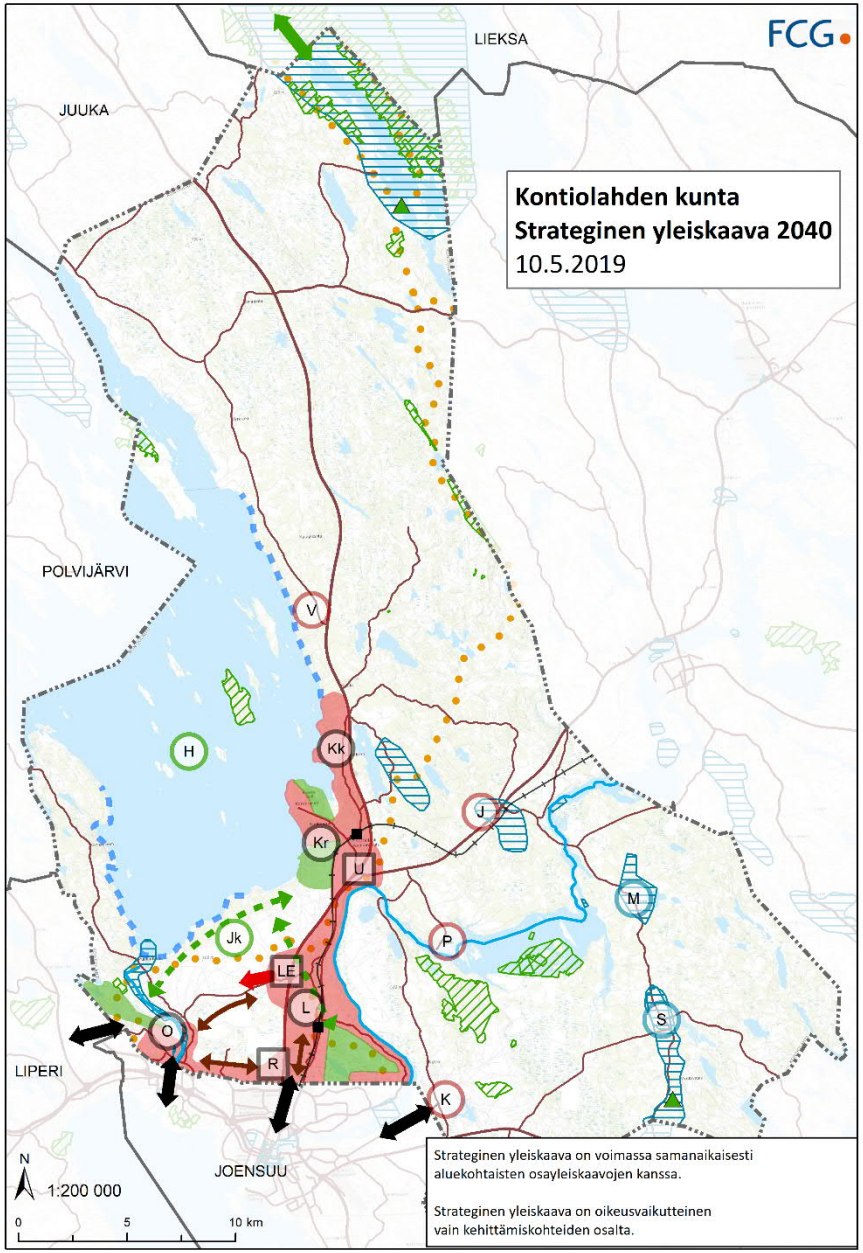
Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040

Kaavaselostus 10.5.2019

Hyväksyminen: Kunnanvaltuusto 10.6.2019 § 26.



Strateginen yleiskaava

- Johdanto..... 3
- Kaavan tarkoitus ja merkitys..... 4
- Kaavan tavoitteet..... 5
- Kaavan aikataulu ja osallistumismahdollisuudet..... 6
- Miten kaava on saanut muotonsa?..... 7
- Kehittämiskohteet..... 14
- Kaavan kuvaus..... 15
- Kaavan vaikutukset..... 21
- Kaavan oikeusvaikutteisuus..... 31
- Yhteystiedot..... 33

Liitteet:

1. Kaavakartta sekä kaavamerkinnät ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Lähtötietoraportti
4. Luonnosvaiheen palaute ja vastine
5. Ehdotusvaiheen palaute ja vastine

Johdanto

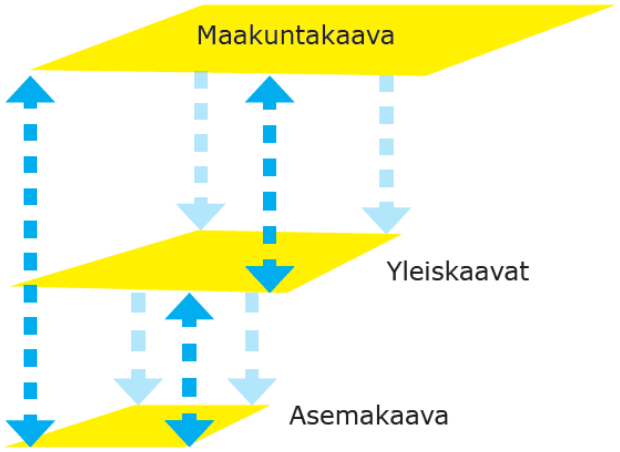
- Kontiolahden kunta on kasvanut viimeiset vuosikymmenet. Kasvu on ollut voimakkainta 1990-luvun vaihteessa. Väestömäärän ennustetaan kasvavan edelleen. Väestömuutos on ollut prosentuaalisesti suurinta 2010-luvulla Kontioniemen, Kunnasniemen, Onttolan, Kulhon, Paiholan ja Lehmon alueilla. Määrällisesti eniten uutta väestöä on tullut Lehmon alueelle. Kontiolahden asuntokanta on hyvin pientalopainotteinen.
- Strateginen yleiskaavatyö on osa Kontiolahden uutta strategiatyötä. Strategisella yleiskaavalla on haluttu selvittää hyvin yleispiirteisellä tasolla sitä, mille alueille kunta tulee jatkossa keskittämään asumista ja muuta maankäyttöä. Näille alueille jatkossa myös keskitetään mm. maanhankintaa sekä suunnataan kunnan resursseja.
- Kaavatyön kuulemisten yhteydessä on noussut esille hyvinä puolina mm. kunnan laaja kouluverkko, hyvät reitistöt sekä erinomaiset ulkoilumahdollisuudet. Toisaalta kaivattiin parannuksia kevyenliikenteen verkostoon sekä joukkoliikenteeseen.
- Kontiolahden väestökasvua pyritään jatkossa keskittämään vielä nykyistä enemmän Lehmo–Kirkonkylä-akselille sekä toisaalta Onttolan alueelle. Samalla halutaan hyödyntää kyläalueille jo laadittujen yleiskaavojen rakennuspaikkoja ja siten tukea kouluverkon säilymistä.
- Yleiskaavatyön ohjausryhmänä on toiminut elinvoima- ja omistajaohjausjaosto ja kaavan valmisteluun on osallistunut:
  - Kunnanjohtaja Jere Penttilä
  - Tekninen johtaja Antti Asikainen
  - Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö
  - Maankäytön suunnittelija Maija Parikka
- Kaavan laatijana on toiminut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja projektipäällikkönä DI Timo Leskinen.

Kaavan tarkoitus ja merkitys

Nyt tehtävän koko Kontiolahden kunnan kattavan kaavatyön tarkoituksena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia linjauksia. Työssä laaditaan oikeusvaikutteinen strateginen yleiskaava, jolla määritellään kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Kaavan tavoitevuodeksi asetetaan 2040, jolloin aikajänne on yhdenmukainen seudullisten ja maakunnallisten suunnitelmien kanssa.

Tarve strategiselle yleiskaavalle on tullut esille, sillä perinteiset yleiskaavat ovat liian pienipiirteisiä koko kunnan sisäisen maankäytön ohjauksen välineenä. Esimerkiksi kunnan maanhankinta suunnataan yleiskaavaratkaisun perusteella kehitettäville alueille.

Strateginen yleiskaava tehdään kehittämismerkintöjensä osalta oikeusvaikutteisena. Kaavan laatimisprosessi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia. Strategisella yleiskaavalla ei kuitenkaan ole tarkoitus kumota kunnan alueella jo voimassa olevia yleiskaavoja, vaan strategista yleiskaavaa tulkitaan yhdessä osayleiskaavojen kanssa. Strateginen yleiskaava myös ohjaa laadittaessa uusia tai muutettaessa voimassa olevia osayleis- tai asemakaavoja. Esim. kyläalueilla rakentaminen tapahtuu edelleen voimassa olevien yleiskaavojen perusteella.



Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määritellä kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Strategisella yleiskaavalla ohjataan kunnan sisäistä maankäyttöä hyvin yleispiirteisesti. Suunnittelualue käsittää koko kunnan. Strategisen yleiskaavan on tarkoitus luoda pohjaa ja perusteita mm. yksityiskohtaisemmalle yleiskaavoitukselle ja asemakaavoitukselle sekä kunnan maaseutualueen kehittämiselle.

Kontiolahden strategisena tavoitteena on kehittää kunnan yhdyskuntarakennetta siten, että se on osa yhtenäistä Joensuun kaupunkiseutua. Strategisella yleiskaavalla pyritään ratkaisemaan mm. seuraavia asioita:

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

Kuinka strategista yleiskaavaa luetaan?

Strategisen yleiskaavan tarkoituksena on osoittaa kunnan maankäytön tulevia suuntia ja painopisteitä. Kaavassa käsitellään maankäyttöä hyvin laajamittakaavaisella tasolla. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen kehittämistavoitteita koskevien merkintöjen osalta. Näin ollen se tukee voimassa olevia osayleiskaavoja koko kuntaa käsittelevien teemojen osalta. Yleiskaavoja uudistetaan tarvittaessa. Suunnittelu tarkentuu asemakaavoituksessa.

”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.”

Maankäyttö- ja rakennuslaki 42 §

Kaavakartassa on informatiivisesti osoitettu merkittävät arvoalueet erilaisin rasterein. Kulttuuriympäristön ja laajimmat luonnon arvoalueet osoitetaan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 selvitysten mukaisena. Tarkemman yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa yksityiskohtaisempia selvityksiä. Keskeistä olemassa olevaa ja kehitettävää liikkumisverkostoa on kuvattu strategisessa yleiskaavassa viivoin ja strategisesti merkittäviä kehityskohteita pallo- tai neliösymbolein. Taajaman tiivistyminen ja laadullinen parantaminen on osoitettu ympyröimällä alueet erityisillä kehittämismerkinnöillä. Kaikkien kaavamerkintöjen tarkemmat kuvaukset löytyvät selostuksen kohdasta kaavan kuvaus. Kaavamerkintöjen jälkeen selostus jatkuu kaavaratkaisun keskeisten rakenneperiaatteiden esittelyllä sekä teemoittaisella kaavan vaikutusten arvioinnilla. Myös kaavan oikeusvaikutuksia on avattu selostuksen loppuosassa lähemmin.

Kaavan aikataulu ja osallistumismahdollisuudet

Kunta tiedottaa kaavan etenemisestä ja osallistumis-mahdollisuuksista avoimesti ja mahdollisimman laajalle joukolle.

Strategisen yleiskaavan etenemistä voi seurata kaavoi-tusprosessin ajan Kontiolahden kunnan nettisivuilta: http://www.kontiolahti.fi/vireilla-olevat-kaavat

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaava-luonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista kuulutetaan kunnan kotisivuilla ja sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa. Nämä nähtäville asettamiset ovat lakisääteisiä, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viimeiseksi on mahdollisuus valittaa kunnanvaltuuston hyväksymis-päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Yleisötyöpajasta ja mahdollisista muista tilaisuuksista tiedotetaan lisäksi lehdistötiedotteilla, kaavan nettisivulla ja kunnan etusivulla. Lisäksi voi ottaa yhteyttä kaavan valmistelijoihin, joiden yhteystiedot löytyvät tämän selostuksen viimeiseltä sivulta.

1. Lähtötiedot
9-12/2017

Työkokous **YR 1**
(alue tutuksi)
Maastokäynti
Lähtötietoraportti
OAS
Työryhmäkokous **TR 1**
(lähtötietojen läpikäynti)

2. Tavoitteet
1-2/2018

Viranomaisneuvottelu
(OAS, lähtötiedot, selvitystarpeet, tarkkuustaso)
Yleisötyöpaja
Valtuustotyöpaja

3. Kehityskuvat
2/2018-5/2018

Työkokous **YR 2**
(määrittely)
Kehityskuva-vaihtoehdot
Valtuustotyöpaja
(testaus)

4. Kaavaluonnos
9-12/2018

Työryhmäkokous **TR 3**
(periaatteet)
Kaava-aineisto
Työkokous **YR 3**
Työryhmäkokous **TR 4**
(tarkistus)
Nähtävilläolo
(palaute)

5. Luonnosvaiheen palaute
1-2/2019

Palautekoonti
Työkokous **YR 4**
(vastineet)
Vastineraportti

6. Kaavaehdotus
3-4/2019

Viranomaisneuvottelu
(kaavan kehittäminen)
Kaava-aineisto
Työryhmäkokous **TR 5**
(tarkistus)
Nähtävilläolo
(palaute)

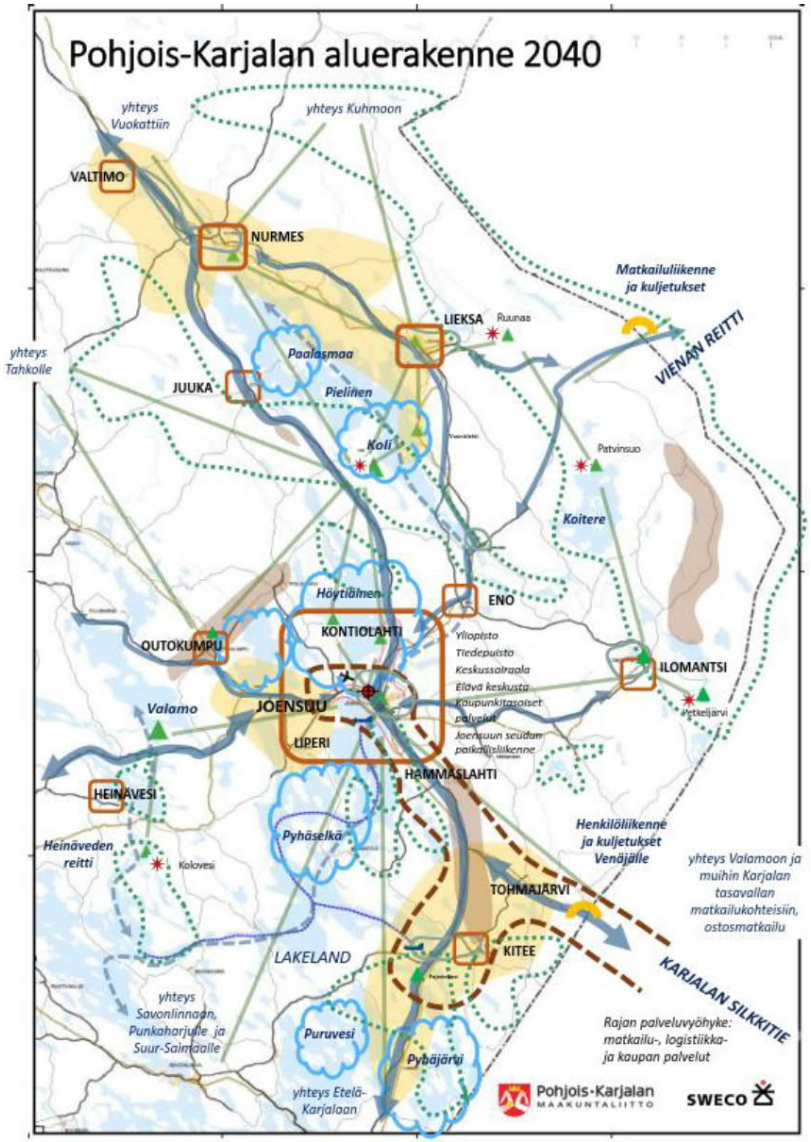
7. Ehdotusvaiheen palaute
5/2019

Palautekoonti
Työkokous **YR 5**
(vastineet)
Vastineraportti

8. Hyväksyminen
6/2019

Työryhmäkokous **TR 6**
(tarkistus)
Hyväksymisaineisto
Kuulutus

Miten kaava on saanut muotonsa?

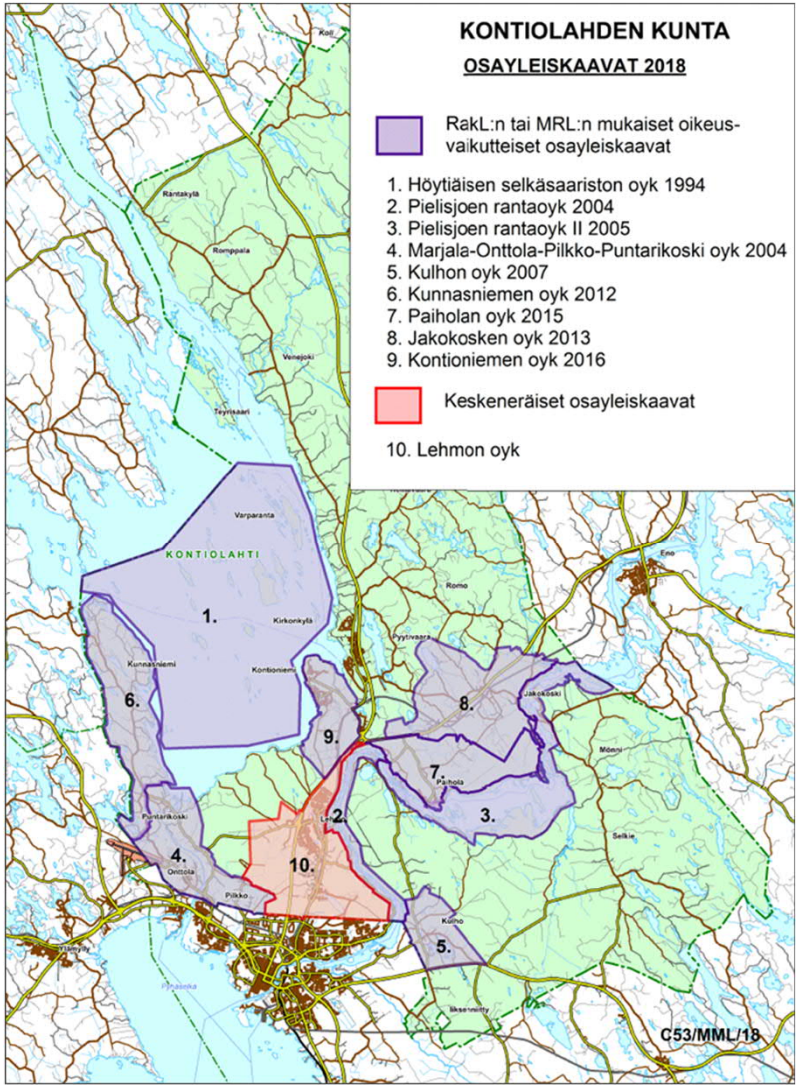


Strategisen yleiskaavan laatiminen ajoittuu samanaikaisesti käynnissä olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavatyön kanssa. Strategisen yleiskaavan laadinnassa ollaan työn eri vaiheissa vuorovaikutuksessa maakuntakaavaa tekevien viranomaisten kanssa. Maakuntakaavan pohjaksi on laadittu oheinen Pohjois-Karjalan aluerakenne 2040.

Maakuntakaavan yhteydessä on laadittu laaja määrä erilaisia selvityksiä mm. liikkumiseen, alueiden vetovoimaisuuteen, palveluihin, kulttuuriympäristöön ja luonnonoloihin liittyen. Näitä selvityksiä on voitu hyödyntää strategisen yleiskaavan laatimisessa. Viranomaisten kanssa yhteisesti on todettu, että erillisiä perusselvityksiä ei strategisen yleiskaavan yhteydessä ole tämän vuoksi tarpeen laatia.

Kuva 1. Ote Pohjois-Karjalan aluerakenne 2040 raportista (2017).

Miten kaava on saanut muotonsa?



Kontiolahden kunnassa on laadittu 9 oikeusvaikutteista osayleiskaavaa sekä Lehmon osayleiskaavaa ollaan parhaillaan laatimassa. Lisäksi on laadittu Höytiäisen selkäsaariston oyk:n muutos Munatsussa ja Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski oyk:n muutos. Tämän lisäksi Joensuun seudun yleiskaava käsittää koko Kontiolahden alueen. Yleiskaava on hyväksytty vuonna 2008. Joensuun seudun yleiskaava on voimassa muualla kuin em. kaavojen alueella. Yleiskaavojen numerot 1–5 alueella Joensuun seudun yleiskaava on voimassa seuraavien kaavamerkintöjen osalta:

- uudet tiet ja kadut sekä näiden yhteystarpeet
- ulkoilun runkoreitit ja ohjeelliset ulkoilureitit, moottorikelkkareitit sekä näiden reitistöjen yhteystarpeet
- suunnittelutarvealueet
- kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakentamista koskevat määräykset

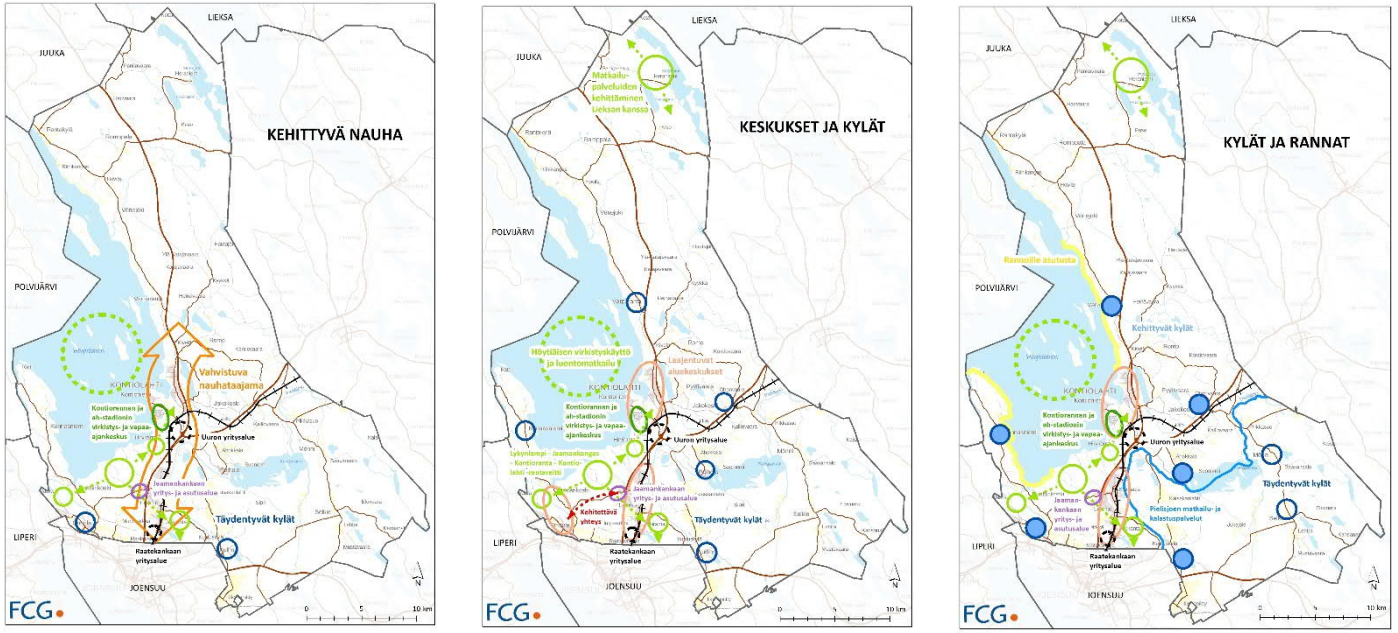
Kuva 2. Kontiolahden osayleiskaavat

Miten kaava on saanut muotonsa?

Strateginen yleiskaavatyö aloitettiin loppuvuodesta 2017. Hankkeelle laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2) ja se asetettiin nähtäville alkuvuodesta 2018. OAS:ia on päivitetty kaavaprosessin aikana.

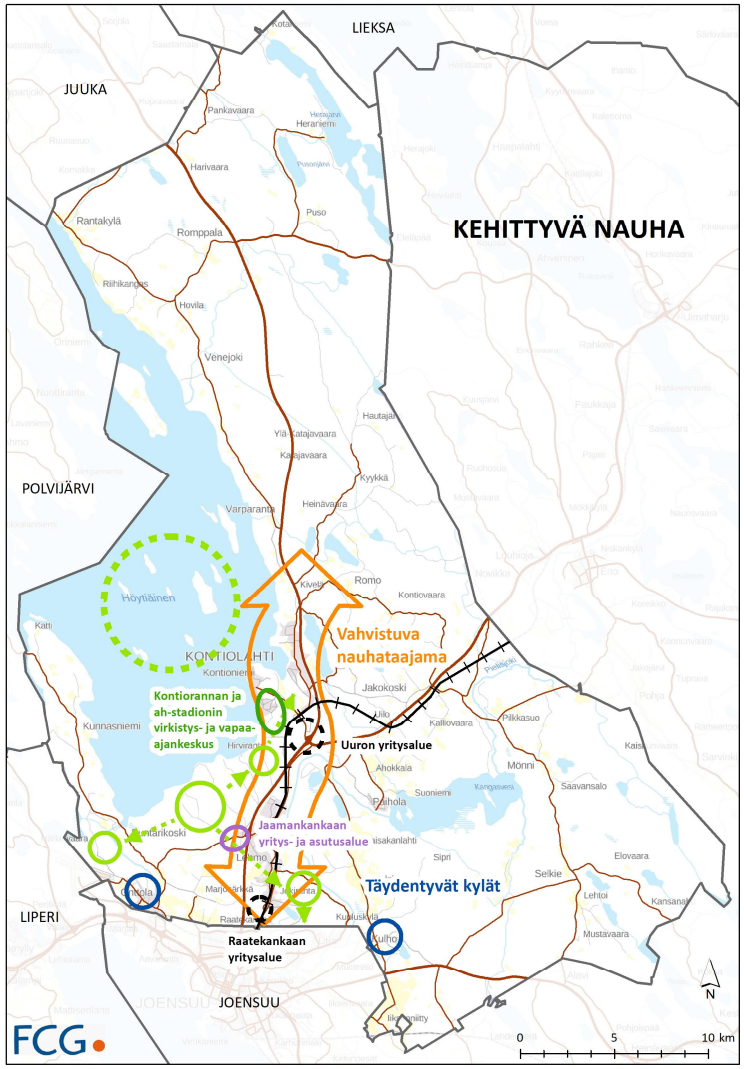
Alkuvuodesta 2018 kaavatyötä lähdettiin edistämään ripeästi. Hankkeelle asetettiin työryhmä, johon kuuluu kunnan johtoa ja kaavan sisältöön liittyvistä aiheista vastaavia virkamiehiä. Konsultti koosti lähtötietoraportin (liite 3), jossa käydään läpi kunnan maankäyttöön liittyviä teemoja sekä kaavatyöhön vaikuttavia suunnitelmia ja linjauksia.

Tammi-helmikuussa 2018 järjestettiin kunnanvaltuutetuille valtuustotyöpaja sekä kunnan asukkaille, yrittäjille ja muille toimijoille yleisötyöpaja, joissa tunnusteltiin näkemyksiä siitä, millainen Kontiolahti on tulevaisuudessa. Lähtötietojen ja työpajoissa tehtyjen huomioiden pohjalta laadittiin tämän jälkeen kolme maankäytön kehityskuvaa. Kehityskuvista ei pyritty tekemään toisiaan poissulkevia. Kehityskuvissa tarkasteltuja ajatuksia pohdittiin kesäkuussa 2018 kunnanvaltuutettujen työpajassa. Pohdintojen tuloksia on esitelty seuraavilla sivuilla.



Kuva 3. Ennen kaavaluonnoksen laatimista esiin tulleita maankäytön periaatteita tunnusteltiin kolmen kehityskuvan avulla.

Miten kaava on saanut muotonsa?

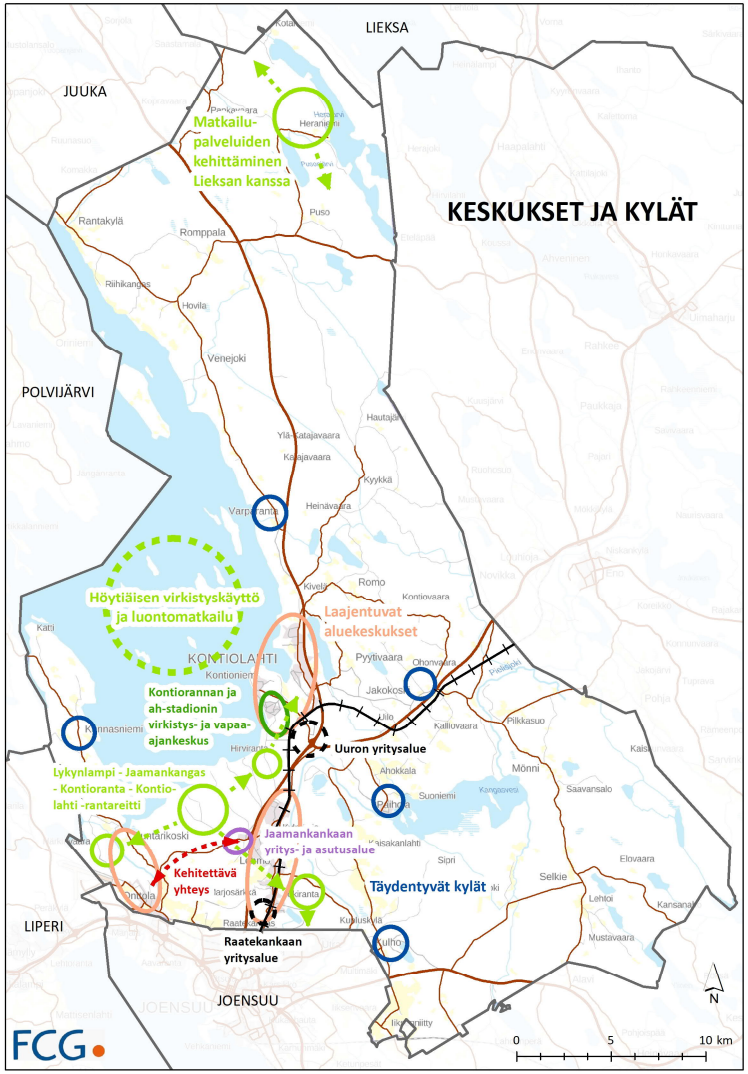


Kuva 4. Kehityskuva: Kehittyvä nauha

Kehityskuva: Kehittyvä nauha

- Lyhyt kuvaus:
  - Kirkonkylä ja Lehmo muodostavat vahvistuvan nauhataajaman, jonne kunnan kasvu ja kehitys keskittyy
  - Onttola ja Kulho täydentyvät Joensuun rajan läheisyydessä
- Hyvät puolet:
  - Selkeä ratkaisu, Lehmo ja kirkonkylä vahvoiksi keskuksiksi
  - Hyödyntää Joensuun läheisyyden
  - Alhainen investointitaso, hyödynnetään olevaa infraa
  - Julkisen liikenteen ja palveluiden järjestäminen helpottuu
  - Luo lisää työpaikkoja, kun asuminen ja työ lähellä toisiaan
  - Vapaa-aika- ja liikuntapalvelut tulevat lähelle
- Huonot puolet:
  - Heikentää kehittyvän nauhan ulkopuolella olevia alueita, työpaikkoja ja palveluita
  - Hukkaa jo toteutettuja rakennettuja resursseja
  - Menetetään kylien imago, tarvitaan toimivat kylät
  - Lentokentän mahdollisuuksia ei huomioida
  - Rantarakentamiseen ei kiinnitetä huomiota
  - Kunnan pohjoisosassa ei ole mitään kehityskohteita

Miten kaava on saanut muotonsa?

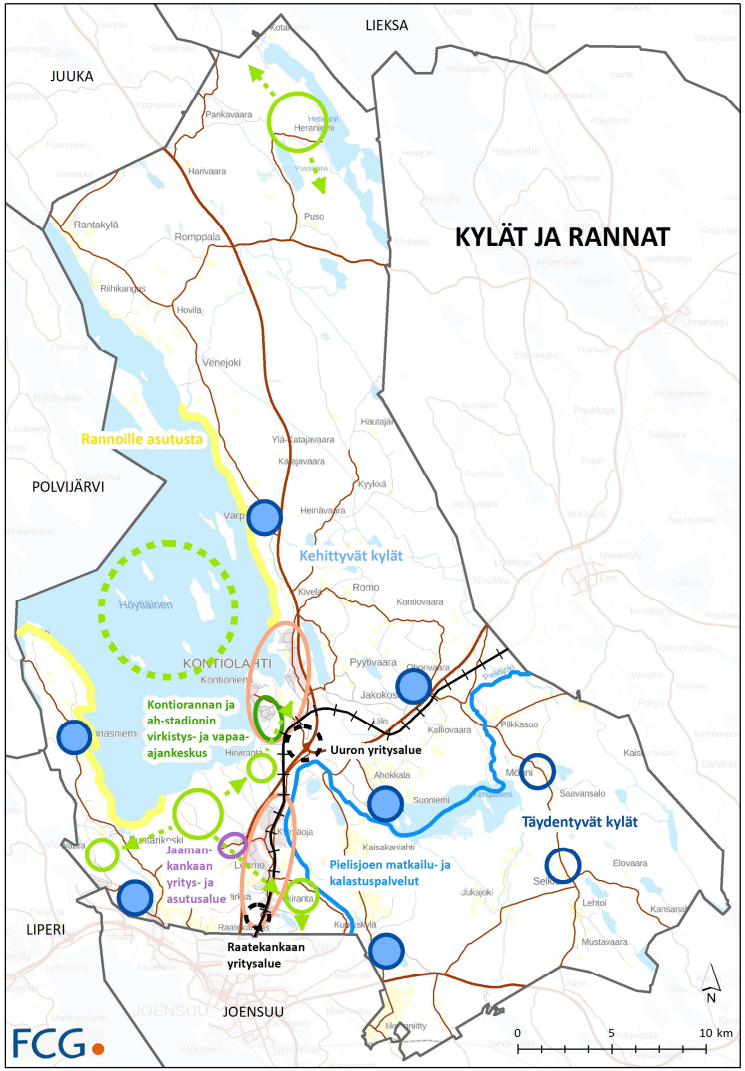


Kuva 5. Kehityskuva: Keskukset ja kylät

Kehityskuva: Keskukset ja kylät

- Lyhyt kuvaus:
  - Kirkonkylän-Kontiorannan, Lehmon sekä Onttolan alueita kehitetään laajentuvina aluekeskuksina
  - Kylät täydentyvät maltillisesti
  - Lehmon ja Onttolan välistä tieyhteyttä parannetaan
  - Kunnan luontomatkailu- ja virkistyskäyttöalueita kehitetään Höytiäisen, Kontiorannan, Jaamankankaan ja Herajärven alueella
- Hyvät puolet:
  - Palveluja voidaan kehittää paremmin
  - Onttolan kehittäminen
  - Liikenneyhteyden parantaminen Lehmon ja Onttolan välillä
  - Joukkoliikenne hyvä keskuksien välillä
  - Matkailualueen kehittäminen Lieksan kanssa ja Kontiorannan ja Höytiäisen kehittäminen
  - Mahdollistaa työpaikkojen lisääntymisen
  - Luonto ja virkistys huomioitu riittävästi
- Huonot puolet:
  - Ranta-asumisen kehittäminen puuttuu
  - Laaja kouluverkko vaarassa
  - Palvelut keskittyvät keskuksiin
  - Muodostuvatko Lehmo, keskusta ja Onttola liian tiiviiksi?
  - Onttolan kehittäminen kallista

Miten kaava on saanut muotonsa?



Kuva 6. Kehityskuva: Kylät ja rannat

Kehityskuva: Kylät ja rannat

- Lyhyt kuvaus:
  - Kylät huomioidaan monipuolisesti ja niitä kehitetään keskusten rinnalla.
  - Ranta-asumista mahdollistetaan laajoilla alueilla Höytiäisen itä- ja länsirannoilla Varparannan, Kunnasniemen ja Puntarikosken läheisyydessä

- Hyvät puolet:
  - Maaseutumainen kunta, mahdollisuuksia rakentaa ympäri kuntaa
  - Rantarakentaminen mahdollistaa ja tuo virtaa kuntaan
  - Tukee tämänhetkistä kyläkoulurakennetta
  - Kylillä luonto ja virkistyspaikat lähellä
  - Pielisjoki huomioitu

- Huonot puolet:
  - Rantoja on säilytettävä vapaana, ei kaikkea rakentamiseen
  - Palvelut hajallaan
  - Joukkoliikenne haastava toteuttaa
  - Taloudellisesti raskas malli

Miten kaava on saanut muotonsa?

Kaavatyön laatijat ovat vuorovaikutuksessa kohtiolahtelaisten osallisten lisäksi myös eri viranomaisten ja naapurikuntien kanssa. Helmikuussa 2018 järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa käytiin läpi kaavaan liittyviä asioita.

Tavoitteiden kartoittamisen ja kehityskuvien avulla tapahtuneen tunnustelun jälkeen laadittiin kaavaluonnos.

Kunnanhallitus esitti kokouksessaan 22.10.2018 § 189 kaavakarttaan vähäisiä muutoksia ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kunnanhallituksen päätöksen johdosta kaavakarttaa muutettiin siten, että tiivistettävät taajamat -aluetta laajennettiin Joensuun rajan läheisyydessä Onttolan ja Raatekankaan välisellä alueella. Lisäksi kaavan osallisiin lisättiin MHY Pohjois-Karjala ja MTK Joensuun seutu.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.11.–20.12.2018.

Kaavaluonnosta muokattiin lausuntojen perusteella lisäämällä kaksi virkistyskohdemerkintää ja kaksi yhteystarvemerkintää, muuttamalla tiivistettävät taajamat -alueen rajausta sekä muokkaamalla määräyksiä ja selostusta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.3.–26.4.2019.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen lisättiin Lehmon ja Asemankylän seisakkeet. Luonto- ja kulttuuriympäristön teemakarttaan lisättiin maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristökohteet sekä eläinten käyttämät kulkureitit nauhataajaman alueella. Onttolan kehittämiskohdemerkinnän määräykseen lisättiin huomioitavaksi seikaksi kulttuuriympäristö. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin.

Kontiolahden kunnanvaltuusto hyväksyi strategisen yleiskaavan__.__.2019.

Kehittämiskohteet

Kaavassa määritellyt kehittämiskohteet kohdistuvat asumisen, hallinnon ja palveluiden alueiden kehittämiseen, työpaikka- ja teollisuusalueiden kehittämiseen sekä virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin.

Onttolan alueen kehittäminen vaatii maanhankintaa sekä yhteistyötä Joensuun ja Liperin kanssa. Onttolan alue on mahdollista saavuttaa myös joukkoliikenteen avulla.

Kunta on kehittänyt ja panostanut jo Kontiorannan alueelle. Aluetta halutaan edelleen kehittää Höytiäiseen ja ampumahiihtostadioniin tukeutuvana asuin- ja vapaa-ajan alueena. Alueen kehittämisessä tulee huomioida laajemmin matkailu- ja vapaa-ajan kohteet, joita ovat mm. Joensuun seutu laajemmin sekä Koli.

Kirkonkylän ja Lehmon taajama-alueita ja niiden palveluja on tarkoitus kehittää edelleen viihtyisinä asuinalueina lähipalveluineen. Kirkonkylä tulee säilymään hallinnollisena keskuksena.

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

Jaamankangas ja Höytiäinen yhdessä muodostavat Kontiolahden merkittävimmät retkeily- ja virkistysalueet. Jaamankankaan keskeinen sijainti taajama-alueiden lähellä edesauttaa sen hyödyntämistä. Rantareitistön ja ranta-alueella olevien uimarantojen, satamien ja venevalkamien yhdistäminen yhtenäisellä reitillä lisää alueen houkuttelevuutta ja keskittää kulutusta rakennetuille alueille. Salpalinjan sotahistoriallisten kohteiden matkailupotentiaalia voidaan hyödyntää ja kehittää suunnittelemalla alueen reitistöt Salpalinjan kohteiden kautta suojeluarvot huomioiden.

O — Onttola
Aluetta kehitetään yhdessä Joensuun ja Liperin kanssa monipuoliseksi asumisen ja työpaikkojen alueeksi, joka hyödyntää myös joukkoliikennettä. Suunnittelussa tulee huomioida alueen lähipalvelut, virkistys- ja vapaa-ajanpalvelut, kulttuuriympäristö sekä lentokentän läheisyys.

Kr — Kontioranta ja ampumahiihtostadion
Kontiorannasta kehitetään ampumahiihtostadionin kanssa viihtyisä asuin-, työpaikka- sekä virkistys- ja matkailualue.

Kk — Kirkonkylä
Kirkonkylän taajamaa kehitetään monipuolisena asumisen ja palveluiden alueena sekä kunnan hallinnollisena keskuksena.

L — Lehmon keskusta
Lehmon keskustaa tiivistetään ja täydennysrakennetaan sekä kehitetään palveluiden osalta.

R — Raatekankaan / Raatesuon työpaikka-alue
Raatekankaan työpaikka-aluetta laajennetaan ja kehitetään Joensuun kaupungin kanssa yhteistyössä tavoitteena muodostaa yhtenäinen ja liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.

LE — Lehmon eritasoliittymän alue
Risteysaluetta kehitetään työpaikka- ja asuinalueena huomioiden kehitettävä tieyhteys Onttolan ja Pilkon suuntaan.

U — Uuron eritasoliittymän palvelu- ja työpaikka-alue
Aluetta kehitetään työpaikka-alueena. Alueelle sijoitetaan teollista toimintaa sekä kaupallisia palveluita.

H — Höytiäisen luontomatkailun kehittämisalue
Höytiäisen järvialuetta kehitetään kalastuksen, matkailun ja virkistyksen ehdoilla. Kehitettäviä osa-alueita ovat kirkonkylän satama, kalamajat sekä erilaiset aktiviteettikohteet ja palvelut.

Jk — Jaamankangas
Jaamankangas säilytetään keskeisiltä alueiltaan Joensuun kaupunkiseudun merkittävänä retkeily- ja virkistysalueena. Jaamankankaan rannan tuntumaan toteutetaan Puntarikosken ja Kontioniemen yhdistävä reitti. Salpalinjan kohteet huomioidaan reittien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Turvataan venevalkamilla ja uimarannoilla Höytiäiseen tukeutuvaa virkistyskäyttöä.

Kaavan kuvaus

Kontiolahden strategisen yleiskaavan tarkasteluvuosi on 2040. Kaavalla on siis haluttu ennakoida yhdyskunnan ja yhteiskunnan muutoksia pitkälle tulevaisuuteen. Kaavassa keskitytään strategisiin kehittämistavoitteisiin koko kunnan mittakaavassa. Tavoitteena on yhdyskunta-rakenteen suunnitelmallinen, hallittu kehitys, jossa erilaiset toiminnot ja kuntatalous etenevät tasapainoisesti. Kaavaprosessin aikana kylät ja kouluverkko ovat nousseet esiin keskeisinä kunnan vetovoimatekijöinä, joihin kaavaratkaisu nojaa merkittävästi.

Tulevaisuuden ennustettavuuden epävarmuus edellyttää kunnan maankäytöltä joustavuutta. Muutokset ihmisten elintavoissa, esimerkiksi teknologian vaikutus elinkeino-elämän ja palvelurakenteiden toteutumiseen, edellyttävät kaavalta joustavuutta ja mahdollisuutta vaihtoehtoisiin ratkaisuihin. Toisaalta esimerkiksi kuntatalous ja kunnan palvelurakenteen osien vahvistaminen ja ylläpitäminen vaativat strategisia linjauksia.

Kaavan perusrakenne

Kaavan lähtökohtana oletetaan Kontiolahden väestön ja myös työpaikkojen määrän kasvavan tulevaisuudessa hyötyen Joensuun seudun kehityksestä. Tätä lähtökohtaa tukee Tilastokeskuksen väestöennuste, jonka mukaan Kontiolahden väestömäärä kasvaa noin 2 500 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä. Muuttotilastojen mukaan Kontiolahdelle muute-taan pääosin Joensuusta ja tyypillinen muuttaja on 20-34-vuotias nuori aikuinen.

Rakentamisen odotetaan suuntautuvan erityisesti kirkonkylä-Lehmo-akselille valtatien 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. Kunnan sisäistä muuttoa on jonkin verran odotettavissa sekä maaseudulta taajamaan että päinvastoin taajamasta kylien maaseutumaisemiin ja -rannoille.

Kaavaratkaisulla on haluttu tukea erilaisten alueiden identiteettiä ja toimivaa palvelurakennetta. Myös saavutet-tavuuskysymyksiin on kiinnitetty huomiota. Tulevaisuudessa asuinalueiden saavutettavuuden ja raideliikenteen kehittä-misessä voidaan hyödyntää Lehmon ja Asemankylän seisakkeita. Taajamien yhdyskuntarakenteesta tavoitellaan tiivistä, eheää ja toiminnallisesti monipuolista. Kylistä ja maaseudulta on kaavassa nostettu esille strategisia veto-voimatekijöitä, jotka mahdollistavat maaseutuasumista, yrittäjyyttä, matkailua ja vapaa-ajan asumista. Erityisesti on kiinnitetty huomiota olemassa olevan kouluverkon säilymisen tukemiseen.

Tiivistettävät taajamat

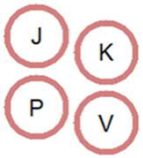
Aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kunta hankkii alueelta raakamaan asemakaavoitusta varten.

Kontiolahden tiivein yhdyskuntarakenne on Lehmon ja kirkonkylän sekä niiden välisellä alueella mukaan lukien Kontioniemen ja Kontiorannan alueet. Kaavaratkaisulla pyritään muodostamaan tiiviimpi nauhataajama Joensuun rajalta kirkonkylälle tunnistaen ympäristön ja kulttuuriperinnön arvot vetovoimatekijöinä ja huomioimalla lähivirkistyksen tarpeet. Täydentävän rakentamisen yhteydessä parannetaan liikkumisympäristön laatua ja elämyksellisyyttä. Uudella rakentamisella tuetaan ja mahdollistetaan joukkoliikenteen kehittäminen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee huomioida se, että Höytiäisen ja Pyhäselän väliselle kannakselle jää viherkäytävä eläinten liikkumista varten.

Onttolan aluetta on tarkoitus kehittää siten, että siitä muodostuu tiivis osakeskus Pilkon palveluiden läheisyyteen. Tarkempaa maankäyttöä suunnitellessa huomioidaan Joensuun ja Liperin maankäyttötavoitteet ja alueen infrastruktuuri pyritään toteuttamaan siten, että se palvelee laajemmin koko aluetta.

Kylät ja maaseutu



Kehitettävät kylät: Kulho (K), Paihola (P), Jakokoski (J) ja Varparanta (V)

Kyläalueita täydennetään maltillisesti tukien alueella olevia koulutuksen ja sivistyksen palveluita. Vetovoimatekijöinä ovat maaseutumainen väljä asuminen sekä yhteisöllisyys.

Täydentyvät kylät: Selkie (S) ja Mönni (M)

Kyläalueita täydennetään maltillisesti vaalien valtakunnallisesti arvokasta maisemaa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentaminen tukeutuu olevaan palvelurakenteeseen.

Kontiolahden kunnan pohjoisosassa maaseudun elinvoimaisuuden haasteena on väestön väheneminen ja ikääntyminen erityisesti.

Nykyisten palveluiden säilymisen ja kylien elinvoimaisuuden tukemiseksi ja säilymiseksi kaavassa on osoitettu maaseudun täydennysrakentamista ohjattavaksi kyläkeskuksiin.

Joensuun ja Kontiolahden rajalla sijaitsevaa Kulhoa kehitetään osayleiskaavan mukaan yhdessä Joensuun kanssa.

Paiholan ja Jakokosken alueella on melko uudet osayleiskaavat, joissa on runsaasti maaseutualueen vapaita rakennuspaikkoja koulujen läheisyydessä. Merkinnöillä halutaan edistää ja tukea koulujen säilymistä alueella. Kehitettävä kylä -merkintä edesauttaa Paiholan vanhan sairaalan säilymistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena.

Mönni ja Selkie, maisemaltaan arvokkaat kyläalueet, halutaan säilyttää elävinä ja elinvoimaisina maisema-arvoja vaalien. Uusi rakentaminen tulee sijoittua peltoalueiden ulkopuolelle kuitenkin olevan asutuksen tuntumaan kylärakennetta tiivistäen.

Kehitettävät ranta-alueet

Rannat, joilla loma-asuntojen muuttaminen asuinnoksi voidaan sallia kunnallistekniikan läheisyyden ja palveluiden läheisyyden perusteella.

Kaavassa on osoitettu rannat, joilla loma-asuntojen muuttaminen asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella.

Höytiäisen kirkonkylän pohjoispuoleiset alueet on osoitettu kehitettäväksi ranta-alueeksi. Alueella on vesihuoltoverkosto sekä Varparannan ja kirkonkylän koulut sijoittuvat alueen välittömään läheisyyteen.

Kunnasniemen eteläosaan on osoitettu toinen kehitettävä ranta-alue. Alueella on Kunnasniemen osayleiskaavassa osoitettu omarantaista asuinrakentamista. Rantarakentamisen ohjaus tapahtuu Kunnasniemen osayleiskaavan perusteella. Rakennuspaikat on mahdollista liittää vesihuoltoverkostoihin.

Jaamankankaan ranta-aluetta on osoitettu kehitettäväksi ranta-alueeksi, siltä osin kuin sinne ollaan rakentamassa vesihuoltoa. Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski-osayleiskaavassa alueelle on jo osoitettu omarantaista asuinrakentamista.

Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii poikkeusluvan ja rakennusluvan, jonka yhteydessä selvitetään mm. se, täyttääkö loma-asunto asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Osalle alueesta on jatkossa mahdollista antaa kunnan rakennusjärjestyksessä määräys, että poikkeuslupaa ei tarvita. Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida kuitenkaan sivuuttaa kaavoissa annettuja määräyksiä.

Erityinen yhteistyötarve

Kaavassa on osoitettu nuolilla erityinen yhteistyötarve naapurikuntien ja kuntarajat ylittävien toimijoiden kanssa erillisten suunnitelmien ja strategioiden laatimisen yhteydessä.

Kontiolahti on rakentunut eteläosiltaan Joensuun kaupunkirakenteeseen kiinni. Erityisesti liikennejärjestelyiden, mutta myös vesihuollon osalta yhteistyö kuntarajojen yli on tarpeellista. Yhteistyöllä saavutetaan kustannussäästöjen lisäksi yhtenäisempää ja viihtyisämpää asuinympäristöä.

Herajärven alueella kunnan koilliskulmassa on virkistystoimintaa ja matkailuun liittyviä toimintoja, jotka ulottuvat myös Lieksan kaupungin alueelle. Virkistystoimintaa ja retkeilyä tulee kehittää yhteistyössä Lieksan kaupungin kanssa erityisesti ulkoilureitistöjen osalta.

Liikenneyhteyksien kehittämistarve

Onttolan ja Lehmon eritasoliittymän välisen liikenneyhteyden kehittäminen ja parantaminen on osoitettu kaavassa maakuntakaavankin tavoitteiden mukaisesti.

Tieyhteyden merkitys lisääntyy, kun Onttolan asukasmäärä kasvaa ja Lehmon risteysalueen työpaikkamäärä kasvaa. Parempi ja sujuvampi yhteys lyhentää Onttolan ja kirkonkylän palveluiden väliä sekä vähentää Joensuun kautta kulkevaa liikennettä. Toimiva liikenneyhteys edistää myös Jaamankankaan alueen virkistyskäyttöä.

Liikenneyhteyksien kehittämistarvemerkinnät on osoitettu myös tiivistettävien taajamien alueelle Etelä-Lehmoon ja Pilkon-Kuusivaaran alueelle, joka on Joensuun kaupungin potentiaalinen kasvusuunta. Uusien alueiden ja liikenneyhteyksien suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät alueella kuntayhteistyötä.

Keskeinen vesistöreitti

Matkailun ja virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet huomioidaan rantojen suunnittelussa.

Pielisjoki on osoitettu keskeiseksi vesireitiksi, jota on tavoitteena kehittää matkailullisesti kiinnostavaksi kohteeksi. Ranta-alueelle tulee jättää riittävästi kohteita virkistyskäyttöä varten. Merkinnällä tuetaan myös Saimaan järvilohen palauttamista alueelle.

Taajamatoimintojen laajenemissuunta sen jälkeen, kun pääosa tiivistettävästä taajama-alueesta on toteutunut

Yleiskaavassa on otettu kantaa siihen, minne taajamatoiminnot laajenevat Lehmon, kirkonkylän ja Onttolan jälkeen. Luonnollinen kasvusuunta on pyrkiä yhdistämään Onttolan ja Lehmon taajamia toisiinsa. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että Jaamankankaan yhtenäistä virkistysaluetta ei tarpeettomasti pirstota.

Retkeily- ja virkistysalueet sekä -kohteet

Alueellisesti merkittäviä retkeily- ja virkistysalueita ja -kohteita ovat Lykynlampi, Kontioranta, Kontioniemi, Utranharju, Mustavaara ja Kiviniemi. Alueilla on Kontiolahden kuntaa laajempaa merkitystä ja ne on osoitettu maakuntakaavassa.

Strategisena tavoitteena on yhdistää Lykynlammen, Kontiorannan, Kontioniemen ja Utranharjun alueet toimivilla ja yhtenäisillä ulkoilureiteillä, jotka kulkevat Jaamankankaan kautta, miltä osin reitti tulee pyrkiä toteuttamaan Höytiäisen ranta-alueen tuntumaan.

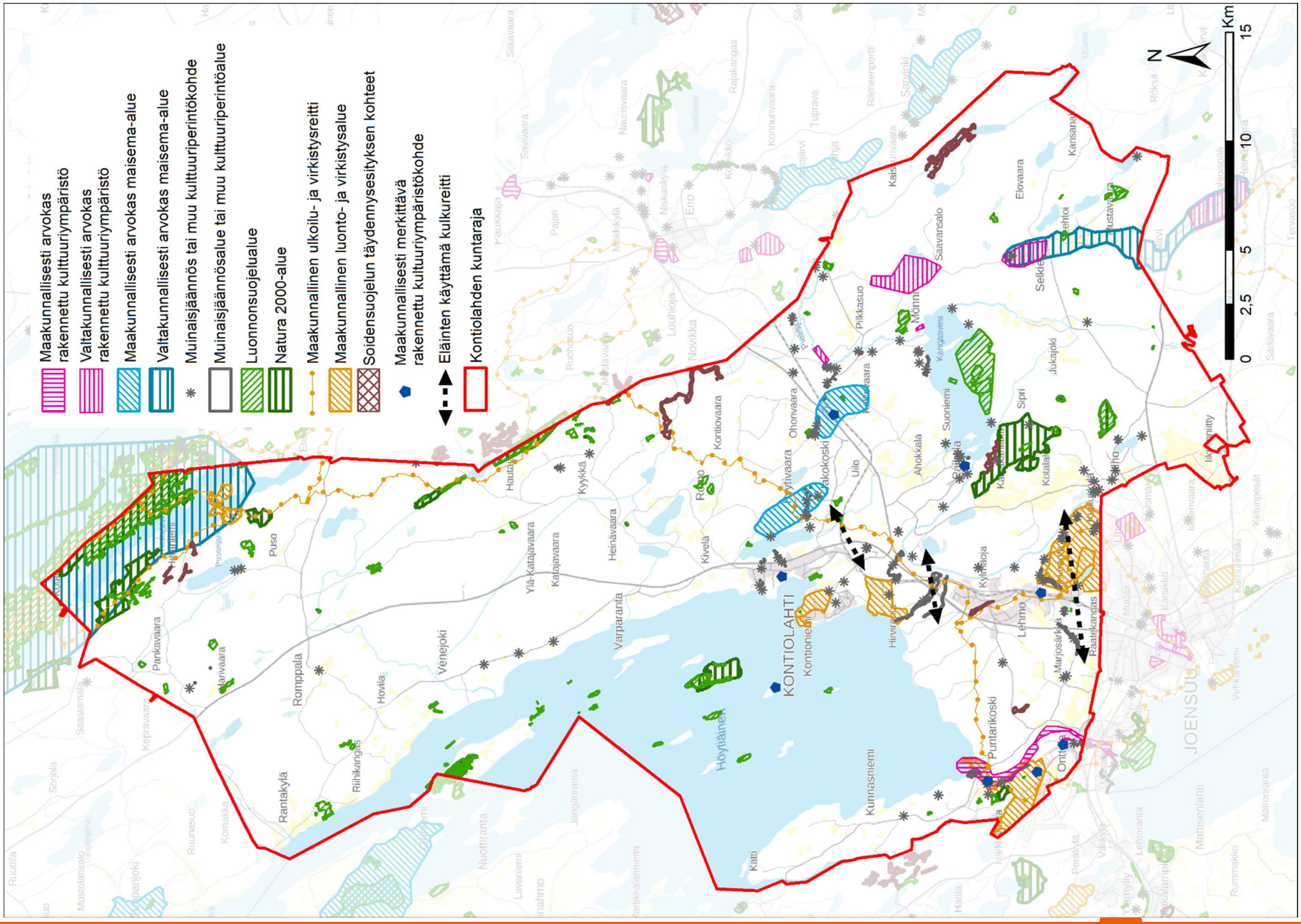
Luontoarvoiltaan merkittävimmät aluekokonaisuudet (Natura-alueet / SL-alueet)

Kaavakartan yleispiirteisyydestä johtuen kaavakarttaan on otettu vain laajimmat suojelualueet ja Natura-alueet. Kaavakartalla ovat mm. Jouhtenisen, Pöllönvaara-Kruunukankaan ja Kolin Natura-alueet sekä Pitkärannan suojelualue. Kunnan alueella olevat suojelualueet ilmenevät tarkemmin oheiselta kartalta. Kartasta ilmenevät myös muinaismuistokohteet.

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt

Kaavassa on osoitettu Mönnin ja Selkien valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY), Jakokoski ja Haapavirta osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ”Pielisjoen kanavat”, Höytiäisen kanavan maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Selkie-Lehtoi-Heinävaara-kylä-alue, Pyytivaaran vaarakylä ja Jakokosken kylämaisema.

Seuraavalla sivulla olevassa luonnon- ja kulttuuri-ympäristön teemakartassa on esitetty Kontiolahden kunnan alueen arvokkaita luonnon- ja kulttuuri-ympäristön alueita ja -kohteita.



Kuva 7. Luonnon- ja kulttuuriympäristön teemakartta

Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteelliset ja –taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Kaavan lähtökohtana oleva Kontiolahden väestön ja työpaikkojen määrän kasvu voidaan nähdä todennäköisenä väestöennusteiden perusteella. Valtaosan uusista asukkaista odotetaan sijoittuvan Lehmon ja kirkonkylän alueelle, joiden taajamia tiivistetään. Lisäksi kehitetään Onttolan aluetta. Kehittyminen kasvattaa taajaman merkitystä maaseutuun nähden.

Väestökehitykseen liittyvänä lähtöoletuksena on ollut, että osa kasvun tuomasta väestöstä hakeutuu maaseudulle pitkälti joko maaseutumaisen elämäntavan tai mökille muuttamisen houkuttelemina. Riskinä olevaa yhdyskuntarakenteen hajautumista kunnallistaloudellisine vaikutuksineen on kaavassa pyritty hallitsemaan sillä, että rakentamista suunnataan kyläkoulujen ja infrastruktuurin läheisyyteen.

Maaseudun asukaskehitys on viime aikoina kuitenkin ollut melko vähäistä. Kyliin suuntautuva uusi väkimäärä ei välttämättä kaikkialla nouse korvaamaan edes luonnollisen poistuman muodostamaa vähenemää. Riskinä on, että uudisrakentamisen elinvoimaisuutta lisäävät vaikutukset jäävät ainakin joissain kylissä heikoiksi. Hierarkian osoittamiseksi kaavassa osoitetut kylät on jaoteltu kahteen luokkaan.

Kasvukeskittymissä tyypillinen ilmiö on haja-asutuksen syntyminen taajaman reuna-alueille. Tätä on pyritty kaavassa hillitsemään osoittamalla edellä mainittuja asumisen mahdollisuuksia kylissä ja niiden rannoilla.

Kaavassa on siis tarjottu monipuolisesti erilaisia sijoittumispaikkoja asumiselle ja työpaikoille. Alueet vastaavat erityyppisiin asumispreferensseihin ja elinkeinoelämän kehitysnäkymiin. Alueiden kehittämisedellytysten tukemiseksi on kaavassa määritelty paikallisia viihtyvyyteen, hyvinvointiin ja vetovoimaan liittyviä tekijöitä ja niiden muodostamia toiminnallisia verkostoja. Täydennysrakentaminen ja kehittäminen nojautuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin. Taajamista ja kylistä irrallisia, kunnallistaloudellisesti kalliita kehittämisalueita ei ole kaavassa osoitettu.

Kaavan yhtenä tavoitteena on säilyttää kunnan laaja kouluverkosto. Julkisen palveluverkon kehittämiseen ja säilyttämiseen liittyy kuitenkin useita epävarmuus-tekijöitä. Muun muassa kuntatalouden epävarmuus ja palvelutuotannon tehokkuusvaatimukset, valtakunnan ja maakunnan tasolla suunnitteilla olevat muutokset sekä alueellisten väestöennusteiden toteutumisen ennakointi luovat pitkän tähtäimen suunnittelusta erityisen haastavan. Esimerkiksi koulujen oppilas-määrien muutoksia voidaan suhteellisen tarkalla tasolla arvioida vain 5-10 vuoden tähtäimellä. Kaavan tavoitevuoteen asti ulottuvat ennusteet ovat jo huomattavan epävarmoja.

Kaavassa keskeisiksi palvelukeskittymiksi on nostettu kirkonkylä ja Lehmo. Molemmissa näistä on tunnistettu tarve kehittää ympäristön viihtyvyyttä ja toimintojen monipuolisuutta keskuksen vetovoiman tukemiseksi. Molemmilla alueilla kehittämisen tukeminen on jo käynnissä. Alueille on rakennettu/kaavoitettu uutta tiivistä asutusta asiakaskunnan tarpeita varten. Kouluverkkoa on tarkoitus kehittää siten, että Lehmon alueelle rakennetaan toinen yläkoulu.

Molempien alueiden palveluiden kehittäminen on haastavaa, koska Joensuun kaupungin alueella olevat kaupalliset palvelut ovat niin lähellä. Raatekankaan / Raatesuon alue sijoittuu kuntarajan viereen Joensuun puolella olevien palveluiden yhteyteen.

Kirkonkylän, Lehmon ja Onttolan virkistyspalveluiden saavutettavuutta on tuettu kaavassa osoittamalla keskeiset ulkoilureitit alueiden välille Jaamankankaan kautta, mikä on viherverkon selkäranka.

Maaseudun palveluverkko on pystytty pitämään melko hyvänä. Palveluverkko on kytköksissä toisaalta väestökehitykseen ja toisaalta elinkeinoelämän muu-toksiin.

Rakentamisen keskittäminen Lehmo–kirkonkylä-akse-lille sekä Onttolaan mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason säilyttämisen ja kehittämisen myös tulevaisuudessa.

Kontiolahden liikkumisen pääsuunta on Joensuuhun päin. Kunnan sisäinen liikenne on pääosin taajamien ja kylien välistä liikennettä, ja osa tästäkin tapahtuu Joensuun keskustan kautta.

Valtatie 6 Joensuun suuntaan on pääreitti Kontiolahden ja Joensuun välillä ja myös ruuhkaisin väylä Kontiolahdella. Asumisen ja palveluiden ohjaaminen kirkonkylä–Lehmo-alueelle edellyttää alempiasteisten rinnakkaisyhteyksien kehittämistä nykyisestä. Erityisesti kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen on tarpeellista. Lehmon eteläosan työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää Kylmäojantien ja Salpakankaankadun välisen uuden katuyhteyden toteuttamista yhteistyössä Joensuun kaupungin kanssa. Uusi yhteys toteutuessaan vähentää Vanhan Nurmeksentien liikennekuormitusta ja jakaa liikennettä katuverkolle tasaisemmin.

Vahvistuva nauhataajama kytkeytyy tiivistyvän maankäytön myötä yhä kiinteämmin kiinni Joensuuhun. Liikkumisen näkökulmasta Vanha Nurmeksentie/ Kylmäojantie muodostaa joukkoliikenteen pääreitin, joka kulkee Joensuun keskustasta Kirkonkylälle. Käytävän varrelle muodostuu tiheä asutus, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason parantamisen ja edistää kestävää liikkumista. Tiivis taajamarakenne mahdollistaa sen, että tulevaisuudessa raideliikennettä voidaan tarvittaessa hyödyntää työmatkaliikenteessä. Onttolan kehittäminen myös edesauttaa Joensuusta länteen valtatien 9 suuntaisen joukkoliikenteen kehittämistä.

Kaavassa on esitetty Onttolan ja Lehmon eritasoliittymän välisen tieyhteyden kehittäminen. Väylä vähentäisi valtatie 6:n Joensuuhun päin suuntautuvan liikenteen kuormitusta. Kirkonkylän ja Lehmon saavutettavuus paranee lännen ja idän välisen liikkumisen näkökulmasta. Samoin Joensuun lentokenttä on paremmin saavutettavissa väylän toteutuessa.

Kaavan mukaisen maankäytön oletetaan parantavan kunnan työpaikkaomavaraisuutta, mikä vähentää liikkumistarvetta ja tukee kestäviä kulkumuotoja. Onttolan ja Lehmon välisen kehittyvän liikenneyhteyden ja valtatie 6:n leikkauspisteeseen sijoittuvalle risteysalueelle on pitkällä aikavälillä odotettavissa suuria muutoksia. Riskinä on, että alueen saavutettavuus myöhemmin toteutuvilta läntisiltä osin jää pääosin henkilöautoliikenteen varaan, mikä eriarvoistaisi alueen palveluiden kuluttajia.

Keskustaajamien ulkopuolella maaseutualueet perustuvat pitkälti yksityisautoilun varaan. Alueiden asukasmäärä ei mahdollista kannattavan joukkoliikenteen järjestämistä. Kaavalla onkin pyritty ohjaamaan maaseudun väestöä kyliin.

Keskeisinä teknologia- ja teollisuustoiminnan kehittämispaikkoina kaavassa nousevat esille Raatekankaan/ Raatesuon alue sekä Lehmon sekä Uuron eritasoristeysten alueet. Kahden jälkimmäisen osalta kehittämismahdollisuudet ovat otollisia hyvien yhteyksien johdosta.

Kaavaprosessin aikana on noussut esille luonto- ja elämysmatkailua koskevat tavoitteet. Kaavassa onkin painotettu näitä nostamalla esille keskeisiä kehityskohteita ja teemoja. Matkailupalveluiden lisääntyminen sekä kulttuuriperinnön ja -ympäristön arvojen nostaminen vetovoimatekijäksi vaikuttavat positiivisesti myös kunnan houkuttelevuuteen asuinpaikkana, mikä puolestaan houkuttelee kuntaan potentiaalista työvoimaa. Kaavakartassa osoitettu nuoli Kolin suuntaan osoittaa tarpeellista yhteistyötä matkailu- ja virkistyspalveluiden verkoston suunnittelussa. Nämä maaseudun kehittyvät elinkeinot ottavat lähtökohdaksi jo nyt olemassa olevat toiminnot, joita on kaavassa tuettu teemoittaisin määräyksin.

Metsätalouteen liittyen kaavassa ei ole esitetty suoria rajoitteita tai kehittämismääräyksiä. Strateginen yleiskaava on luonteeltaan erilainen kuin tarkemmat osayleiskaavat, joissa varataan alueita maa- ja metsätalouskäyttöön. Strategisen yleiskaavan vaikutus metsätalouteen on vähäinen. Maaseudulla kehittämistä on osoitettu kyliin ja rannoille, jotka eivät ole metsätalouden ydinaluetta. Kaavassa taustoituksena esitetyillä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoalueilla metsänhoitoa rajoittavat maakuntakaava tai alueella mahdollisesti voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Kaavassa osoitetut oikeusvaikutteiset kehittämiskohdemerkinnät eivät ole aluevarauksia, joten niillä ei ole vaikutusta metsälain soveltamiseen alueilla.

Kaavalla täydennetään olemassa olevia taajamia ja kyliä. Tämä hillitsee uuden kunnallistekniikan ja palveluverkon rakentamistarpeita. Taajaman laajentumista on kaavassa osoitettu välittömästi nykyisten taajamien viereen ja väliin. Uusia, taajamarakenteesta irrallisia alueita ei ole esitetty. Laajemmilla kehittyvillä alueilla infrastruktuurin laajentamista ja kunnallisteknisiä kustannuksia voidaan hallita alueiden toteutuksen vaiheistuksella.

Myös maaseudulla uutta rakentamista on ohjattu olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen. Tämä tukee paitsi infrastruktuurin tehokkuutta, myös koulujen säilymistä ja palveluiden kuten koulukyytien toteutusmahdollisuuksia.

Kaavassa on esitetty sekä taajamaan että maaseudulle strategisiin erityisteemoihin liittyviä kehittämismerkintöjä. Näiden linjausten toteuttamiseen liittyy investointeja, joiden tuloutuminen takaisin tapahtuu osittain epäsuorasti ja joihin liittyy erilaisia epävarmuustekijöitä kuten tulevaisuuden ennustamattomissa olevat megatrendit ja ilmiöt.

Ympäristövaikutukset

Luonto ja luonnonvarat

Kaavassa on käsitelty sekä taajama-alueita että maaseutua ekologinen kestävyys huomioiden. Taajaman kehitystä voidaan hallita vaiheistamalla alueiden toteutusta ja kehittämällä myös olemassa olevia alueita. Maaseudulla rakentamista on ohjattu kyliin, nykyisten toimintojen tuntumaan.

Kaavakartassa on esitetty vihreällä rasterimerkinnällä laajimmat maakuntakaavan mukaiset luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alueet sekä luonnon ja virkistyksen maakunnallisesti merkittävät alueet. Näihin arvomerkintöihin ei liity kaavamääräyksiä, mutta ne on kuitenkin haluttu tuoda kaavassa esille suunnittelutyön keskeisenä pohja-aineistona.

Luontoarvot on kaavassa tunnistettu vetovoimatekijöiksi, joiden heikentyminen heikentäisi myös kunnan asukkaiden ja muiden toimijoiden elinympäristöä. Kaava tukee tällä tapaa lainsäädännön ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden linjauksia luonnon monimuotoisuudesta ja luontoarvojen säilymisestä. Keskeiset ulkoilureitit noudattavat viherverkon päälinjoja. Riskinä kaavaratkaisussa on virkistystoiminnan aiheuttamat luontohaitat reittien varsilla sekä virkistyksen ja matkailun keskeisissä kehityskohteissa.

Kaavassa on osoitettu kehitettäviä ranta-alueita Höytiäisen rannoille Kunnasniemen, Puntarikosken, Jaamankankaan sekä Varparannan kylän läheisyyteen kirkonkylän pohjoispuolelle. Merkinnällä osoitetuilla rannoilla loma-asuntojen muuttaminen asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella. Rannoille rakentamisella on vaikutusta mm. alueiden luonnonympäristöön ja maisemaan. Pysyvän asutuksen lisääntyessä luontoon kohdistuva häiriö todennäköisesti tulee lisääntymään. Alueiden toteuttaminen vaatii kuitenkin yksityiskohtaisempaa kaavoitusta, jonka yhteydessä huomioidaan vaatimukset mm. vapaan rantaviivan riittävyydestä ja luontoarvojen huomioimisesta. Kirkonkylän pohjoispuolen rantoja lukuun ottamatta merkinnällä osoitetuille ranta-alueille onkin jo laadittu osayleiskaavat tai ranta-asemakaavat, joissa ranta-alueiden maankäyttö on ratkaistu.

Taajamarakenteen tiivistyminen kirkonkylän ja Joensuun rajan välisellä alueella vaikeuttaa mm. riistaeläinten ja suurpetojen liikkumista. Höytiäisen ja Pyhäselän välisen kannaksen alueella kulkuyhteyksien säilymiseksi tulee taajamarakenteeseen jättää riittävän leveät viherväylät.

Maisema ja taajamakuva

Kontiolahden maisemarakenteen ominaispiirteet, kuten harjut, vaarat, vesistöt ja kulttuurimaisemat, on huomioitu kaavassa vetovoimatekijöinä. Arvokkaiden maisema- ja viheralueiden ominaispiirteitä on pyritty kaavassa turvaamaan siten, että alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Kirkonkylän ja Lehmon alueille ja niiden väliselle alueelle on kaavassa osoitettu täydennysrakentamista, jolla tiivistetään ja eheytetään yhdyskuntarakennetta sekä tuetaan lähipalveluiden ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Maiseman ja taajamakuvan huomioimiseksi kaavassa on osoitettu keskeisille kehittämisalueille miljööseen ja alueiden tavoiteltaviin ominaispiirteisiin liittyviä kaavamääräyksiä. Myös osa-alueiden luontevaan keskinäiseen kytkeytymiseen on kiinnitetty huomiota.

Maaseutualueella rakentaminen ohjataan kyliin siten, että pellot ja keskeiset maisema-alueet säilyvät rakentamattomina. Haasteena kylien kehittämisessä voi paikoin olla toimintojen yhteensovittaminen. Erityisesti Mönnin ja Selkien kylien alueella voi olla haastavaa sovittaa yhteen maiseman ja asumisen välisiä intressejä.

Mönnin ja Selkien valtakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY), Jakokoski ja Haapavirta osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ”Pielisjoen kanavat”, Höytiäisen kanavan ympäristön maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Selkie-Lehtoi-Heinävaara-kyläalue, Pyytivaaran vaarakylä ja Jakokosken kylämaisema on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään arvokkaina maisemina ja rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Näille alueille ei ole osoitettu alueiden kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja heikentäviä aluevarauksia tai kehittämiskohdemerkintöjä.

Kontiolahden alueella sijaitsee myös pienempialaisia maakunnallisesti arvokkaita kohteita, mm. Paiholan sairaala, Onttolan rajavartiosto ja Kontioniemen sairaala, jotka tulee huomioida alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mönnin ja Selkien vaarakylät on osoitettu aluevarauksen lisäksi täydentyvät kylät -kohdemerkinnällä. Näitä kyläalueita täydennetään maltillisesti kylien valtakunnallisesti arvokasta maisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä vaalien. Uusi rakentaminen sijoittuu peltoalueiden ulkopuolelle, kuitenkin olemassa olevan asutuksen tuntumaan kylärakennetta tiivistäen.

Jakokoski on osoitettu kehitettävät kylät -merkinnällä. Kyläaluetta täydennetään tukien olemassa olevien koulutuksen ja sivistyksen palveluiden säilymistä.

Kylien säilyminen elävinä ja elinvoimaisina tukee alueiden arvokkaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, kun esimerkiksi pellot säilyvät viljelykäytössä ja talot asuttuina.

Kontiolahden kirkonkylälle ja Lehmoon sekä niiden väliselle alueelle osoitetulla tiivistettävien taajamien alueella pyritään muodostamaan tiiviimpi nauhataajama, jonka alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta mm. joukkoliikenteen ja lähipalveluiden osalta. Tiivistämistä tehdään kuitenkin tunnistamalla myös alueen kulttuuriperinnön arvot.

Taajamien tiivistäminen ja kylien maltillinen täydentäminen ei vaaranna alueiden rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, jotka voidaan ottaa vielä tarkemmin huomioon alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Sosiaaliset vaikutukset

Ihmiset ja elinympäristö

Tiivistyvien taajama-alueiden täydentämistoimenpiteillä parannetaan asukkaiden päivittäisen elinympäristön toimivuutta ja laatua mm. palveluiden ja joukkoliikenteen saatavuuden ja saavutettavuuden parantuessa. Elinympäristön viihtyisyyttä lisäävät laajat ulkoilu- ja virkistysalueet tiivistyvien taajama-alueiden välittömässä läheisyydessä.

Maaseudulla rannoille ja kyliin keskittyvä asuinrakentaminen tukee alueilla olevien palveluiden kuten kouluverkon säilymistä ja tarjoaa asukkaille sekä omaa rauhaa että mahdollisuuden yhteisöllisyyden kehittymiseen. Rantarakentamisen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden virkistyskäytön turvaamiseen Höytiäisellä ja muilla vesistöillä.

Kaavatyön aikana on etsitty tasapainoa ihmisen asuinpaikan valinnan vapauden ja taloudellisesti kestävän yhdyskuntarakenteen välille. Kaavassa tarjotaankin erilaisia asumisen mahdollisuuksia niin tiivistyvissä keskustaajamissa kuin kylissä ja rannoilla.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttö-tavoitteet	Huomioiminen kaavassa
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Kaavaratkaisulla tuetaan erilaisten alueiden identiteettiä ja toimivaa palvelurakennetta. Taajamien yhdyskuntarakenteesta tavoitellaan tiivistä, eheää ja toiminnallisesti monipuolista. Maaseudun kyliä kehitetään ja täydennetään maltillisesti tukien niiden olemassa olevaa palvelurakennetta. Keskeiset kasvualueet kirkonkylä, Lehmo ja Onttola on osoitettu kaavassa tiivistettävinä taajamina, joiden alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta mm. joukkoliikenteen ja lähipalveluiden osalta. Tiiviimpi taajamarakenne lisää myös pyöräilyä. Elinkeinotoiminnan kehittämisen edellytyksiä on edistetty osoittamalla palvelu-, teollisuus- ja työpaikka-alueita sekä virkistys- ja matkailualueita kehittämiskohdemerkinnöin. Kylistä ja maaseudulta on kaavassa nostettu esille strategisia vetovoimatekijöitä, jotka mahdollistavat maaseutuasumista, yrittäjyyttä, matkailua ja vapaa-ajan asumista. Erityisesti on kiinnitetty huomioita olemassa olevan kouluverkon säilymisen tukemiseen. Rantojen käyttöä on ohjattu osoittamalla kehitettävät ranta-alueet, joilla loma-asuntojen muuttaminen asunnoiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella.
Tehokas liikennejärjestelmä	Tiivistettävien taajamien alue sijoittuu valtatie 6:n varrelle. Valtatie 6 Joensuun suuntaan on pääreitti Kontiolahden ja Joensuun välillä ja myös ruuhkaisin väylä Kontiolahdella. Vahvistuva nauhataajama kytkeytyy tiivistyvän maankäytön myötä yhä kiinteämmin kiinni Joensuuhun. Liikkumisen näkökulmasta Vanha Nurmeksentie/Kylmäojantie muodostaa joukkoliikenteen pääreitin, joka kulkee Joensuun keskustasta Kirkonkylälle. Käytävän varrelle muodostuu tiheä asutus, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason parantamisen ja edistää kestävää liikkumista ja pyöräilyä. Onttolan kehittäminen myös edesauttaa Joensuusta länteen valtatien 9 suuntaisen joukkoliikenteen kehittämistä. Lisäksi Onttolan alueen kehittämisessä huomioidaan lentokentän läheisyys.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Kontiolahden kunnan keskeisten kasvualueiden osoittaminen tiivistettävinä taajamina, joissa tavoitellaan joukkoliikenteen ja lähipalveluiden hyvää saavutettavuutta, vähentää osaltaan mm. liikenteen aiheuttamia negatiivisia ilmastovaikutuksia ja lisää olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä. Maaseudulla liikkuminen tukeutuu pääosin yksityisautoiluun, mutta toisaalta alueiden maltillinen täydentäminen tukee alueilla olemassa olevien lähipalveluiden, kuten koulujen säilymistä, mikä osaltaan vähentää liikkumistarvetta. Virkistysalueiden riittävyys tiivistyvien taajamien läheisyydessä on huomioitu osoittamalla alueellisesti merkittävät retkeily- ja virkistysalueet ja -kohteet sekä keskeiset ulkoilureitit kaavassa. Jaamankankaan alue on osoitettu kehittämiskohdemerkinnällä, jonka määräyksen mukaan alue säilytetään keskeisiltä osiltaan Joensuun kaupunkiseudun merkittävänä retkeily- ja virkistysalueena.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Kaavassa on osoitettu omalla merkinnällään valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Näille alueille ei ole osoitettu alueiden kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja heikentäviä aluevarauksia tai kehittämiskohdemerkintöjä. Mönnin ja Selkien vaarakyliä täydennetään maltillisesti kylien valtakunnallisesti arvokasta maisemaa ja rakennettua kulttuuriympäristöä vaalien. Kylien säilyminen elävinä ja elinvoimaisina tukee alueiden arvokkaan maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Luontoarvoiltaan merkittävimmät aluekokonaisuudet on osoitettu kaavakartalla omalla merkinnällään. Luonnonympäristön hyödyntäminen vetovoimatekijänä on huomioitu mm. Höytiäisen luontomatkailun kehittämisalueen kehittämiskohdemerkinnässä. Erillisellä liitekartalla on lisäksi esitetty laajemmin alueen luontoarvokohteet ja -alueet, virkistysalueet ja -reitit, muinaisjäännökset ja arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet.
Uudistumiskykyinen energiahuolto	Kaavassa ei ole otettu kantaa energiahuoltoon liittyviin kysymyksiin. Energiahuoltoa koskevia aluevarauksia tai muita merkintöjä ei ole osoitettu eikä niitä koskevia määräyksiä ole annettu. Energiahuoltoon liittyvät kysymykset tulevat ratkaistavaksi alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Kaavan oikeusvaikutteisuus

Strategisen yleiskaavan suhde voimassa oleviin osayleiskaavoihin

Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa tarkastellaan yleispiirteisesti kunnan keskeisiä maankäytön suuntia, painopisteitä ja periaatteita. Kaavassa nostetaan esille keskeisiä kehittämisteemoja ja määritellään toimintojen muodostamia laajamittaisia verkostoja. Kaavassa tarkastellaan alue- ja yhdyskuntarakenteen teemoja ja kokonaisuuksia, joita ei voida yksittäisessä kunnan alueelle laaditussa osayleiskaavassa käsitellä. Strategisella yleiskaavalla ja tarkemmilla osayleiskaavoilla on molemmilla omat tehtävänsä ja ne tukevat toisiaan.

Strategisen yleiskaavan voimaan astumisen myötä Kontiolahdella syntyy tilanteita, joissa joillakin alueilla on samaan aikaan voimassa kaksi yleiskaavatason oikeusvaikutteista kaavaa: strateginen yleiskaava ja tarkempimittakaavainen osayleiskaava.

Strateginen yleiskaava on laadittu huomioiden laatimishetken osayleiskaavatilanne. Samalla on kuitenkin tuotu esiin uusia tavoitteita, jotka saattavat joissakin tilanteissa muodostaa ristiriitoja aiemmin voimaan tulleiden osayleiskaavojen kanssa. Voimassa olevien osayleiskaavojen toteutuksessa on otettava strategisen yleiskaavan oikeusvaikutteiset kehittämismääräykset riittävästi huomioon. Strateginen yleiskaava vaikuttaa siis sekä osayleiskaavojen että asemakaavojen laadintaan ja toteutukseen.

Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu osalle Kunnasniemen ja Varparannan rannoista vyöhykkeitä, joilla loma-asuntoja on suotuisaa muuttaa vakituisiksi asunnoiksi. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämää rakennuslupaa ei voida myöntää suoraan strategisen yleiskaavan perusteella, vaan tarvitaan vielä (ranta)osayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen muutos. Strategisessa yleiskaavassa osoitetut edullisuusvyöhykkeet huomioidaan tulevia rantaosayleiskaavoja laadittaessa.

Strategisen yleiskaavan suhde maakuntakaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavoitusjärjestelmä tuntee kolme varsinaista kaavatasoa: maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan. Näistä yleiskaava on luonteeltaan joustava ja voi käsitellä erilaisia erityisteemoja, eri mittakaavaisin kaavoin. Kontiolahden strateginen yleiskaava tarkastelee koko kunnan kehityksen suuntia, painopisteitä ja verkostoja strategisella otteella. Näin ollen maakuntakaavan yksityiskohtaisimmat merkinnät on paikoin esitetty kaavassa maakuntakaavaa epätarkemmalla tasolla.

Osayleiskaavat jäävät strategisen yleiskaavan rinnalla voimaan, ja niiden uusimisessa tulee edelleen ottaa maakuntakaavan yksityiskohtaisemmat määräykset huomioon. Strateginen yleiskaava ei luo osayleiskaavoituksen ja maakuntakaavan välille kaavahierarkista välitasoa, joka estäisi maakuntakaavan välittymistä tarkempaan suunnitteluun.

Kaavan oikeusvaikutteisuus

Yleiskaavojen oikeusvaikutuksista yleisesti

Kaikkia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja koskee maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemä oikeusvaikutus muuhun suunnitteluun (MRL 42.1 §), yleinen viranomaisvaikutus (MRL 42.2 §) sekä ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1). Yleiskaava voi myös olla tietyn alueen lunastamisen perustana (MRL 99.3). Yleiskaava on otettava huomioon myös suunniteltaessa ja päätettäessä ympäristön käytön järjestämisestä muun lainsäädännön nojalla siten kuin erityislaeissa kuten ympäristönsuojelulaissa, maantielaissa tai esimerkiksi metsälaissa kaavoitetuista alueista määrätään.

Osa yleiskaavoihin liittyvistä oikeusvaikutuksista syntyy vain silloin, jos asiasta on muotoiltu määräys yleiskaavassa. Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa ei ole esitetty tällaisia määräyksiä. Nämä määräykset voisivat koskea rakentamis- tai toimenpiderajoituksia (MRL 43 §), suojelumääräyksiä (MRL 127.1 §), kieltoja tiettyjen rakennusten purkamiselle (MRL 127.1 §), suunnittelutarvealueita (MRL 16.3 §) tai erityisiä kehittämisalueita (MRL 111 §). Kaava ei myöskään osoita suoraan rakentamispaikkoja (MRL 44 §, 72 § ja 137.3 §).

Yhteystiedot

Kunta toimii yhteystahona:

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti
kirjaamo@kontiolahti.fi

Maankäyttöpäällikkö
Marja-Liisa Sykkö
p. 0400 491 791
marja-liisa.sykko@kontiolahti.fi

Kaavan laatii:

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Microkatu 1
70211 Kuopio

Aluepäällikkö
Timo Leskinen, DI
timo.leskinen@fcg.fi