

ASUNTO-OHJELMA

VUOSILLE 2020–2023



KONTIOLAHTI
Tekniset palvelut

lokakuu 2019

Kvalt 9.12.2019

Sisällys

1.	JOHDANTO	3
2.	MAANHANKINTA, KAAVOITUS JA TONTTIEN LUOVUTUS.....	3
2.1	Maanhankinta.....	3
2.2	Kaavoitus.....	3
2.3	Tonttien luovutus.....	4
3.	UUSTUOTANTO.....	5
4.	VUOKRA-ASUNTOTILANNE	5
5.	PERUSPARANTAMINEN.....	5

Liite 1: Kontiolahden kirkonkylän asuntorakentamisen pääalueet 2020–2023

Liite 2: Lehmon asuntorakentamisen pääalueet 2020–2023

Liite 3: Kontioniemen asuntorakentamisen pääalueet 2020–2023

1. JOHDANTO

Asumispalvelujen järjestämisvastuu on kunnalla.

Asumispalvelujen tavoitteena on turvata kuntalaisille tarkoituksenmukainen asunto sekä viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö.

Kunnan asuntopoliittisia välineitä ovat maapolitiikka, kaavoitus ja vuokra-asuntotuotanto. Hyvin hoidettu maapolitiikka on edellytys tulokselliselle asuntopoliitikalle.

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

2. MAANHANKINTA, KAAVOITUS JA TONTTIEN LUOVUTUS

2.1 Maanhankinta

Riittävän tonttitarjonnan ja rakentamisen mahdollistamiseksi on kunnalla oltava tarpeeksi asemakaavoitettavia maa-alueita eli raakamaata. Maanhankinnassa on tavoitteena päästä 4-6 vuoden raakamaareserviin asuntotuotantoalueilla.

Maanhankinnan tarvetta on erityisesti kirkonkylällä, Lehmossa ja Onttolassa. Tarvittaessa maata hankitaan myös kyläalueilta asuntorakentamista varten. Kunta on esittänyt tuoreessa, kesällä 2019 hyväksytyssä strategisessa yleiskaavassa ne kunnan ydinalueet, joille kunta keskittää maanhankintaa ja asemakaavoitusta.

Kunnan viimeisin maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin 11.6.2018. Ohjelmassa määritellään mm. maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet ja käytettävissä olevat maanhankintakeinot. Kunta käyttää maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoista kauppaa. Muita maanhankintakeinoja ovat maanvaihto, etuosto ja lunastus.

2.2 Kaavoitus

Kunnan maankäytön suunnittelua ohjaa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa on osoitettu kaikki Joensuun seudun merkittävät asuinalueet vuoteen 2020 saakka. Koska kaava on yleispiirteinen, on Kontiolahden kunta laatinut useita osayleiskaavoja ohjaamaan kyläalueiden rakentamista.

Kontiolahden kunta on laatinut myös koko kunnan kattavan strategisen yleiskaavan. Strategisella yleiskaavalla määritellään mm. kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Yleiskaavalla ohjataan kunnan sisäistä maankäyttöä hyvin yleispiirteisesti. Yleiskaavan tarkoitus on luoda pohjaa ja perusteita yksityiskohtaisemmalle yleiskaavoitukselle ja asemakaavoitukselle sekä kunnan maaseutualueiden kehittämiselle. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on myös kehittää

kunnan yhdyskuntarakennetta siten, että se on osa yhtenäistä Joensuun kaupunkiseutua.

Valmisteilla on Lehmon osayleiskaava, jonka luonnos pidettiin nähtävillä kevättalvella 2019. Lehmon osayleiskaavassa osoitetaan uusia taajaman laajentumisalueita ja tiivistetään nykyistä alueen yhdyskuntarakennetta. Lisäksi kaavalla ohjataan taajaman lievealueiden rakentamista.

Asemakaavapuolella Lehmassa on käynnistetty Karhulan alueen asemakaavoitus Vanhan Nurmeksentien itäpuolella. Alue kaavoitetaan pääasiassa pientalorakentamiseen.

Lehmon lähivuosien asuinrakentaminen keskittyy jo asemakaavoitetuille Soralan ja Metoksen alueille. Eskolan tilan asemakaava mahdollistaa toteutuessaan Lehmon liikekeskuksen kupeeseen myös kerrostalo-, rivitalo- sekä palveluasumista.

Kirkonkylän lähivuosien asuinrakentaminen kohdistuu pääasiassa Kärjen alueelle. Ensimmäisiä tontteja päästään rakentamaan keväällä 2020. Kirkonkylälle on käynnistymässä myös kerrostalohanke.

Kontioniemessä Kruununrannan alueen ensimmäiset kunnan tontit on luovutettu. Myös alueen yksityinen maanomistaja on luovuttanut tontteja alueelta.

Kunnan voimassa olevissa osayleiskaavoissa on edelleen lähes 500 yksityisten omistuksessa olevaa rakentamatonta asuinrakennuspaikkaa eri kyläalueilla.

2.3 Tonttien luovutus

Kunta pyrkii luovuttamaan vuosittain 30–40 pientalotonttia. Kahtena edellisvuonna luovutusmäärä on kuitenkin jäänyt alle 30:n.

Tontteja luovutetaan monipuolisesti kunnan eri alueilta ja rakentajille tarjotaan sekä osto- että vuokrausmahdollisuutta. Tonttien haku kysytyimmillä alueilla tapahtuu erillisellä hakumenettelyllä. Tekninen lautakunta vahvistaa luovutusehdot jokaiselle alueelle erikseen. Kaikkiaan Kontiolahdella on rakennettu viime vuosina noin 40–50 pientaloa (omakoti- tai paritaloa) vuosittain.

Rivi- ja kerrostalotontteja luovutetaan vuosittain joitakin. 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.

3. UUSTUOTANTO

Asuntotuotanto on suunnittelukaudella pääosin pientalotuotantoa.

Liitteissä 1 (kirkonkylä), 2 (Lehmo) ja 3 (Kontioniemi) on esitetty asuntorakentamisen pääalueet vuosina 2020–2023.

4. VUOKRA-ASUNTOTILANNE

Vuokra-asuntojen uustuotanto tapahtuu palveluasuntoja lukuun ottamatta Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalojen nimissä. Yhtiöllä on 295 aravalainoitettua vuokra-asuntoa ja Kontiolahden Yrittäjäpalvelu Oy:llä on yhteensä 23 vuokra-asuntoa.

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kunnalla on 77 ja palveluasuntoja 90, sekä Kontioniemessä Kontiolinnasta välivuokrattuna 32 palveluasuntoa.

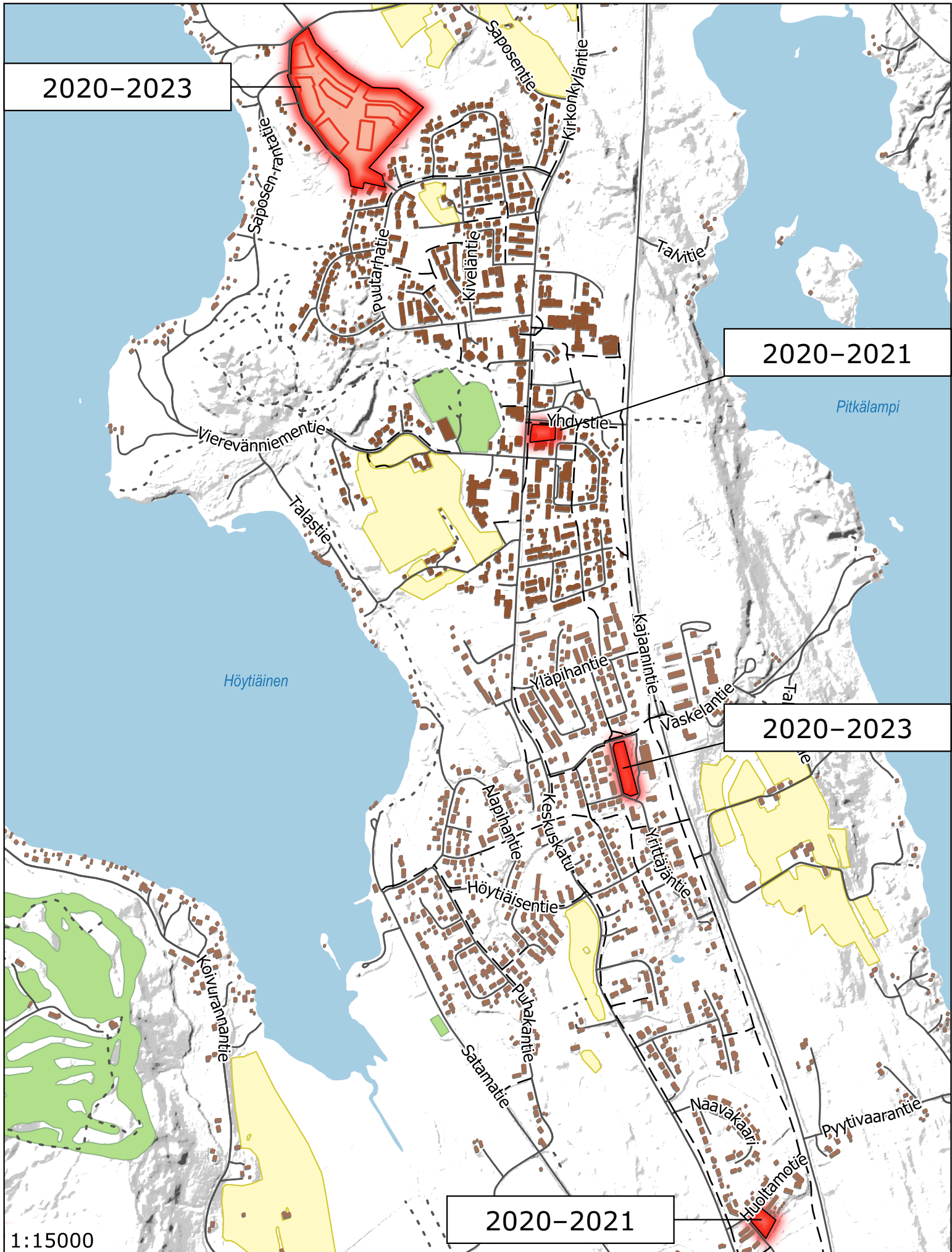
Asunnon hakijoita on vuosittain 300–350 ja vapautuvia asuntoja 80–90 kunnan vapaarahoitteiset asunnot mukaan lukien. Vuokra-asuntojen kysyntä painottuu pienasuntoihin.

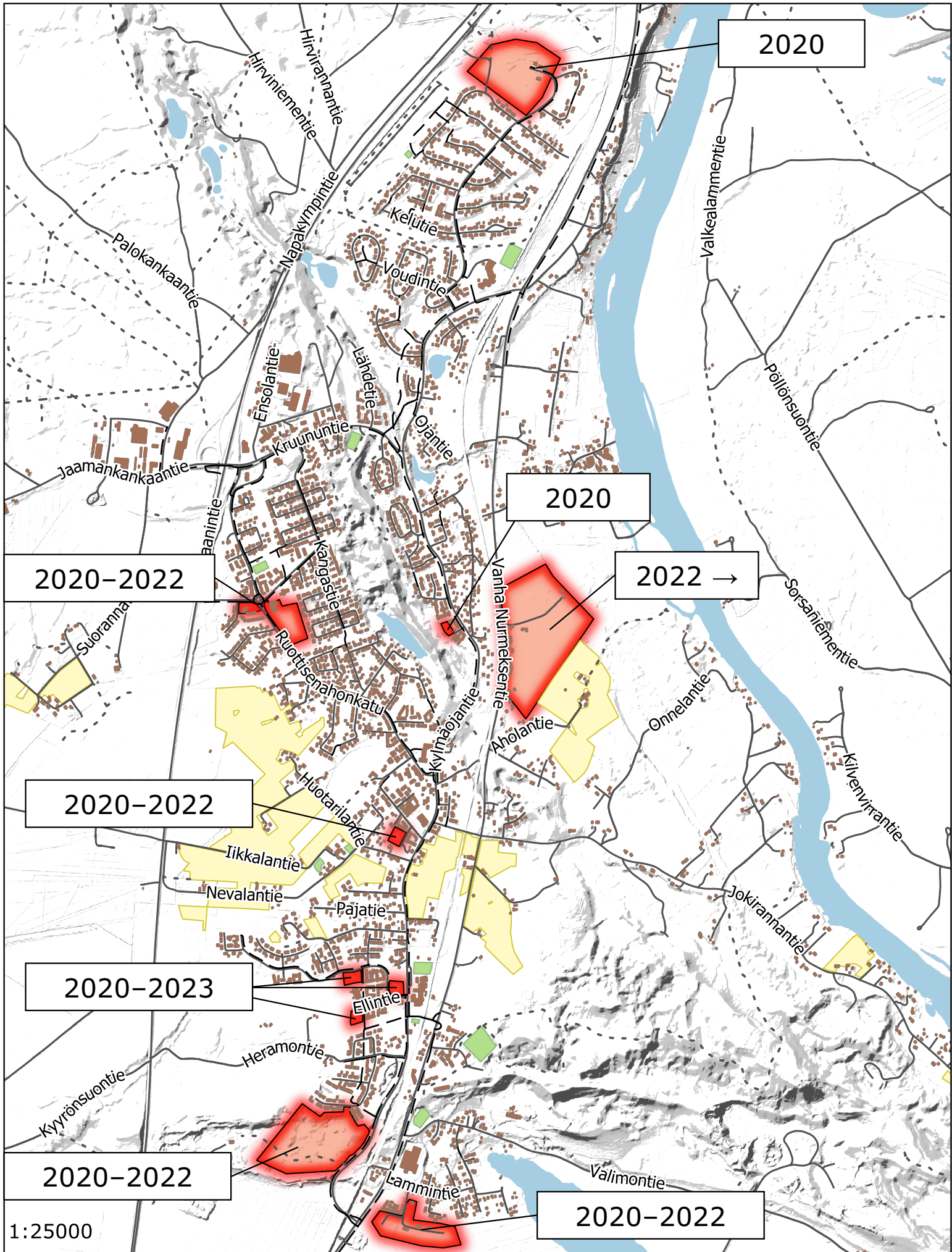
Uusien vuokra-asuntojen rakentamista selvitetään suunnittelukaudella.

5. PERUSPARANTAMINEN

Kiinteistö Oy Kontiolahden vuokratalojen asunnoissa suuret peruskorjaukset on pääosin tehty, tosin asuntokannan vanhetessa uutta peruskorjaustarvetta syntyy. Yhtiön taloustilanne on viime vuosina kohentunut, ja käytettävissä olevilla vuokratuloilla on voitu toteuttaa entistä isompia remontteja.

Asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annettu uusi laki tuli voimaan 1.1.2017, jolloin korjausavustusten käsittely siirtyi kunnilta ARA:an. Energia-avustuksia ei tämän jälkeen ole enää myönnetty.





Viimeisten kolmen tontin rakentaminen
2020 →

2020 →

1:10000

