



KONTIOLAHTI

**Kontiolahti avaa ovia
kasvulle ja investoinneille**

**Kaavoituskatsaus
2026-2027**

SISÄLLYSLUETTELO

<u>Johdanto</u>	3
<u>Miten sinä voit vaikuttaa kaavoitukseen?</u>	4
<u>Kaavoituksen kulku</u>	5
<u>Kaavoitukseen liittyvät strategiset ohjelmat</u>	6
<u>Ajankohtaisia maankäytön lukuja</u>	8
<u>Alueidenkäytön suunnittelutasot</u>	20
<u>Maakuntakaavoitus</u>	21
<u>Yleiskaavoitus</u>	22
<u>Asemakaavoitus</u>	26
<u>Muita maankäytön hankkeita</u>	36
<u>Rakennuskiellot</u>	37
<u>Yhteystiedot</u>	38

JOHDANTO

Alueidenkäyttölain (132/1999, nimike muutettu L:lla 752/2023) 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkityksiltään vähäisiä. Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoituskatsauksen tarkoituksena on edistää kuntalaisten tiedonsaantiedellytyksiä ja mahdollisuutta osallistua päätöksentekoon ja antaa kuntalaisille tietoa alueella vireillä olevista ja tulevista kaavahankkeista.

Voimassa oleviin kaavoihin voit tutustua kunnan karttapalvelussa ja kotisivuilla.

Uusi alueidenkäyttölaki on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027. Alueidenkäyttölakia koskeva hallituksen esitys on tällä hetkellä eduskunnan käsittelyssä (HE 70/2026 vp). Uusi alueidenkäyttöasetus on tarkoitettu tulemaan voimaan samana päivänä uuden alueidenkäyttölain kanssa.

Uuden alueidenkäyttölain myötä kunnan velvollisuudesta laatia kaavoituskatsaus luovuttaisiin ja sen sijasta säädettäisiin, että kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa kunnassa vireillä olevista kaavoista. Kunnan olisi pidettävä yleisessä tietoverkossa tietoa myös lähiaikoina vireille tulevista kaavoista, ellei kyse ole vähäisestä asemakaavamutoksesta.

Alueidenkäytön lainsäädännön uudistukseen voit tutustua osoitteessa ym.fi/alueidenkayton-lainsaadannon-uudistus

MITEN SINÄ VOIT VAIKUTTA KAAVOITUKSEEN?

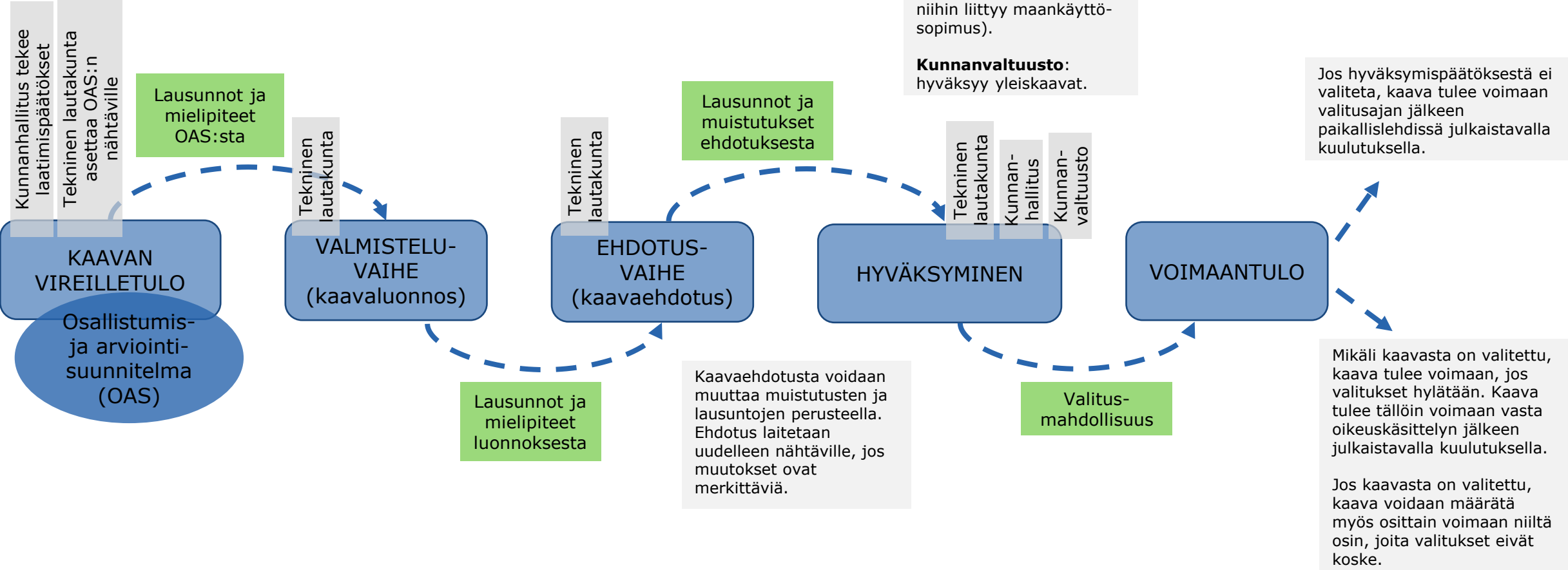
Kaavoitukseen voit vaikuttaa seuraamalla tiedotustamme, osallistumalla ja ilmaisemalla mielipiteesi. Kaavoitamme yhteistyössä osallisten, eli niiden kanssa, joiden elämään ja oloihin kaava vaikuttaa. Kaikista kaavoistamme teemme alkuvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa kerrotaan kaavasta, sen tavoitteista sekä siitä, miten kaavaan voi vaikuttaa ja kuinka prosessi etenee.

Kaavoitustilannettamme voit seurata kunnan kotisivuilta www.kontiolahti.fi/kaavoitus. Julkaisemme myös lehtikuulutuksia kaavojen vireilletulosta, nähtävilläpidosta, hyväksymisestä ja lainvoimaiseksi tulosta. Järjestämme kaavoista mahdollisuuksien mukaan yleisötilaisuuksia ja maanomistajatapaamisia. Voit tulla paikalle ja kertoa mielipiteesi!

Kun kaavoja pidetään julkisesti nähtävillä, voit jättää kaavasta mielipiteen tai muistutuksen. Kunnan on annettava vastine asiaasi. Pyrimme huomioimaan toiveesi parhaamme mukaan, mutta aina kehittämistavoitteemme eivät kohtaa yksityishenkilöiden toiveiden kanssa. Tällöin on ensisijaisesti ajateltava asian kokonaisetua ja tehdä kompromisseja.

Meihin voit olla myös suoraan yhteydessä missä tahansa kaavoituksen vaiheessa. Yhteystiedot löydät lopusta.

KAAVOITUKSEN KULKU



KONTIOLAHDEN KUNNAN KAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT STRATEGISET OHJELMAT

KUNTASTRATEGIA

Kontiolahden kuntastrategia päivitettiin perusteellisesti vuonna 2018, kun kunnanvaltuusto hyväksyi Kontiolahden kunnan mahdollistavan kasvustrategian 12.2.2018 § 15. Samassa yhteydessä kunnanvaltuusto päätti, että kasvustrategian tarkastelu toteutetaan vuosittain.

Kunnanvaltuuston päätöksen mukaisesti kuntastrategiaa on tarkasteltu vuosittain. Useimpina vuosina kuntastrategiaan ei ole tehty lainkaan muutoksia tai muutokset ovat olleet korkeintaan pieniä tarkennuksia. Hyvinvointialueiden aloitettua toimintansa vuoden 2023 alussa tehtiin kuntastrategiaan hieman laajempi tarkastelu. Kunnanvaltuusto hyväksyi strategian 11.11.2024 § 58.

Vuosien 2025 ja 2026 aikana kuntastrategiaa on tarkasteltu luottamushenkilöiden kanssa valtuustoseminaarissa ja valtuuston strategia-iltakouluissa ja lisäksi kunnanhallituksen, esihenkilöiden ja johtoryhmän kanssa. Henkilöstölle ja kuntalaisille toteutettiin kysely keväällä 2026.

Strategian tarkastelussa pääpaino on ollut kunnan vision tarkentamisessa ja arvojen määrittelyssä, mutta muilta osin kuntastrategian sisältöön ei esitetty olennaisia muutoksia. Kunnanvaltuusto hyväksyi nykyisen strategian 15.6.2026 § 34.

STRATEGINEN YLEISKAAVA MÄÄRITTELEE MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISEN PAINOPISTEET

Kunnanvaltuuston 10.6.2019 hyväksymällä strategisella yleiskaavalla 2040 ohjaamme kunnan maankäytön suuria linjoja ja tuemme kunnan strategisia linjauksia. Ohjaamme maanhankintaa strategisen yleiskaavan mukaisille tiivistettävien taajamien alueille, jotka on esitetty kaavassa punaisina alueina. Kaava määrittelee kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Lisäksi kaava luo pohjaa ja perusteita yksityiskohtaisemmalle yleiskaavoitukselle ja asemakaavoitukselle sekä maaseutualueiden kehittämiselle.

MAAPOLIITTISESSA OHJELMASSA MÄÄRITELLÄN KUNNAN MAAPOLIITTISET TAVOITTEET JA PERIAATTEET SEKÄ MAAPOLITIIKAN TOTEUTTAMISEN VÄLINEET

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavoitusyksikössä valmistellun maapoliittisen ohjelman 14.11.2022. Ohjelmassa käydään läpi muun muassa kunnan maanhankintakeinot, maanluovutuksen periaatteet ja rantarakentamisen periaatelinjaukset. Periaatteena on, että kaavoitamme ensisijaisesti vain omia maitamme. Maapoliittinen ohjelma päivitetään vuoden 2026 aikana.

Kontiolahden maapolitiikan tavoitteena on turvata hallittu kasvu, riittävä tonttitarjonta ja laadukas elinympäristö asukkaille sekä yrityksille. Samalla edistetään kestävästä yhdyskuntarakennetta, elinvoimaista yritystoimintaa, ilmastotavoitteita ja kunnan taloudellista kestävyyttä pitkällä aikavälillä.

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMASSA ESITETÄN MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Kuntaan laadittiin vuonna 2022 ensimmäistä kertaa ohjeellinen maankäytön toteuttamisohjelma. Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään tavoitteita niin pitkän kuin lyhyen aikavälin suunnittelusta, maanhankinnasta, kaavoituksesta ja tonttien luovutuksesta. Toteuttamisohjelma päivitettiin vuonna 2025.

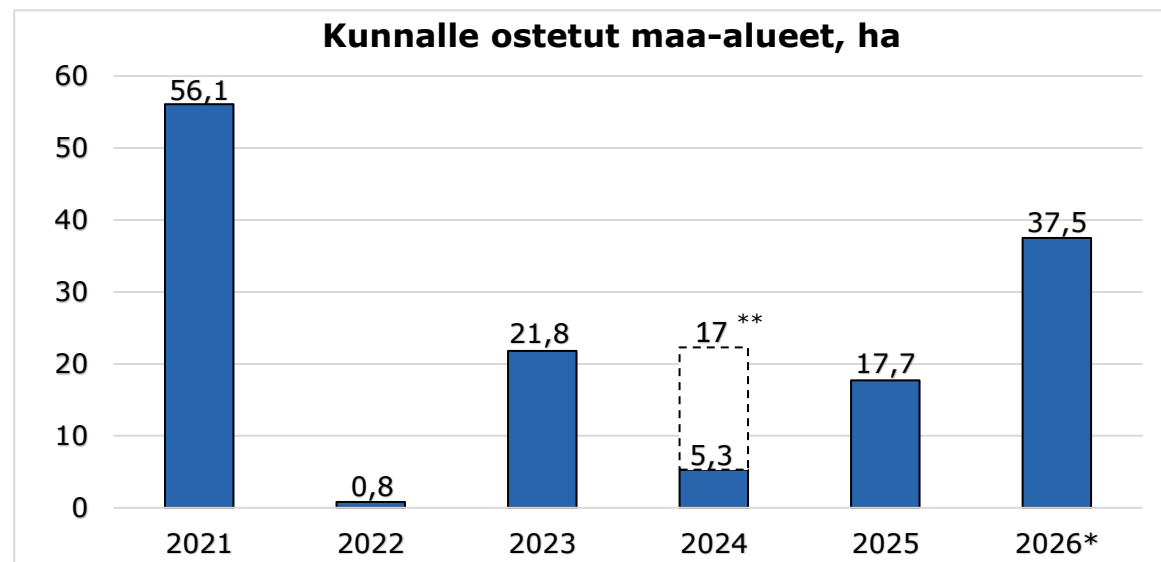
Maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteena on:

- Edistää asuin- ja yritystonttien riittävyyttä ja tarjontaa.
- Määrittää tontinluovutustavoitteet.
- Määrittää kunnan maanhankinnan pääsuunnat sekä asuin- ja yritystoiminnan päälaajentumissuunnat.
- Parantaa elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua ja erityisesti yritysten kasvukärkeä kuntastrategian mukaisesti.

AJANKOHTAISIA MAANKÄYTÖN LUKUJA

MAANHANKINTA

Kunnan maapolitiikan keskeinen periaate on kaavoittaa ensisijaisesti vain kunnan omia maita. Tähän päästäkseen kunnalla tulisi olla raakamaata eri tarpeisiin riittävä, noin 5-8 vuoden reservi. Ensisijaisesti maata ostetaan sieltä, missä maankäytölliset paineet ovat suuret (Lehmo, kirkonkylä, Onttola). Nämä alueet on osoitettu muun muassa strategisessa yleiskaavassa. Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kauppa. Kunta voi käyttää myös etuosto-oikeutta, lunastusta tai maanvaihtoa.

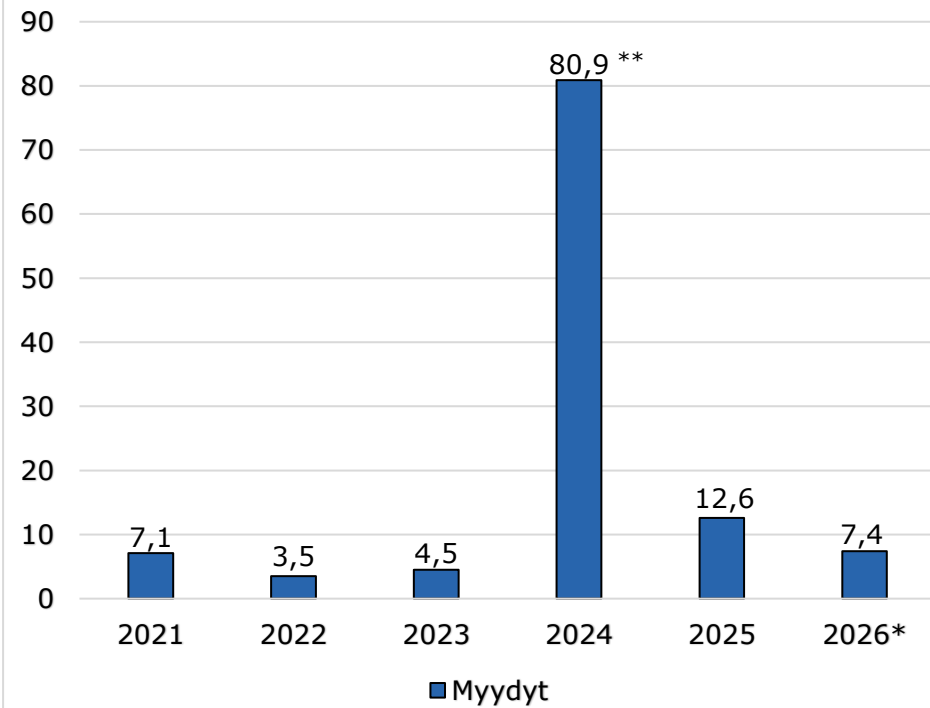


* 29.9.2026 mennessä

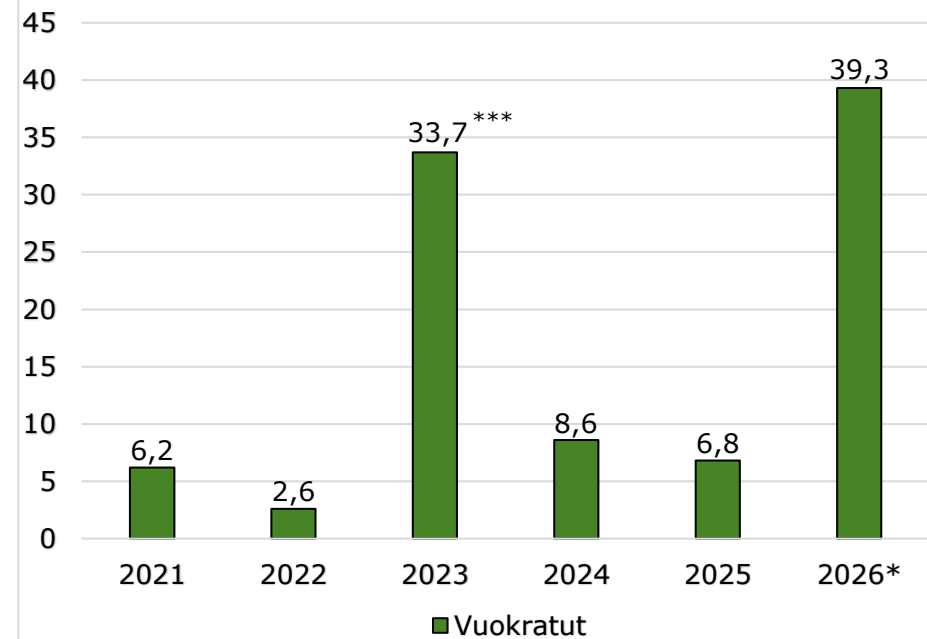
** maankäyttösopimuksella saatu maa-alue

LUOVUTETUT MAA-ALUEET

Myydyt maa-alueet, ha



Vuokratut maa-alueet (uudet vuokrasopimukset), ha



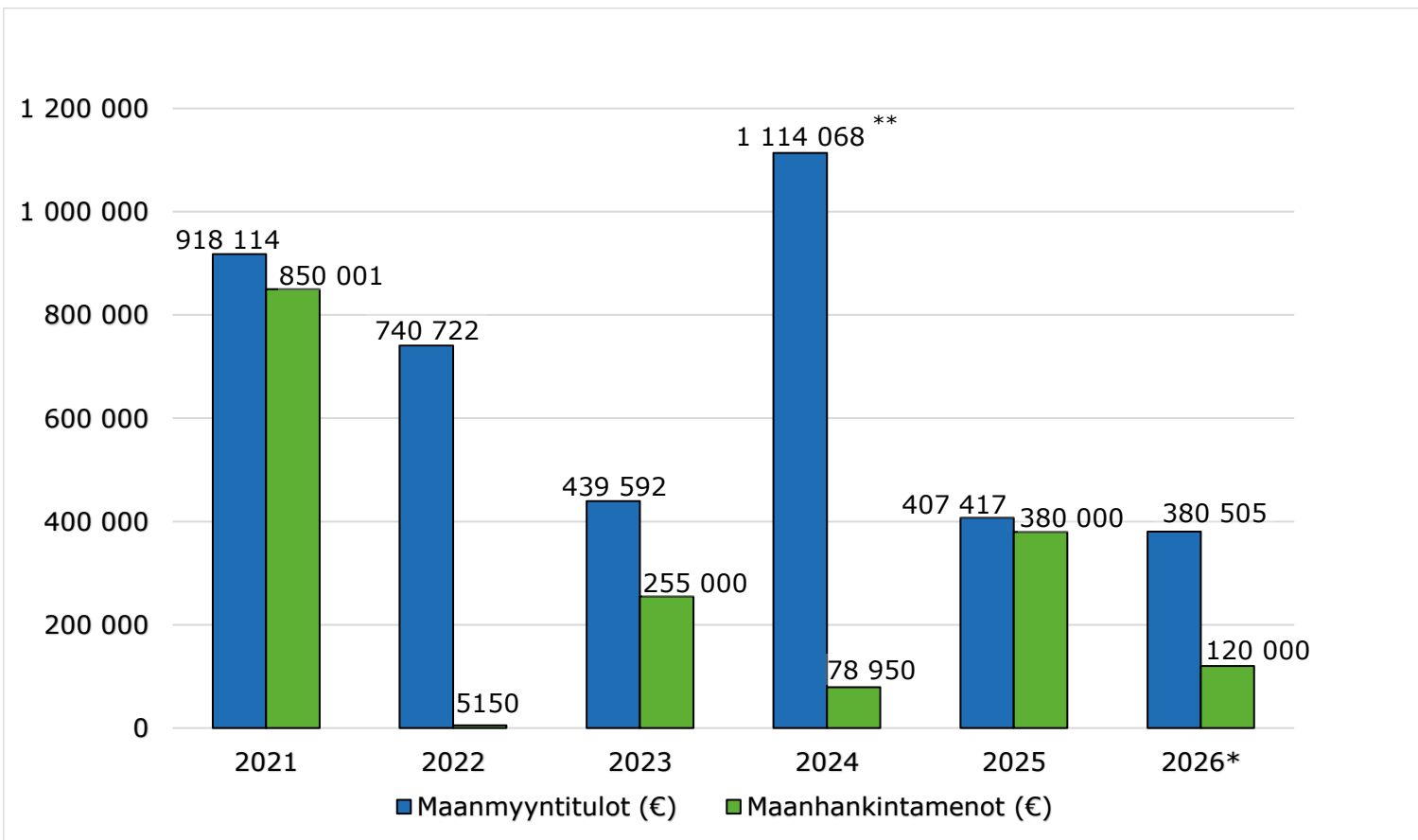
* 29.9.2026 mennessä

** UB Nordic Forest Fund IV Ky:lle myydyn metsätilan osuus noin 73,7 ha

*** Kyyrönsuon aurinkovoimalan vuokra-alueen osuus noin 32,65 ha

MAANMYYNTITULOT JA MAANHANKINTAMENOT

Kunnalla on vuosittain 300 000 euroa varattuna maanhankintoihin. Tarvittaessa maakauppoja varten on myönnetty lisämääräraha.



* 29.9.2026 mennessä

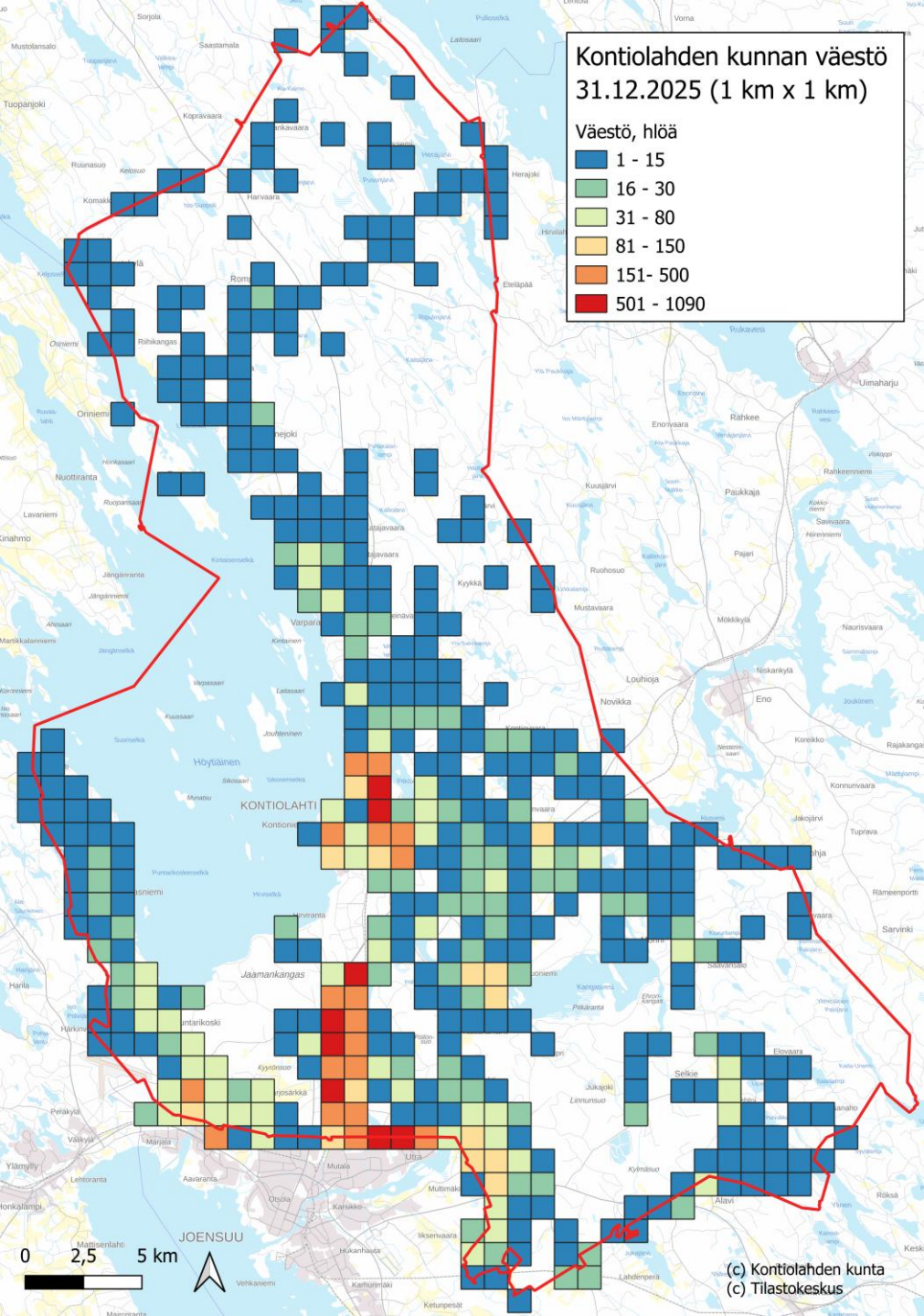
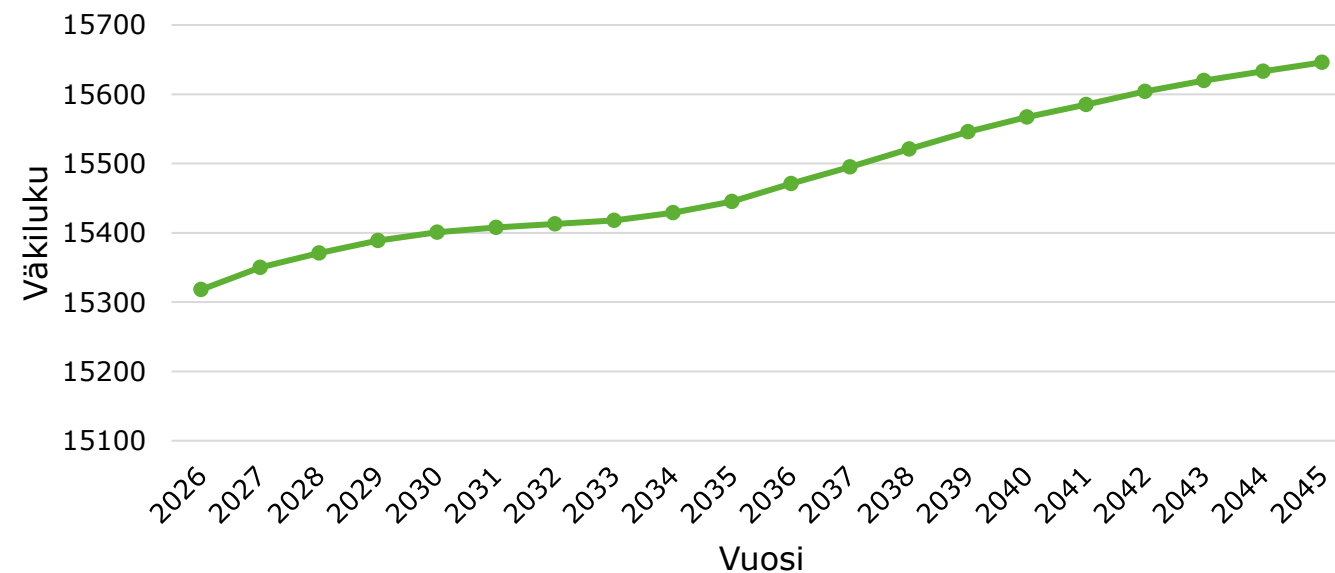
** UB Nordic Forest Fund IV Ky:lle myydyn metsätilan osuus noin 500 000 €

VÄESTÖTIETOA

Vuonna 2025 väestö oli keskittynyt aiempien vuosien tapaan Lehmon ja kirkonkylän alueille. Tulevat tontinluovutukset vuosien 2027-2031 aikana keskittyvät juuri näille alueille.

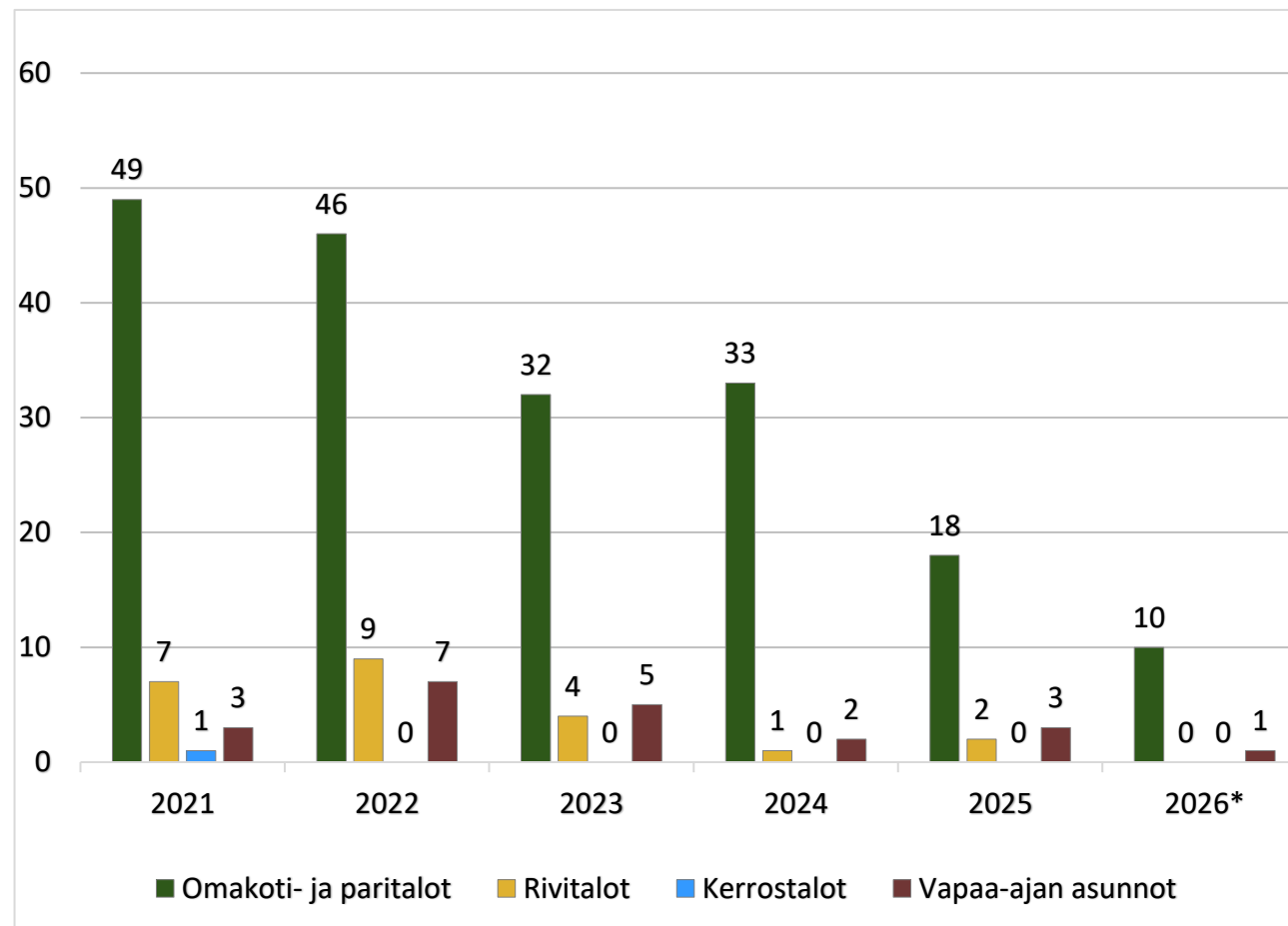
Tilastokeskuksen väestöennusteen (laadittu v. 2024) mukaan Kontiolahden kunnan väkiluku nousee noin 400 henkilöllä vuoteen 2045 mennessä.

Kontiolahden kunnan väestöennuste





VALMISTUNEET ASUINRAKENNUKSET

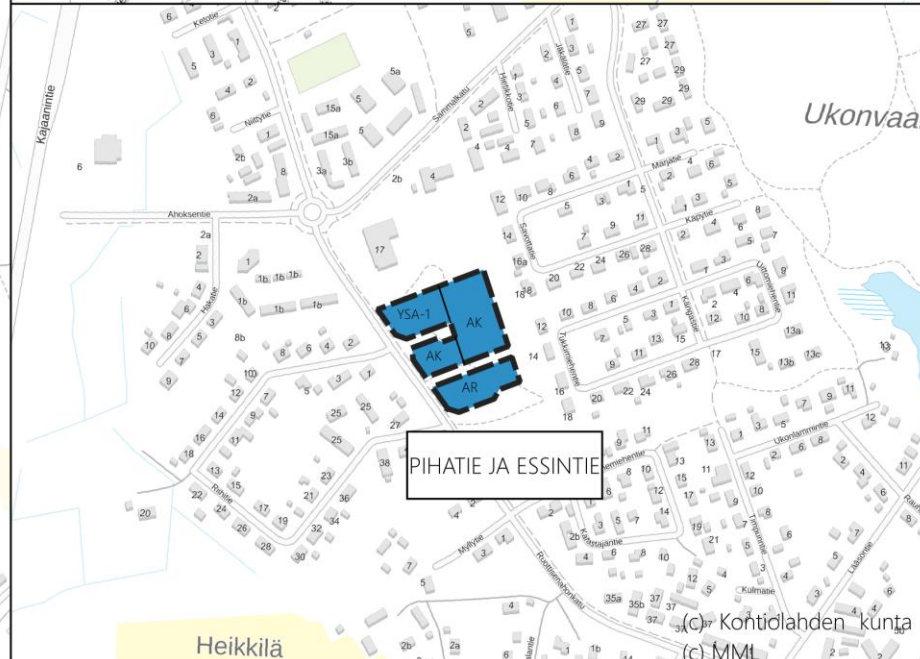
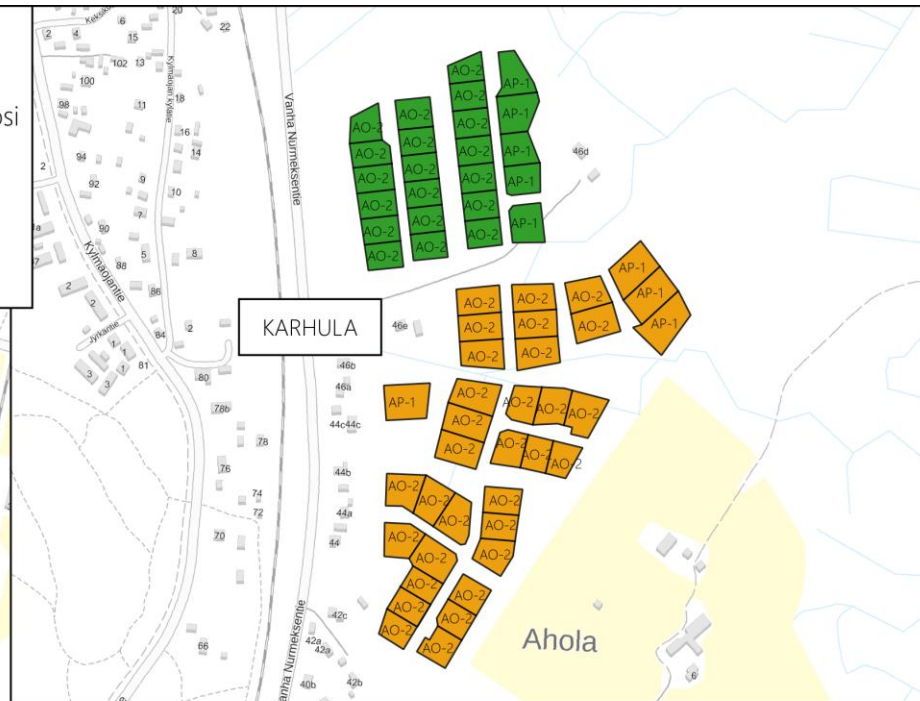
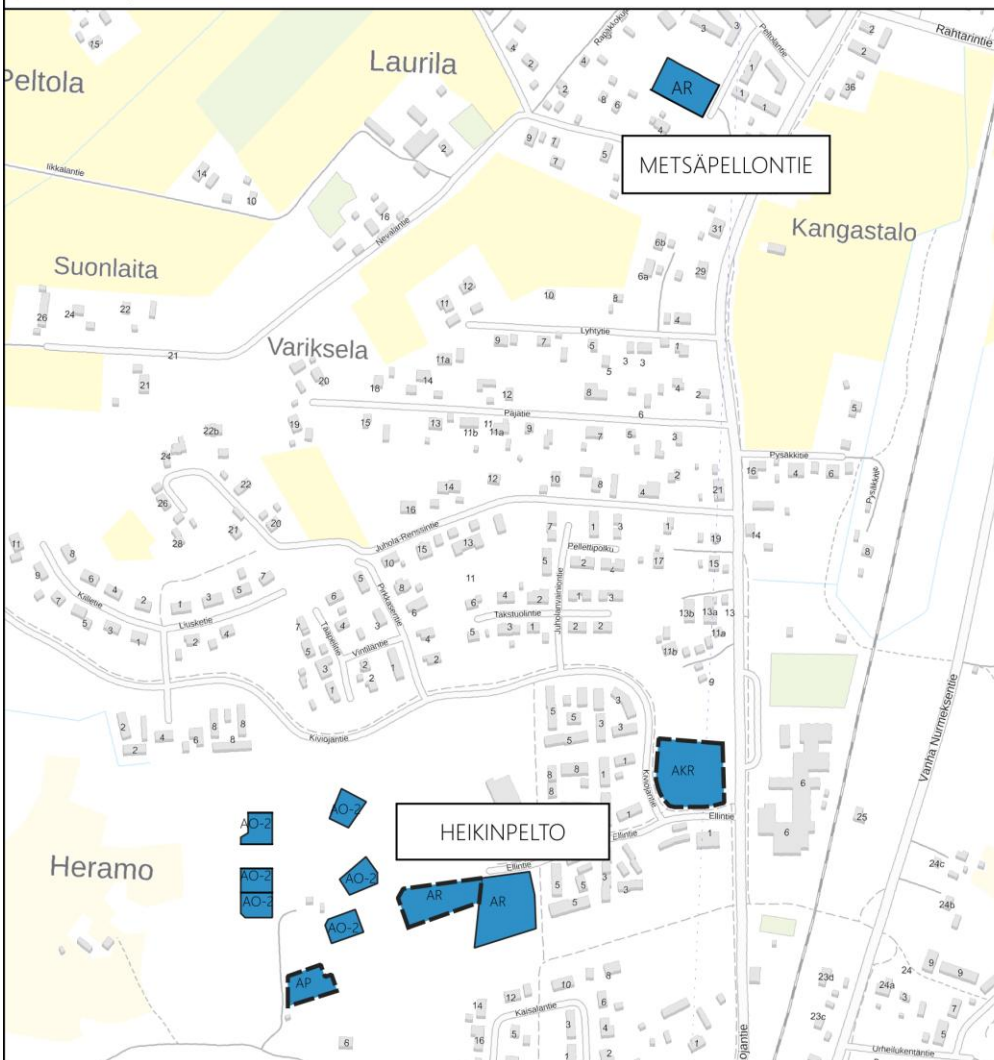


* 29.9.2026 mennessä

Asuinrakentamisen pääalueet - Lehmon koulupiiri

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

- 2027
- 2028
- 2029-2031
- Yksityinen maanomistus



ASUINRAKENTAMISEN PÄÄALUEET – LEHMON KOULUPIIRI

(c) Kontiolahtien kunta

(c) MML

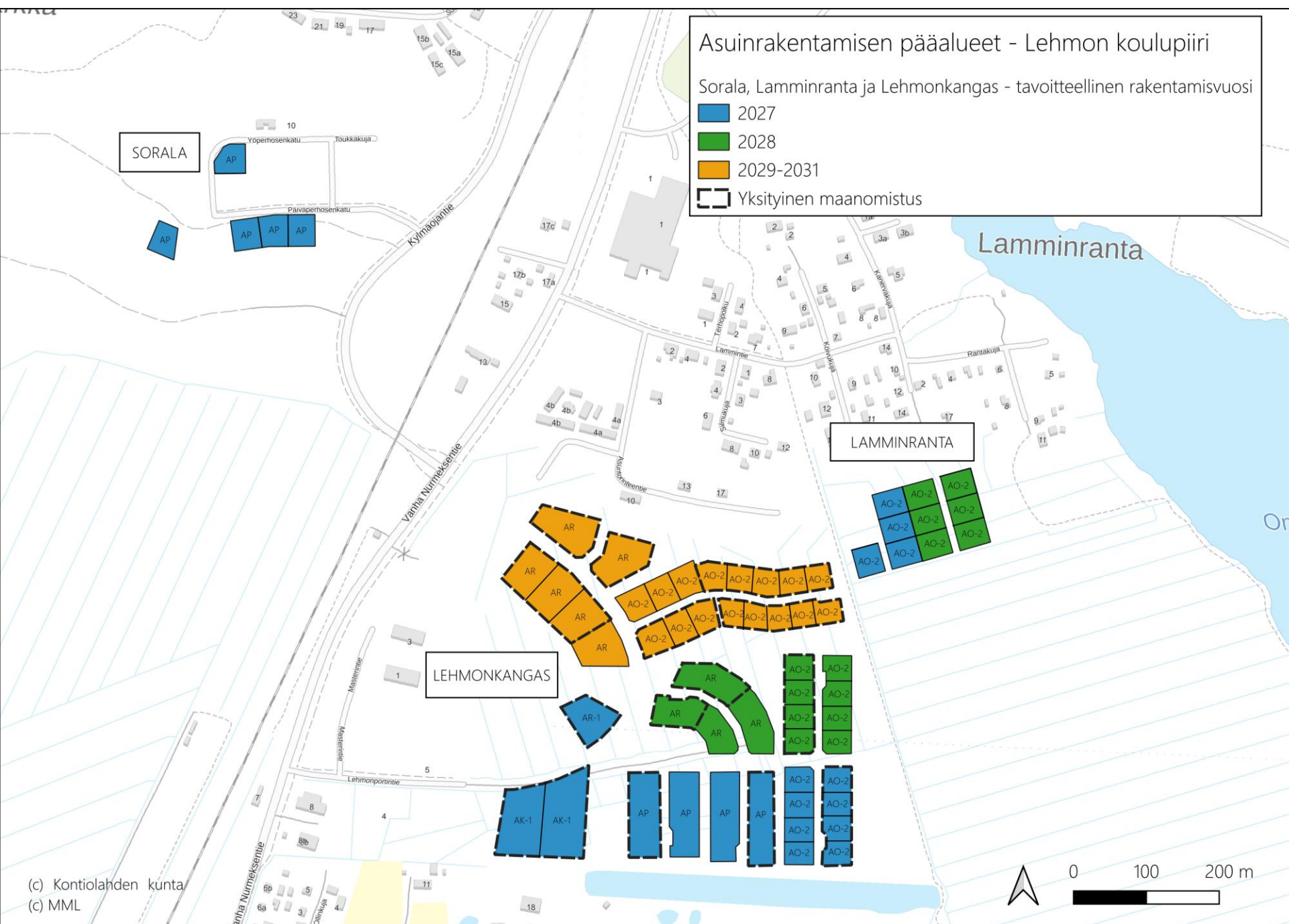
www.kontiolahti.fi

ASUINRAKENTAMISEN PÄÄALUEET – LEHMON KOULUPIIRI

Asuinrakentamisen pääalueet - Lehmon koulupiiri

Sorala, Lamminranta ja Lehmonkangas - tavoitteellinen rakentamisvuosi

- 2027
- 2028
- 2029-2031
- Yksityinen maanomistus



Asuinrakentamisen pääalueet - Kirkonkylän koulupiiri

Huoltamotie/Lepolanraitti, Kärki, Kontupelto ja kirkonkylä - tavoitteellinen rakentamisvuosi

2027

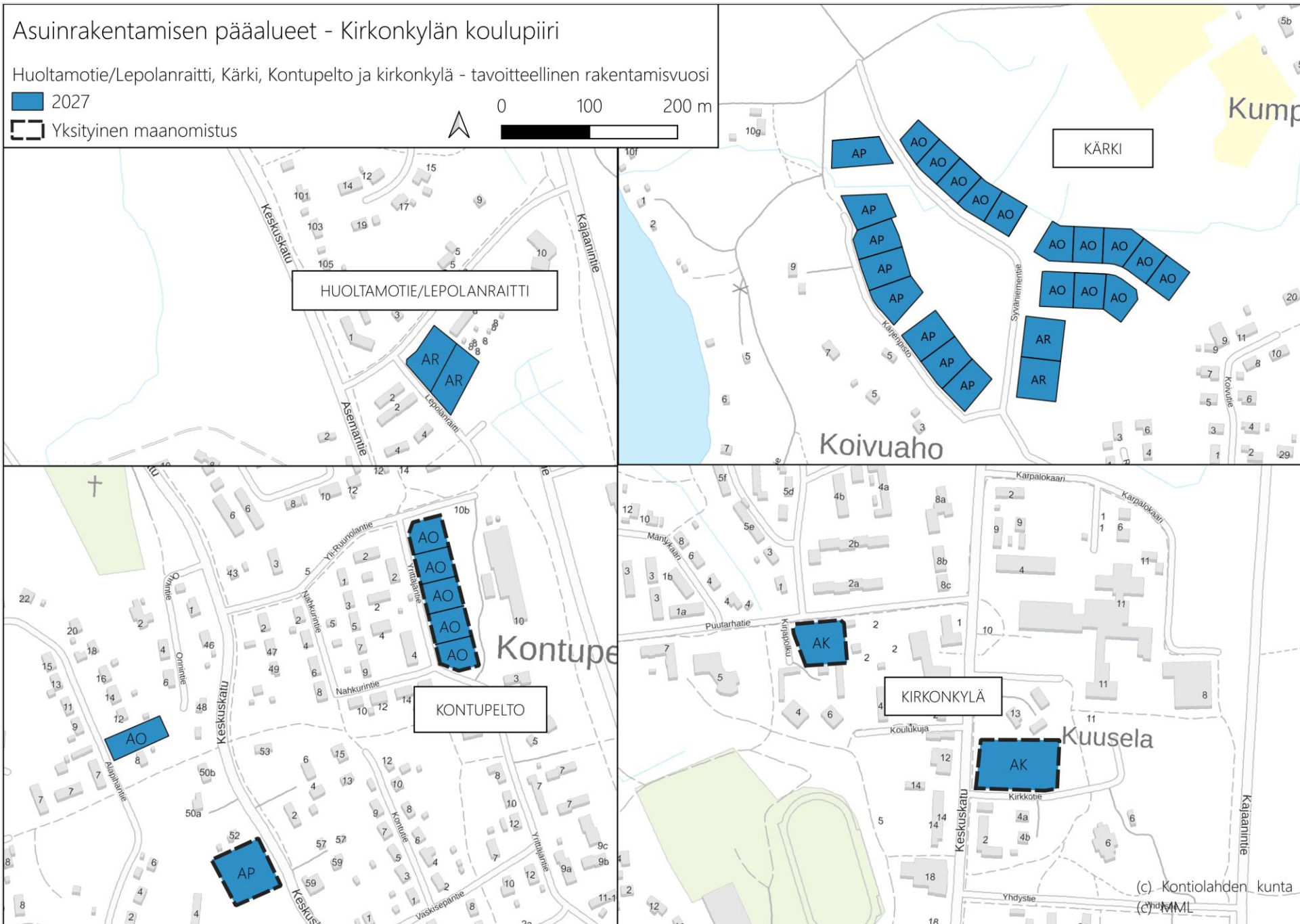
Yksityinen maanomistus



0

100

200 m

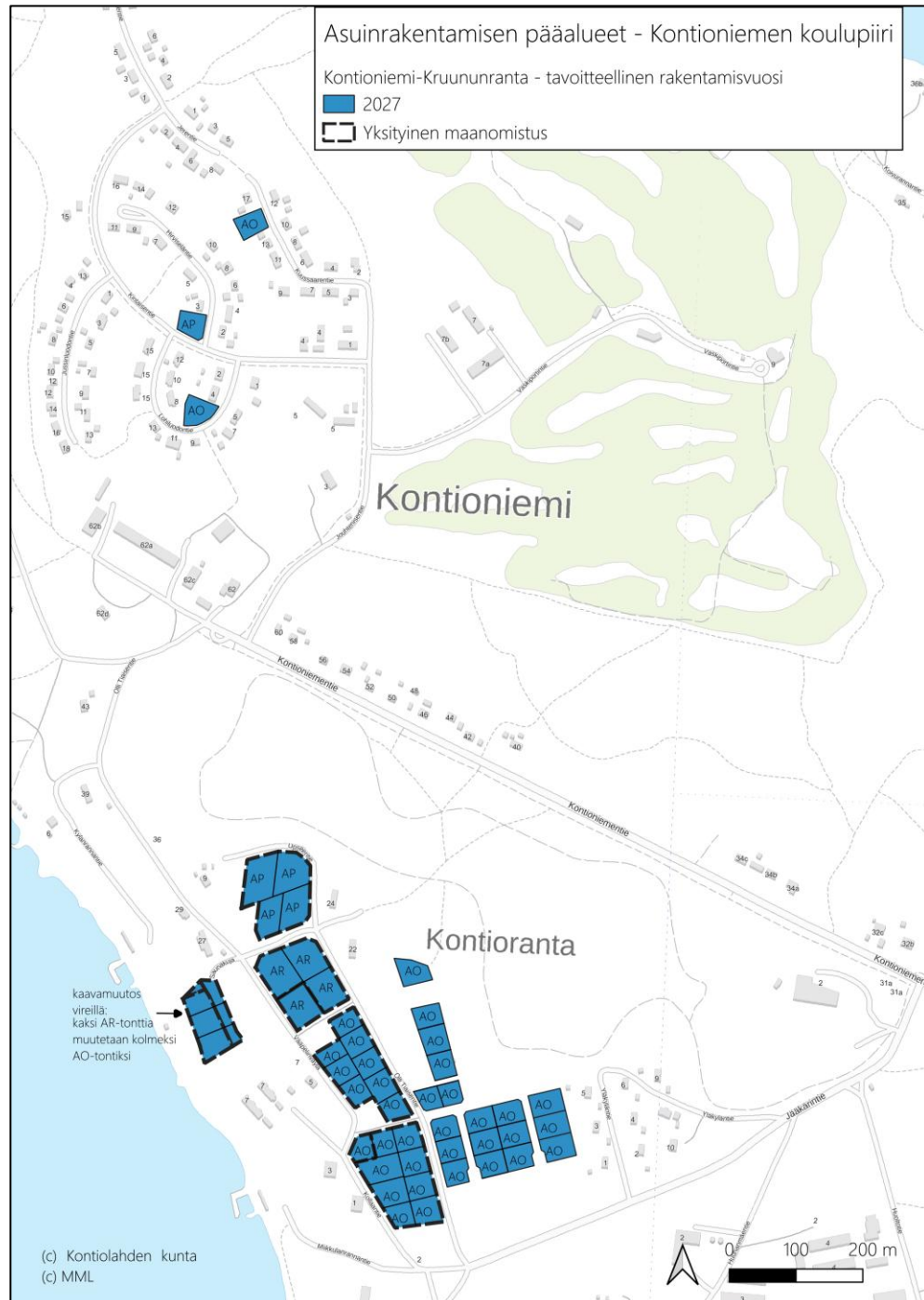


Asuinrakentamisen pääalueet - Kontioniemen koulupiiri

Kontioniemi-Kruununranta - tavoitteellinen rakentamisvuosi

2027

Yksityinen maanomistus



ASUINRAKENTAMISEN PÄÄALUEET – KONTIONIEMEN KOULUPIIRI



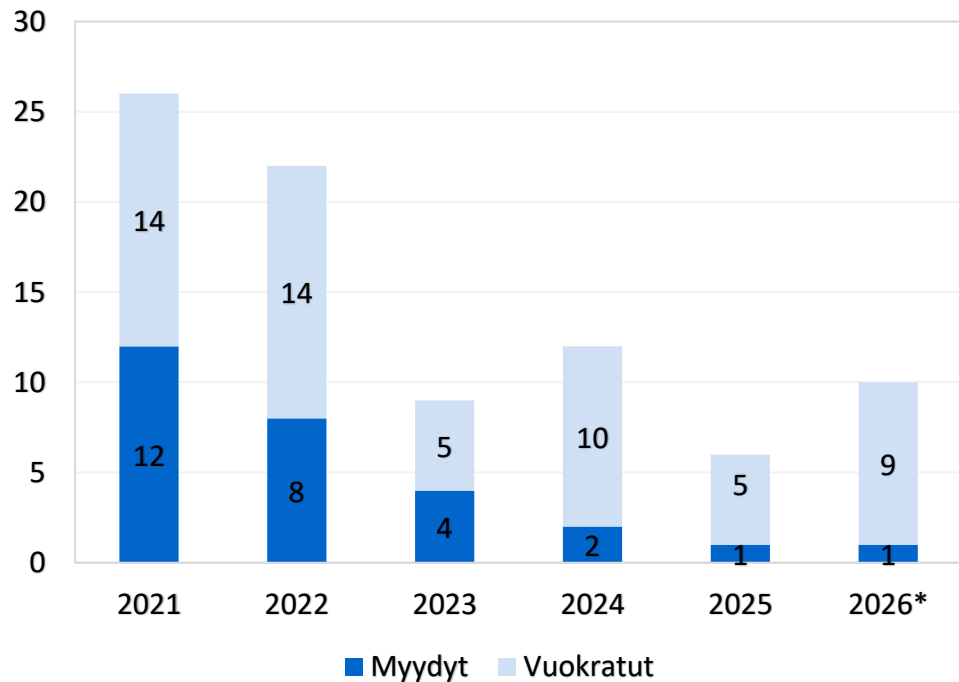
TONTINLUOVUTUKSET

Maankäytön toteuttamishjelman mukaisesti kunnan tavoitteena on luovuttaa vuosittain 20-30 asuintonttia rakentamiseen. Tontteja luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Kunnan karttapalvelussa pääset tutustumaan Kontiolahden kunnan tonttitarjontaan.

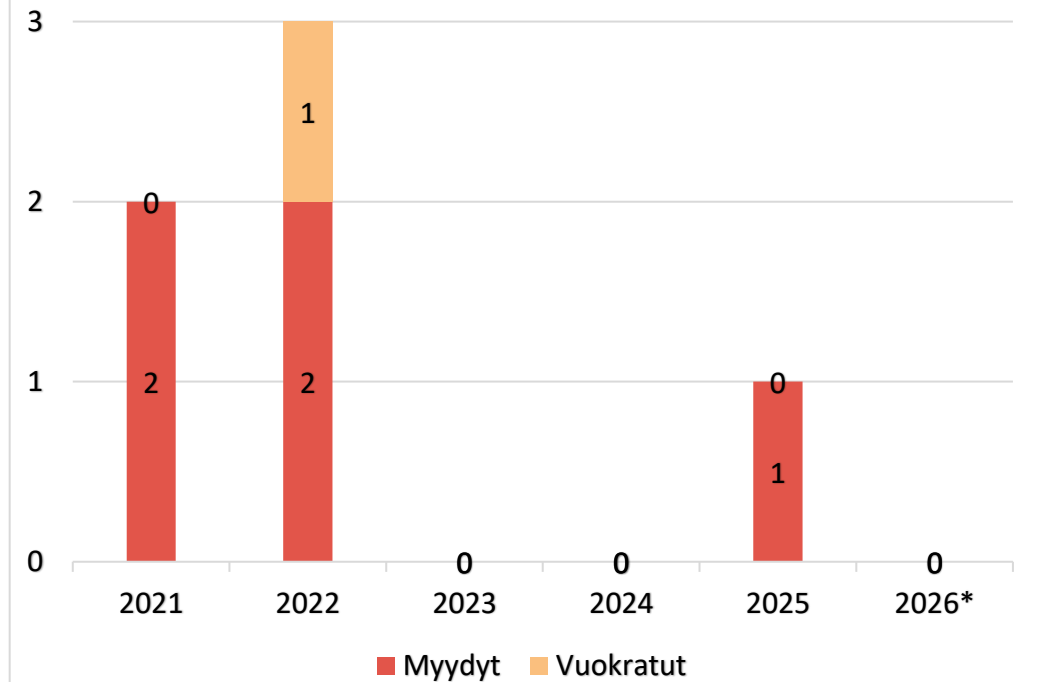
Tutustu kunnan vapaisiin tontteihin:

kartta.jns.fi/IMSKontiolahti/fi/?REQUEST=SiteSearch

Luovutetut pientalotontit (AO/AP), kpl



Luovutetut rivitalotontit (AR), kpl



*2.10.2026 mennessä

TONTINLUOVUTUKSET 2027

Vuoden 2026 aikana tontteja on ollut luovutettavana Heikinpellon, Soralan, Lamminrannan, Kruununrannan ja Kärjen alueilta.

Vuonna 2027 tontteja luovutetaan samoilta alueilta kuin vuonna 2026. Lisäksi Lehmonkankaan tontteja on tavoitteena avata hakuun vuoden 2027 aikana.

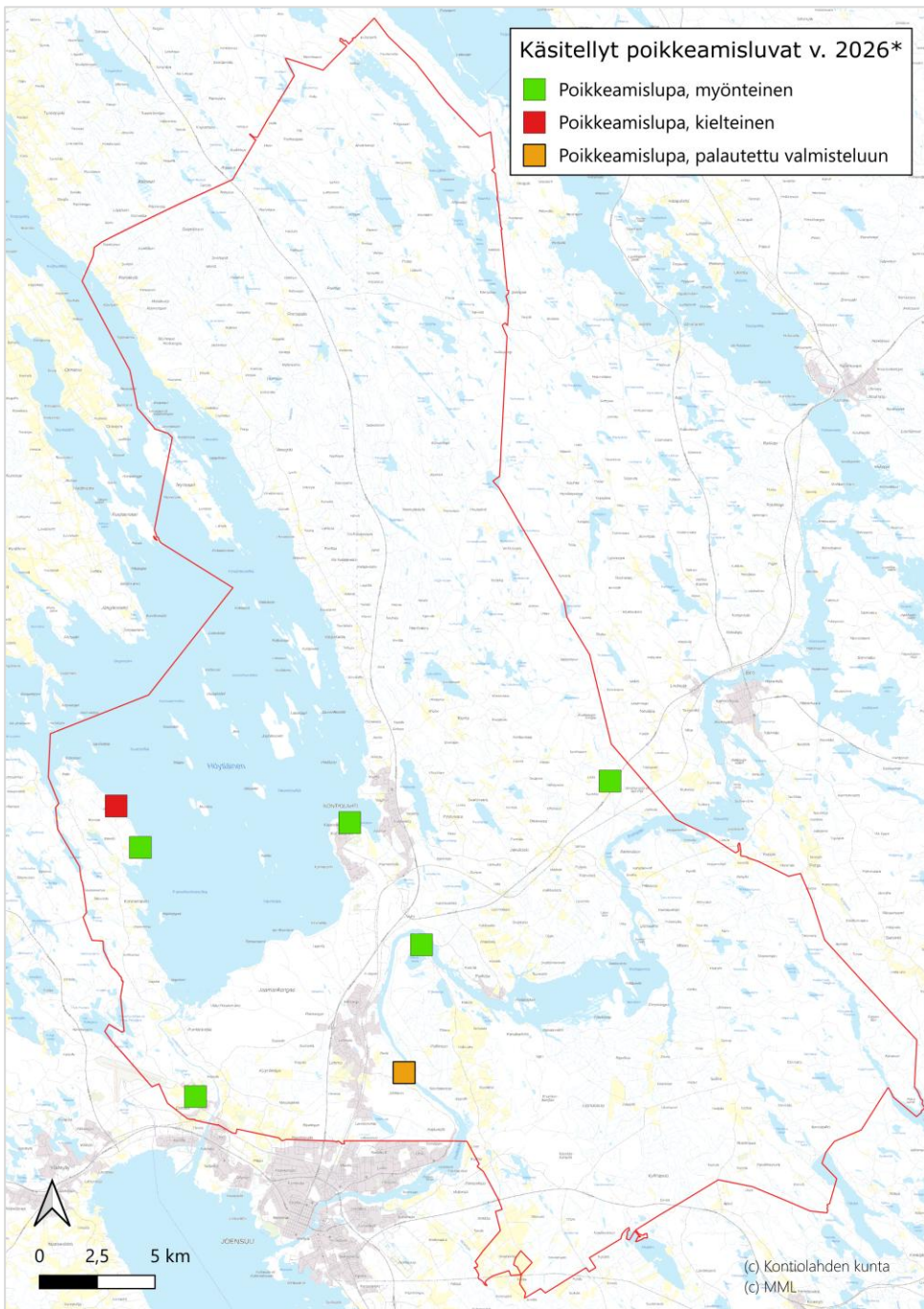
Kunnalla on tontteja valmiin kuntatekniikan piirissä:

- Lehmon Sorala: 4 AP-tonttia
- Lehmon Heikinpelto: 5 AO-tonttia
- Lehmon Lamminranta: 4 AO-tonttia
- Kontioniemen Kruununranta: 18 AO-tonttia
- Kirkonkylän Kärki: 13 AO-tonttia, 8 AP-tonttia ja 2 AR-tonttia

Lisäksi rakentamattomia tontteja on yksityisessä maanomistuksessa.

Tontteja vapaassa haussa:

- Heikinpelto
- Sorala
- Lamminranta
- Kruununranta
- Kärki
- Haja-asutusalue



KÄSITELLYT POIKKEAMISLUVAT JA SUUNNITTELUTARVERATKAISUT SEKÄ ERILLISET SIOJTTAMISLUVAT

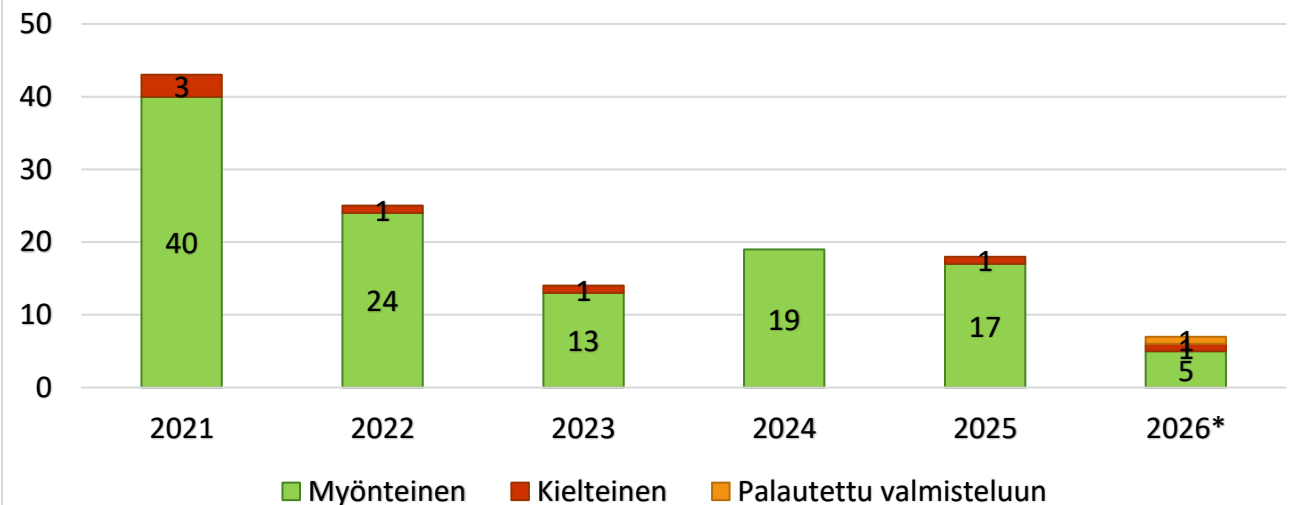


Tekninen lautakunta on käsitellyt suunnittelutarve- ja poikkeamislupa-asiat 1.6.2017 lähtien. Sitä ennen päätökset käsiteltiin ympäristölautakunnassa (ja osin ELY-keskuksessa). ELY:n toimivallassa olleet poikkeamisasiat siirtyivät kunnan päätettäväksi 1.4.2016 lähtien.

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.

Suunnittelutarveratkaisumenettelyn poistuminen on vähentänyt teknisen lautakunnan käsiteltäväksi tulevien lupapäätösten määrää.

Käsitellyt poikkeamisluvat ja suunnittelutarveratkaisut sekä erilliset sijoittamisluvat v. 2021-2026



*30.9.2026 mennessä

www.kontiolahti.fi

ALUEIDENKÄYTÖN SUUNNITTELUTASOT

ALUEIDENKÄYTÖN
SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Valtakunnalliset alueidenkäyttö- tavoitteet (VAT)

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioimisen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.
- Auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain (AKL) ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet.
- Toimii kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä.
- Edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.
- Luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

- Antaa maankäytön suuntaviivat.
- Edistää suunnitelmallista rakentamista.
- Havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa niitä yhteen niin maakunnallisten kuin paikallisten tavoitteiden kanssa.
- Ohjaa kuntien kaavoitusta.

Joensuun seudun yleiskaava 2020

- Kaupunkimaisilla alueilla strateginen.
- Ympäröivillä, vähemmän paineisilla alueilla toimii asemakaavoituksen ja muun maankäytön ohjauksen perustana.

Osayleiskaavat

- Kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen.
- Ohjaavat kunnan asemakaavoitusta sekä erilaisten lupien myöntämistä.

Asemakaavat

- Ohjaa kunnan alueidenkäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä.

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä on hierarkkinen.
- Ylempi taso ohjaa alemman tason suunnittelua.
- Alueidenkäyttöä suunnitellaan valtakunnallisella, maakunnallisella, seudullisella ja kunnallisella tasolla.

MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaavassa esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Tarkoituksena on edistää suunnitelmallista alueidenkäyttöä Pohjois-Karjalassa. Maakuntakaava myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa niitä yhteen niin maakunnallisten kuin paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2045

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessaan 31.8.2026 (§ 105) käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2045 laatimisen. Maakuntakaavan tarkoituksena on päivittää Pohjois-Karjalan nykyiset useat voimassa olevat maakuntakaavat ajan tasalle yhteen maakuntakaavapakettiin. Maakuntakaavassa tullaan käsittelemään kaikki keskeiset maankäyttökysymykset ja siinä tullaan huomioimaan lähtökohtaisesti uudistuvan alueidenkäyttölain vaatimukset.

Tutustu lisää Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan 2045:
www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava-2045

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman heinäkuussa 2021. Kyseessä on kokonaismaakuntakaava, jossa käsiteltiin merkittävä osa maakunnan keskeisimmistä maankäyttöteemoista. Samalla kumottiin aiemmin voimassa olleet neljä vaihemaakuntakaavaa, pois lukien 3. vaihemaakuntakaavassa käsitellyt tuulivoima-alueet.

Maakuntakaava 2040:ssa jätettiin joitain maankäytön kysymyksiä laajemmin päivittämättä, vain akuuteimmat ja keskeisimpinä pidetyt teemat oli mahdollista läpikäydä kokonaisuutena. Kokonaismaakuntakaavan laadinnan jälkeen maakuntakaavaa on päivitetty vaiheittain.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.6.2022. 1. vaihekaava käsitteli turvetuotantoa, arvokkaita soita sekä maakunnan rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavan turvetuotantovarauksista valitettiin hallinto-oikeuteen (ratkaisu 20.9.2023) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka antoi ratkaisunsa 15.5.2024 eikä myöntänyt valituslupaa. Kaava kuulutettiin voimaan 5.8.2024.

Heinäveden osa-aluemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja sai lainvoiman 15.2.2024. Kaavan tavoitteena on yhteensovittaa Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistää maakuntakaavamerkinnot sekä tarkastella kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat) laatimisen. Uuden vaihemaakuntakaavan laatiminen oli tullut ajankohtaiseksi erityisesti puhtaan siirtymän edistämisen ja energiahuollon omavaraisuuden kasvattamisen johdosta. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2. vaiheen kokouksessaan 9.6.2025. Hyväksymispäätöksestä jätettiin kolme valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitukset kohdentuivat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen Juuan kunnan länsiosissa sekä yhteen tuulivoima-alueeseen Lieksassa. Maakuntahallitus on 29.9.2025 (§ 118) päättänyt alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi valitukset lokakuussa 2026.

Tutustu lisää Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan 2040:
www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava-2040

YLEISKAAVOITUS

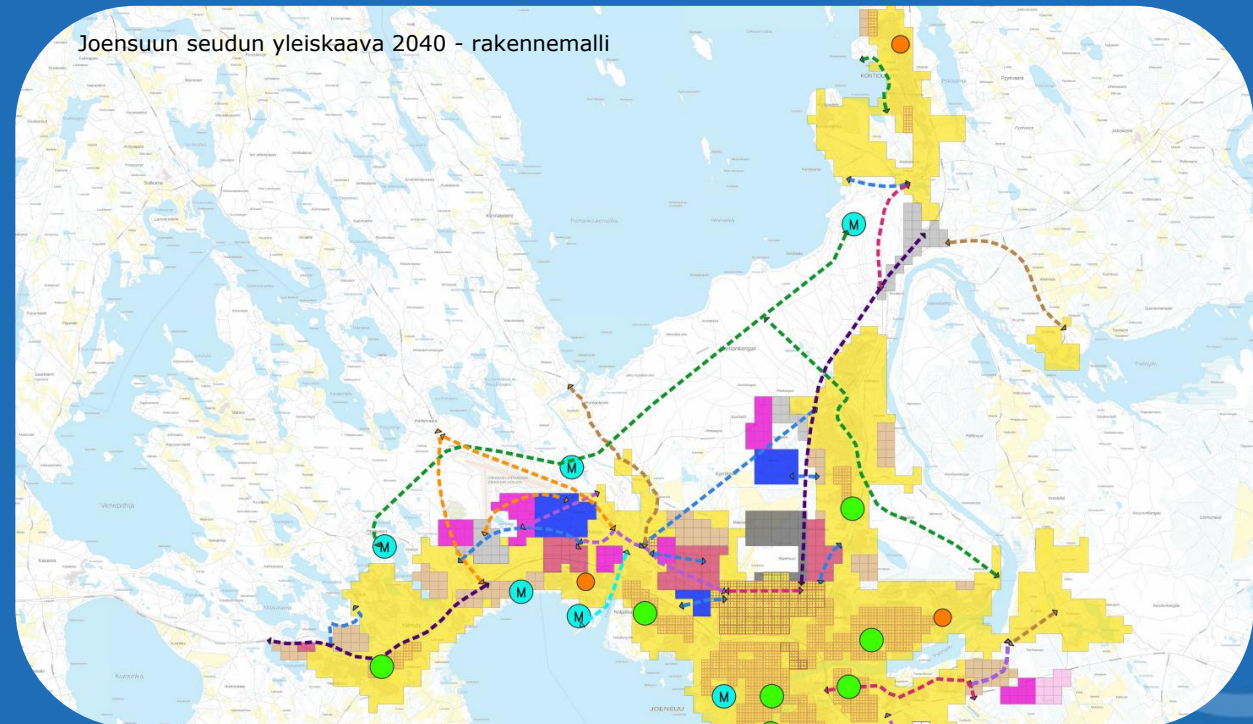
Yleiskaavoituksella suunnitellaan maankäyttöä yleensä noin 20 vuoden aikajänteellä. Yleiskaava on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjausväline ja siinä esitellään tavoitellun kehityksen periaatteet sekä alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen perustaksi. Yleiskaavan tehtävänä on yhdyskunnan 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.

JOENSUUN SEUDUN YLEISKAAVA

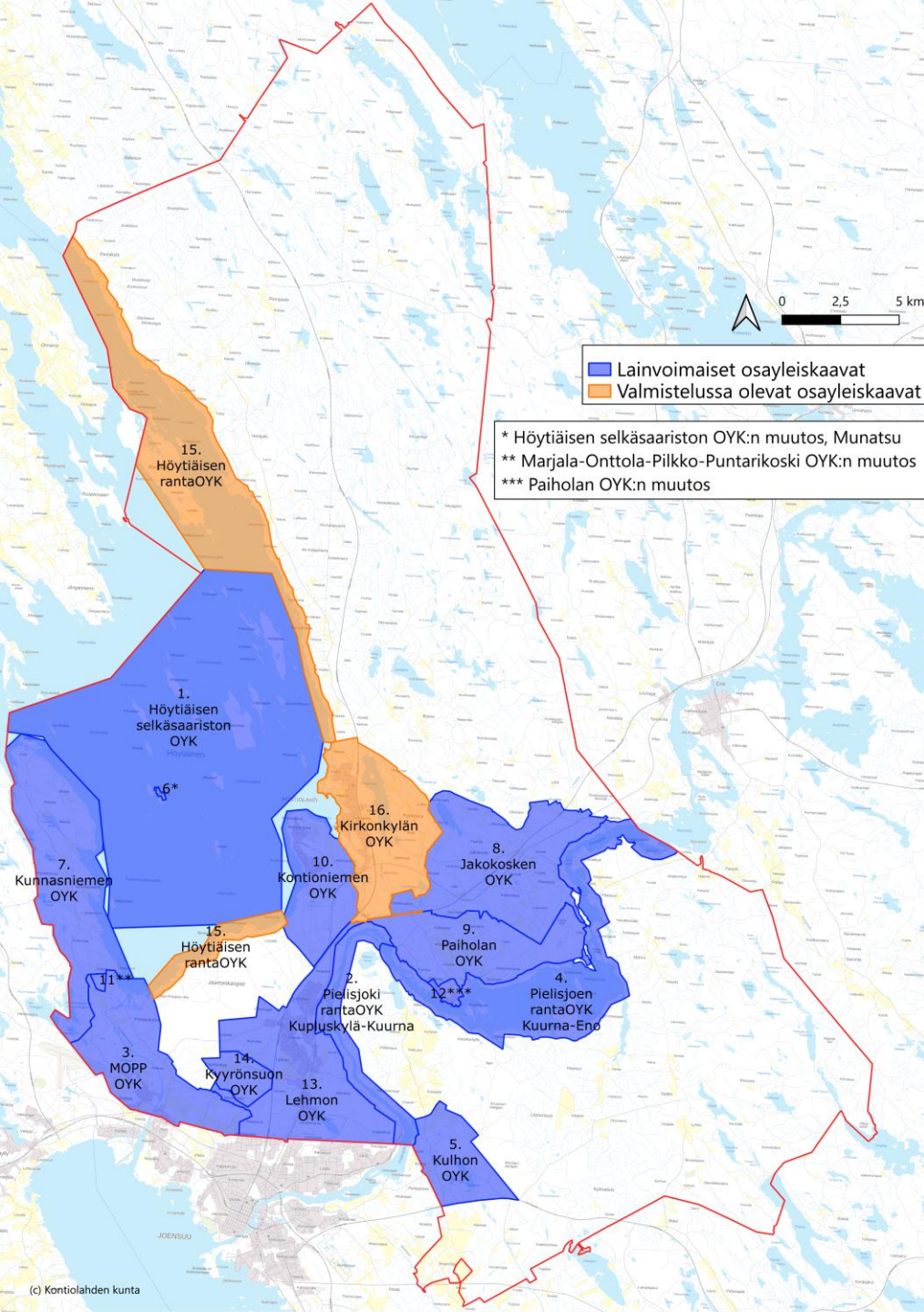
Joensuun seutuvaltuuston 2.12.2008 hyväksymä oikeusvaikutteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020 on laadittu nykyisten Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven koko kuntien alueelle. Seudun yleiskaava on voimassa siellä, missä kunnalla ei ole omia yleiskaavoja. Siten seudun yleiskaava ohjaa myös kunnan yleiskaavoitusta.

Kaavan tavoitevuosi oli 2020 ja kaava on osin jo vanhentunut (esim. Kontiorannan alueen maankäyttö). Yleiskaavan päivittäminen on käynnistynyt ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä tammi-maaliskuussa 2024. Kaavan rakennemalli hyväksyttiin toukokuussa 2026. Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtäville vuoden 2027 alussa.

Tutustu lisää Joensuun seudun yleiskaavan päivittystyöhön:
www.joensuu.fi/joensuun-seudun-yleiskaava-2040



Osayleiskaavat



Nro	Nimi	Hyväksytty	Pinta-ala (km ²)
1.	Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaava	10.3.1994	112,7
2.	Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna	26.4.2004	9,4
3.	Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava	29.11.2004	21,9
4.	Pielisjoen rantaosayleiskaava Kuurna-Eno	7.11.2005	30,2
5.	Kulhon osayleiskaava	21.5.2007	10,6
6.	Höytiäisen selkäsaariston OYK:n muutos, Munatsussa	13.6.2011	0,1
7.	Kunnasniemen osayleiskaava	19.3.2012	31,8
8.	Jakokosken osayleiskaava	25.2.2013	31,5
9.	Paiholan osayleiskaava	16.2.2015	20,1
10.	Kontioniemen osayleiskaava	31.10.2016	14,7
11.	Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski OYK:n muutos	13.2.2017	0,4
12.	Paiholan OYK:n muutos	30.10.2023	0,96
13.	Lehmon osayleiskaava	4.12.2023	28,6
14.	Kyyrönsuon osayleiskaava	3.5.2024	4,2
Yhteensä			316,2
15.	Höytiäisen rantaosayleiskaava		46,9
16.	Kirkonkylän osayleiskaava		27
Yhteensä			70,9

Mitä meillä on menossa ja tulossa yleiskaavoituksessa?

HÖYTIÄISEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Kaavoittamattomille Höytiäisen mannerrannoille laaditaan rantaosayleiskaava. Kaava-alueeseen ei kuulu kirkonkylän taajaman ranta-alueet. Kaavan tavoitteena on tutkia pysyväan asumiseen soveltuvat alueet, loma-asumiseen soveltuvat alueet sekä mahdollisten uusien rakennuspaikkojen löytäminen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi uusien rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu mitoitukseen. Tarkastelussa otetaan myös huomioon yhteiset virkistysalueet sekä arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristön kohteet.

Kaavoitukseen liittyviä selvityksiä on tehty vuosien 2022-2026 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2025. Tällöin pidettiin myös kaksi maanomistajatilaisuutta. Kaavaluonnosta työstetään.



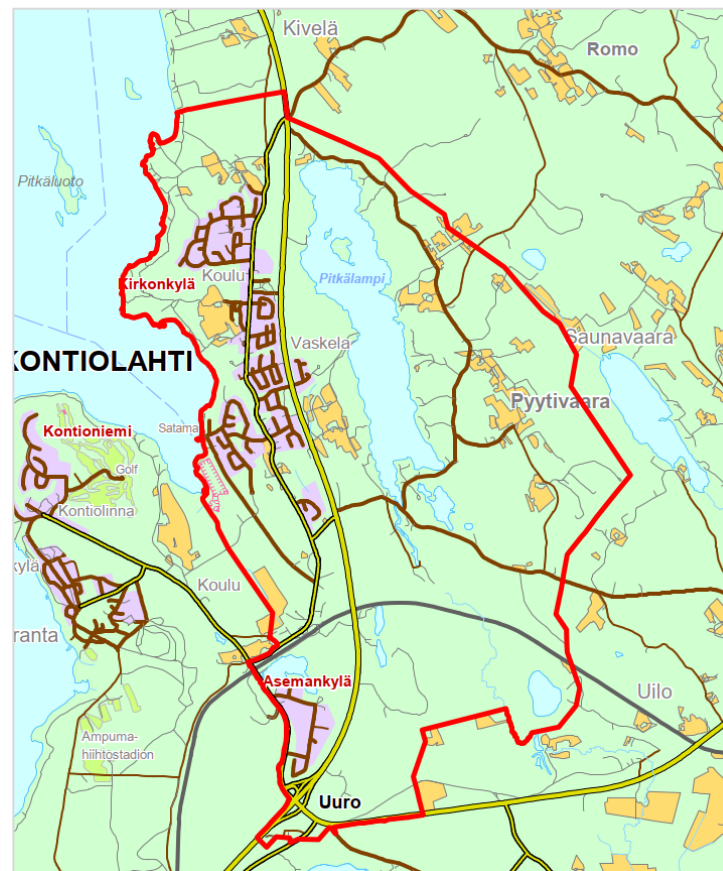
Höytiäisen rantaosayleiskaavan aluerajaus.

KIRKONKYLÄN OSAYLEISKAAVA



Kirkonkylän osayleiskaavaan liittyvät valmistelu- ja selvitystyöt on tavoitteena käynnistää lähivuosien aikana. Kirkonkylä on strategisen yleiskaavan 2040:n mukainen kehittämiskohde, "tiivistettävä taajama". Yleiskaavaa tarvitaan, jotta aluetta voidaan kehittää ja asemakaava-aluetta laajentaa.

Yleiskaavalla osoitetaan uudet asemakaavoitettavat asuinalueet sekä aluevaraukset palveluille, elinkeinotoiminnoille ja virkistykselle.



Kirkonkylän osayleiskaavan alustava aluerajaus.

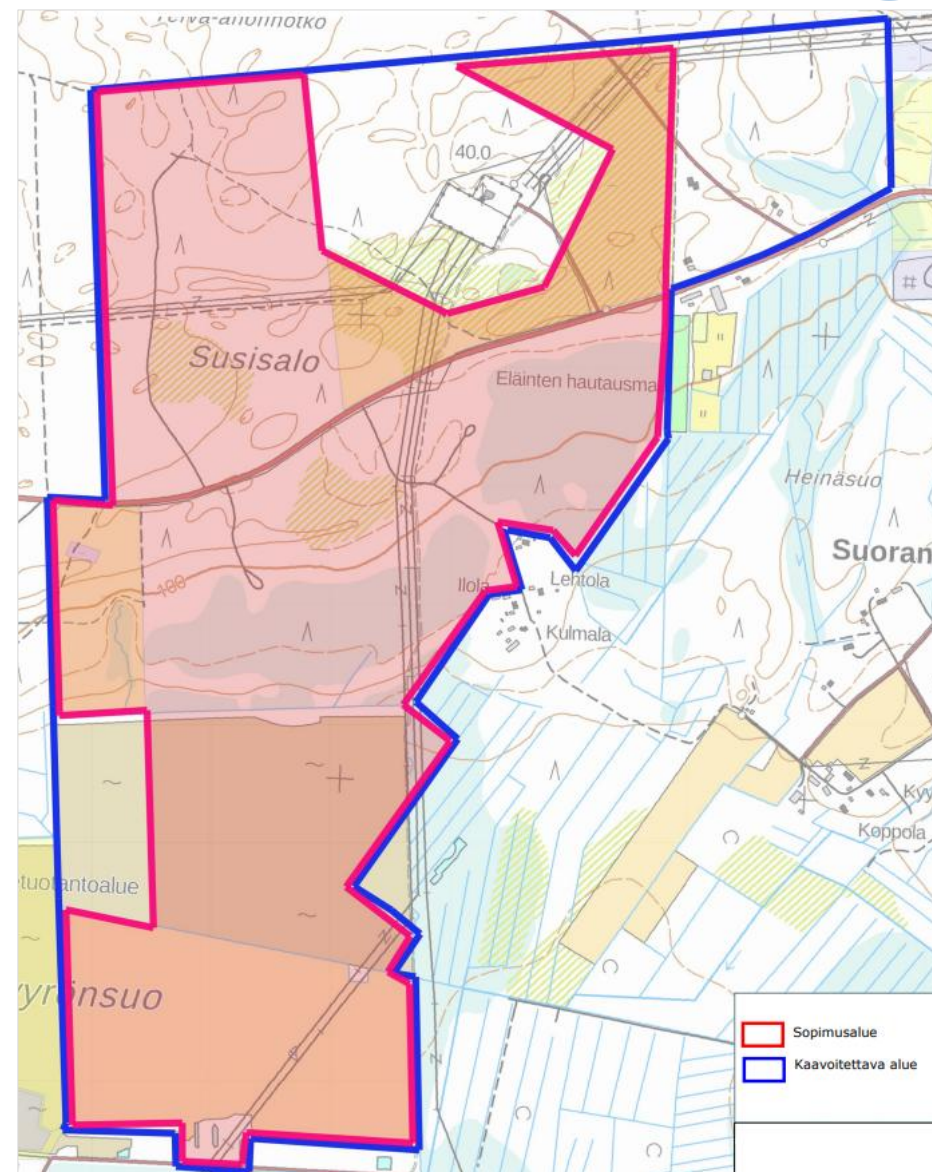
Osayleiskaava Jaamankankaan-Kyyrönsuon alueelle

Tavoitteena on kehittää ja laajentaa suunnittelualueelle teollisuus- ja työpaikka- aluetta, joka mahdollistaa erityisesti puhtaasta siirtymää tukevan teollisen tuotannon tai konesalitoiminnot. Samalla tutkitaan alueen liikennejärjestelyt, hulevesien hallinta sekä pohjavesialueen asettamat reunaehdot. Kaavoitettava kokonaisuus sijoittuu strategisesti merkittävälle alueelle Jaaman yritysalueen ja Kontiolahden sähköaseman läheisyyteen. Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi teollisuusalueena ja työpaikka- alueena. Kaavoituksen tavoitteena on vahvistaa kunnan elinvoimaa, lisätä tarjolla olevia yritysalueita sekä luoda edellytyksiä uusille investoinneille ja työpaikoille. Kaavaluonnoksen tavoitteellinen nähtäville asettaminen on vuoden 2027 alussa. Kaava laaditaan yhteistyössä maanomistajan kanssa. Alueelle laaditaan myös asemakaava.

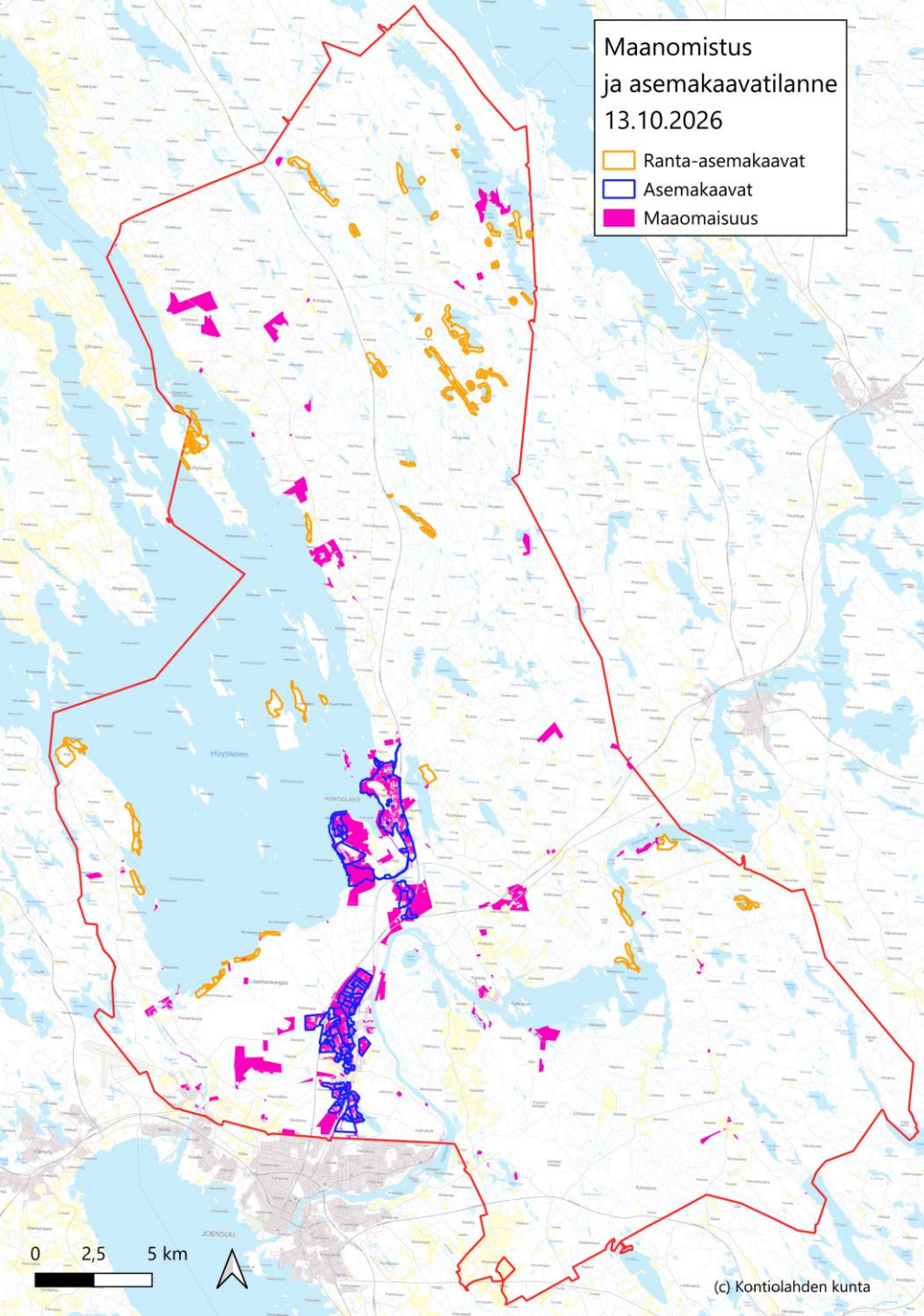
Osayleiskaavamuutokset koskevat Lehmon osayleiskaavaa ja Kyyrönsuon osayleiskaavaa.



Kuva Jaaman yritysalueelta.



Jaamankankaan-
Kyyrönsuon
kaavoitettava alue.



ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavoituksessa määrittelemme alueen tulevan käytön: mitä säilytämme ja mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Asemakaava on tarkemman tason suunnittelua kuin yleiskaava. Siinä osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, rakennusoikeus ja käyttötarkoitus.

Ranta-alueille voidaan laatia ranta-asemakaavoja, jotka yleensä laatii maanomistaja kustannuksellaan.

Mitä meillä on menossa ja tulossa asemakaavoituksessa?

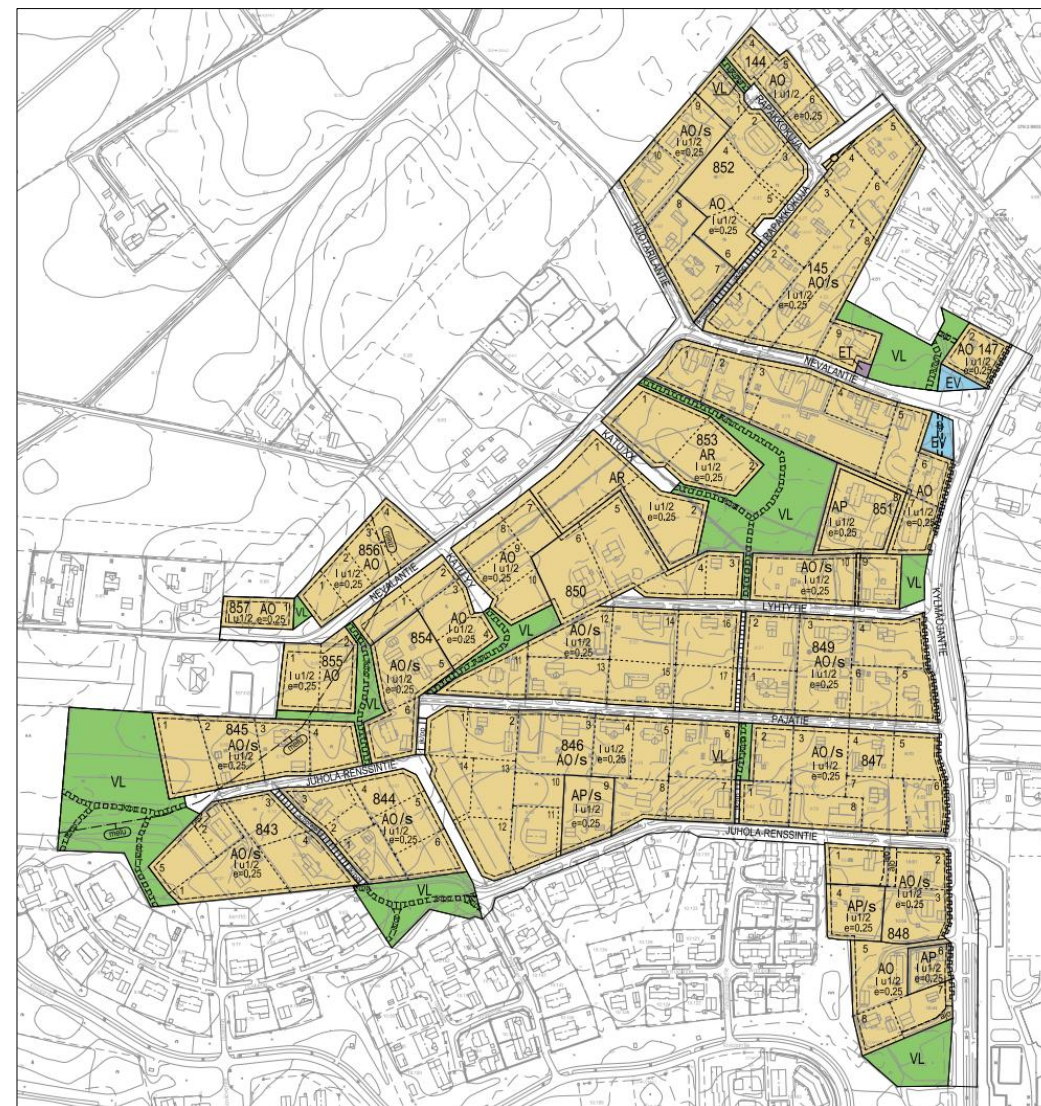
VANHA LEHMO

Käynnistimme 17.6.2015 asemakaavan muutos- ja laajennustyön ns. Vanhan Lehmon alueelle Juhola-Renssintien ja Nevalantien väliselle alueelle. Luonnos oli nähtävillä vuoden 2016 keväällä ja herätti paljon keskustelua. Suunnittelutyötä jatkettiin vuonna 2026, jolloin alueesta laadittiin kaksi uutta kaavaluonnosta.

Suunnittelun päätavoitteena on laatia asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavassa osoitetaan aluevaraukset asumiselle, virkistykselle, katualueille, kävelyille ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma

Valmisteluvaiheessa laadittiin kaksi kaavaluonnosta. Valmisteluvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 22.6.-20.8.2026.

Kaavaehdotus tulee nähtäville loppuvuodesta 2026.



Vanhan Lehmon asemakaavaluonnos, vaihtoehto 1.

VELLAMON ALUEEN ASEMAKAAVA

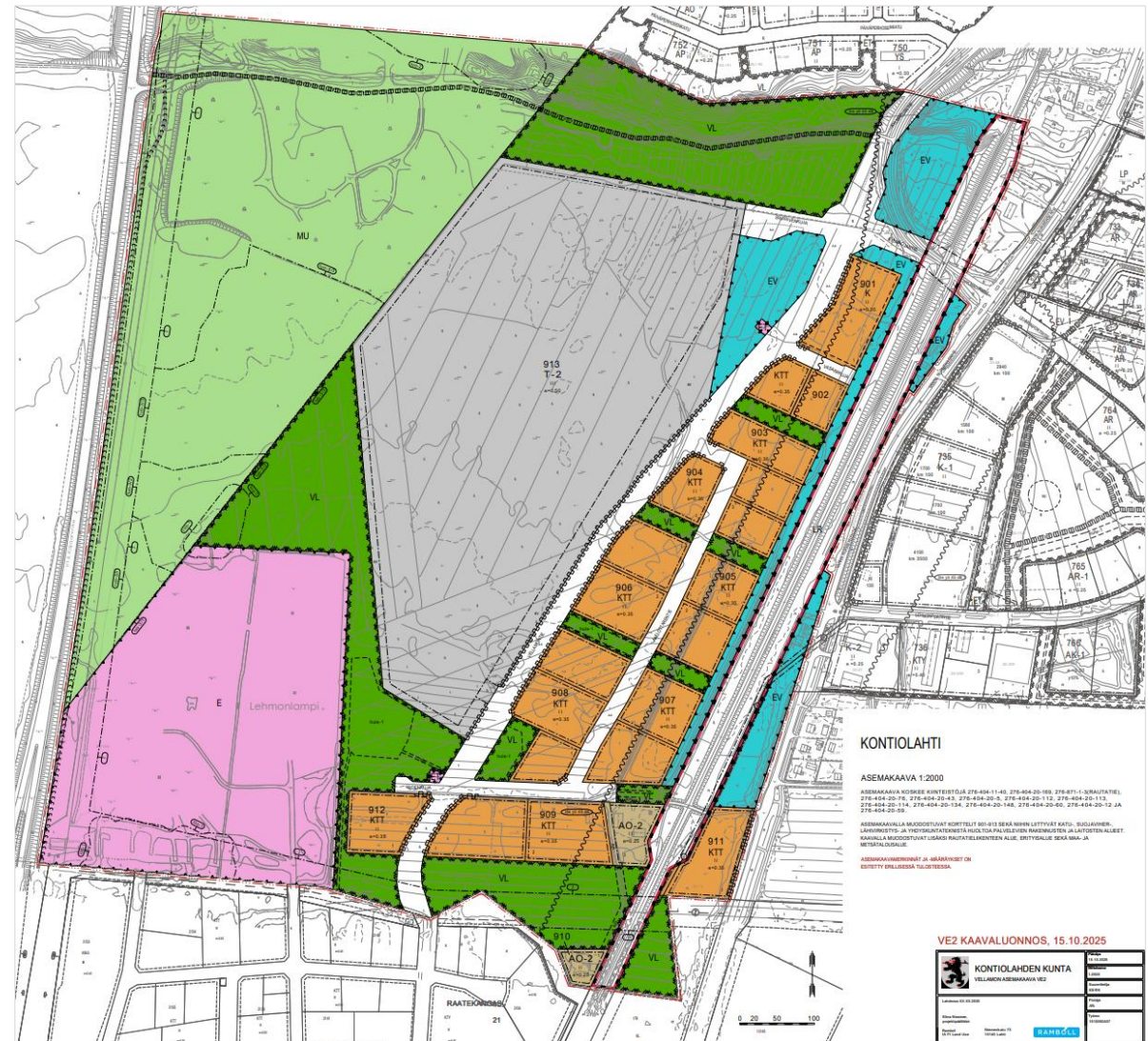
Vellamo eli Lehmon työpaikka- ja yritysalue sijaitsee Joensuun rajalla, Kajaanintien itäpuolella. Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuutta muodostaa työpaikka-alueet kaavassa suunniteltavan Kylmäojantien jatkeen molemmin puolin. Kaavan tavoitteena on luoda alueesta hiilineutraali yritys- ja työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.3.-4.4.2025 ja valmisteluvaiheen asiakirjat 14.11.2025-9.1.2026. Alueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta.

Vaihtoehdossa VE1 asemakaavalla osoitetaan työpaikka- ja asuinalueen kortteleita sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet, erityisalue, maa- ja metsätalousalue ja rautatieliikenteen alue.

Vaihtoehdossa VE2 asemakaavalla osoitetaan työpaikka- ja asuinalueen kortteleita sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet, erityisalue, maa- ja metsätalousalue ja rautatieliikenteen alue.

Kaavaehdotus tulee nähtäville loppuvuodesta 2026.



Vellamon asemakaavaluonnos, vaihtoehto 2.

KONTIOLAHDEN ULKOILUKESKUKSEN ASEMAKAAVA

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa ampumahiihtostadionina tunnetun alueen kehittämistä ympärivuotiseen toimintaan ja lisätä tunnettuutta koko seudun ulkoilukeskuksena ja vahvistaa asemaa myös matkailun näkökulmasta. AH-keskuksen kehittämisessä lähtökohtana on pidetty kilpailutoiminnan ja sen kehittämisen turvaamista. Asemakaavoitus mahdollistaa matkailua palvelevaa rakentamista alueen elinvoiman ja kasvun edistämiseksi. Laadukkaalla maankäytön suunnittelulla on mahdollista saada alueelle uusia vetovoimatekijöitä ja vahvistaa jo käytössä olevia palveluita. Asemakaavoituksella turvataan ranta-alueen miljöö sekä säilytetään herkkä ja monimuotoinen luonnonympäristö.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 29.10.-28.11.2024 ja valmisteluvaiheen asiakirjat 14.10.-14.11.2025. Kaavaehdotusta työstetään eteenpäin loppuvuoden 2026 aikana. Ulkoilukeskuksen kehittämiseen voit tutustua osoitteessa www.kontiolahti.fi/kontiolahden-ulkoilukeskus/



Kontiolahden ulkoilukeskuksen asemakaavaaluonnos.



RAATESUON ASEMAKAAVA

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kajaanintien länsipuolella Joensuun kaupungin ja Kontiolahden kunnan rajan tuntumassa ja alueen pinta-ala on noin 33 ha. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Raatesuon alueelle vuonna 2025 laadittuun kaavarunkoon perustuen teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueelle liittyminen on tarkoitus järjestää suunnitteluvaiheen eteläpuolelta Joensuun kaupungin Hirsitien kautta. Asemakaavoituksella vastataan kuntastrategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteisiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4.-8.5.2026.

Valmisteluvaiheen asiakirjat olivat nähtävillä 4.9.-2.10.2026.

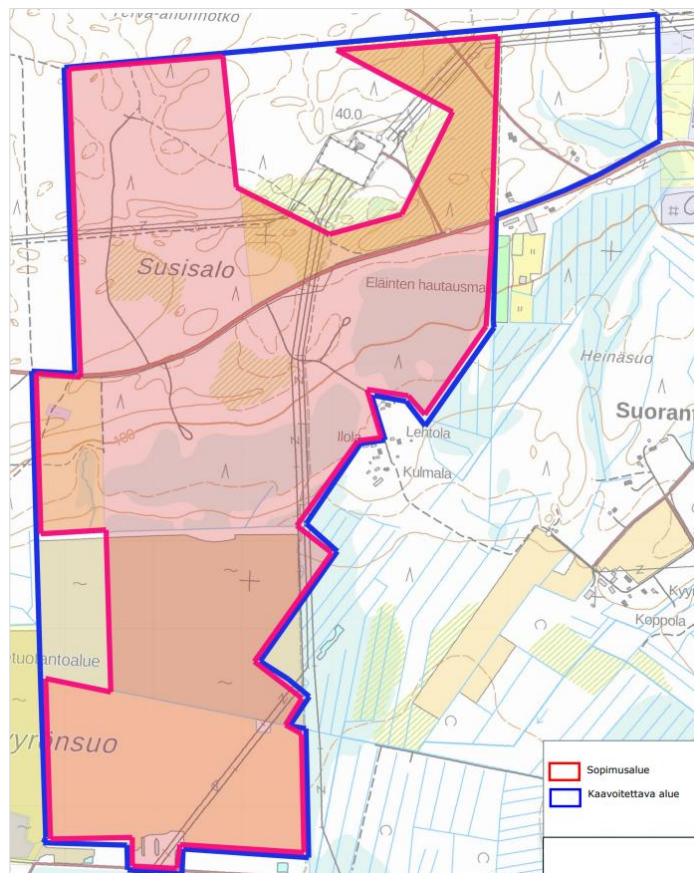
Kaavaehdotusta työstedään eteenpäin loppuvuoden 2026 aikana.



Raatesuon yritysalueen asemakaavaluonnos.

ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JAAMANKANGAS-KYYRÖNSUON ALUEELLE

Tavoitteena on kehittää suunnittelualueelle teollisuus- ja työpaikka-alueita, joka mahdollistaa erityisesti puhdasta siirtymää tukevan teollisen tuotannon tai konesalitoiminnot (esim. T, T/kem tai TY, TY/gt -kaavamerkinnot). Samalla tutkitaan alueen liikennejärjestelyt, hulevesien hallinta sekä pohjavesialueen asettamat reunaehdot. Kaavoitettava kokonaisuus sijoittuu strategisesti merkittävälle alueelle Jaaman yritysalueen ja Kontiolahden sähköaseman läheisyyteen. Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi teollisuusalueena ja työpaikka-alueena. Kaavoituksen tavoitteena on vahvistaa kunnan elinvoimaa, lisätä tarjolla olevia yritysalueita sekä luoda edellytyksiä uusille investoinneille ja työpaikoille. Kaavaluonnoksen tavoitteellinen nähtäville asettaminen on vuoden 2027 alussa. Kaava laaditaan yhteistyössä maanomistajan kanssa.



Jaamankankaan-Kyyrönsuon kaavoitettava alue.

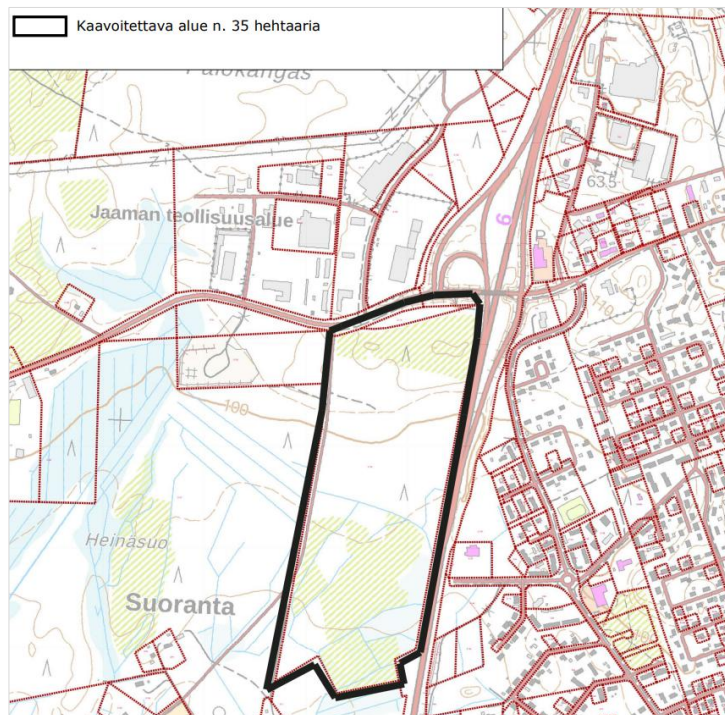
JAAMAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENTAMINEN



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

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

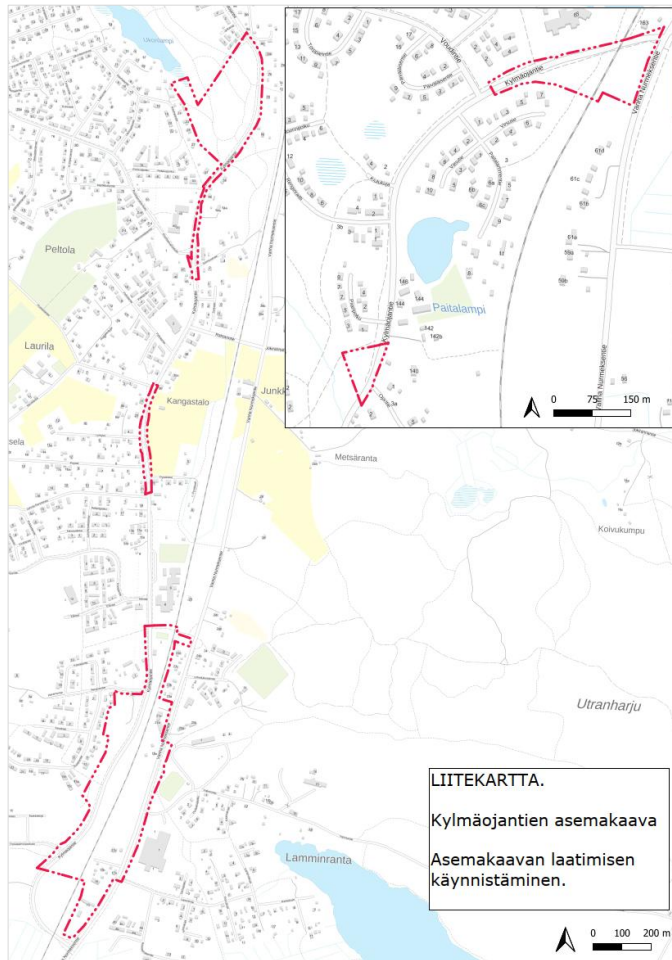
Asemakaavoituksen tavoitteena on tutkia alueen kehittämistä teollisuus- ja työpaikka-alueena. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle erityisesti puhdasta siirtymää tukevaa teollista tuotantoa tai konesalitoimintoja sekä niihin liittyviä toimintoja. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan myös Lehmon osayleiskaavassa osoitetun kaupallisten palvelujen alueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtäville vuoden 2026 loppuun mennessä.



Jaaman teollisuusalueen asemakaavan laajennusalue.

KYLMÄOJANTIEN ASEMAKAAVA

Kylmäojantie on asemakaavoitettu katualueeksi voimassa olevissa asemakaavoissa. Osa tieosuudesta on kuitenkin edelleen asemakaavoittamatta, mikä aiheuttaa epäselvyyttä tien omistus- ja hallintajärjestelyihin. Tällä hetkellä Kylmäojantie on valtion omistuksessa. LVV (sopimushetkellä Pohjois-Savon ELY-keskus) ja Kontiolahten kunta ovat sopineet, että kunta vastaa tien hoidosta ja kunnossapidosta. Omistuksen ja hallinnan selkeyttämiseksi Kylmäojantie tulee asemakaavoittaa kauttaaltaan katualueeksi. Asemakaavoituksen myötä kadun omistus siirtyy kunnalle. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa työstetään vuoden 2027 aikana.



Kylmäojantien asemakaavan aluerajaus.

KRUUNUNRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kruununrannan asemakaavamuutos koskee entiselle varuskunnan asuntoalueelle laaditun asemakaavan muutosta ja laajennusta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta katu- ja asuinkorttelialueiden osalta sekä muuttaa korttelin 708 rakentamaton pohjoisosa erillispientalojen korttelialueeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.6.-30.8.2024. Kaavaluonnosta työstetään vuoden 2027 aikana.



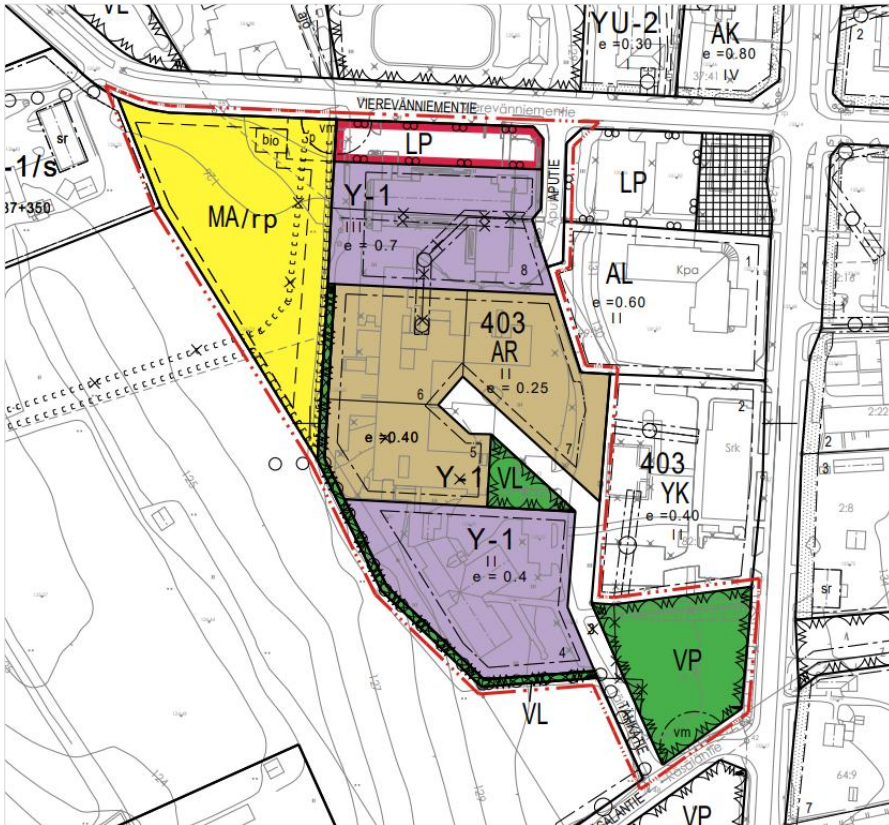
Kuva Kontioniemen alueesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KIRKONKYLÄN TERVEYSKESKUKSEN ALUEELLE



Kirkonkylän terveyskeskuksen ympäristön asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada suunnittelualue rakentamista vastaavaksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa nykyisessä asemakaavassa oleva pysäköintialue (LP) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta osoittaa purettavan vanhan terveysaseman paikalle asumista. Kaavamuutoksella tarkastellaan myös Kotiseutukeskuksen itäpuolisen peltoalueen sopivuus puutarhapalstoille.

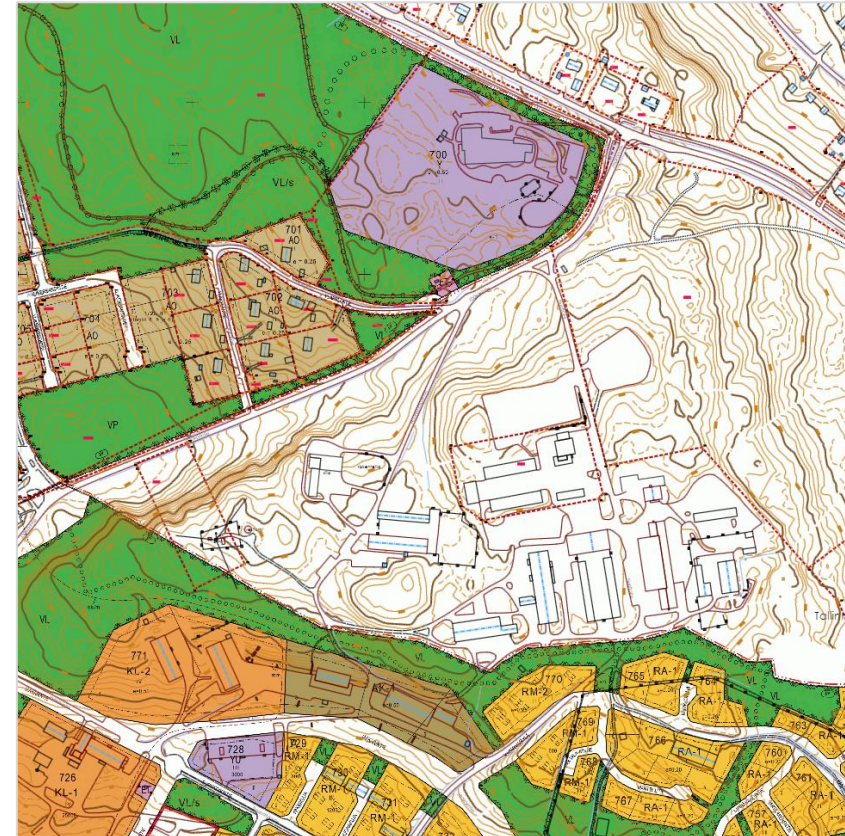
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.8.-29.9.2023 ja valmisteluvaiheen asiakirjat 10.4.-8.5.2026. Kaavaehdotusta työstetään eteenpäin.



Kirkonkylän terveyskeskuksen alueen asemakaavamuutoksen luonnos.

KONTIORANNAN HUOLTOTIEN ALUE

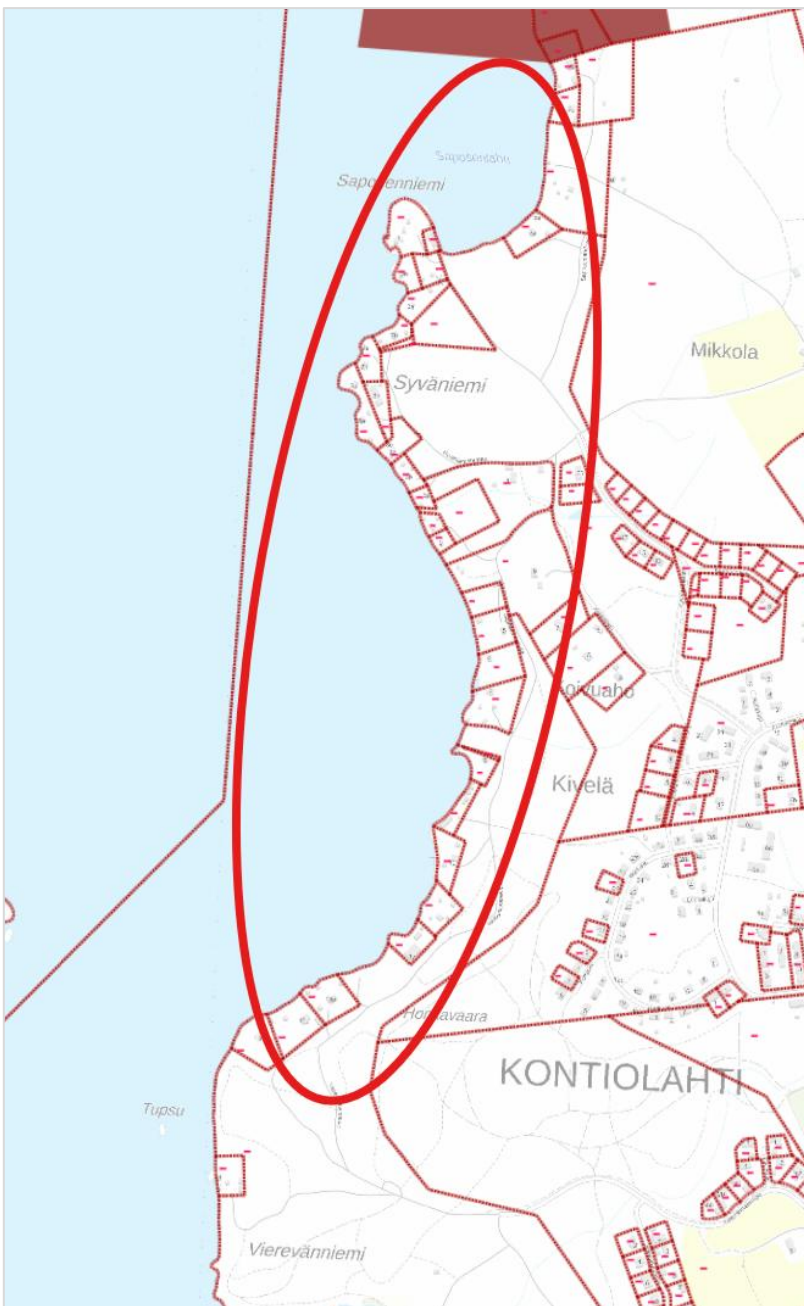
Vanhalle varuskunta-alueelle muodostuneelle työpaikka-alueelle on tarkoitus käynnistää asemakaavalaajennus lähitulevaisuudessa.



Huoltotien kaavoittamaton alue.

ASEMAKAAVA KIRKONKYLÄN RANTA-ALUEELLE

Kirkonkylän kaavoittamattomalle ranta-alueelle käynnistetään asemakaava. Kaavan tavoitteena on tutkia pysyvään asumiseen soveltuvat alueet, loma-asumiseen soveltuvat alueet sekä mahdollisten uusien rakennuspaikkojen löytäminen.



Kirkonkylän ranta-alue, jolle asemakaava laaditaan.

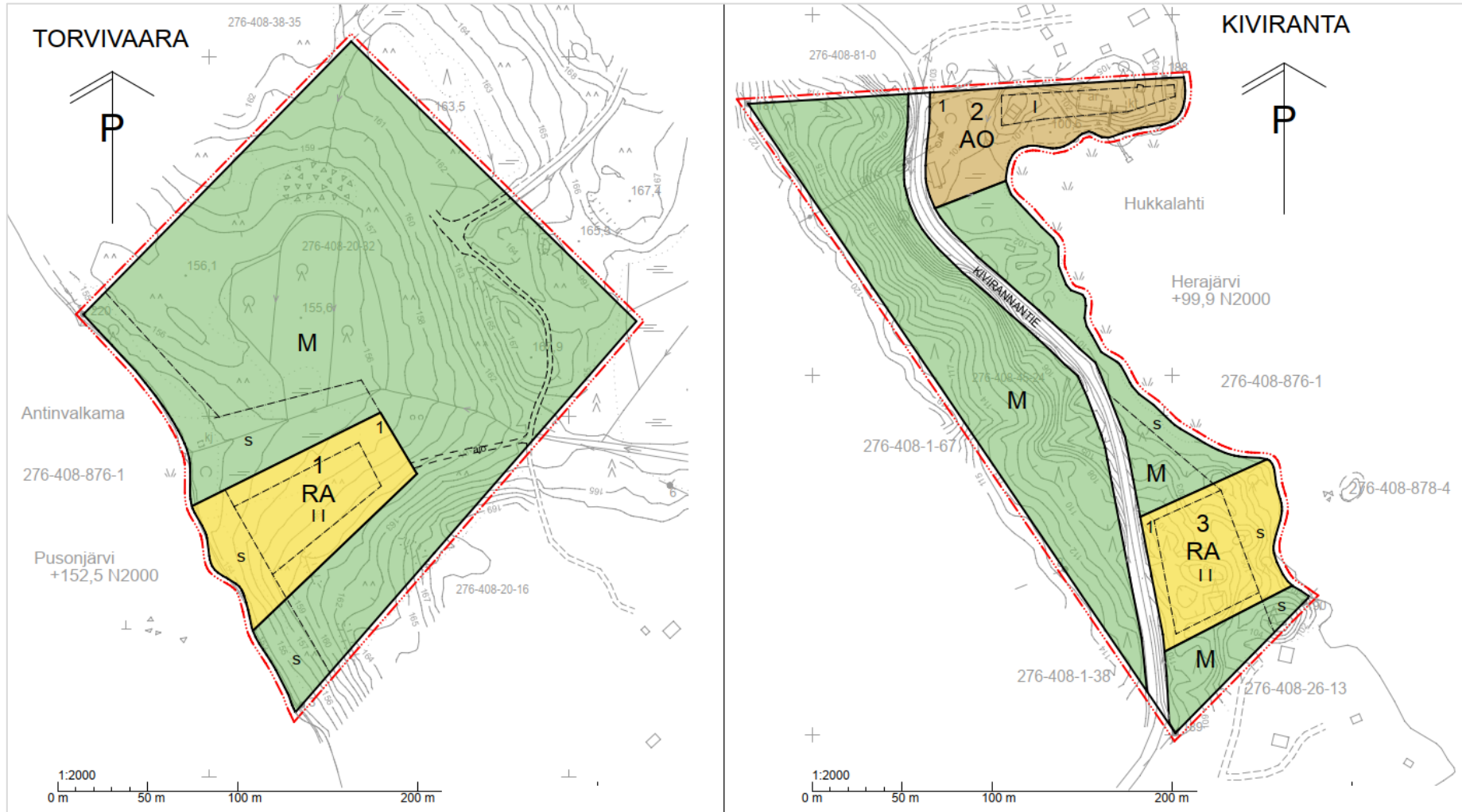
Kunta tekee asemakaavamuutoksia ja laajennuksia tarpeen vaatiessa

Lähitulevaisuudessa pienempiä kaavahankkeita ovat muun muassa Lehmon alueella Kruununtien ja Ruottisenahonkadun risteyksen kiertoliittymän mahdollistava asemakaavamuutos.

Valmistuneet asemakaavat

Kivirannan ranta-asemakaava

Kivirannan ranta-asemakaava hyväksyttiin kunnanhallituksessa 1.12.2025 § 304 ja sai lainvoiman 19.1.2026. Kaavalla selvitetään suunnittelualueiden soveltuvuus loma-asuntorakentamiseen sekä osoitettiin uudet lomarakennuspaikat ympäristön, maiseman, luonnon ja maaston olojen kannalta sopivimmille paikoille.

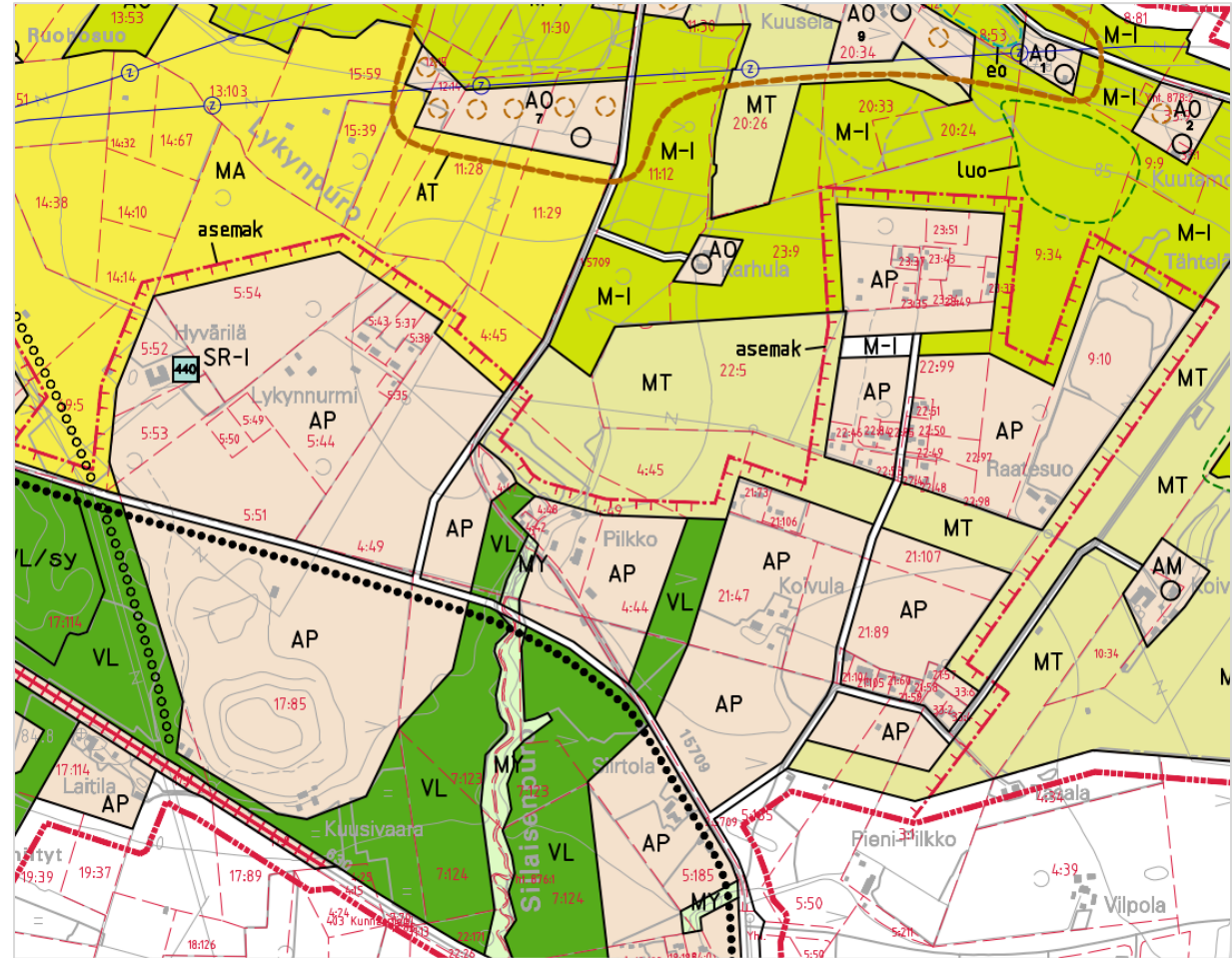


Asemakaavoitettavat alueet

Yleiskaavoissa voidaan osoittaa asemakaavoitettavia alueita. Näille alueille uutta rakennuspaikkaa ei saa muodostaa ennen asemakaavaa, jotta asemakaavan laatiminen ei vaarannu. Olemassa olevien rakennuspaikkojen täydennys- ja korvaava rakentaminen on kuitenkin sallittu.

Asemakaavoitettavia alueita on osoitettu kunnan seuraavissa osayleiskaavoissa:

- Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna
- Marjala-Onttola-Pilkkö-Puntarikoski osayleiskaava
- Kontioniemen osayleiskaava
- Lehmon osayleiskaava



Asemakaavoitettava alue Marjala-Onttola-Pilkkö-Puntarikoski osayleiskaavassa.



ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN RAJA. POIKKIWIIVA OSOITTAA RAJAN SEN PUOLEN, JOHON MERKINTÄ KOHDISTUU.

MUITA MAANKÄYTÖN HANKKEITA

SELVITYS UUDEN ULKOILUREITIN TOTEUTETTAVUUDESTA

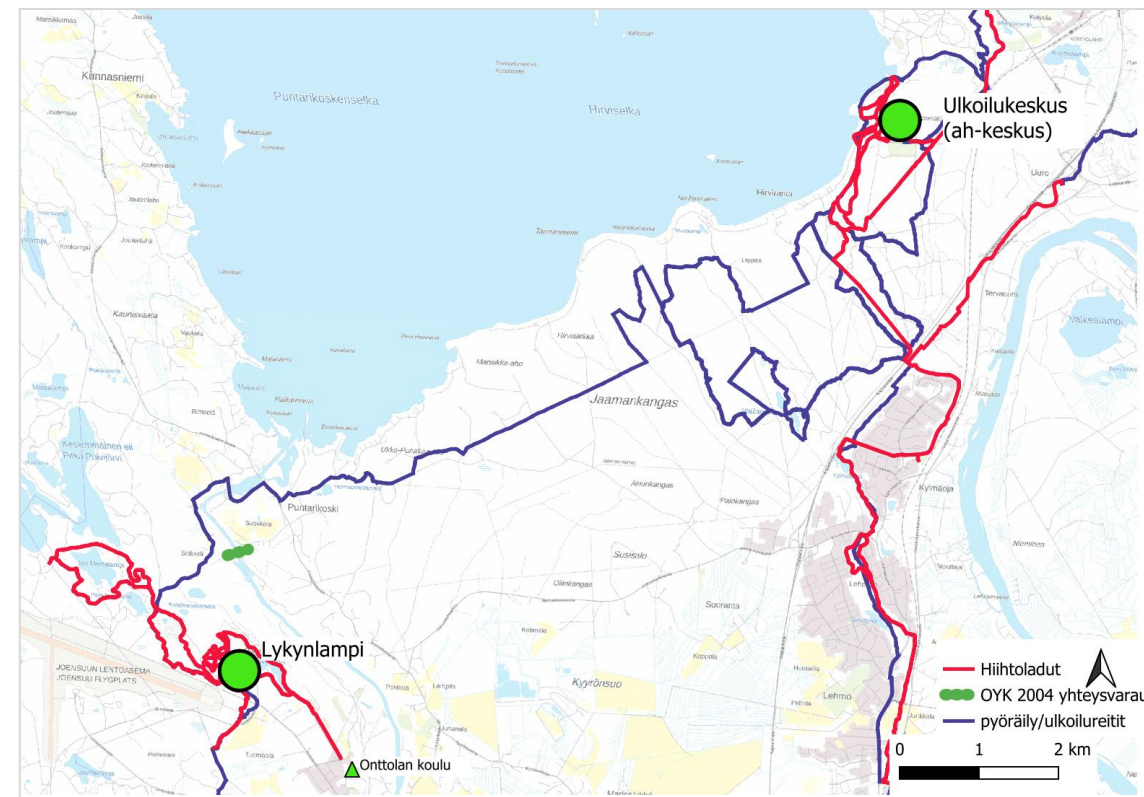
Hankkeessa selvitetään uuden ulkoilureitin perustamisen mahdollisuudet Joensuun seudulla. Tavoitteena on yhdistää Kontiolahden ja Lykynlammen ulkoilukeskukset yhteisellä ympärivuotisesti ylläpidettävällä ulkoilureitillä ja Höytiäisen kanavan ylittävällä sillalla. Reitin arvioitu pituus on noin 10–12 kilometriä. Kontiolahden ulkoilukeskuksella tarkoitetaan ampumahiihtokeskuksen aluetta. Selvitystä varten kerätään tietoa ulkoilureitin vaihtoehtoisista linjauksista ja hoitovastuista, reitin perustamis- ja ylläpitokustannuksista sekä siltaratkaisusta Höytiäisen kanavan yli. Toteutuessaan uusi ulkoilureitti ja Höytiäisen kanavan ylittävä silta edistäisi matkailun ja liikunnan toimintaedellytyksiä ja matkailuyritysten kehittymistä koko Joensuun seudulla. Uusi ympärivuotisesti ylläpidetty ulkoilureitti muodostaisi eri reittimuotoja palvelevan ja valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Hankkeen toteutusaika: 1.1.-31.12.2026

Rahoitus: Päärahoittajana Pohjois-Karjalan maakuntaliitto & Alueiden kestävän kasvun ja elinvoiman tukeminen (AKKE) -määräraha. Osarahoittajina Kontiolahden kunta ja Joensuun kaupunki.



POHJOIS-KARJALA
Maakuntaliitto



Tutustu myös muihin teknisen osaston hankkeisiin:

www.kontiolahti.fi/teknisen-osaston-hankkeet

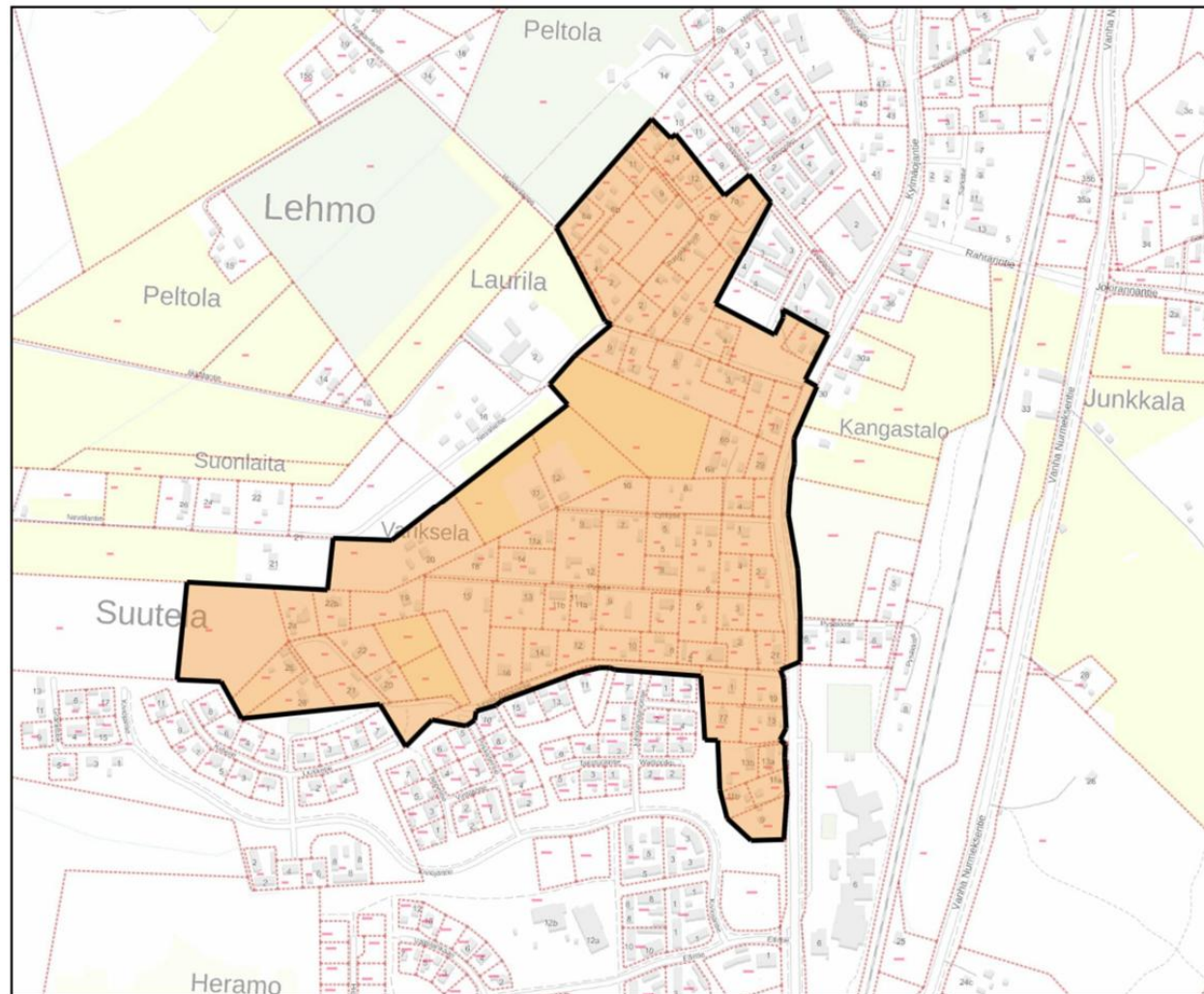
RAKENNUSKIELLOT

Kontiolahden tekninen lautakunta päätti 23.4.2024 § 50 asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen rakennuskieltoon. Rakennuskielto tuli voimaan teknisen lautakunnan tekemän päätöksen laillistuttua 1.6.2024. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, mutta kunta voi tarvittaessa kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää aikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kestää enintään kahdeksan vuotta.

Tekninen lautakunta on 28.04.2026 § 57 päättänyt jatkaa Vanhan Lehmon alueen rakennuskieltoa vuoden 2026 loppuun saakka. Rakennuskiellon tarkoituksena on varmistaa, että uusia rakennuksia tai rakennelmia ei rakenneta ennen asemakaavoituksen valmistumista.

Rakennuskielto koskee kiinteistöjä tai osia kiinteistöistä:

276-404-10-28	276-404-4-25	276-404-4-71	276-404-8-93	276-404-9-36	276-404-9-60
276-404-10-43	276-404-4-26	276-404-4-73	276-404-8-94	276-404-9-37	276-404-9-61
276-404-10-44	276-404-4-27	276-404-4-74	276-404-8-95	276-404-9-39	276-404-9-62
276-404-10-47	276-404-4-32	276-404-4-75	276-404-9-100	276-404-9-42	276-404-9-63
276-404-10-58	276-404-4-33	276-404-4-79	276-404-9-101	276-404-9-47	276-404-9-64
276-404-10-59	276-404-4-38	276-404-4-81	276-404-9-15	276-404-9-48	276-404-9-65
276-404-10-60	276-404-4-39	276-404-8-23	276-404-9-16	276-404-9-49	276-404-9-66
276-404-10-61	276-404-4-41	276-404-8-25	276-404-9-17	276-404-9-50	276-404-9-67
276-404-10-74	276-404-4-50	276-404-8-29	276-404-9-18	276-404-9-51	276-404-9-68
276-404-10-91	276-404-4-51	276-404-8-46	276-404-9-19	276-404-9-52	276-404-9-69
276-404-10-92	276-404-4-64	276-404-8-72	276-404-9-20	276-404-9-53	276-404-9-70
276-404-10-98	276-404-4-65	276-404-8-73	276-404-9-21	276-404-9-54	276-404-9-71
276-404-10-157	276-404-4-67	276-404-8-74	276-404-9-22	276-404-9-55	276-404-9-72
276-404-11-40	276-404-4-68	276-404-8-75	276-404-9-23	276-404-9-57	276-404-9-73
276-404-4-21	276-404-4-69	276-404-8-76	276-404-9-25	276-404-9-58	276-404-9-74
276-404-4-22	276-404-4-70	276-404-8-77	276-404-9-26	276-404-9-59	276-895-1-5715



YHTEYSTIEDOT

An aerial photograph of a winter landscape. In the foreground, there is a dense forest of evergreen trees covered in snow. A dirt road or path winds through the trees. In the background, a large, flat, snow-covered area, possibly a sports field or a cleared forest, is visible under a clear blue sky.

Kontiolahden kunta
Tekninen toimi / kaavoitus
Keskuskatu 8 B
81100 Kontiolahti

www.kontiolahti.fi/kaavoitus

Facebook: Kontiolahden
kaavoitus ja mittaus

Maankäyttöpäällikkö

Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791

Maankäytön suunnittelija

Johanna Kettunen, puh. 050 566 6973

Maankäyttöinsinööri

Jarmo Nyman, puh. 050 476 5688

etunimi.sukunimi@kontiolahti.fi
kaavoitus@kontiolahti.fi

