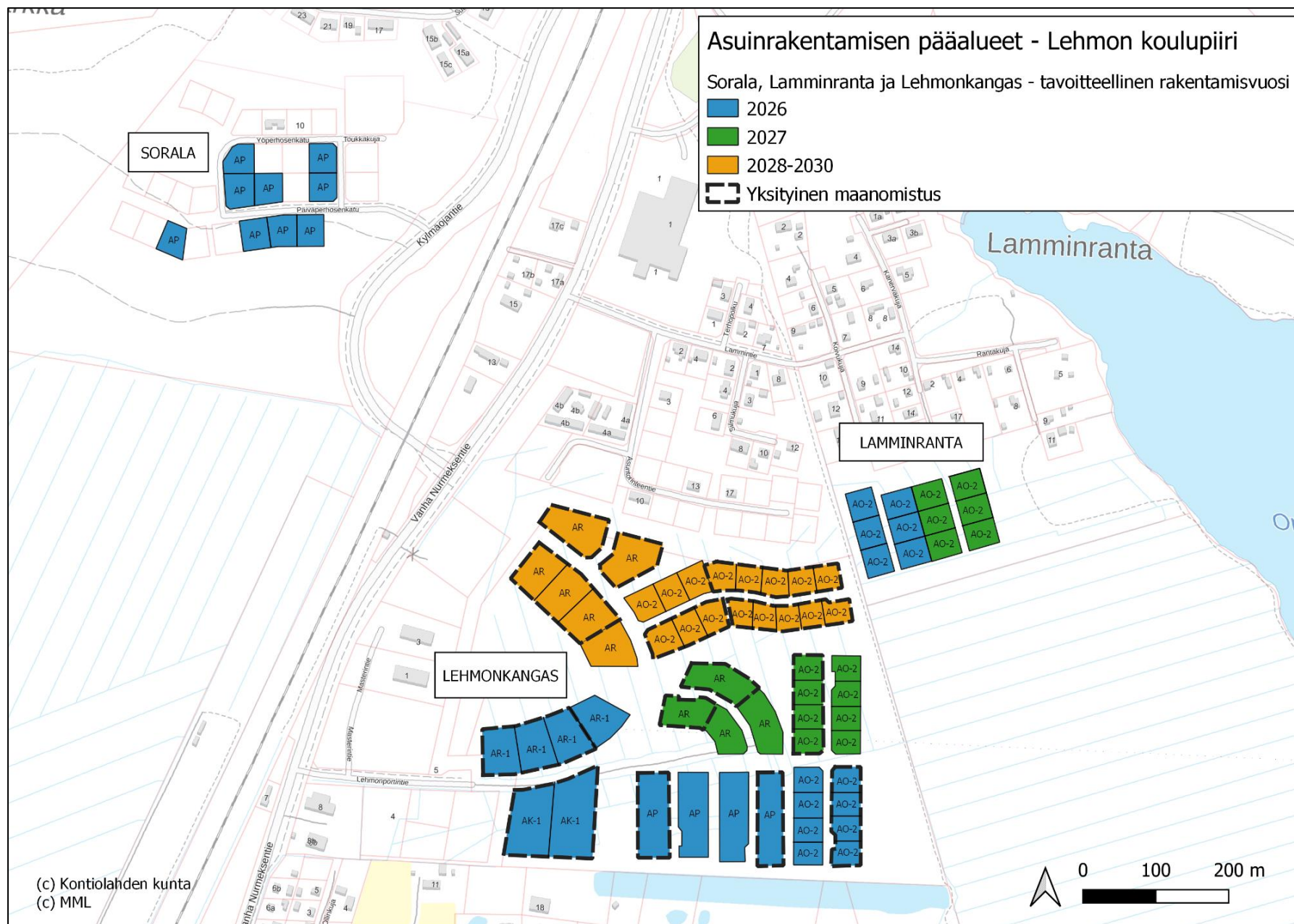
Kirkonkylän koulupiirin alueella kunnalla on luovutettavana ja tulossa luovutettavaksi rakentamiseen 21 omakoti- tai paritalotonttia ja kaksi rivitalotonttia. Uusia asuntoja rakentuu näiden tonttien mukaisesti noin 53. Tonttien tavoitteellinen rakentamisajankohta on vuosi 2026.

Yksityistä asuntotuotantoa kirkonkylän koulupiirin alueella on kuusi omakoti- tai paritalotonttia ja kaksi kerrostalotonttia.

Alueelle on mahdollista rakentaa noin 31 uutta asuntoa jo vuoden 2026 aikana.

Lisäksi kehittyvällä Onttolan alueella on osayleiskaavan mukaisia asumiseen osoitettuja rakentamattomia rakennuspaikkoja noin 157 (AO, AL). Onttolan koulupiirin alueelle on mahdollista valmistua suunnittelukaudella uutta 157 asuntoa.





Kuva 8. Asuntotuotanto Lehmon koulupiirin alueella – Sorala, Lamminranta, Lehmonkangas

Asuinrakentamisen pääalueet - Lehmon koulupiiri

Metsäpellontie, Pihatie, Essintie, Karhula ja Heikinpelto - tavoitteellinen rakentamisvuosi

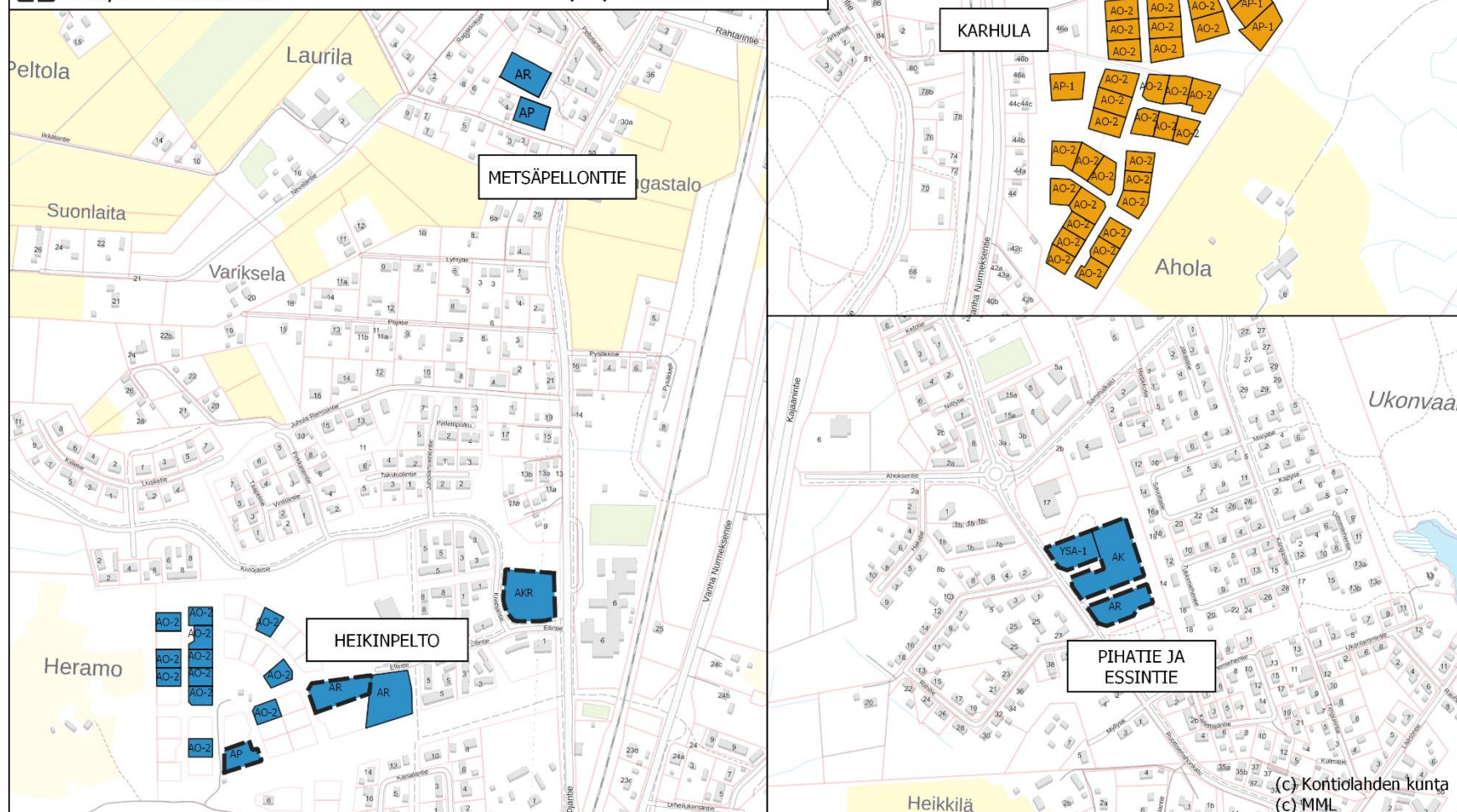
2026

2027

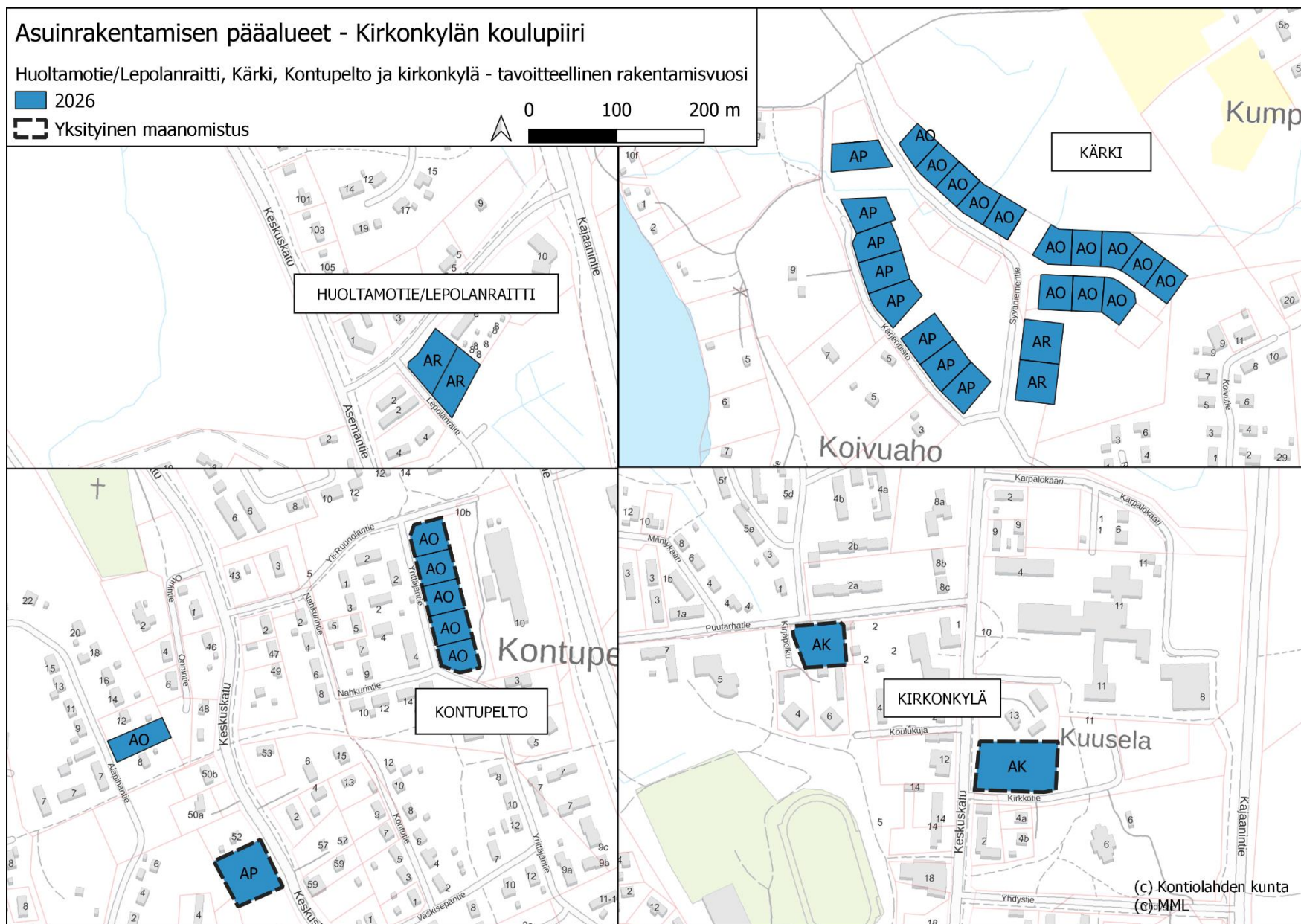
2028-2030

Yksityinen maanomistus

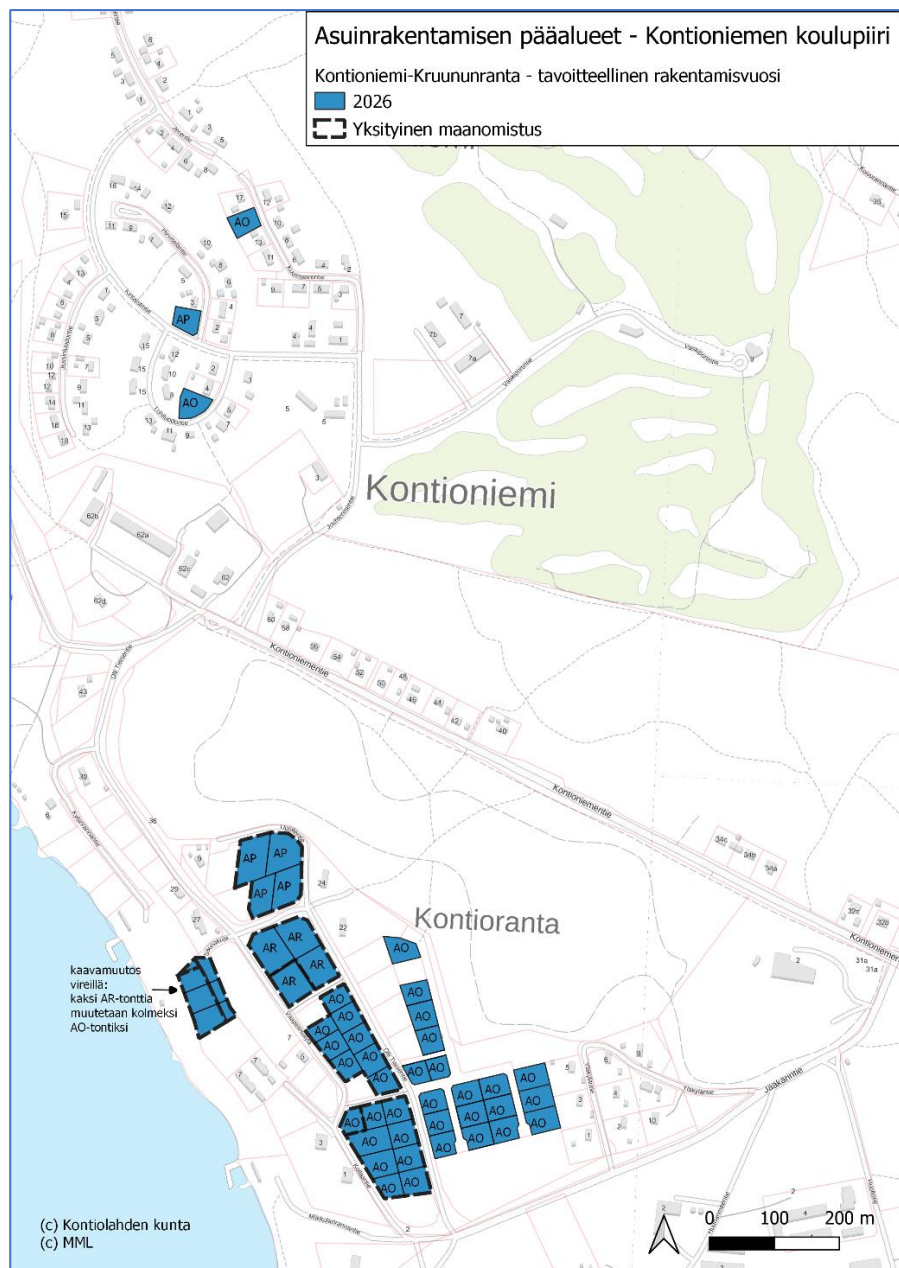
0 100 200 m



Kuva 9. Asuntotuotanto Lehmon koulupiirin alueella – Metsäpellontie, Pihatie, Essintie, Karhula ja Heikinpelto



Kuva 10. Asuntotuotanto Kirkonkylän koulupiirin alueella – Huoltamotie/Lepolanraitti, Kärki, Kontupelto ja kirkonkylä



Kuva 11. Asuntotuotanto Kontioniemen koulupiirin alueella – Kontioniemi-Kruunuranta

2.1.2 Vuokra-asuntotuotanto

Kunnan tytäryhtiö Kontiolahden Vuokratalot Oy rakennutti vuonna 2022 uuden rivitaloyhtiön kirkonkylälle. Rivitaloon tuli vuokrattavia saunallisia yksiöitä ja kaksioita. Lisäksi rakennuksen pätyyn rakennettiin pieneläinklinikka. Uusia asuntoja on tarkoitus suunnitella Lehmon alueelle.

2.2 Tontinluovutustavoitteet

Kunta pyrkii vastaamaan tonttikysyntään kuntastrategian mukaisesti; meillä voi valita asumisen keskuskaupungin lähellä; kehittyvissä taajamissa, 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 20–30 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 vuosi-vuokra on 5 % maapohjan hinnasta. Tavoitteena on, että uusien asuntoalueiden kunnallistekniikka on valmis viimeistään puoli vuotta ennen tonttihakua.

Tekninen lautakunta vahvistaa tonttien luovutusehdot. Luovutusehdot koskevat muun muassa tontin hakemista ja luovutusta, tontin hintaa, vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista sekä rakentamisvelvoitetta. Hillitäkseen ilmastonmuutosta, tontinluovutusehdoissa voidaan ottaa kantaa esimerkiksi energia-tehokkuuteen, hiilineutraaliin rakentamiseen ja rakentamisen hiilijalanjäljen kompensointiin.

Kaikkiaan Kontiolahdella on rakennettu noin 40–50 pientaloa (omakoti- tai paritalo) vuosittain. Kuitenkin vuosien 2023 ja 2024 pientalojen määrä putosi 33 pientaloon/vuosi. 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. 2026-2030

	LEHMON-KANGAS	KARHULA	SORALA	HEIKIN-PELTO	LAMMIN-RANTA	KRUUNUN-RANTA	KÄRKI	RAKEN-NUSPAIK-KOJA YHT.	ASUN-TOJA YHT.	ASUK-KAITA YHT.
AO	11	50	0	7	12	18	12	110	110	330
AP	2	9	9	0	0	0	8	28	56	162
AR	4	0	0	1	0	0	2	7	84	252
AK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

AO: omakotitalot
 AP: pientalot (paritalot)
 AR: rivitalot
 AK: kerrostalot

2.3 Tonttien myynti ja markkinointi

Kunnan vapaita olevia tontteja voi tarkastella kunnan tonttipalvelun kautta. Tulevat tonttihaut kuulutetaan kunnan nettisivuilla ja ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä.

Uusien tonttien lisäksi vanhojen vuokratonttien lunastaminen omaksi on mahdollista.

Kunta hyödyntää Huutokaupat.com-sivustoa tonttien myynnissä.

2.4 Maankäytön suunnittelun tavoitteet

Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus luovat edellytyksiä hyvälle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Maankäytön suunnittelun yleinen ohjaus perustuu alueidenkäyttölakiin. Hyvinvointi ja elinvoima ovat hyvän maankäytön 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 työn ja yrittämisen ympäristö. Kaavoituksella on mahdollista toteuttaa kuntastrategian mukaiset tavoitteet. Kunnassa on mahdollisuus asua keskuskaupungin lähellä; kehittyvissä taajamissa, 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 toimitaloja kasvaville yrityksille.

Joensuun seudun yleiskaava 2020 on hyväksytty vuonna 2008. Tämä yleiskaava on voimassa niillä alueilla, joille kunta ei ole laatinut omaa kaavaa. Kaavan päivitystyö on käynnistynyt ja tavoitteena on saada kaava voimaan vuoden 2027 aikana. Työ toteutetaan seutuyhteistyönä.

Kunnan sisäisiä osa-alueita koskevia yleiskaavoja on työn alla. Alkuvuonna 2024 Lehmon osayleiskaava sai lainvoiman. Tämä on merkittävä kaava Lehmon alueen rakentamisen ja tarkemman suunnittelun ohjaamiseksi.

Onttola-Puntarikosken suuntaan on kohdistunut rakentamisen painetta, koska alueelle on haettu poikkeamis- ja suunnittelutarvelupia pysyvään asumiseen. Tämä lisää taajamoitumispainetta ja kaavoituksen tarvetta.

Vireillä olevan Höytiäisen rantaosayleiskaavan tavoitteena on mm. tutkia pysyvään asumiseen soveltuvat alueet, rakentamisen ohjaaminen sekä mahdollisten uusien rakennuspaikkojen löytäminen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu mitoitukseen. Tarkastelussa otetaan huomioon myös yhteiset virkistysalueet sekä arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristön kohteet.

Viime vuosien aikana tonttituotannon mahdollistamiseksi on valmistunut asemakaavoja. Lehmonkankaan ja Lamminrannan alueiden asemakaavat on hyväksytty ja näillä alueilla päästään kuntatekniikan suunnitteluun, rakentamiseen ja tonttien luovutukseen. Lisäksi Lehmon Karhulan alueella on valmis asemakaava. Vanhan Lehmon asemakaava on ollut työn alla pitkään. Suunnittelualueelle ei muodostu kunnan omistuksessa olevia uusia rakennuspaikkoja.

Kirkonkylä nähdään tärkeänä hallinnollisena alueena, jonka kehittäminen on kunnan strategisen maankäytön ja palvelurakenteen kannalta keskeistä. Kehittämistoimenpiteillä varmistetaan

hallinnollisten palveluiden saavutettavuus, vahvistetaan kuntakeskuksen elinvoimaa sekä edistetään alueen vetovoimaisuutta asuminen, yritystoiminnan ja palveluiden sijoittumisympäristönä. Taivoitteellisilla investoinneilla infrastruktuuriin, palveluverkkoon ja rakennettuun ympäristöön tuetaan alueen kestävää kasvua ja vahvistetaan kirkonkylän asemaa kunnan keskusta-alueena.

Kunnan asemakaavoitettavien alueiden ohjeellinen aikataulu on esitetty liitteessä 3



2.5 Vähähiilinen rakentaminen ja ekologinen kompensaatio

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 kasvihuonepäästöt voivat kasvaa suuriksi erilaisten pohjatöiden takia. Esimerkiksi turve- ja suoalueelle rakentaminen vaatii maaperän kuivattamisen, josta aiheutuu hiilidioksidipäästöjä. Ilmaston kannalta edullisempaa on rakentaa kivimaaperällä. Turvemaille rakennetaan vain perustelluista syistä.

Ilmaston näkökulmasta on kannattavaa tiivistää yhdyskuntarakennetta eli rakentaa olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Työpaikat, palvelut ja liikenne yhteydet sijoitetaan lähelle toisiaan sen sijaan, että ne leviävät laajalle alueelle. Tämä edesauttaa ilmastopäästöjen vähenemistä, sillä lyhyemmät etäisyydet kannustavat kävelemään, pyöräilemään ja käyttämään joukkoliikennettä, jolloin yksityisautoilu ja siitä aiheutuvat päästöt vähenevät. Rakentamisen kohdistuessa jo rakennettuihin alueisiin luontoalueet ja hiilinielut säilyvät paremmin.

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 ennenaikaisesti.

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 kompensaatio 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 kompensationsa kaavoitushankkeissa.

Uusien asuinalueiden rakentamisen myötä suoritetaan hakkuita. Kunta huomioi metsäkatoa istuttamalla uutta metsää toisaalle. Lisäksi kunta on ennallistanut alueita mm. Kyyrönsuolla, jonne on tehty kosteikkoo ja istutettu metsää aiemmin turvetuotantokäytössä olleelle alueelle. Kyyrönsuon vesirakenteeseen on upotettu noin 3500 kuutiometriä kantoja, joiden tehtävänä on puhdistaa vettä sekä toimia hiilivarastoina.

Rakennuskannan kestävässä suunnittelussa on hyvä huomioida ilmastomuutoksen mahdolliset vaikutukset, kuten sateiden lisääntyminen, lämpötilan nousu ja hellejaksojen pitkittyminen.

Kontiolahdella nämä muutokset voivat vaikuttaa esimerkiksi liikenteeseen, infrastruktuuriin ja ympäristöön. Rakentamisessa on tärkeää varautua sateiden ja tulvariskien lisääntymiseen sekä kiinnittää huomiota rakennusten kosteustekniseen kestävyys. Lämpötilan nousu voi lisätä jäähdytyksen tarvetta ja asettaa vaatimuksia energiatehokkuudelle. Myös routimisen väheneminen voi vaikuttaa rakennuspaikkojen kantavuuteen. Näihin muutoksiin voi varautua valitsemalla kestäviä rakennusmateriaaleja, parantamalla energiatehokkuutta ja hyödyntämällä ilmastonmuutokseen sopeutuvia ratkaisuja, kuten viherkattoja ja hulevesiratkaisuja.

2.6 Metsät

Kunnan metsäsuunnitelmaa toteutetaan joustavasti vuosittain talousarviossa päätettyjen hakkuutavoitteiden mukaisesti. Taajamametsien hakkuita suunnitellaan yhdessä sidosryhmien kanssa ja tiedotetaan alueen asukkaita tehtävistä laajemmista toimenpiteistä.

2.7 Elinvoima / teollisuus- ja työpaikkarakentaminen

Kontiolahden kunta haluaa olla rohkein työnteon 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 yritys- ja työpaikka-alue, Vellamo, laajentavat Joensuun puolella jo olevaa työpaikka-aluetta. Vellamon alueesta on tavoitteena luoda hiilineutraali työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat. Alueen liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi suunnittelussa tehdään yhteistyötä Joensuun

kaupungin kanssa. Lisäksi kehitetään Jaaman yritysalueetta eteenpäin.

Elinvoimaa, uusia palveluntuottajia ja työpaikkoja tavoitellaan kehittämällä ampumahiihtostadionia ja sen ympäristöä. Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittämistä ympärivuotiseen toimintaan ja lisätä alueen mainetta/tunnettuutta koko seudun ulkoilukeskuksen sekä vahvistaa asemaa myös matkailun näkökulmasta.

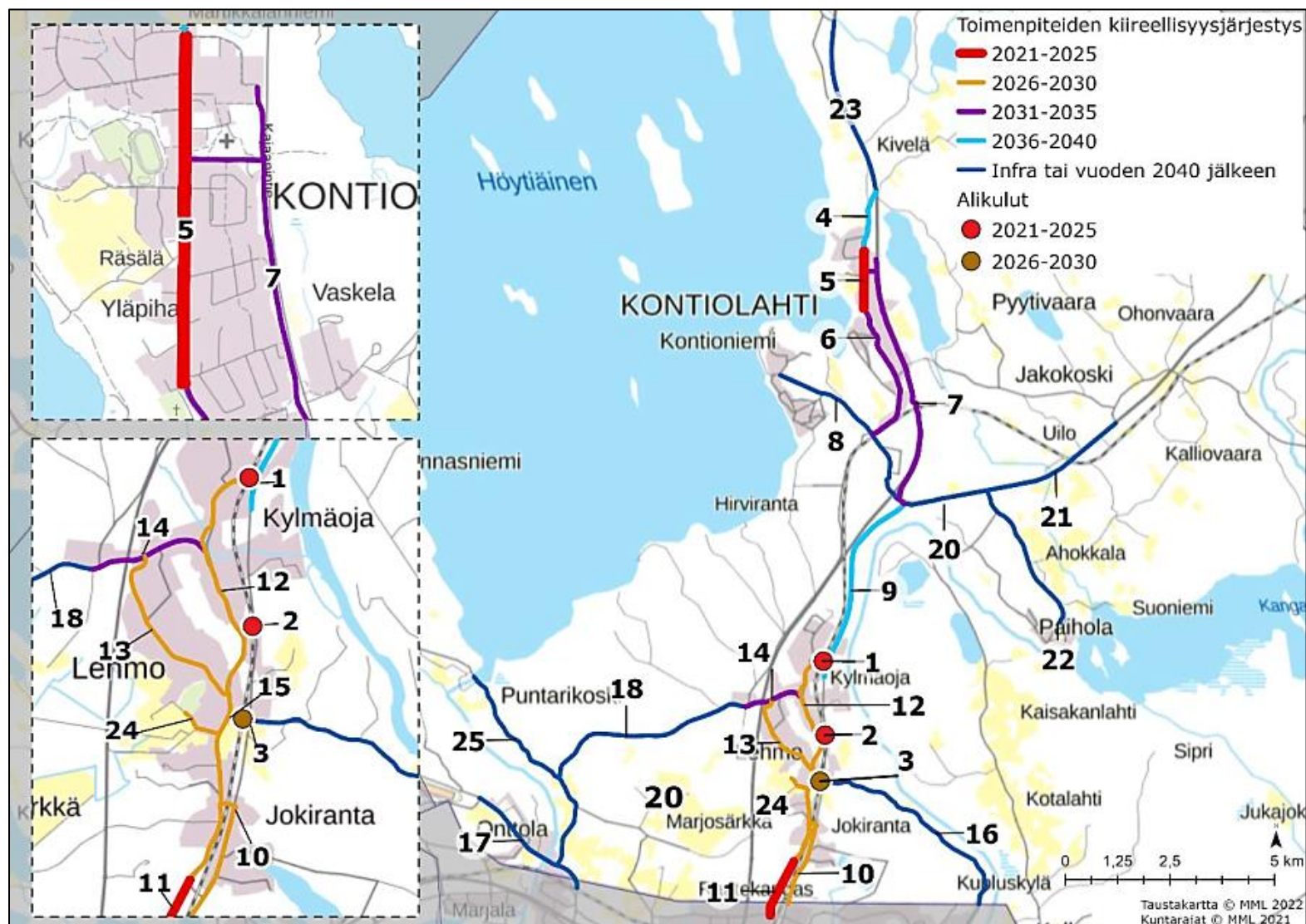
2.8 Kunnallistekniikan rakentaminen

Kuntaan on laadittu vuonna 2022 ensimmäistä kertaa pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040. Tämä suunnitelma ohjaa alueen maankäytön ja liikenteen kehittämistä. Pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämistoimenpiteet toimivat keinona saavuttaa Kontiolahden kunnan asettamat kestävä liikuttamisen 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 Kontioniemien 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 laatuikäytävien 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 12. Esitys toimenpiteistä pyöräliikenteen kehittämiseksi Kontiolahtella.

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

Lehmon osayleiskaavaan on osoitettu tieyhteys Kylmäojantielta Joensuun kaupungin Levytielle Lehmon yritys- ja työpaikka-alueen (Vellamo) 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 meluesteillä uusia asemakaavoitettavia alueita voidaan tuoda lähemmäksi valtatieä.

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

Lehmossa Kylmäojantien ja Ruottisenahonkadun risteysaluetta on uudistettu syksyn 2025 aikana. Kylmäojantien ja Peltolantien risteysaluetta uudistetaan vuoden 2026 aikana. Tieosuuksien korjaustöillä pyritään parantamaan liikenneturvallisuutta Lehmon yhtenäiskoulun läheisyydessä. Lisäksi Kylmäojantiellä nopeatrajoitus on laskettu olemaan 30 km/h Juhola-Renssintien ja Lehmon seurakuntakodin välisellä osuudella. Liikenneturvallisuutta

haittaava kasvusto poistettiin tieosuudelta huhtikuussa 2025 tehtyjen puustojen raivaustöiden aikana.

Kontiolahdella on paljon 1960–70-luvun aikana asemakaavoitettuja ja rakennettuja asuinalueita. Alueiden kunnallistekniikka on jo vanhentunutta ja vaatii peruskorjausta. Vanhimpien asuinalueiden kunnallistekniikan peruskorjaus tehdään suunnitelmallisesti vuosittain talousarvion varatun määrärahan puitteissa.



Taulukko 5. Lehmon osayleiskaavassa 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-Jaamankankaantie.
Junaradan alitus ja risteysjärjestelyt Kylmäojan koulun risteykseen.	Uusi katuyhteys Kylmäojantieltä Vanhalle Nurmeksentielle (Rahtarintien kautta).	Kevyen liikenteen alikulkukäytävä 6-tien ali Suorannan alueelle.
Kruununtien ja Kylmäojantien uudelleen linjaaminen.		Kevyen liikenteen väylä 6-tien varteen Tokmanilta kohti Lehmon koulua.
6-tie nelikaistaiseksi välille Joensuu-Uuro.		
Uusi katuyhteys Kylmäojantieltä Joensuun Levytielle.		
Tanskasen tasoristeyksen poistaminen.		
Kevyen liikenteen 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 puolella 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 ilmastoon

Maankäytön suunnittelulla on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa. Alueiden kaavoituksella, rakentamisen ratkaisulla ja infrastruktuurin kehittämisellä voidaan vähentää kasvihuonekaasupäästöjä, vahvistaa hiilinieluja ja edistää ilmastokestävyyttä. Hinku-verkoston Kontiolahden kunta liittyi marraskuussa 2022. Verkoston jäsenenä kunta on sitoutunut tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Kontiolahden ilmasto-ohjelmassa 2024–2028 otetaan huomioon nykyiset toimenpiteet sekä investoinnit aina vuoteen 2030 saakka. Maankäytön ja rakentamisen ratkaisut tukevat osaltaan tämän tavoitteen saavuttamista.

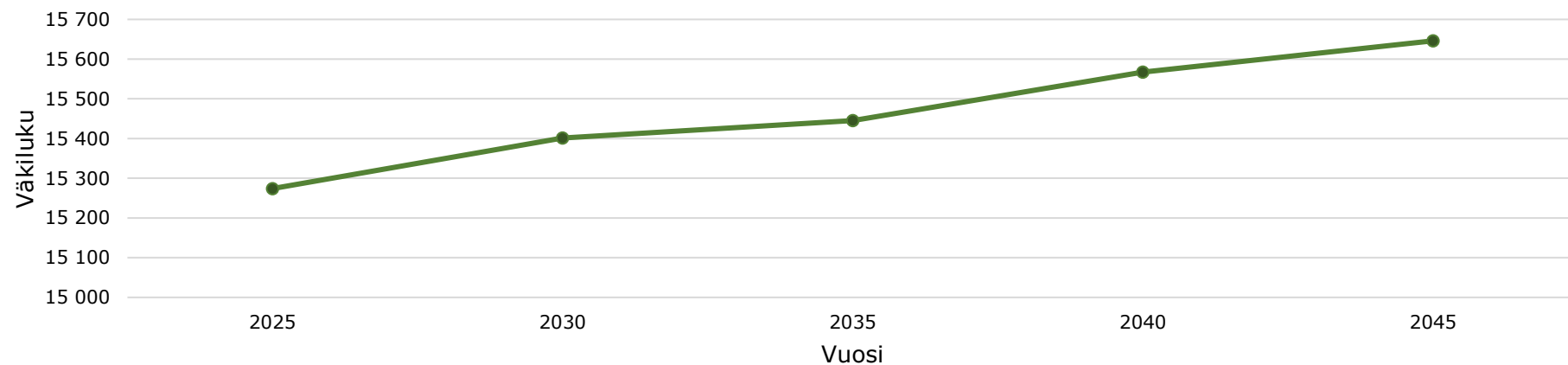
Kestävällä yhdyskuntarakenteen suunnittelulla on mahdollista vähentää liikenteen päästöjä, kun palvelut, joukkoliikenne ja työpaiikat ovat helposti saavutettavissa. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energialähteiden käyttö vähentävät päästöjä samalla, kun luonnon monimuotoisuus, viheralueet ja hulevesien hallinta edistävät ilmastokestävyyttä ja viihtyisää asuinympäristöä.

Ilmastonmuutoksen myötä rakennettuun ympäristöön kohdistuu uusia riskejä, kuten äärimmäiset sääilmiöt ja muuttuvat sääolosuhteet. Muutoksiin sopeutuminen tarkoittaa, että rakennukset ja infrastruktuuri suunnitellaan siten, että ne pystyvät kestämaan ilmastonmuutoksen tuomat muutokset. Maankäytön suunnittelussa tämä voi tarkoittaa esimerkiksi rakenteiden tuulenkestävyyden, tulvariskien hallinnan ja kosteusteknisten ratkaisujen huomioimista, jotka auttavat ennaltaehkäisemään vaurioita ja parantavat alueen kestävyyttä. Samalla on tärkeää, että suunnittelu tukee myös pitkän aikavälin ilmastotavoitteita, kuten päästöjen vähentämistä ja kestävä, viihtyisän elinympäristön luomista.

3.3 Vaikutukset väestöön

Tämä maankäytön toteuttamisohjelma tukee rohkeasti Kontiolahden kunnan kasvustrategiaa. Väestön ikärakenne Kontiolahdella on nuori. Tilastokeskuksen syksyllä 2024 julkaistun väestöennusteen mukaan Kontiolahden kunnan väkiluku nousee vuoteen 2040 mennessä noin 400 henkilöllä (kuva 6). Kunta haluaa toteuttaa väestöennusteitaan ja mahdollistaa kasvun kaavoituksen ja asuntopolitiikan kautta.

Kontiolahden kunnan väestöennuste



Kuvio 6. Kontiolahden kunnan väestöennuste. Lähde: Tilastokeskus, 2024.



3.4 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 toteuttamisohjelman myötä kunnan tulee varautua kunnallistekniikan suunnitteluun sekä osittaiseen toteutukseen ja rakentamiseen eteläisen Lehmon alueella: mm. Karhulan, Lamminrannan sekä Lehmonkankaan alueilla. 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.

3.5 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 on kunnan hajanainen yhdyskuntarakenne ja pitkät etäisyydet.

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

Kirkonkylän nykyinen terveysasema valmistui vuonna 2022. Lisäksi Lehmon alueella asemakaavoituksen myötä kasvaa tarve lähi-terveydenhuoltopalveluiden säilyttämiselle. Ikääntyvän väestön määrä tulee nousemaan koko kunnassa. Sen vuoksi esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota myös maankäytön suunnittelun, kunnallistekniikan 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 seurauksen palvelutarveselvityksen päivittäminen tai vaihtoehtoisesti palveluverkko-suunnitelman laatiminen on ajankohtaista.

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

3.6 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 tukea kaupallisten palveluiden säilymistä. Täydennysrakentamisen myötä alueelle voidaan investoida uusia julkisia palveluita. Liikenneväylien ja puistojen rakentaminen rahoitetaan talousarvion kautta.

Kontiolahden kunta tunnetaan pientalomyönteisenä kuntana ja mahdollistavalla rakentamisella on pitkäaikaiset vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen. Riittävä monipuolinen työpaikkatonttien tarjonta parantaa uusien ja vanhojen yritysten kehittämismahdollisuuksia. Työpaikkarakentaminen lisää työpaikkoja, jolloin tarvitaan uusia työntekijöitä. Uudet työntekijät ovat todennäköisiä uusia asukkaita, jotka tarvitsevat asunnot ja palvelut. Näin saadaan aikaan positiivinen kasvu.

3.7 Riskien arviointia

Maankäytön toteuttamiseen vaikuttavat monet tekijät. Ne voivat olla valtakunnallisia tai kunnan toimintaan liittyviä.

Ilmastonmuutos haastaa maankäytön suunnittelua. Sään ääri-ilmiöt, kuten rankkasateet, myrskyt ja hellejaksot, vaikuttavat yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin. Rakennetun ympäristön on kestävä vaihtelevia sääolosuhteita, mikä korostaa hulevesien hallintaa ja viheralueiden merkitystä. Muutokset voivat heijastua myös metsien ja maatalouden elinvoimaan, vesistöihin ja luonnon monimuotoisuuteen, vaikuttaen pitkällä aikavälillä elinkeinoihin ja kunnan vetovoimaan.

Muutoksia voivat aiheuttaa ennakoimattomat pitkäaikaisia vaikutuksia aiheuttavat tekijät, kuten esimerkiksi pandemiat tai yleisessä talous- ja työllisyystilanteessa tapahtuvat muutokset. Väestönkehitys on suurin haaste Kontiolahden kunnalle. Onnistuuko kunta säilyttämään tasapainon mahdollisten muutosten ja palveluiden tarjonnan suhteen? Myös asuntomarkkinoiden muutosten vaikea ennakointi asettaa omat haasteensa.



YHTEYSTIEDOT

Kontiolahden kunta

Tekninen toimi / Kaavoitus

Keskuskatu 8 B

81100 Kontiolahti

www.kontiolahti.fi/kaavoitus

Facebook: Kontiolahden kaavoitus ja mittaus

Maankäyttöpäällikkö

Marja-Liisa Sykkö, p. 0400 491 791

Maankäytön suunnittelija

Johanna Kettunen, p. 050 566 6973

etunimi.sukunimi@kontiolahti.fi

kaavoitus@kontiolahti.fi

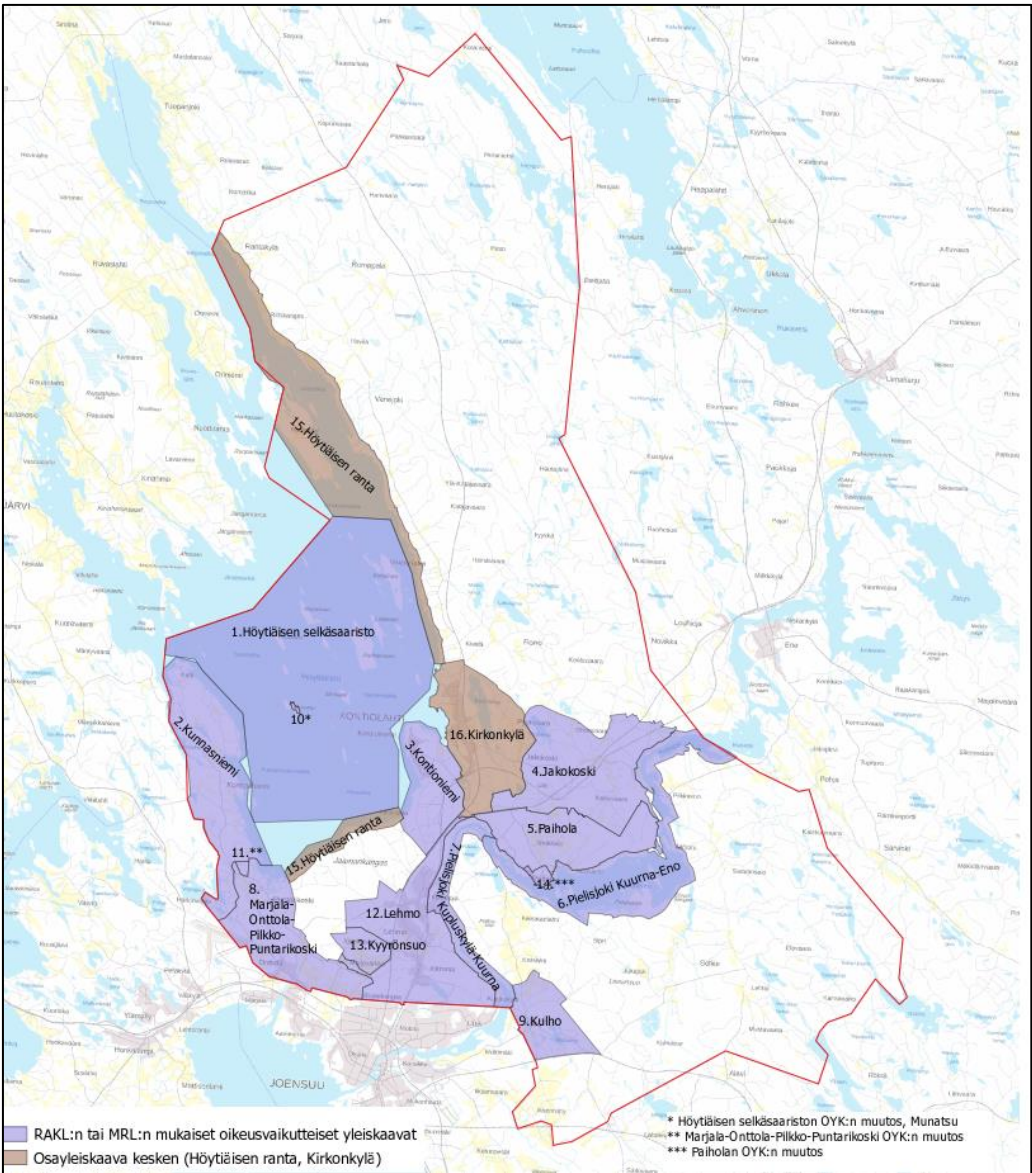
LIITTEET

Liite 1. Kontiolahden kunnan osayleiskaavatilanne

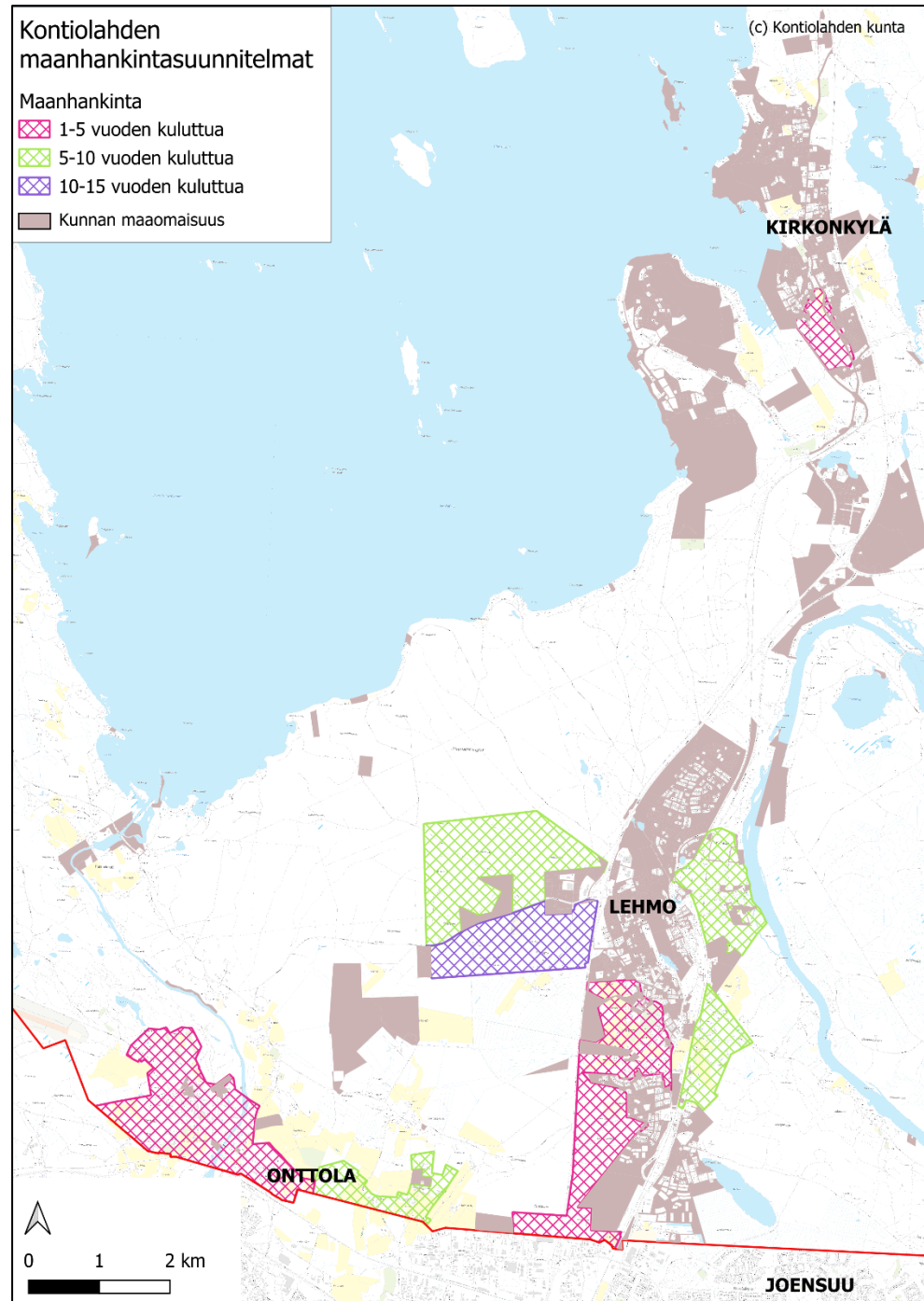
Liite 2. Kontiolahden kunnan maanhankintasuunnitelmat

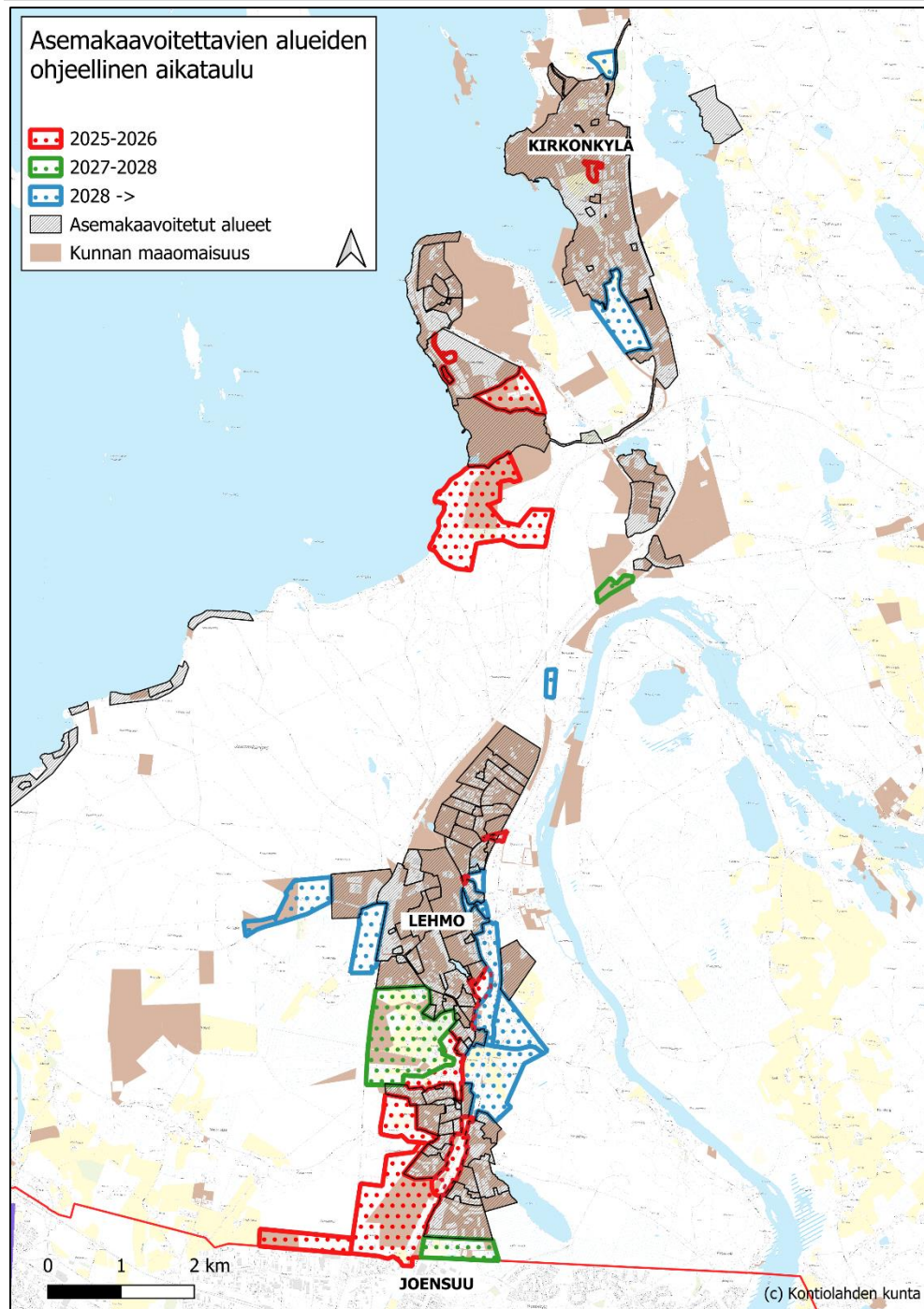
Liite 3. Asemakaavoitettavien alueiden ohjeellinen aikataulu

Liite 4. Kontiolahden kunnan tonttivarant



Nro	Nimi	Hyväksytty	Pinta-ala (km2)
1.	Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaava	10.3.1994	112,7
2.	Kunnasniemen osayleiskaava	19.3.2012	31,8
3.	Kontioniemen osayleiskaava	31.10. 2016	14,7
4.	Jakokosken osayleiskaava	25.2.2013	31,5
5.	Paiholan osayleiskaava	16.2.2015	20,1
6.	Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno	7.11.2005	30,2
7.	Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna	26.4.2004	9,4
8.	Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava	29.11.2004	21,9
9.	Kulhon osayleiskaava	21.5.2007	10,6
10.	Höytiäisen selkäsaariston OYK:n muutos, Munatsussa	13.6.2011	0,1
11.	Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski OYK:n muutos	13.2.2017	0,4
12.	Lehmon osayleiskaava	4.12.2023	28,6
13.	Kyyrönsuon osayleiskaava	3.5.2024	4,2
14.	Paiholan OYK:n muutos	30.10.2023	0,96
Yhteensä			316,2
15.	Höytiäisen rantaosayleiskaava		46,9
16.	Kirkonkylän osayleiskaava		27,0
Yhteensä			70,9





VAPAAT OMAKOTITONTIT

Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Hinnat		Kaava-määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Varparannantie 101b	7215,00	500,00	12 000,00	600,00	yleiskaava
Haja-asutusalue					
Koivurannantie 11	3009,00	500,00	33 000,00	-	Yleiskaava
Heikinpelto					
Hiekkatie 1	1073,00	268,00	25 752,00	1 287,60	AO-2
Hiesutie 2	1046,00	262,00	27 196,00	1 359,80	AO-2 II
Hiesutie 4	1022,00	256,00	26 572,00	1 328,60	AO-2 II
Hiesutie 8	1113,00	278,00	28 938,00	1 446,90	AO-2 II
Hietatie 3	1025,00	256,00	26 650,00	1 332,50	AO-2 II
Kontioniemi					
Kuussaarentie 15	1417,00	354,00	21 255,00	1 062,75	AO I½
Kruununranta					
Korpaalinkuja 11	1566,00	392,00	32 886,00	1 644,30	AO II
Korparaalinkuja 3	1403,00	351,00	30 030,00	1 501,50	AO II
Korpraalinkuja 5	1567,00	392,00	32 907,00	1 645,35	AO II
Korpraalinkuja 7	1337,00	335,00	28 077,00	1 403,85	AO II
Ylikersantintie 1	1437,00	360,00	30 240,00	1 512,00	AO II
Ylikersantintie 2	1290,00	323,00	27 090,00	1 354,50	AO II

Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Hinnat		Kaava-määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Ylikersantintie 3	1500,00	372,00	31 227,00	1 561,35	AO II
Ylikersantintie 4	1321,00	331,00	27 741,00	1 387,05	AO II
Ylikersantintie 5	1501,00	375,00	31 521,00	1 576,05	AO II
Ylikersantintie 6	1304,00	326,00	27 384,00	1 369,20	AO II
Kärki					
Saposenpisto 1	1472,00	368,00	18 400,00	920,00	AO II
Saposenpisto 2	1500,00	375,00	18 750,00	937,50	AO II
Saposenpisto 3	1370,00	343,00	17 125,00	856,25	AO II
Saposenpisto 4	1407,00	352,00	17 588,00	879,40	AO II
Saposenpisto 5	1482,00	371,00	18 525,00	926,25	AO II
Saposenpisto 6	1419,00	355,00	17 725,00	886,25	AO II
Saposenpisto 7	1298,00	325,00	16 225,00	811,25	AO II
Saposenpisto 9	1306,00	327,00	16 325,00	816,25	AO II
Syväniementie 18	1303,00	326,00	16 288,00	814,00	AO II
Syväniementie 20	1300,00	325,00	16 250,00	813,00	AO II
Syväniementie 22	1268,00	317,00	15 850,00	793,00	AO II
Syväniementie 24	1158,00	290,00	14 475,00	724,00	AO II

Osoite	Pinta-ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)	Hinnat		Kaava-määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Lamminranta					
Koivukuja 17	1512,00	302,00	-	-	AO-2
Koivukuja 18	1480,00	296,00	-	-	AO-2
Koivukuja 19	1512,00	302,00	-	-	AO-2
Koivukuja 20	1480,00	296,00	-	-	AO-2
Koivukuja 21	1538,00	308,00	-	-	AO-2
Koivukuja 22	1480,00	296,00	-	-	AO-2
Puntarikoski					
Puntarikoskentie 61a	6718,00	500,00	35 000,00	1 750,00	Yleiskaava
Varparanta					
Lippahivontie 10b	8004,00	500,00	16 000,00	800,00	Yleiskaava
Lippahivontie 10c	8004,00	500,00	16 000,00	800,00	Yleiskaava
Riihilahdentie 3b	7228,00	500,00	21 600,00	1 080,00	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005,00	500,00	18 000,00	900,00	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005,00	500,00	18 000,00	900,00	Yleiskaava
Riihilahdentie	6005,00	500,00	18 000,00	900,00	Yleiskaava

VAPAAT PARITALOTONTIT

Osoite	Pinta- ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)	Hinnat		Kaava-mää- räs
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Kontioniemi					
Hirviseläntie 1	1382,00	279,00	22 352,00	1 117,60	AP I
Kärki					
Syväniementie 21	1932,00	483,00	24 150,00	1 208,00	AP II
Sorala					
Päiväperhosenkatu 7	1657,00	414,00	56 338,00	-	AP II
Päiväperhosenkatu 9	1602,00	401,00	54 468,00	-	AP II
Päiväperhosenkatu 10	1611,00	403,00	51 552,00	-	AP II
Päiväperhosenkatu 17	1422,00	356,00	48 348,00	-	AP II
Yöperhosenkatu 1	1459,00	365,00	46 688,00	-	AP II
Yöperhosenkatu 3	1507,00	377,00	48 224,00	-	AP II
Yöperhosenkatu 9	1535,00	384,00	49 120,00	-	AP II
Yöperhosenkatu 11	1889,00	472,00	60 448,00	-	AP II

VAPAAT RIVITALOTONTIT

Osoite	Pinta-ala (m2)	Rak.oik (k-m2)	Hinnat		Kaava- määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Kärki					
Syväniementie 8	2086,00	522,00	31 290,00	-	AR
Syväniementie 10	2086,00	522,00	31 290,00	-	AR

VAPAAT TEOLLISUUSTONTIT

Osoite	Pinta- ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)	Hinnat		Kaava- määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Jaaman teollisuusalue					
Jaamankankaan- tie	15878,00	7910,00	126 560,00	6 328,00	TY-1
Palokankaantie 3	3000,00	1500,00	24 000,00	1 200,00	TY-1
Uuron teollisuusalue					
Uurontie 18	4678,00	1430,00	34 326,00	1 716,00	T-1
Uuron teollisuustontit alue 1					
Ahertajantie 1	4237,00	1277,00	21 290,00	1 065,00	T-1
Ahertajantie 3	4230,00	1269,00	21 150,00	1 058,00	T-1
Ahertajantie 4	2483,00	621,00	11 885,00	594,00	T-1
Ahertajantie 5	3847,00	1154,00	19 235,00	962,00	T-1
Ahertajantie 6	2550,00	638,00	13 125,00	656,00	T-1
Ahertajantie 7	4439,00	1460,00	24 330,00	1 217,00	T-1
Ahertajantie 8	2575,00	644,00	13 125,00	656,00	T-1
Nosturikatu 2	2955,00	739,00	14 775,00	739,00	T-1
Sorvarintie 1	4175,00	1253,00	20 875,00	1 044,00	T-1
Sorvarintie 2	4136,00	1241,00	20 680,00	1 034,00	T-1
Sorvarintie 3	3888,00	1166,00	19 440,00	972,00	T-1
Sorvarintie 4	4053,00	1216,00	20 270,00	1 014,00	T-1
Sorvarintie 5	4779,00	1433,00	23 890,00	1 195,00	T-1
Sorvarintie 6	5865,00	1763,00	29 375,00	1 469,00	T-1
Uurontie 1	19214,00	5759,00	115 188,00	5 759,00	T-1
Uurontie 5	5824,00	1747,00	29 120,00	1 456,00	T-1
Uurontie 7	6870,00	2061,00	34 350,00	1 718,00	T-1
Uurontie 18	5724,00	2860,00	28 605,00	1 430,00	T-1
Uurontie 29	3299,00	856,00	20 550,00	1 028,00	T-1
Vinssikatu 1	2491,00	623,00	12 455,00	623,00	T-1
Vinssikatu 3	2927,00	733,00	14 650,00	733,00	T-1
Vinssikatu 4	6086,00	1521,00	30 425,00	1 521,00	T-1
Vinssikatu 5	3474,00	860,00	17 200,00	860,00	T-1

Osoite	Pinta- ala (m2)	Rak.oik. (k-m2)	Hinnat		Kaava- määräys
			Myynti (€)	Vuokra (€/v)	
Uuron teollisuustontit alue 2					
Seppä Ilmarisen- tie 1	4384,00	2193,00	21 930,00	1 097,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 3	3373,00	1685,00	16 850,00	843,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 5	3860,00	1929,00	19 290,00	965,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 7	5827,00	2915,00	29 145,00	1 457,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 9	5842,00	2917,00	29 170,00	1 459,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 11	5466,00	2733,00	27 330,00	1 367,00	T II
Seppä Ilmarisen- tie 13	7361,00	3680,00	36 800,00	1 840,00	T II



K^oNTI^oLAHTI