

KONTIOLAHDEN KUNNAN MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2022

Sisällysluettelo

Johdanto	3
1 Lähtökohdat	4
1.1 Maapolitiikan nykytilanne	4
1.2 Väestöllinen tilanne ja asuntokanta	5
1.3 Kunnan maanomistus	5
1.4 Kaavoitustilanne	5
1.5 Rakennusjärjestys ja suunnittelutarvealueet	6
1.6 Maapoliittisten asioiden hoito Kontiolahden kunnassa	7
2 Maapolitiikan tavoitteet	9
3 Maapolitiikan toteuttaminen Kontiolahdella	11
3.1 Raakamaan hankinta	11
3.2 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset	14
3.3 Kehittämiskorvaus	14
3.4 Kehittämialue	15
3.5 Katualueiden haltuunotto	15
3.6 Kunnan maaomaisuuden hallinta	16
3.6.1 Maanluovutus	16
3.6.2 Valtiotukisäännös	19
3.7 Haja-asutusalueelle rakentaminen	19
3.7.1 Kaavoitetut ranta-alueet	19
3.7.2 Kaavoittamattomat ranta-alueet	20
3.7.3 Käyttötarkoituksen muutokset ranta-alueilla	21
4 Viestintä	22
5 Maapoliittisen ohjelman seuranta	23
Liitteet	24

Johdanto

Koska maapolitiikalla on tärkeä rooli kunnan toimintojen ja elinvoimaisuuden varmistamisessa, on tärkeää kirjoittaa auki kunnan toimintatavat maapolitiikan hoidossa. Näin kunnan maapolitiikka on ennustettavaa ja takaa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä kuntaa voidaan pitää luotettavana ja johdonmukaisena neuvottelukumppanina. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla on myös positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Kontiolahden kunta on vastuussa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Kunnan maapoliittisen ohjelman laatimisen tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen.

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a §). **Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan toimintoja, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan ja luovuttamiseen, näihin liittyviin sopimuksiin, maa-alueiden hallintaan ja asemakaavojen toteutumisen edistämiseen.** Hyvin toteutetulla maapolitiikalla voidaan edistää kunnan kehittymistä: muun muassa mahdollistaa monipuolinen tonttitarjonta, houkuttaa yrityksiä kuntaan ja tehdä kaikille kuntalaisille parempaa elinympäristöä. Maapolitiikkaa tehdään nykyisiä ja tulevia kuntalaisia varten sekä kunnan elinvoiman ylläpitämiseksi.

Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan perusta ja sitä voidaan toteuttaa eri keinoin. **Maapoliittisessa ohjelmassa kunnanvaltuusto määrittelee Kontiolahden kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet sekä maapolitiikan toteuttamisen välineet.** Kontiolahden kunnan maapoliittinen ohjelma laaditaan strategiseksi asiakirjaksi pitkäjänteisen ja johdonmukaisen maapolitiikan varmistamiseksi. Sen hyväksyy valtuusto. Ohjelman yhtenä keskeisenä päämääränä on sitouttaa viranhaltijat ja luottamushenkilöt kunnan yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin ja toimenpidesuosituksiin. Maapoliittinen ohjelma antaa lisäksi tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintatavoista tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille ja päättäjille.

Tarvittaessa maapoliittiseen ohjelmaan voidaan tehdä muutoksia esim. lakimuutosten vuoksi.

1 Lähtökohdat

1.1 Maapolitiikan nykytilanne

Kontiolahden kunnan edellinen maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2018. Maapoliittista ohjelmaa tarkastetaan valtuuston vaihtuessa neljän vuoden välein.

Kontiolahden kuntastrategia on hyväksytty vuonna 2018 ja sitä havainnollistamaan strateginen yleiskaava vuonna 2019. Kuntastrategian tavoitteena on olla kehittyvin asumisen ja elämisen ympäristö, jonka keskeisenä teemana on ollut kasvu. Kasvua tavoitellaan asukasmäärässä, verotuloissa ja työpaikoissa.

Yhdessä kuntastrategia, maapoliittinen ohjelma ja strateginen yleiskaava varmistavat kunnan strategisen suunnittelun onnistumisen.

Maapolitiikan nykytilanteen arviointi:

VAHVUUDET

- hyvät taloudelliset edellytykset raakamaan hankintaan
- ylikunnalliset palvelut
- pientalomyönteisyys
- ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilökunta
- raakamaan hinta

HEIKKOUEDET

- liikenneturvallisuus
- pirstoutunut maaomaisuus, kapea taajamarakenne
- vanhentunut osayleiskaava Onttolan alueella, Onttolan alueen kehittäminen
- resurssipula kaavoitusyksikössä

MAHDOLLISUUDET

- hyvä sijainti Joensuun rajanaapurina
- luonnonläheinen kunta
- tontteja tarjolla eri puolilla Kontiolahtea; erityyppisissä taajamissa sekä haja-asustusalueilla
- kehittyvä matkailualue
- ampumahiihtokeskus tapahtumakeskuksena, mahdollisuus kehittää
- hyvä kuntayhteistyö
- työpaikka-alueen kehittäminen Lehmossa

UHAT

- maanhankinnan epäonnistuminen strategisesti tärkeillä alueilla
- maavarannon ylläpitäminen tulevina vuosina
- väestön väheneminen ja vanheneminen
- tonttien luovutus suhteessa kuntatekniikan rakentamiseen
- asuintonttien kysynnän väheneminen
- teollisuustonttien luovuttaminen
- yrityksiä ei saada Lehmon työpaikka-alueelle
- päätöksenteko

Kuva 1. Maapolitiikan nykytilanteen arviointi.

1.2 Väestöllinen tilanne ja asuntokanta

Kontiolahden kunta on nuoren ikärakenteen kunta, eikä nopeimman ikääntymisen piikkiä ole vielä koettu. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kunnan väkiluku tulee kasvamaan kahden seuraavan vuoden ajan, mutta vuodesta 2025 lähtien vuoteen 2040 mennessä väkiluku laskee keskimäärin 35 henkilö vuodessa.

Kiinnostus Joensuun läheisyydessä asumiseen näkyy Kontiolahden yhdyskuntarakenteessa. Sijainti maakuntakeskuksen naapurina tekee Kontiolahdesta merkittävän pendelöijäkunnan. Kirkonkylä sijaitsee noin 20 kilometrin etäisyydellä Joensuun keskustasta, mutta Joensuun rajalla oleviin Lehmoon, Onttolaan ja Kulhoon kohdistuu suurin rakentamispaine. Lehmon taajamassa on jo enemmän asukkaita kuin kirkonkylällä. Monikeskuksinen yhdyskuntarakenne aiheuttaa kunnan kehittämislle ja maapolitiikan hoidolle omat haasteensa. Joensuussa työssäkäyvät perheelliset hakeutuvat omakotiasumismahdollisuuksien perässä Kontiolahdelle. Kunta onkin jo pitkään profiloitunut omakotiasumisen alueeksi.

Vuonna 2021 noin 82 % kuntalaisista asui omakoti- tai paritalossa, noin 14 % rivitaloissa ja noin 3 % kerrostaloissa. Kunnassa on noin 1500 loma-asuntoa. Kontiolahden kunnalla ja sen tytäryhtiöillä on omistuksessaan tai vuokrattuina vuokra- ja palveluasuntoja yhteensä noin 500. Kunnan vuokra-asunnot sijaitsevat eri puolilla Kontiolahtea: niin pienissä kylissä kuin keskustaajamissa.

1.3 Kunnan maanomistus

Kontiolahden kunnan omistamat maa-alueet sijaitsevat melko hajanaisesti kunnan alueella. Suurimmat yhtenäiset alueet ovat kuitenkin taajamien yhteydessä kirkonkylällä ja Lehmassa. Ensisijaisesti maata ostetaan sieltä, missä maankäytölliset paineet ovat suuret eli Lehmon, Onttolan ja kirkonkylän alueilta. Kunta kaavoittaa pääsääntöisesti omia maitaan. Tähän päästäkseen kunnalla tulisi olla eri tarpeisiin riittävä, noin 5-8 vuoden raakamaareservi. Kunta omistaa maa-alueita noin 25,90 km² ja vesialueita 0,13 km². Kunnalla on vuosittain 500 000 euroa varattuna maanhankintoihin. Tarvittaessa maakauppoja varten on myönnetty lisämäärärahaa.

Kunnan maanomistusta käsitellään tarkemmin maankäytön toteuttamisohjelmassa.

1.4 Kaavoitustilanne

Seuraavassa kuvassa on esitetty kaavahierarkia, jonka muodostavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava siten, että yleispiirteisempi suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisemman suunnitelman laatimista ja sisältöä.



Kuva 2. Kaavahierarkia. Ylemmän tason suunnitelmaa ohjaa alemman tason suunnitelman laatimista.

Kontiolahden kunnassa on laadittu 9 oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lehmon osayleiskaavaa on parhaillaan laadinnassa. Lisäksi on laadittu Höytiäisen selkäsaariston osayleiskaavan muutos Munatsussa sekä Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavan muutos. Kunnan asemakaava-alueet sijaitsevat Lehmassa ja Kontioniemi-kirkonkylä alueella. Yhteensä kunnassa on yleiskaavoitettu 293,4 km². Yleiskaavoitetuilla alueilla asuu yhteensä noin 4270 asukasta.

Asemakaavoja on laadittu enimmäkseen Lehmon ja kirkonkylän alueille. Ranta-asemakaavoja on laadittu pääasiassa Jaamankankaalle, Kunnasniemeen sekä kunnan pohjoisosiin. Kunnan asemakaavoitettujen alueiden (asemakaavat ja ranta-asemakaavat) pinta-ala on yhteensä noin 21,10 km². Asemakaavoitetuilla alueilla asuu noin 9091 asukasta.

1.5 Rakennusjärjestys ja suunnittelutarvealueet

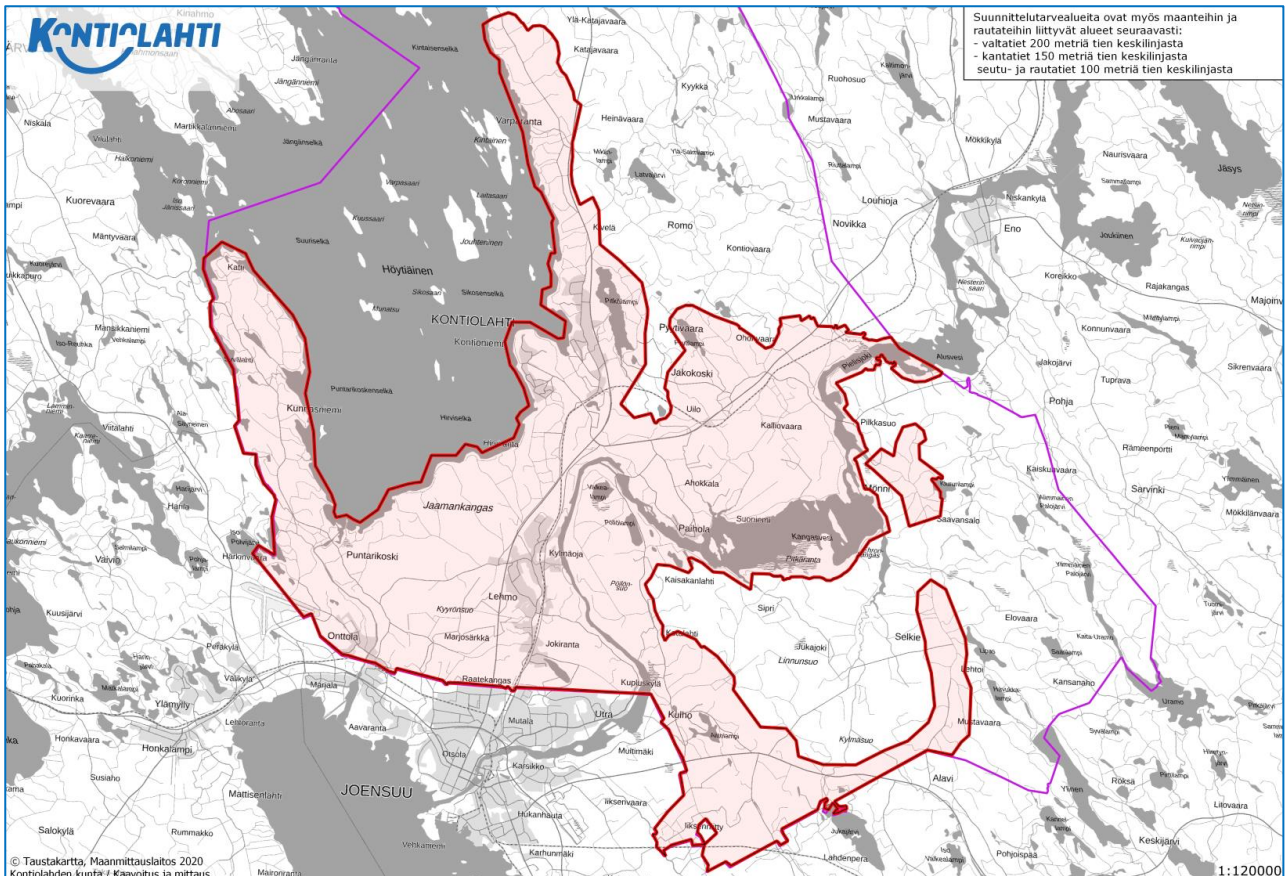
Kunnassa on voimassa tämän maapoliittisen ohjelman laatimishetkellä kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä on määritelty kunnan suunnittelutarvealueet. Rakennusjärjestyksen päivittämistarvetta tarkastellaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen etenemisen myötä.

Suunnittelutarvealuerajaukseen kuuluu kaavoittamattomien alueiden lisäksi asemakaava- ja osayleiskaava-alueita, mutta näillä alueilla kaava ohjaa ensisijaisesti

rakentamista. Rakennusjärjestyksen rajauksen lisäksi suunnittelutarvealueita ovat maanteihin ja rautateihin liittyvät alueet seuraavasti:

- valtatiet 200 metriä tien keskilinjasta
- kantatiet 150 metriä tien keskilinjasta
- seutu- ja rautatiet 100 metriä tien keskilinjasta

Suunnittelutarvealueiden ja kaavojen ulkopuolisella haja-asutusalueella hajarakentamista ohjataan ainoastaan rakennusjärjestyksen mukaisilla pinta-alavaatimuksilla ja rakennusoikeuden määrittelyllä.



Kuva 3. Kontiolahden suunnittelutarvealueet.

1.6 Maapoliittisten asioiden hoito Kontiolahden kunnassa

Kontiolahden kunnassa maapoliittikan hoitamisesta vastaavat kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta sekä viranhaltijoista erityisesti maankäyttöpäällikkö, maanmittausinsinööri ja tekninen johtaja. Alla on tehtävät lueteltu tarkemmin:

Kunnanvaltuuston tehtävät

- Maapoliittisesta ohjelmasta päättäminen
- Yleiskaavojen hyväksyminen
- Rakennusjärjestyksen hyväksyminen
- Kiinteistövero prosentista päättäminen
- Maankäytön ohjaaminen talousarvion kautta
- Kiinteän omaisuuden hankkiminen kauppahinnan ollessa yli 400 000 euroa

Kunnanhallituksen tehtävät

- Maankäytön toteuttamisohjelmasta päättäminen
- Kaavoituskatsauksen hyväksyminen
- Asemakaavojen hyväksyminen
- Kiinteän omaisuuden hankkiminen kauppahinnan ollessa alle 400 000 euroa
- Maankäyttösopimusten hyväksyminen
- Päättää rakentamiskehotusten antamisesta
- Tekee asemaakaavan (MRL 51 §) ja yleiskaavan (MRL 36 §) laatimispäätökset
- Asettaa rakennusjärjestyksen nähtäville
- Päättää lunastuslupien hakemisesta ja lunastustoimituksen käynnistämisestä

Teknisen lautakunnan tehtävät:

- Asemakaavan ajantasaisuuden arviointi
- Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättäminen
- Antaa lausunnot naapurikuntien kaavoista
- Päättää tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusehdoista
- Päättää suunnittelutarve- ja poikkeamisluvista
- Vastaa kunnan maapoliittisten ohjeiden valmistelusta kunnanhallitukselle
- Hyväksyy asemakaavamuutokset, jotka eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä
- Päättää asema- ja yleiskaavojen osalta valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta (MRA 19 § ja 27 §)
- Päättää rakennuskiellon määräämisestä ja pidentämisestä yleis- ja asemakaavan vireillä ollessa
- Kiinteän omaisuuden vuokralle antaminen ja ottaminen niiltä osin, kuin sitä ei ole annettu viranhaltijan tehtäväksi
- Kiinteän omaisuuden myyminen 50 000 euroon saakka
- Kuntatekniikan rakennussuunnitelmien hyväksyminen hankkeen kustannusarvion ollessa yli 120 000 euroa.

Teknisen johtajan tehtävät:

- Päättää tonttien luovuttamisesta teknisen lautakunnan hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti
- Hyväksyy kuntatekniikan rakennussuunnitelmat pienissä alle 120 000 euron hankkeissa

Maankäyttöpäällikön tehtävät:

- Päättää etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä
- Päättää vallintarajoituksen poistamisesta
- Toimii MRL 20 §:n 2. mom. mukaisena kunnan kaavoittajana
- Päättää kunnan luovuttamien tonttien osalta rakennusvelvoitteen täyttämistä

Maanmittausinsinöörin tehtävät:

- Edustaa kuntaa maanmittaustoimituksissa
- Myöntää maanmittaustoimitusten tarvitsemat luvat

Kuva 4. Maapoliittisten tehtävien jakautuminen.

2 Maapolitiikan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on varmistaa maapolitiikan keinoin riittävä tonttitarjonta, laadukas asuinympäristö ja riittävä palvelutarjonta kuntalaisille. Maapolitiikan avulla kunta pyrkii luomaan toimintaedellytykset yritystoiminnalle sekä lisäämään kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Palveluiden paraneminen sekä verotulojen lisääntyminen saavutetaan kasvun kautta. Kontiolahti toimii ja kasvaa yhteistyössä Joensuun seudun kuntien kanssa.

Kaavoituksessa pyritään huomioimaan palvelujen saatavuus ja läheisyysseikat. Kunnan maankäytön toiminta-ajatuksena on kunnan alueiden tasapuolinen kehittäminen yleis- ja asemakaavoituksella.

Vähähiilinen rakentaminen on huomioitu uutena asiakokonaisuutena maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa. Ympäristöministeriön tavoitteena on, että vuoteen 2025 mennessä rakennuksen elinkaaren aikaista hiilijalanjälkeä ohjataan lainsäädännöllä.

Kontiolahden kunnalla on oma vuonna 2014 laadittu ilmasto-ohjelma. Ohjelman tavoitteena on muun muassa kasvihuonekaasupäästöjen väheneminen 50 %:lla vuoteen 2030 mennessä vuoden 2005 tasoon verrattuna. Muita tavoitteita ovat muun muassa maankäytöstä ja liikenteestä aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen väheneminen ja hiilinielujen lisääminen, yksityisautoilun väheneminen sekä vähäpäästöisten tai päästöttömien liikkumisen muotojen käytön lisääntyminen. Hankkeissa kaavoitus- ja suunnitteluvaiheessa tehdyillä ratkaisulla on suurimmat vaikutukset rakennushankkeen aiheuttaman ympäristökuormituksen kannalta.

Pohjois-Karjalan ilmasto- ja energiaohjelmassa 2030 esitetään, miten Euroopan unionin ja Suomen ilmastotavoitteet toteutuvat Pohjois-Karjalassa. Ohjelman päätavoitteena ja visiona on, että Pohjois-Karjala on ilmastokestävyyden edelläkävijä vuoteen 2030 mennessä. Ohjelmalla halutaan avata monimuotoisemmalle elinkeinoelämälle uusia mahdollisuuksia sekä tuoda yhteen monien maakuntaa koskevien ohjelmien ja strategioiden tavoitteita.

Maapolitiikan tavoitteet:

Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta

- 4–6 vuoden raakamaareservi
- Monipuolisia asuin- ja yritystontteja tarjolla jatkuvasti kohtuulliseen hintaan
- Monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta eheässä yhdyskuntarakenteessa
- Riittävä vuokra-asuntotuotanto

Onnistunut kaavoitus

- Onnistunut kaavoitus takaa hyvän elinympäristön ja hyvinvoivat asukkaat

Turvallinen ja viihtyisä ympäristö

- Puhtaan luonnon säilyttäminen
- Monipuoliset ja esteettömät asuinmahdollisuudet
- Toimiva infrastruktuuri

Houkutteleva yritys ympäristö

- Nopea reagointi- ja päätöksentekokyky
- Tarjolla hyviä yritystontteja ja toimitiloja hyviltä paikoilta
- Yritysneuvonnan tarjoaminen
- Matkailun kehittäminen

Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen hidastaminen

- Kestävän kehityksen periaatteiden huomioiminen ja ilmastonmuutoksen hidastaminen
- Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

- Taajamien tiivistäminen ja täydennysrakentaminen
- Autoilutarpeen väheneminen, toimiva joukkoliikenne
- Lehmon, kirkonkylän, Onttolan ja Kulhon taajamat
- Seutuyhteistyö

Kuntastrategian toteuttaminen

- Positiivinen kasvu
- Olla innostavin kasvun ja oppimisen ympäristö
- Olla kehittyvin asumisen ja elämisen ympäristö
- Olla rohkein työnteon ja yrittämisen ympäristö

Kuntatalouden tasapainottaminen

- Edellä mainitut tavoitteet toteutuessaan tuovat säästöjä, verotuloja ja uutta yritystoimintaa
- Maapolitiikka maksaa itse itsensä

Kunnan luottamushenkilöillä ja viranhaltijoilla on yhteinen tahtotila sekä näkemys kunnan kehityskuvasta/tulevaisuudesta.

Kuva 5. Maapolitiikan tavoitteet.

3 Maapolitiikan toteuttaminen Kontiolahdella

Kontiolahden kunnan keskeisimmät maapoliittiset toimenpiteet liittyvät maanhankintaan ja -luovutukseen, näihin liittyviin sopimuksiin, maa-alueiden hallintaan ja asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Asemakaavoilla ohjataan kunnan alueella suunnitelmallista rakentamista.

Kontiolahden kunnan maapolitiikan keskeinen periaate on kaavoittaa ensisijaisesti vain kunnan omia maita. Jotta tähän voidaan päästä, tulisi kunnalla olla raakamaata eri tarpeisiin riittävä, noin 5-8 vuoden reservi. Tällä hetkellä kunnan raakamaareservi ei ole riittävä.

Kunta kaavoittaa ensisijaisesti vain omia maitaan

3.1 Raakamaan hankinta

Mitä on raakamaa?

Raakamaa tarkoittaa sellaista asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on tuleviin rakentamismahdollisuuksiin perustuvaa maa- ja metsätalousmaan ylittävää odotusarvoa. Raakamaan sijainti ja rakennettavuus vaikuttavat raakamaan arvoon. Puusto korvataan yleensä erikseen. Raakamaan hankinnassa huolehditaan maltillisesta hintatasosta.

Miksi raakamaata hankitaan?

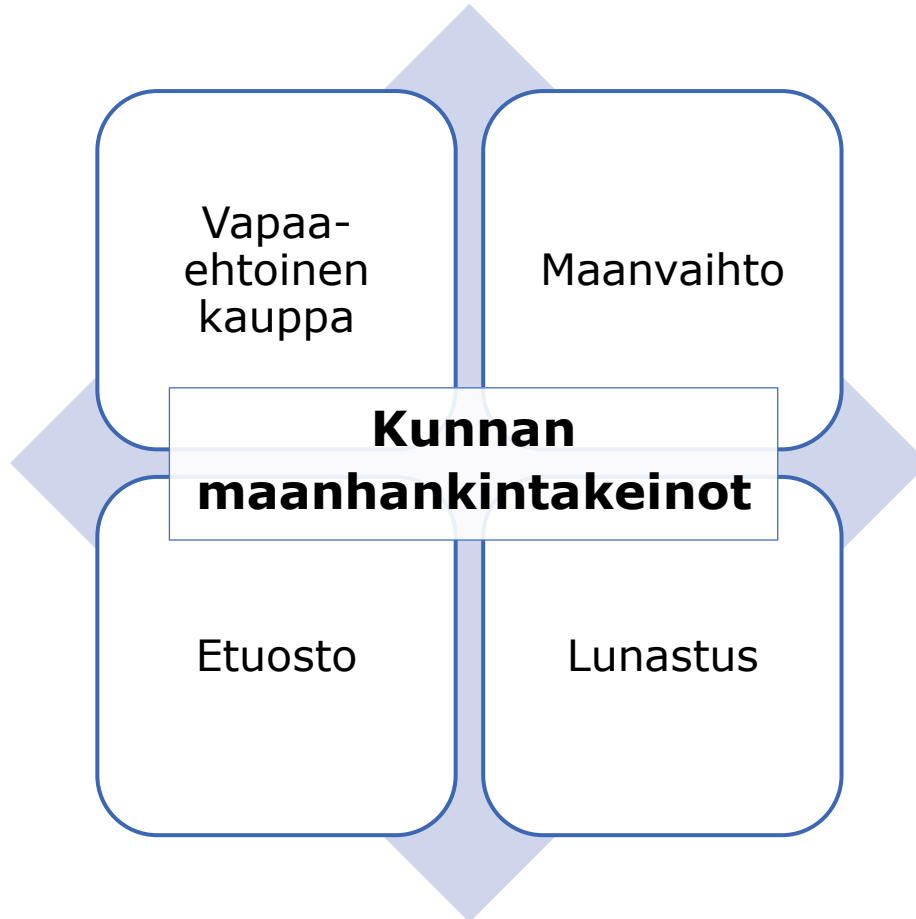
Keskeinen osa kunnan maapolitiikkaa on hankkia raakamaata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen asemakaavan laatimista. Raakamaan hankinta kunnan kasvusuunnilta auttaa kehittämään kunnan yhdyskuntarakennetta haluttuun suuntaan. Oman maan kaavoitus on kunnalle helpompaa ja nopeampaa kuin kaavoitussopimusten kautta tapahtuva kaavoittaminen. Hankkimalla kaavoitettava maa kunnalle, voidaan maanomistajia kohdella tasapuolisemmin riippumatta tulevan kaavan sisällöstä. ***Kaavoittamalla omia maitaan kunta pystyy paremmin hallitsemaan yhdyskuntarakennettaan ja varmistamaan kaavojen oikean ajoituksen ja taloudellisen toteuttamisen.***

Mistä kunta hankkii raakamaata?

Kontiolahden kunta hankkii maa-alueita pääosin vain sieltä, missä maankäytölliset paineet ja yhdyskuntakehittämisen intressit ovat erityisen suuret. Tällaisia alueita ovat muun muassa Lehmo, kirkonkylä ja Onttola.

Miten kunta hankkii raakamaan?

Kontiolahden kunta voi käyttää raakamaan hankinnassa neljää eri keinoa: vapaaehtoista kauppaa, maanvaihtoa, etuosto-oikeutta ja lunastusta.



Kuva 6. Kunnan maanhankintakeinot.

Vapaaehtoinen kauppa

Kontiolahden kunta hankkii raakamaata ensisijaisesti vapaaehtoisella kaupalla. Raakamaa tulisi hankkia kunnan omistukseen hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen tuoma maan arvonnousu korvaa tällöin osaltaan kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia, kuten kunnallistekniikan investoinnit ja julkiset palvelut. Kunnan maanhankinnassa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet ja käyttötarkoitus otetaan huomioon hinnoittelussa. Tarvittaessa raakamaan ostopäätöksen tueksi voidaan tehdä selvityksiä esimerkiksi maaperän pilaantumisesta, rakennettavuudesta, alueen puustosta ja rakennuskannasta sekä ympäristöarvoista.

Kunta pyrkii hankkimaan maata taajamien yhteydestä. Tämän edellyttää jatkuvaa yhteydenpitoa maanomistajien kanssa, tarjousten tekoa, neuvottelua ja maastokäyntejä.

Maanvaihto

Kunnan omistamia maa-alueita voidaan hyödyntää myös vaihtomaina raakamaan hankkimiseksi siten, että yksityisten maita vaihdetaan kaava-alueiden valmiisiin omakotitontteihin tai maa- ja metsätalousalueisiin. Väkiraha määräytyy käyvän hinnan perusteella.

Etuosto

Etuostolaki antaa kunnalle mahdollisuuden mennä kiinteistökaupassa ostajan sijaan silloin, kun kaupan kohteena oleva alue tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen tai virkistys- ja suojelutarpeita varten. Kontiolahden kunta käyttää etuosto-oikeutta raakamaareservin täydentämiseksi ja virkistysalueiksi suunniteltujen alueiden hankintaan.

Kontiolahden kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maanhankinnassa, jos hinta on kohtuullinen ja etuosto edistää kohteena olevan alueen toteutumista. Etuosto-oikeus koskee vain yli 5000 m²:n suuruisia alueita. Siitä on tarkemmin säädetty etuostolaissa (608/77).

Kontiolahdella tapahtuneita kiinteistökauppoja seurataan säännöllisesti etuostotilanteiden löytämiseksi. Päätöksen etuosto-oikeuden käytöstä tekee maankäyttöpäällikkö. Kunnan kannalta erityisen merkittävässä kaupoissa on ennen päätöksentekoa varmistettava, aikooko kunnanhallitus käyttää etuosto-oikeuttaan. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä tiedoksi myös ostajalle ja myyjälle.

Lunastus

Raakamaan hankinnassa voidaan käyttää keinona myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastusta. Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Lunastuksella voidaan varmistaa keskeisten kasvualueiden oikea-aikainen rakentuminen.

Lunastuskorvaus määritellään ulkopuolisista riippumattoman Maanmittauslaitoksen pitämässä lunastustoimituksessa. **Maanomistajalle maksettava korvaus vastaa aina kohteen täyttä arvoa.**

Kontiolahdella lunastusta voidaan käyttää raakamaan hankintaan, mikäli

- raakamaa on sijaintinsa vuoksi luokiteltavissa strategisesti tärkeäksi alueeksi ja se täyttää lain edellytykset,
- muilla maapoliittisilla keinoilla ei ole mahdollista saada aluetta kunnan omistukseen.

Ennen lunastustoimituksen käynnistämistä on pidettävä vähintään kolme erillistä neuvottelua tai tehtävä kolme kirjallista ostotarjousta.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää lunastuslupien hakemisesta ja lunastustoimituksen käynnistämisestä.

3.2 Asemakaavoitukseen liittyvät sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 b §:n mukaisesti kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat alueen asemakaavoitukseen liittyvistä kysymyksistä ja aikatauluista, kaavan toteuttamisesta ja siihen liittyvistä korvauksista. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovaksi vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämän vuoksi kaavan käynnistämisestä allekirjoitetaan kaavoituksen käynnistämissopimus.

Ensisijaisesti Kontiolahden kunta kaavoittaa vain omia maitaan, jolloin maankäyttöpolitiikka on parhaiten kunnan hallinnassa. Yksityisen omistamaa raakamaata voidaan kuitenkin harkitusti asemakaavoittaa, mikäli kunnan etu sitä vaatii.

Yksityisen omistaman maan asemakaavoitus asuntorakentamiseen voi tulla kyseeseen vähäisissä kaavamuutoksissa, ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä pinta-alaltaan pienillä alueilla, kunnan kannalta tärkeissä hankkeissa ja osana laajempaa raakamaakauppaa.

Maankäyttösopimus laaditaan aina, kun kaavahankkeesta aiheutuu kunnalle muita kuin kaavanlaatimiskustannuksia. Sopimusten lähtökohtana on varmistaa kyseessä olevan alueen rakentuminen suunnitellusti sekä se, että maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamista aiheutuviin kustannuksiin saamansa hyödyn suhteessa.

Kontiolahden kunnassa sopimuskorvauksena ensimmäisen asemakaavan yhteydessä peritään vähintään 30 % syntyvästä arvonnoususta ja lisäksi tapauskohtaisesti harkiten yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia. Sopimuskorvauksena voidaan käyttää rahaa tai maa-alueiden luovutusta. Katualueet luovutetaan kunnalle korvauksetta. Sopimuskorvaus maksetaan tai korvauksena luovutettavat maa-alueet luovutetaan kunnalle kolmen kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Maankäyttösopimuksessa voidaan tapauskohtaisesti sopia myös esimerkiksi yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle sekä muista mahdollisista ehdoista (esimerkiksi rakentamisaikatauluista).

Kontiolahden kunnan hallintosäännön mukaisesti tekninen lautakunta päättää asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannusten perimisestä sekä rantayleiskaavan laatimiskustannusten perimisestä. Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttösopimukset.

3.3 Kehittämiskorvaus

Kehittämiskorvaus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 c §:n mukainen toimintatapa, jota käytetään, mikäli maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tällöin kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden

muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista.

Kehittämiskorvausta voidaan periä vain, jos kunta on todennetusti käynyt maanomistajan kanssa maankäytösopimusneuvotteluja, mutta ne ovat epäonnistuneet. Vaihtoehtona on jättää sopimuksettomat alueet pois asemakaavasta, mutta tämä johtaa alueen kaavoittamisessa epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

MRL 91 c §:n mukaan kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

Kehittämiskorvauksena peritään enintään 60 % asemakaavan kullekin maanomistajalle tulevasta maanarvonnoususta.

3.4 Kehittämialue

Maankäyttö- ja rakennuslain 110 §:n mukaan kunta voi nimetä yhden tai useamman alueen kehittämialueeksi enintään kymmeneksi (10) vuodeksi. Kehittämialueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Päätös kehittämialueeksi nimeämisestä voidaan tehdä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista koskevan päätöksen yhteydessä taikka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa. Päätös kehittämialueesta voidaan tehdä myös erillisenä, milloin kaavan laatiminen tai muuttaminen ei alueen kehittämiseksi ole tarpeen. (MRL 111 §).

Kehittämialueilla voidaan päättää sovellettaviksi erityisjärjestelyjä MRL 112 §:n mukaisesti.

3.5 Katualueiden haltuunotto

Ensimmäisen asemakaavan mukaiseen katualueeseen liittyy niin sanottu ilmaisluovutusvelvollisuus. Sen mukaisesti kunnalla on oikeus saada asemakaavan mukaisia katualueita korvauksetta 20 % kunkin maanomistajan tietyllä asemakaava-alueella omistaman maan kokonaisalasta.

Ilmaisluovutusvelvollisuudesta ja korvauksista on säädetty MRL 94 §:ssä ja 104-105 §:ssä.

3.6 Kunnan maaomaisuuden hallinta

3.6.1 Maanluovutus

Maanluovutuksessa käytetään myyntiä, vuokrausta tai vaihtoa. Myynti- ja vuokraushinnat vahvistaa tekninen lautakunta vuosittain. Tonttien luovutus päätökset tekee hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja teknisen lautakunnan hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti.

Kunnan tonteilla rakentamisvelvoiteaika on kolme vuotta tontin luovutuksesta. Tuona aikana rakennustarkastusviranomaisen tulee voida suorittaa hyväksytyt käyttöönottokatselmuks. Rakentaminen tulee aloittaa vuoden sisällä luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Kunta voi perustellusta syystä kirjallisella hakemuksella pidentää asetettuja määräaikoja vuodella.

Kunnan luovuttamia tontteja ei voi luovuttaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista suostumusta (vallintarajoite). Ehto koskee saman rakentamattoman tontin mahdollisia tulevia omistuksen- tai hallinnan siirtoja.

Kontiolahden kunnan tontinluovutuksen tavoitteena on turvata riittävä, oikea-aikainen, kohtuuhintainen ja monipuolinen tonttitarjonta eri asumismuotoihin ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Tonttikaupoissa ehtona on pääsääntöisesti rakentamisvelvoite (2-3 vuotta). Rakentamisen käyntiin saattamiseksi kunta voi tarjota tontin omistajille mahdollisuuden myydä ko. tontin ostohintaan takaisin kunnalle, jolloin kunta voi myydä edelleen potentiaaliselle rakentajalle. Normaaleja asuntotontteja ei pääsääntöisesti osteta takaisin, mutta kunta voi antaa suostumuksen myydä tontit eteenpäin kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Omakotitontit

Omakotitontteja luovutettaessa tavoitteena on, että vuosittain kunnan luovuttamista tonteista puolet luovutetaan myymällä ja puolet vuokraamalla. Vuosivuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Mikäli tietyn tontin olosuhteet maaperästä, maastomuodosta, sijainnista tai muista alueen tekijöistä johtuen ovat poikkeukselliset, voi tekninen lautakunta määrittää tontin myyntihinnan tai vuokrataperusteet toisinkin.

Tonttien haku kysytyimmillä alueilla tapahtuu erillisellä hakumenettelyllä. Tekninen lautakunta vahvistaa luovutusehdot jokaiseen tonttihakuun erikseen.

Haja-asutusalueen tonttien ja vähemmän kysytyjen alueiden tontit ovat niin sanotusti jatkuvan haun piirissä, jolloin tontit jaetaan sitä mukaa, kun niitä haetaan.

Sijainniltaan poikkeuksellisen hyvien tonttien osalta voidaan käyttää myös tarjouskilpailua. Tarjouskilpailun tarkat ehdot vahvistetaan teknisessä lautakunnassa.

Rivi- ja kerrostalotontit

Tonttien luovutuksessa varmistetaan nopea ja laadukas rakentuminen. Tonttien luovutuksilla pyritään edistämään yksityistä vuokra-asuntotuotantoa.

Yhtiömuotoisia asuntotontteja pyritään luovuttamaan useammalle eri rakentajalle siten, että asuntotarjonnassa saadaan aikaan aito kilpailutilanne. Tonteista voidaan järjestää tarjouskilpailuja, jonka ehdot vahvistetaan teknisessä lautakunnassa.

Yritystontit

Yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrataso on 5 % alueen tonttien myyntihinnasta. Mikäli tietyn tontin olosuhteet maaperästä, maastonmuodosta, sijainnista ja muista alueen tekijöistä johtuen ovat poikkeukselliset, voi tekninen lautakunta määrittää tontinvuokran perusteet toisinkin.

Yritystonttien luovutuksessa tärkeimpänä kriteerinä ovat yrityksen kokonaistaloudelliset vaikutukset kuntatalouteen. Yritystonttien myynti- ja vuokraushinnat päättää tekninen lautakunta. Kunnan yritystontit ovat jatkuvan haun piirissä.

Jokaisen luovutettavan tontin osalta varmistetaan tulevan yrityksen soveltuvuus alueelle (ympäristölliset kysymykset, kuten pohjavesialueet, rakennustapaohjeet, alueen yleinen imago).

Työpaikkatoimintaan tarkoitetuista tonteista neuvotellaan usein yritysten kanssa suoraan ja neuvotteluiden jatkona luovutetaan tontti valitulle yritykselle. Kunnan on luovutushintaa määrittäessään oltava tarkka, ettei yrityksille anneta kiellettyä valtiontukea (KunL 130 §). Tämän vuoksi työpaikkatonttien hintojen tulee perustua tontista teetettyyn puolueettomaan arvioon, joita tarvittaessa teetetään useampi. Työpaikkatontteja on mahdollista luovuttaa myös kilpailuttamalla niitä avoimella tarjouskilpailulla.

Vuokratontit

Kontiolahden kunnalla on noin 1011 vuokratonttia (tilanne 5.5.2022). Vanhimmat tontinvuokrasopimukset ovat 1960-luvulta.

Nykyään vuokrasopimuksen päättyessä vanhoilla alueilla vuokra tarkistetaan hyväksytyjen hintojen mukaisesti. Vuokrasopimusta uusittaessa se tarkastetaan vastaamaan nykyarvoa valtuustokausittain hyväksytyn maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Hinnastossa määritellään alueittain kaavamerkinnän mukainen neliöhinta ja vuosivuokrakerroin.

Hinnastolla pyritään vuokralaisten tasapuoliseen kohteluun niin seutukunnallisesti kuin kunnan sisälläkin. On epätasa-arvoista kohtelua, jos vuokrasopimusta uusittaessa viereisellä vanhalla asuinalueella vuokra on murto-osa naapurialueen vuokrasta.

Hinnasto koskee tonttien vuokraamista ja vuokratontin omaksi lunastamista ja on pohjana myös myyntitonttien hinnoittelussa. Uusille myyntitonteille tekninen lautakunta voi kuitenkin määrittää muunlaiset luovutushinnat tapauskohtaisesti. Vuokralainen voi saada hallinta-aikansa suhteessa alennusta, mikäli hän haluaa ostaa vuokratontin omakseen. Vuokralaiselle annetaan sen hetkisestä tontin myyntihinnasta

kyseisen tontin hallintavuosiensa mukainen alennusprosentti, kuitenkin enintään 25 %. Vuokra sidotaan vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivänä edellisen vuoden elinkustannusindeksiin. Luovutuskirjojen ehdot on kirjattava selkeästi ja ehtojen, kuten esim. rakentamisveloitteen, toteutumista seurataan. Tonttivuokra määräytyy rakennuksen ja kaavan käyttötarkoituksen mukaisesti.

Taulukko 1. Asuintonttien yksikköhinnat ja vuokratertoimet kunnan eri alueilla.

Alue	Kaavamerkintä	Yksikköhinta	Vuosivuokrakerroin
Kylmäoja ja Lehmola	AO	22 €/m ²	0,05
	AP, AR	26 €/m ²	0,05
	AK	26 €/m ²	0,05
Itäinen Lehmo	AO	18 €/m ²	0,05
	AP, AR	20 €/m ²	0,05
	AK	24 €/m ²	0,05
Eteläinen Lehmo	AO	26 €/m ²	0,05
	AP, AR	32 €/m ²	0,05
	AK	35 €/m ²	0,05
Kirkonkylän ja Kontioniemen kaava-alueet	AO	15 €/m ²	0,05
	AP, AR	16 €/m ²	0,05
	AK	22 €/m ²	0,05
Haja-asutusalue		5 €/m ²	0,05
Paihola		8 €/m ²	0,05
Onttola, Puntarikoski		13 €/m ²	0,05

Taulukko 2. Teollisuus- ja yritystonttien yksikköhinnat ja vuokratertoimet kunnan eri alueilla.

Alue	Kaavamerkintä	Yksikköhinta	Vuosivuokrakerroin
Jaaman yritysalue	TY-1	8 €/m ²	0,05
Uuron yritysalue	T-1	5 €/m ²	0,05
	T	5 €/m ²	0,05
Vaskelan yritysalue	T	4 €/m ²	0,05
Kontioniemen yritysalue	T	4 €/m ²	0,05

Tonttien vuokraushintojen aluejakokartta on esitetty liitteessä 1.

Muut mahdolliset julkiset rakennukset

Myynti perustuu ulkopuolisen suorittamaan hinta-arvioon.

Yleiset alueet

Pääsääntöisesti kunta ei myy eikä vuokraa yleisiä alueita.

3.6.2 Valtiotukisäännös

Kunta ei saa omilla toimillaan vääristää markkinoiden toimintaa.

Kunta voi vuokrata tai myydä omistamansa kiinteistön tarjouskilpailulla tai käyvällä arvolla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Käyvän arvon voi määritellä puolueeton arvioija. Kuntalain mukaan menettely on aina pakollinen, kun kunta myy tai vuokraa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla ja vuokrauksen kesto on vähintään 10 vuotta.

3.7 Haja-asutusalueelle rakentaminen

Kontiolahden kunnan maapinta-alasta 78,9 % on asemakaavoittamatonta. Asemakaavoitettujen alueiden vähäisestä pinta-alasta johtuen pientalorakentamista on ollut perinteisesti enemmän haja-asutusalueella kuin asemakaavoitetulla alueella. Vuosina 2016-2021 asemakaavoitetulle alueelle rakennettiin kuitenkin hieman enemmän kuin haja-asutusalueelle. Kontiolahden kunnassa hajarakentamista on ohjattu kylien yhteyteen osayleiskaavoilla (mm. Paihola, Jakokoski, Puntarikoski, Kunnasniemi). Kaavoihin on osoitettu kyläalueiden uudet rakennuspaikat.

Yhdyskuntarakennetta pyritään eheyttämään lisäämällä taajamien houkuttelevuutta ja turvaamalla riittävä kohtuuhintaisten tonttien tarjonta. Asuttu maaseutu pyritään säilyttämään elävänä ohjaamalla asutusta olemassa oleviin kyliin. Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaamisessa tulee huomioida myös olemassa olevat vesihuoltojärjestelmät.

3.7.1 Kaavoitetut ranta-alueet

Kontiolahden kunnassa rantarakentamista ohjataan ensisijaisesti kaavoituksella: ranta-asemakaavoilla ja rantaosayleiskaavoilla. Jo kaavoitetuille alueille ei voi muodostaa uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja ilman kaavamuutosta, koska kaavojen mitoitus purkautuisi ja sitä myöten maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuisi.

Mikäli kaavassa osoitetulla rakennuspaikalla tulee tarvetta poiketa kaavamääräyksistä, tulee poikkeamislupahakemuksessa esittää riittävät ja tarpeeksi painavat perustelut poikkeamiselle. Ranta-alueella esimerkiksi rakennusoikeuden ylityksiä tarkastellaan kuivan maan rakennuspaikkoja kriittisemmin.

3.7.2 Kaavoittamattomat ranta-alueet

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. MRL:n mukaan maankäytön suunnittelun tulee pääsääntöisesti tapahtua kaavalla. Uuden rakennuspaikan muodostamista haetaan kunnalta poikkeamisluvalla. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, että poikkeamisluvalla ei toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Rakentamisessa ei myöskään saa loukata muiden maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Poikkeamiseen tulee aina olla myös erityisiä syitä.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta toteutetaan kunnassa käytännössä noudattamalla emätilaperiaatetta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kulloinkin kysymyksessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1959 vallinneen tilanteen mukaan. Eli tarkastellaan, mihin emätilaan hakijakiinteistö on kuulunut vuonna 1959 ja sen jälkeen tutkitaan, mitkä kaikki tilat on tästä emätilasta lohkottu tämän jälkeen ja kuinka paljon näiden alueelle on rakennettu. Tällä tavalla selvitetään, voidaanko emätilan alueelle osoittaa enää lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Suunnittelukäytäntöön on muotoutunut muunnetun rantaviivan käsite, joka on keskeinen tekijä arvioitaessa rakentamisen mitoitusta ja mahdollisuutta ratkaista poikkeamislupa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun huomioivalla tavalla. Tästä johtuen mitoituksessa huomioidaan niemien ja lahtien kapeus, vastarannan läheisyys jne. Tämän vuoksi rantaviivalle annetaan tiettyjä kertoimia käyttäen niin sanottua Etelä-Savon mallia. Näin pystytään huomioimaan rakennettavuudeltaan erilaiset rannat ja toisten loma-asuntojen aiheuttama häiriö. Kun muunnettu rantaviiva on saatu laskettua, saadaan selville kyseisen emätilan alueen mitoitus, eli montako rakennuspaikkaa emätilalla on muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Kontiolahden kunta käyttää mitoituksena 4-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Näin saadaan vielä jätettyä niin sanottu kaavoitusvara.

Emätilatarkastelussa mitoitukseen lasketaan mukaan ainoastaan hakemuskohteen välittömän vesistön rantaviiva ja siellä olevat rakennuspaikat. Muiden vesistöjen rannoilla olevien palstojen rantaviiva jätetään laskelman ulkopuolelle, koska ainoastaan kaavoittamisella on mahdollista siirtää rakennusoikeutta.

Alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa, rantarakentamista ohjaavat Joensuun seudun yleiskaava 2020:n määräykset ja kunnan rakennusjärjestykset. Näitä ovat:

- uuden rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 5000 m²
- alle 10 000 m²:n kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa
- rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä
- rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen

- rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta
- rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa
- enintään 30 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan terassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta.

3.7.3 Käyttötarkoituksen muutokset ranta-alueilla

Kontiolahden kunnassa on noin 1500 loma-asuntoa. Käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä poikkeamislupia (olemassa olevan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutos, omakotitalon rakentaminen RA-tontille, loma-asunnon korvaaminen omakotitalolla kaavoittamattomalla alueella) käsitellään kunnassa vuosittain 6-10 kpl. Kontiolahdella tekninen lautakunta käsittelee poikkeamisluvat, joilla haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutosta voidaan käsitellä myös kaavamuutoksella, mutta tämä on hitaampi ja kalliimpi vaihtoehto.

Kuntastrategialla sekä strategisella yleiskaavalla pyritään mahdollistamaan asuminen myös ranta-alueilla ja lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan Kontiolahden kunnassa myönteisesti. Kunnan on kuitenkin otettava huomioon monia asioita harkitessaan mahdollisuutta myöntää poikkeamislupa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Näitä periaatteita ovat seuraavat:

- Mikäli jonkin alueen lisääntyvä pysyvä asuminen aiheuttaa taajamoitumispainetta, tulee alue asemakaavoittaa. Mikäli kaavoituskatsauksen mukaisesti alueelle on suunnitteilla (ranta-)asemakaava, poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille ei myönnetä.
- Rakennuspaikan sopivuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille, joilla palvelut ovat hankalasti saavutettavissa, eikä alueille, joilla ei ole ennestään muuta pysyvää asutusta.
- Rakennuspaikan infrastruktuuri. Ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä tai jo liittyneillä rakennuspaikoilla. Ympäristöpäällikkö ottaa poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä kantaa järjestelmien riittävyteen ja soveltuvuuteen pysyvää asumista varten. Kontiolahdella on paljon pohjavesialueita, joilla jätevesihuoltojärjestelmään kiinnitetään erityistä huomiota.

- Mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Voidaanko samalla alueella samanlaisissa tapauksissa kaikille muillekin maanomistajille myöntää käyttötarkoituksen muutokset?
- Rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset rakennuspaikalle. Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaan uuden rantarakennuspaikan pinta-alavaatimus on 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Nämä ovat lähtökohtana myös muutettaessa rakennuspaikan käyttötarkoitusta loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Olosuhteet huomioon ottaen voidaan kuitenkin tapauskohtaisesti käyttötarkoituksen muutoksia harkita myös pienemmillä tonteilla.
- Varsinainen rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Kuitenkin jo poikkeamislupavaiheessa suljetaan pois selkeimmät ääritapaukset.

Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu kehitettäviä ranta-alueita Höytiäisen rannoille Kunnasniemen, Puntarikosken, Jaamankankaan sekä Varparannan kylän läheisyyteen kirkonkylän pohjoispuolelle. Tällaisilla ranta-alueilla loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämää rakennuslupaa ei voida myöntää suoraan strategisen yleiskaavan perusteella.

Rannoille rakentamisella on vaikutusta muun muassa alueiden luonnonympäristöön ja maisemaan. Pysyvän asutuksen lisääntyessä luontoon kohdistuva häiriö todennäköisesti tulee lisääntymään. Alueiden toteuttaminen vaatii kuitenkin yksityiskohtaisempaa kaavoitusta, jonka yhteydessä huomioidaan vaatimukset muun muassa vapaan rantaviivan riittävydestä ja luontoarvojen huomioimisesta. Kehitettäville ranta-alueille on jo laadittu osayleiskaavat tai ranta-asemakaavat lukuun ottamatta kirkonkylän pohjoispuolen rantoja. Pohjoispuolen ranta-alueille on laadinnassa Höytiäisen rantaosayleiskaava, joka on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2024 aikana.

4 Viestintä

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja muu erityislainsäädäntö säätelevät tarkasti maankäyttöä koskevien menettelyjen julkisuutta ja viestintää. Erityisesti kaavoituksessa yhteistyö ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa takaavat parhaan mahdollisen lopputuloksen. Kunnalla on velvollisuus viestiä ja tiedottaa avoimesti maankäyttöön liittyvissä asioissa. Kunnan kotisivuille päivitetään tietoja kaavahankkeiden etenemisestä. Kunta julkaisee vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa esitellään käynnissä olevat ja tulevat kaavahankkeet. Kaavoituskatsaus julkaistaan syksyisin ja sen hyväksyy kunnanhallitus.

5 Maapoliittisen ohjelman seuranta

Maapoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Toteutuneita maakauppoja, mahdollisia etuostoja ja lunastuksia sekä raakamaavarantoa esitellään vuosittain kaavoituskatsauksessa.

Liitteet

Liite 1. Tonttien vuokraushinnat, aluejakokartta

