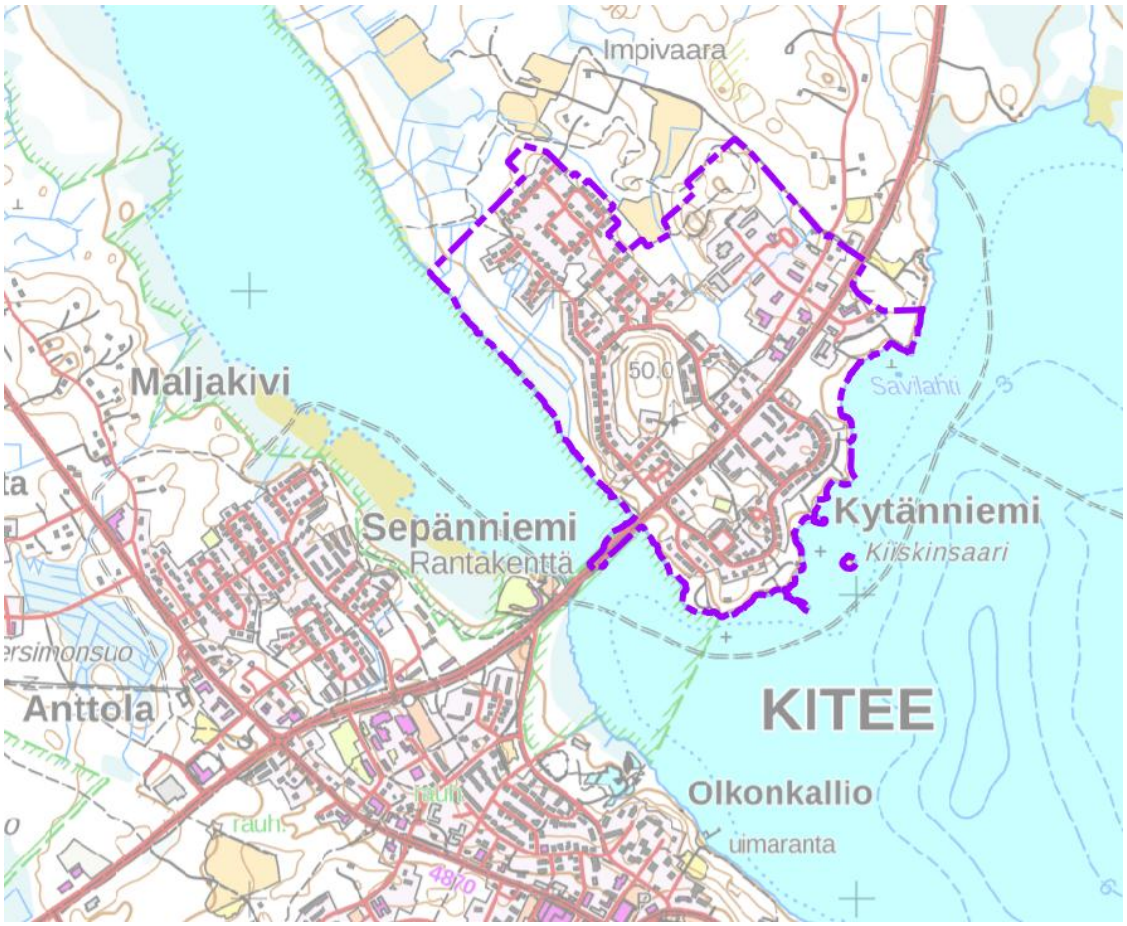
Kiteen kaupunki

Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus, osa-alue 1 Kytänniemi

Kaavaselostus, luonnos



P50908

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

1.1 Tunnistetiedot 4

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus 5

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus 6

2 NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 7

2.1 Suunnittelutilanne 7

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 7

2.1.2 Maakuntakaavoitus 7

2.1.3 Yleiskaava 9

2.1.4 Asemakaava 10

2.1.5 Rakennusjärjestys 12

2.1.6 Pohjakartta 12

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista 13

2.2.1 Alueen yleiskuvaus 13

2.2.2 Luonnonympäristö 13

2.2.3 Rakennettu ympäristö 16

2.2.4 Kulttuuriympäristö 19

2.2.5 Virkistys 21

2.2.6 Tekninen huolto 21

2.2.7 Liikenne 21

2.2.8 Ympäristöhäiriöt 21

2.2.9 Maanomistus 24

3 SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS 26

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet 26

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 26

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö 26

3.3.1 Osalliset 26

3.3.2 Vireilletulo 26

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 26

3.3.4 Viranomaisyhteistyö 26

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS 27

4.1 Kaavan rakenne 27

4.2 Mitoitus 27
4.3 Aluevaraukset 27
4.3.1 Korttelialueet 27
4.3.2 Muut alueet 29
4.3.3 Kulttuuriympäristö 29
4.3.4 Katualueet 29
4.3.5 Kunnallistekniikka 30
4.3.6 Palvelut 30
4.3.7 Ympäristöhäiriöt 30
5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI 31
5.1 Kaavan suhde yleiskaavaan 31
5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen 31
5.3 Vaikutukset liikenteeseen 31
5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 32
5.5 Ilmastovaikutukset 32
5.6 Vaikutukset maisemaan 33
5.7 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset 33
5.8 Ympäristön häiriötekijät 33
5.9 Nimistö 34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Kaavakartta
Vastineet OAS-vaiheen palautteeseen
Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen (liitetään prosessin edetessä)
Asemakaavan seurantalomake
Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen (liitetään prosessin edetessä)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rekisterit

- muinaisjäännösrekisteri ja RKY
- arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki
- maaperän tilan tietojärjestelmä

Selvitykset

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- luontoselvitys (Sitowise 2020)
- maisemaselvitys (Sitowise 2016)
- arkeologinen inventointi (Maanala 2020)
- rakennetun kulttuuriympäristön täydennysinventointi (Sitowise 2021)
- meluselvitys (Sitowise 2020)
- liikenneselvitys (Sito 2016)
- hulevesiselvitys (Sito 2016)

Muut aineistot

- Arvokasta Kiteellä, Kiteen kulttuuriympäristöohjelma, 2003
- Kiteen kaupungin metsästrategia (Tapio Palvelut Oy 2025)
- Kiteen kaupungin maapoliittinen ohjelma ja maankäytön tavoitteet (2019)
- Kaava-alueen rakennukset 1900-1970-luvuilta, kooste (2025)

Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus osa-alue 1 Kytänniemi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 2025 päivättyä asemakaavan muutoskarttaa Kiteen keskustan asemakaavan laatiminen, osa-alue 1.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Kitee
Kaavan nimi	Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus, osa-alue 1 Kytänniemi
Asemakaava koskee:	Tiloja 260-423-16-4 ja 260-423-16-6.
Asemakaavan muutos koskee:	Kortteleita 6001-6005,6008-6051, 6053-6075 ja 6077 sekä tie-, puisto-, urheilu-, liikenne-, ja maatalousalueita.
Asemakaavan kumoaminen koskee:	Venevalkama-aluetta
Asemakaavalla muodostustuvat:	Kortteli 6031 (osa)
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:	Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 6001-6005, 6008-6051, 6053-6075, 6077 ja XX sekä liikenne-, virkistys-, erityisalueet.
Kaavanlaatija	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Mirjam Hyvönen, arkkitehti SAFA, YKS 692 Heli Jokela, YTM
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

Suunnitteluorganisaatio

Kiteen kaupunki vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtäville asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

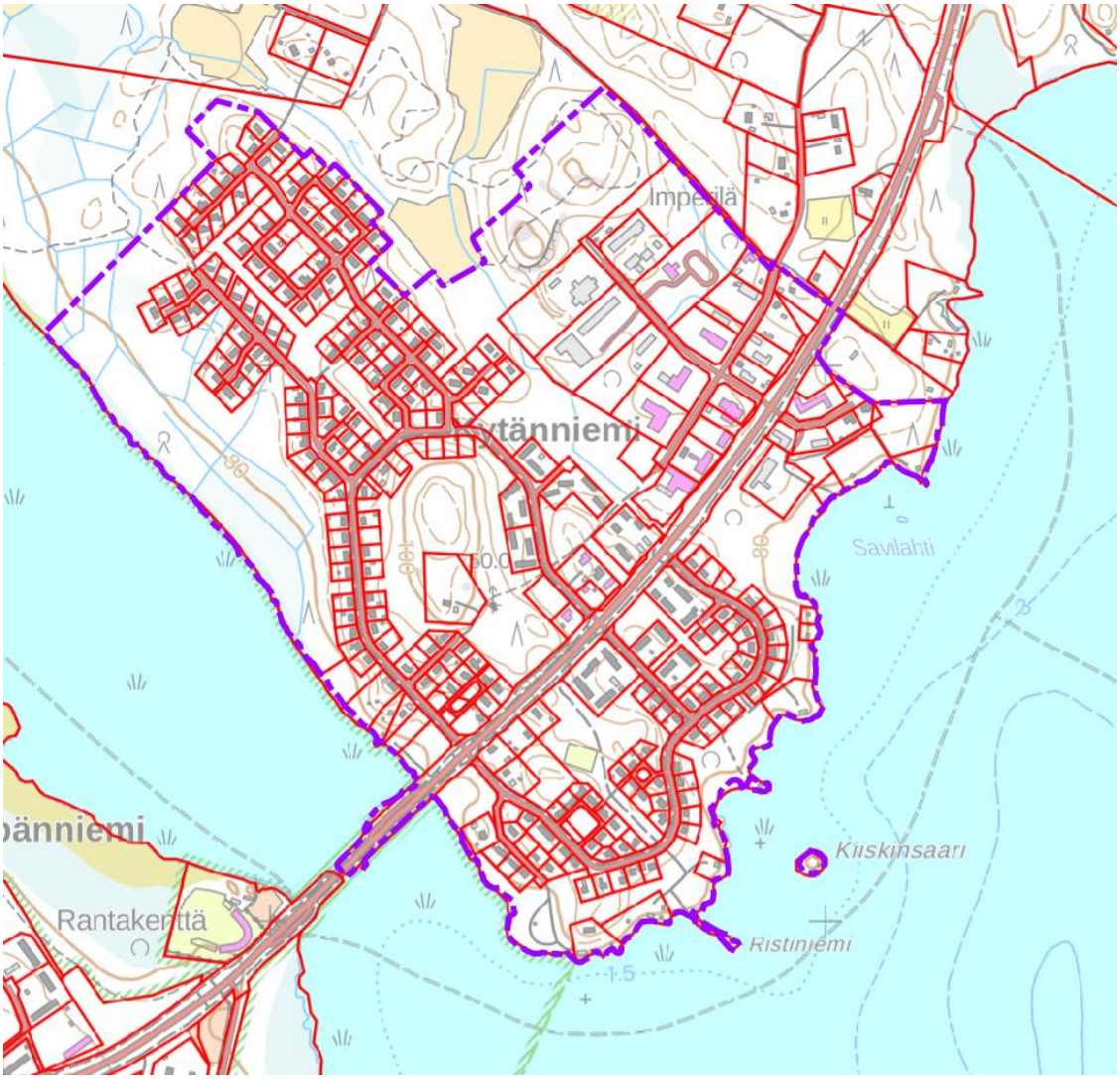
Kiteen kaupunki
Kiteentie 9–11
82500 Kitee

Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen
p. 040 105 1232
antti.juntunen@kitee.fi

Kaava-aineisto on keskeisimmiltä osiltaan nähtävillä kaavaprosessin aikana Kiteen kaupungin internetsivuilla wwww.kitee.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kiteen keskustaan Kytännimen alueelle. Alue on rakennettua ympäristöä. Asemakaavoitettava alue on noin 133 hehtaaria. Suunnittelualueiden sijainti sekä likimääräinen rajaus ilmenee oheisista kuvista 1 ja 2.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen rajaus (MML).

Kuva 2: Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ja ortokuva alueesta (MML).

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan kaavamuutoksen tavoitteena on laatia suunnittelualueelle asemakaavan muutos keskustan kehittämiseksi.

Asemakaavan tärkeimpiä tavoitteita:

- selkeyttää rakennusoikeusmerkintöjä
- yhtenäistää kaavamääräyksiä
- tarkastella kaavamerkintöjen ajantasaisuutta
- tarkastella kaavoitusaloitteiden pohjalta tehtäviä muutoksia
- huomioida osayleiskaavan maankäytön tavoitteet ja laajentaa asemakaava-aluetta osayleiskaavassa osoitetuille alueille
- tarkastella katu- ja tieyhteyksiä

2 NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: *www.ymparisto.fi/vat*.

2.1.2 Maakuntakaavoitus

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (lv. 8.7.2021) ja Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (hyv. 13.6.2022). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 sisältää kaikki keskeiset maankäytön teemat. Maakuntakaavaa on päivitetty maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa turvetuotannon, arvokkaiden soiden ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaavalla Heinäveden kunnan osalta.

Maakuntakaavassa Kiteen keskusta sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja keskusta-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Suunnittelualueelle kohdistuu myös merkintä valtatie/kantatie, st486, Kitee-Tohmajärvi.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen kohdistuu seuraavat merkinnät:

- TAAJAMASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (ts)
  - Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.
  - Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A)
  - Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

- NATURA 2000 –VERKOSTOON KUULUVA ALUE (NAT)
  - Merkinnällä osoitetaan Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet. Alueilla ja niiden Natura-suojeluarvoja koskevissa hankkeissa noudatetaan luonnonsuojelulain 65 ja 66§:n säännöksiä.

- VALTATIE/KANTATIE (VT/KT)
  - Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
  - Suunnittelusuositus: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee haja-asutus ohjata olevien rinnakkais- ja pääsyteiden varteen siten, ettei liittymätiheys kasva. Taajamien ja kyläalueiden kohdalla tulee varautua kävely- ja pyöräilyolosuhteiden parantamiseen. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tieliikenteestä aiheutuva meluhaitta.

- OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI
  - Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävimmät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.
  - Suunnittelumääräys: Moottorikelkkailureitit tulee ohjata kulkemaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asutukselle, elinkeinoille ja luonnonympäristölle. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristövaikutukset.

Kuva 3. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2025. Kaavassa käsiteltävät teemat ovat energia ja maisemat eli sähkönsiirto ja siihen liittyvä infra, teollisen kokoluokan tuuli- ja aurinkovoima-alueet sekä maisema- ja pohjavesikysymykset.

Kaavassa ei suunnittelualueeseen kohdistu merkintöjä.

2.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kiteen keskustan osayleiskaava (2022). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

- pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- pientalovaltainen asuntoalue, jolla saa lisäksi rakentaa pienteollisuustiloja (AP-2)
- lähivirkistysalue (VL)
- yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)
- julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)
- loma-asuntoalue (RA)
- ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY)
- teollisuus- ja varastoalue (T)
- venevalkama (LV)
- kiinteä muinaisjäännös (sm)
- muu kulttuuriperintökohde (s-2)
- yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)
- seututie/pääkatu (st/pk)
- kevyen liikenteen yhteystarve
- uusi pääsytie

- mahdollinen meluntorjuntatarve
- alue, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla

Kuva 4. Ote Kiteen keskustan osayleiskaavasta.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisut tukeutuvat pääosin alueella jo toteutuneeseen pientalo- ja teollisuusrakentamiseen sekä liikenneverkkoon. Uusia aluevarauksia osayleiskaava osoittaa lähinnä pientaloalueiden tiivistämiseen ja teollisuusalueiden laajentamiseen sekä loma-asutukseen Kiteenjärven ranta-alueelle.

2.1.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kuusi eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa, joista vanhin on vuodelta 1978 ja uusin vuodelta 2000. Otteet asemakaavojen yhdistelmäkartasta ilmenevät kuvasta 7.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Rakennuskaavan laajennus, jolla muodostuvat Kiteen kunnan Päätyen kylän korttelit 6001-6006 ja 6008-6035 sekä tie-, puisto-, urheilu-, liikenne-, maatalous- ja vesialueet. (hyv. 3.8.1978)
- Kytänniemen rakennuskaavan muutos kortteleissa 6019, 6021, 6024, 6025, 6030-6035 sekä niihin liittyvillä liikenne-, kaavatie- ja puistoalueilla. Rakennuskaavan laajennuksella muodostuvat Kiteen kunnan Päätyen kylän korttelit 6036-6052 sekä tie-, puisto-, urheilu-, liikenne-, maatalous- ja erityisalueet. (hyv. 8.4.1980)
- 3.8.1978 vahvistetun Kytänniemen rakennuskaavan muutos kortteleissa 6019, 6021, 6024, 6025, 6030-6035 sekä niihin liittyvillä liikenne-, kaavatie- ja puistoalueilla. Rakennuskaavan laajennuksella muodostuvat Kiteen kunnan Päätyen kylän korttelit 6036-6052 sekä tie-, puisto-, urheilu-, liikenne-, maatalous- ja erityisalueet. (hyv. 12.2.1981)
- Rakennuskaavan laajennus, jolla muodostuvat korttelit 6053-6071 ja näihin liittyvät tie-, virkistys- ja suojelualueet. (hyv. 19.10.1983)
- Rakennuskaavan muutos kortteleissa 6024, 6043, 6044 ja osassa korttelia 6045 sekä niihin liittyvillä lähivirkistysalueilla. Muodostuvat korttelit 6024, 6043, 6044, 6072 ja 6073. (hyv. 6.5.1991)
- Kytänniemen kortteli nro 6030, virkistys- ja liikennealueet. Rakennuskaavan muutoksella muodostettu korttelit nro 6030 ja 6076 sekä näihin liittyvät virkistysalueet. (hyv. 18.11.1996)
- Kytänniemen kortteli nro 6022 sekä siihen liittyvä lähivirkistysalue. Asemakaavan muutoksella on muodostettu korttelit nro 6022 ja 6077 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, erityis- ja katualueet ja ohjeellinen tonttijako. (hyv. 25.9.2000)

Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Kiteen kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2014. Kiteen rakennusjärjestyksen uusiminen on aloitettu keväällä 2024.

2.1.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään kaavan pohjakarttaa 1:2000. Kartan hyväksyy kaupunki.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue on noin 133 hehtaaria.

Suunnittelualue sijoittuu Kiteen taajaman pohjoisosaan Kytänniemen alueelle noin 1,5 km keskustasta koilliseen. Alue on rakentunut laajemmin vasta 1980-luvulta lähtien ja asutus on täydentynyt vielä 2000-luvulla. Alueen halki kulkeva Tohmajärventie on ollut alueelle keskeinen reitti.

Alueen rakennuskanta on pitkälti asuinrakennuksia, omakotitaloja sekä rivitaloja. Alueen koillispuolelle sijoittuu Imperilän pienteollisuusalue.

Alueen rakennuskanta ja taajamarakenne ilmenevät oheisesta viistokuvasta.

Kuva 6. Viistoilmakuva vuodelta 2020. Kuva Kytänniemestä lounaaseen, Kiteen keskustaan päin. Kuvassa erottuu 1980-luvulta vielä 2000-luvulla täydentynyt pientalorakentaminen sekä keskustaan vievä silta. Taustalla erottuu kirkontorni. (© Sitowise 2020)

2.2.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot ja maaperä

Suunnittelualueen maastonkorkeus vaihtelee välillä +80…+109 m(mpy). Alueen korkein kohta on sen keskiosassa, Kyntäjäntien/Kylväjäntien väliin sijoittuva mäki. Imperilän pienteollisuusalueen luoteispuolella on myös mäkisempää aluetta. Maasto on melko epätasaista alueen eteläosassa.

Alueen maaperä koostuu pääasiassa hiekkamoreenista ja soramoreenista. Lisäksi alueen länsirannalla sekä lännessä Savilahden kohdalla esiintyy hiesua. Alueen keskiosassa sekä Imperilän luoteispuolella sijaitsevilla mäkialueilla esiintyy kalliomaata.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Kiteenjärven rannalle sen luoteisosaan. Kiteenjärvi kuuluu Kiteenjoen-Tohmajoen vesistöalueeseen. Järvi on tyypiltään matala humusjärvi, jonka ekologinen tila on tyydyttävä. Kiteenjärveen laskee Humalajoki pohjoisesta ja Hiidenjoki idästä. Vedet laskevat Kiteenjokeen. Järven

pienempää allasta lännessä kutsutaan Päätyenlahdeksi, jonka erottaa pääaltaasta pengertie. (Savo-Karjalan vesiensuojeluyhdistys ry)

Pohjavesiolosuhteet

Suunnittelualueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kytänniemen eteläpuolella.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kiteen keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu Kiteen keskustaajaman luontoselvitys (Sitowise 2020), jossa Kytänniemen alueen luontoarvot on selvitetty. Alueelle tehtiin maastokäynnit 7.-10.6.2016. Erityisesti huomiota kiinnitettiin lehtoihin, puronvarsiin, soihin, jyrkänteisiin ja muihin luonnonoloiltaan huomionarvoisiin kohteisiin.

Selvitysalue kuuluu kasvimaantieteellisessä jaossa eteläboreaaliseen alueeseen, Järvi-Suomen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja Pohjois-Karjalan eliömaantieteelliseen vyöhykkeeseen. Kytänniemi on luontotyypiltään pääosin lehtomaista kangasta (Omt) ja alueen pohjoisosassa esiintyy myös pieni kuvio tuoretta kangasta (MT). Alue on kasvilajistoltaan tavanomaista. Kytänniemen länsirannalla esiintyy rantaluhtia ja vähäpuustoisia soita, jotka on määritetty muiksi arvokkaiksi elinympäristöiksi.

Suunnittelualueella on Ympäristöhallinnon rekisteritietojen mukaan sijainnut liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Maastokäynnillä havaittiin merkkejä liito-oravan esiintymisestä kahdesta paikasta.

Selvitysalueen kaakkoispuolelle Kiteen keskustan välittömään läheisyyteen sijoittuu linnustollisesti merkittävä Päätyenlahden alue. Myös melko luonnontilaisena säilynyt Savilahden alue suunnittelualueen itäpuolella on linnuston kannalta merkittävä ja tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Päätyenlahden ja Kiteenjärven ranta-alueiden ulkopuolella selvitysalueen linnusto on tavanomaista, koostuen pääosin yleisistä lajeista.

Suunnittelualueen rakentamattomat alueet ovat viheralueita sekä toteutumattomia asemakaavoitettuja asuintontteja.

Natura-alue

Kaava-alue rajautuu Päätyeenlahden Natura 2000-alueeseen (FI0700003). Alue on kansainvälisesti arvokas lintuvesi, jolla on erittäin monipuolinen pesimälajisto. Päätyeenlahdella on myös huomattava merkitys lintujen (mm. laulujoutsenen ja metsähanhen) muutonaikaisena levähdysalueena.

Kuva 7. Selvitysalueen luontotyypit. © Sitowise

Kuva 8. Selvitysalueen arvokkaimmat linnustoalueet. © Sitowise

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on toteutunutta pientalovaltaista asuinaluetta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on teollisuus- ja toimitilarakennusten alueita. Suunnittelualueen rakennuskantaa on esitetty seuraavissa kuvissa.

Kuva 9. Asuinalueiden rakennuskantaa.

Kuva 10. Asuinalueiden rakennuskantaa.

Kuva 11. Asuinalueiden rakennuskantaa.

Kuva 12. Asuinalueiden rakennuskantaa.

Kuva 13. Asuinalueiden rakennuskantaa.

Kuva 14. Jehovan todistajien valtakunnansali suunnittelualueen keskiosassa.

Kuva 15. Liikerakennus suunnittelualueen keskiosassa

Kuva 16. Teollisuusalueen rakennuskantaa.

Kuva 17. Teollisuusalueen rakennuskantaa.

2.2.4 Kulttuuriympäristö

2.2.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Arvokkaat kohteet

Suunnittelualueelta ei tunneta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita.

Suunnittelualue on ollut mukana Kiteen keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa inventoinnissa (Sitowise, 2021). Selvityksessä Kytänniemen alueelta nousi esille yksi kohde, Kytänniemi I. Kyseessä on entinen maatilan päärakennus, joka on nykyään asuinkäytössä. Kohde on rakennettu 1935. Kohteella on rakennushistoriallista, maisemallista ja historiallista arvoa. Se on osa entisen Kytänniemen hovin aluetta, joka tunnetaan Kiteen historiasta jo 1600-luvulta. Rakennuksen erityispiirteitä ovat etupihan katolla oleva kattoikkuna, takapihalla oleva satulakattoinen kattofrontoni ja kaksi kuistia.

Kuva 18. Kytänniemi I -kohteen sijoittuminen suunnittelualueella. (Kiteen keskustan osayleiskaava-alueen rakennusinventointien 2003 ja 2009 kooste, ote kartasta)

Kuva 19. Kytänniemi I. (Kuvat: FCG 2024)

2.2.4.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueen arkeologinen inventointi on suoritettu osana Kiteen keskustan osayleiskaavan laadintaa vuonna 2020 (Maanala Oy). Inventoinnin tuloksena Kytänniemeltä tunnetaan yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka Kytänniemi (260010008). Lisäksi alueelta tunnetaan yksi muu kulttuuriperintökohde, historiallisen ajan kulkuväylä Vanha Tohmajärventie (1000039859)

Kuva 20. Suunnittelualueelle sijoittuva kiinteä muinaisjäännös punaisella ja muu kulttuuriperintökohde ruskealla.

2.2.5 Virkistys

Suunnittelualueella on kaksi pallokenttää. Lisäksi alueella on laaja jalankulku- ja pyöräilytieverkosto sekä viheralueita, joita käytetään virkistykseen.

2.2.6 Tekninen huolto

Alueiden tiestö on rakennettu. Alue on vesihuollon ja sähköjohtoverkon piirissä. Alueella on myös hulevesiverkostoa ja kaukolämpöverkostoa.

2.2.7 Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee seututie 486 (Tohmajärventie), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on 3918 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaita ajoneuvoja on 182. Suunnittelualueen merkittävimmät kokoojakadut ovat Kyntäjäntie, Kylväjäntie, Rysätie, Niittytie ja Peltotie. Teollisuusalueen liikenne liittyy maantielle Niittytien liittymän kautta.

Suunnittelualueella on laaja jalankulku- ja pyöräilytieverkosto, joka kattaa kaavan asuinalueet lähes kokonaan. Lisäksi jkpp-väylä on Tohmajärventien varrella koko suunnittelualueen osalta. Teollisuusalueella ei ole jkpp-väyliä mutta sinne on jalankulku- ja pyöräily-yhteys maantien varrella olevan väylän kautta. Kaava-alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet myös keskustan suuntaan.

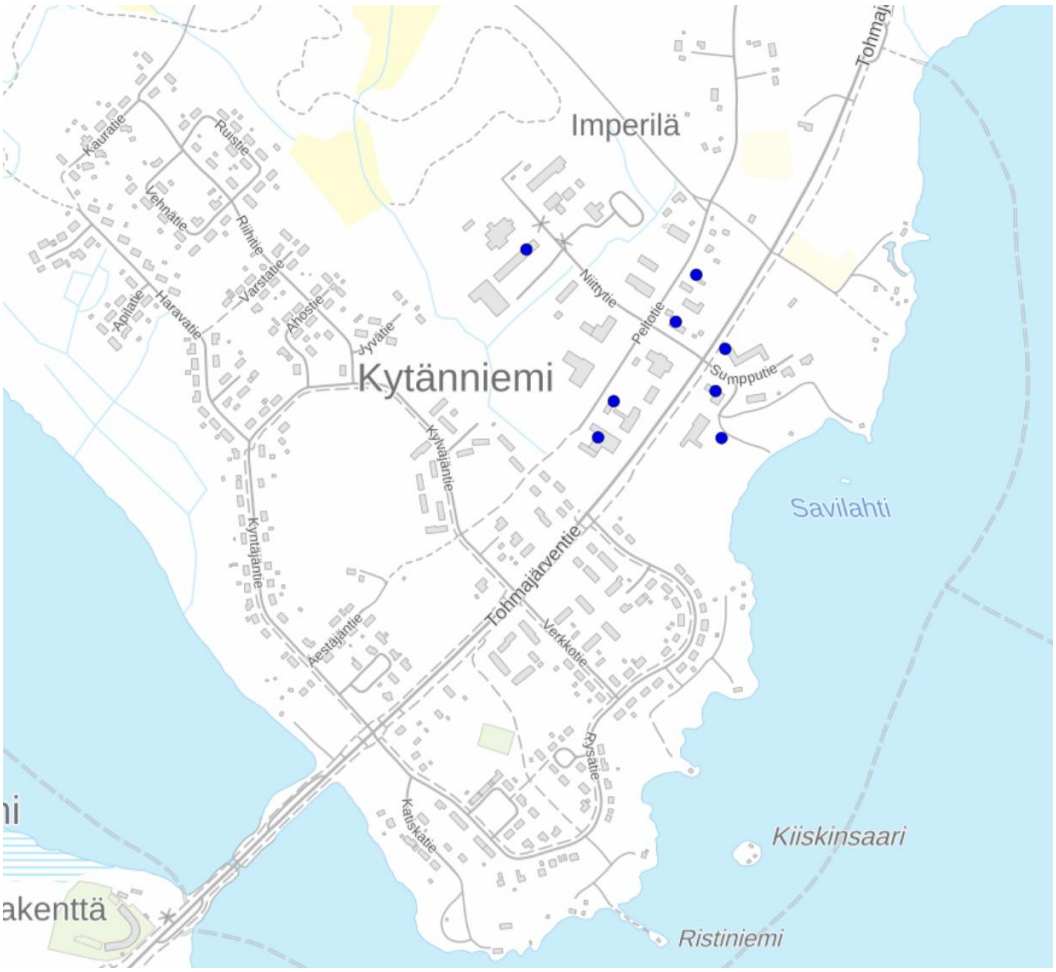
Katiskatien päähän on muodostunut epävirallinen veneidenpitopaikka kaupungin maille. Kiteenjärvellä kaava-alueen ulkopuolella kulkee moottorikelkkareitti.

2.2.8 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella sijaitsee kierrätysasema, jonka toiminnot ovat kuitenkin siirtymässä kaava-alueen ulkopuolelle tulevaisuudessa.

Suunnittelualueeseen kuuluu olemassa olevaa teollisuusaluetta, jolle sijoittuneista toiminnoista voi aiheutua ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelualueella on 8 maaperän tilan tietojärjestelmän Matti-rekisterin kohdetta. Kohteet sijaitsevat teollisuusalueella.



Kuva 21. MATTI-kohteet suunnittelualueella.

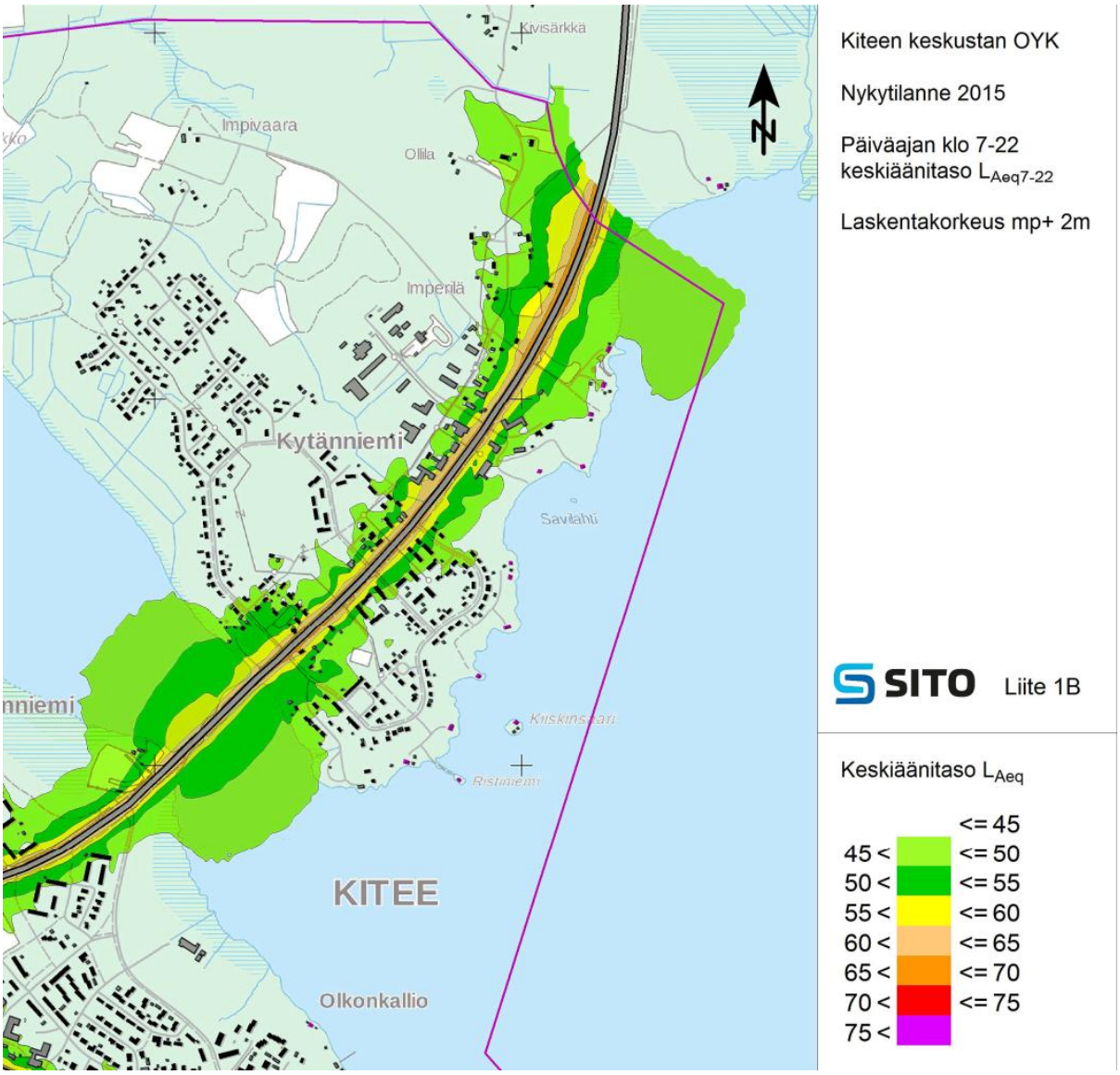
Melu

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset seuraavat melutason ohjearvot:

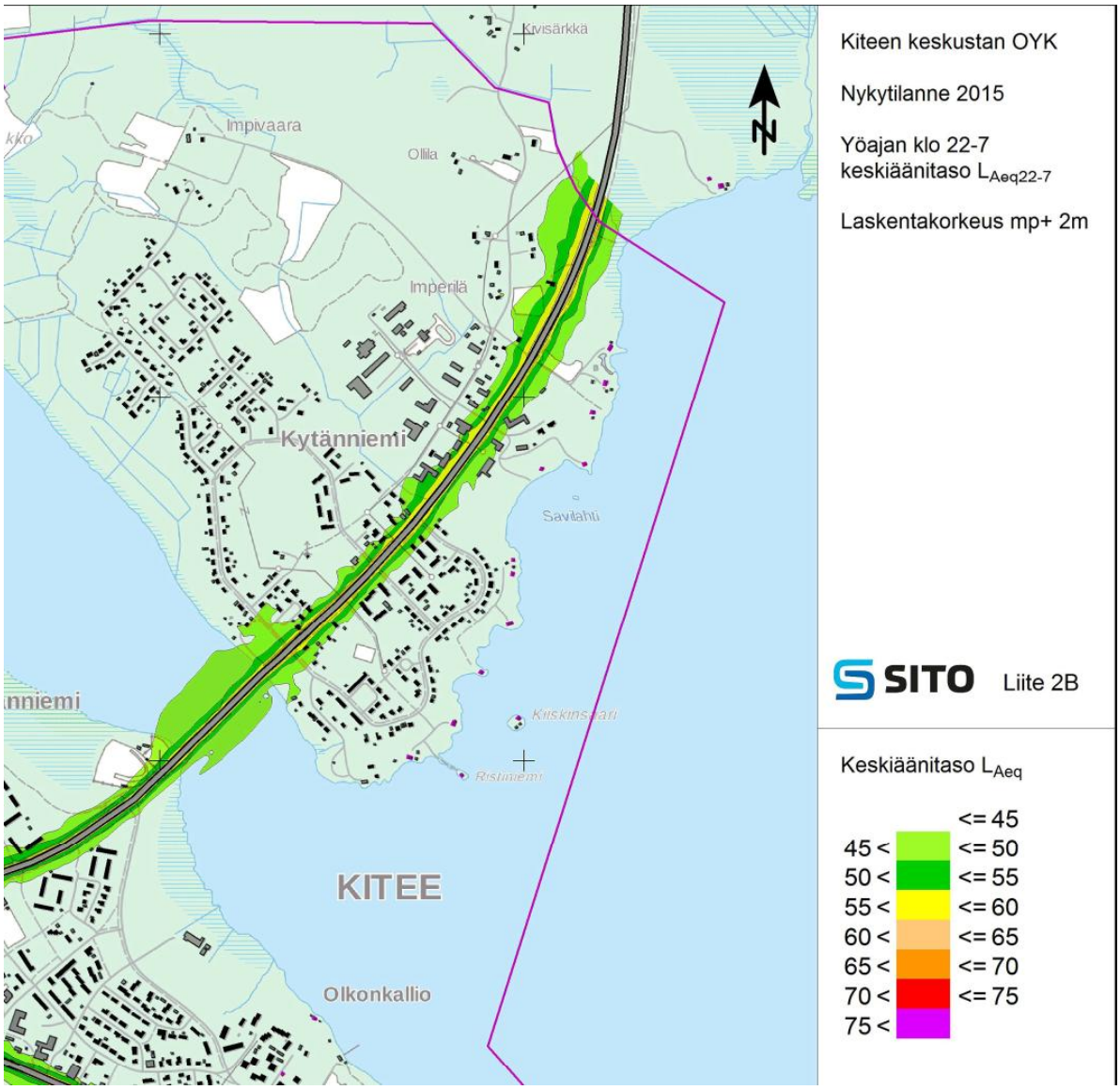
Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992).

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistys-alueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilai-toksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalu-eet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu meluselvitys (Sitowise 2020). Kaava-alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot vuoden 2015 tilanteessa on esitetty seuraavissa kuvissa.



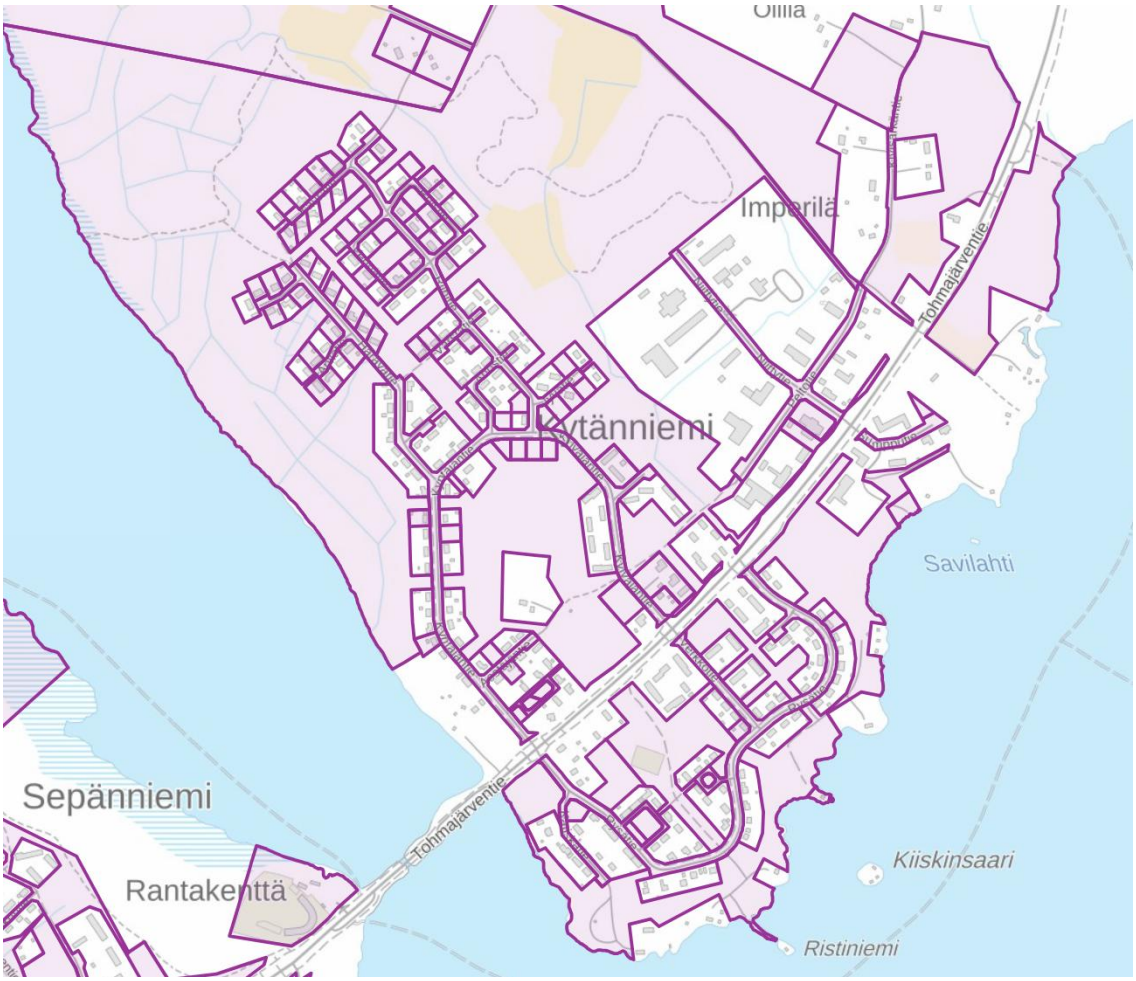
Kuva 22. Päiväajan keskiäänitaso (Sito 2020)



Kuva 23. Yöajan keskiäänitaso (Sito 2020)

2.2.9 Maanomistus

Kaava-alue on Kiteen kaupungin ja yksityisten maanomistajien omistuksissa. Kaupungin maanomistus ilmenee oheisesta kuvasta.



Kuva 24. Kaupungin maanomistus violetilla.

3 SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kiteen kaupungin tavoitteena on päivittää keskusta-alueen asemakaavat osa-alueittain. Osa-alue 1 koskee Kytänniemeä. Asemakaava on tarkoitus laatia voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden ja nykyisen maankäytön sekä tulevaisuuden tarpeiden mukaiseksi sekä yhdenmukaistaa asemakaavamerkinnät.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on lähtenyt liikkeelle kaupungin aloitteesta. Kiteen kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan vireille ja asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 7.10.2024 § 263.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään koko kaavaprosessin ajan.

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt kuten mm. asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset, sekä viranomaistahot.

3.3.2 Vireilletulo

Kaava on tullut vireille 7.10.2024 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.11.2024 alkaen.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.11.2024 alkaen. OAS:ista saatiin kolme huomautusta. Palaute ja siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos nähtävillä __.__.-__.__.202_.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.-__.__.202_.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelutyön aikana pidetään viranomaisneuvotteluja tarvittaessa. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2024. Lisäksi järjestetään tarpeen mukaan epävirallisia viranomaistyöneuvotteluja. Viranomaiset ottavat lausunnoissaan kantaa viranomaisneuvotteluiden tarpeeseen.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon antoivat pelastustoimi, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja PKS Sähkönsiirto. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevaan keskustan osayleiskaavaan. Voimassa olevan asemakaavan rakennetta ei ole muutettu.

4.2 Mitoitus

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 172 649 k-m2. Aluevaraukset, niiden pinta-alat ja rakennusoikeus ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
AL	0,5021	1427	0,28
AO	27,1373	67843	0,25
AP	3,0741	7685	0,25
AP-1	1,4338	5361	0,37
AR	4,9435	14830	0,3
EMT	0,0441	0	0
KTY	1,4637	5219	0,36
Katu.	11,0962	0	0
LP	0,0521	0	0
LT	5,5704	0	0
P	0,2564	641	0,25
RA	2,1182	3177	0,15
T	13,2898	53159	0,4
TY	1,0401	4161	0,4
TY-1	1,7905	7162	0,4
VL	47,5331	0	0
VL-1	11,5716	0	0
YK	0,2175	652	0,3
YSA	0,5324	1331	0,25
jk/pp	0,0854	0	0
kumottava	0,2375	0	0
Kaikki	**133,9899**	**172 649**	**0,13**

4.3 Aluevaraukset

Asemakaavamerkintöjen selitykset ja - määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Alla on esitetty keskisimmät merkinnät ja määräykset sekä niiden perustelut.

4.3.1 Korttelialueet

AP-1 Asuinpientalojen alue.

Asuinpientalojen lisäksi alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuus- ja yritystoimintaa.

AP-1 merkinnällä on osoitettu teollisuus- ja toimitila-alueiden yhteydessä olemassa olevat asuintontit, joilla on/joille sallitaan myös pienteollisuus- ja yritystoimintaa. Alueet on osoitettu voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti.

AP Asuinpientalojen alue.

AP-merkinnällä on osoitettu asuinpientalojen alueita voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue.

Toteutuneet rivitaloalueet ja -tontit on osoitettu AR- merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

AO Erillispientalojen alue.

Toteutuneet erillispientaloalueet ja -tontit on osoitettu AO-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

AL Asuin- liike- ja toimistorakennusten alue.

Asuin- liike- ja toimistorakennusten alueita on osoitettu kortteleihin 6024 ja 6026 voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti.

P Palvelurakennusten alue.

P-merkinnällä on osoitettu rakentumaton tontti korttelissa 6073 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

YSA Terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten alue, johon saa sijoittaa palveluasumista

Kaava-alueella olemassa oleva palveluasumisyksikkö on osoitettu YSA-merkinnällä kaavakartalle.

YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Jehovan todistajien valtakunnansali on osoitettu YK-merkinnällä asemakaavaan.

KTY Toimitilarakennusten alue

Alueelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

KTY-alueita sijoittuu Peltotien ja Sumpputien varrelle. Alueet ovat toteutuneita alueita.

T Teollisuus- ja varastorakennusten alue

Teollisuus- ja varastoalueita on osoitettu kortteleihin 6051 ja 6032 voimassa olevan asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti.

TY Teollisuus- ja varastorakennusten alue

Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

TY Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kierrätysaseman alue ja sen viereinen tontti on osoitettu TY-merkinnällä kaavakartalle huomioiden alueiden viereen sijoittuva vakituinen ja loma-asuminen.

TY-1 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolle saa sijoittaa asuinrakentamista.

Merkinnällä on osoitettu teollisuusalueelle sijoittuvat tontit, joille on toteutunut /joiden viereen sijoittuu myös asuinrakentamista.

RA Vapaa-ajanasumisen alue

Kiteenjärven rannalle sijoittuvat vapa-ajan asuntojen tontit on osoitettu RA-merkinnällä kaavakartalle olevan tilanteen mukaisesti.

4.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue.

Alueelle saadaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita.

Ranta-alueet ja asuinalueiden väliset alueet on osoitettu pääosin lähivirkistysalueina VL-merkinnällä kaavakartalle.

VL-1 Lähivirkistysalue.

Alueelle saadaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita. Alueen puusto tulee pääosin säilyttää.

VL-1 merkinnällä on osoitettu laajemmat yhtenäiset metsäalueet Tohmajärventien molemmin puolin. Alueiden puusto tulee pääosin säilyttää.

EMT Mastoalue

Olemassa oleva masto Äestäjäntien päässä on osoitettu EMT-merkinnällä kaavakartalle.

LT Maantieliikenteen alue

Tohmajärventie on osoitettu LT-merkinnällä kaavakartalle.

LP Yleinen pysäköintialue.

Yleinen pysäköintialue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Niittäjäntien päähän.

4.3.3 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuva kiinteä muinaisjäännös ja muu kulttuuriperintökohde on osoitettu kaavakartalle omilla merkinnöillään. Alueiden kohdalle ei ole osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Kiinteä muinaisjäännös sijaitsee olemassa olevan asuintontin kohdalla. Paikallisesti arvokas Kytänniemi I on osoitettu pSR-merkinnällä kaavakartalle.

4.3.4 Katualueet

Katualueiden rajauksia on tarkennettu kiinteistörajojen mukaisesti, uusia katuja ei ole osoitettu. Jalankulku- ja pyöräilyväylät on osoitettu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisille paikoille,

katu-, alueen osa- tai ulkoilureittimerkinnällä. Ohjeellinen moottorikelkkareitti on osoitettu yleiskaavan mukaisesti kaava-alueen pohjoisosaan VL-alueelle. Uusi ulkoreitti on osoitettu Päätyeenlahden rannalle. Reitti on suunniteltu jatkuvaksi lintutornille kaava-alueen ulkopuolelle.

4.3.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella olevat vesi- ja viemärilinjat on osoitettu kaavakartalle korttelialueille sijoittuvin osin. Lisäksi on huomioitu jätevedenpumppaamo viheralueella et-alueen osa-merkinnällä. Uusia viemäri- tai vesijohtovarauksia ei ole osoitettu. Yleismääräysten mukaisesti VL- ja VL-1-alueille saa sijoittaa puistomuuntamoita, kunnallisteknisiä johtoja ym. teknisiä laitteita. Näiltä osin olevia kunnallistekniikan verkostoja ei ole osoitettu kaavakartalle johto- ym. varauksilla.

Viheralueelle korttelin 6028 pohjoispuolelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alueen osa. Hulevesiä koskien on lisäksi annettu seuraava yleismääräys: Hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään maaperään ja viivyttämään rakennuspaikoilla tai ne tulee ohjata kunnan määräämään hulevesijärjestelmään.

4.3.6 Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Kiteen keskusta-alueen koillispuolelle. Kaavalla ei ole osoitettu uutta palvelurakentamista. Uusia teollisuusalueita on esitetty asemakaavan laajenemisalueelle. Alueella olevat palvelut on huomioitu kaavaratkaisussa.

4.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaavassa ei ole osoitettu uutta toimintaa Tohmajärventien varteen. Liikenteen melulta suojautuminen on huomioitu kaavan yleismääräyksissä: Rakennettaessa Tohmajärventien varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava on Kiteen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden ja periaatteiden mukainen. Aluevarausten osalta asemakaava tarkentaa yleiskaavaa.

Yleiskaavassa on osoitettu asemakaavan laajentumisalue pohjoiseen uusille teollisuus- ja asuinalueille. Asemakaavatyön yhteydessä on kuitenkin päädytty siihen, ettei asemakaavoitettua aluetta nykytilanteessa ole tarpeen laajentaa kyseisille alueille uusien tonttien vähäinen kysyntä huomioiden.

Yleiskaavassa on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteysmerkintä Tohmajärventien pohjoispuolelle. ELY-keskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttaminen Tohmajärventien pohjoispuolelle ei ole suunnitelmissa. Tohmajärventien pohjoispuolinen koillis-lounaissuuntainen jkpp-yhteys teollisuusalueelta asuinalueelle toteutuu jo nykytilanteessa Peltotien ja sen jatkeena olevan jkpp-väylän kautta.

Yleiskaavassa on osoitettu uusi venevalkama Mertatien lähistölle. Paikka on kuitenkin sijainniltaan, huono, joten sitä ei ole osoitettu asemakaavaan. Nykyinen epävirallinen venepaikka Katiskatien päässä olevalla alueella on huomioitu asemakaavassa lvv-alueen osa merkinnällä, joten asemakaava-alueelle jää alue veneidenpitoa varten.

Yleiskaavassa on osoitettu mahdollisia meluntorjuntatarpeita Tohmajärventien varrelle. Tien liikennemäärä on vähentynyt yleiskaavan laadinnan ajoista ja siten myös liikenteen aiheuttama melu on vähäisempää. Tien varrelle ei ole osoitettu uutta melulle herkkää toimintaa. Yleismääräyksissä on huomioitu piha-alueiden suojaaminen melulta: *Rakennettaessa Tohmajärventien varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta.*

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava on pitkälti olemassa olevan tilanteen toteava, joten kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Asuinalueella on joitakin voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakentumattomia tontteja. Teollisuusalueen tontit ovat pääosin toteutuneita, mutta niillä on myös käyttämätöntä rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa uudisrakentamisen alueille. Kaavan toteuttaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista.

Mahdollinen tuleva rakentaminen tapahtuu rakennetun alueen sisällä täydentäen olevaa rakennetta ja käyttää hyväkseen olevia yhteyksiä ja kunnallistekniikkaa. Kaavamuutos mahdollistaa liikenteen sujuvuuden jatkossakin.

5.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisu ei vaaranna liikenneturvallisuutta tai liikenteen sujuvuutta alueella. Alueella on laajat jalankulun- ja pyöräilyverkostot ja Tohmajärventielle ei osoiteta uusia liittymiä. Teollisuusalueen liikenne liittyy Tohmajärventielle yhden liittymän kautta.

Kaavalla ei osoiteta uusia rakentamisalueita eikä merkittäviä lisärakennusoikeuksia, joten kaavaratkaisun vaikutukset alueen liikennemääriin ovat vähäiset.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen luonnonympäristöarvoja on selvitetty osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Kaava-alueelle ei sijoitu arvokkaita luontotyyppejä tai kasvillisuuskohteita. Kaava-alueelta on tehty liito-oravahavaintoja teollisuusalueen luoteispuolelta. Alueelle ei ole osoitettu rakentamista asemakaavassa, vaan se on merkitty lähivirkistysalueeksi yleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee jo ennestään kaavoitettua ja pitkälti toteutunutta aluetta, joten vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset. Kaavaratkaisulla viheralueiden määrä alueella ei muutu voimassa olevaan asemakaavan ja toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna.

Kaavan toteuttaminen ei vähennä luonnon monimuotoisuutta eikä vaaranna harvinaisten tai uhanalaisten eläin- tai kasvilajien olemassaoloa.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialuetta. Hulevesien viivästyttämiseen käsittelyyn on osoitettu tarvittavia alueita. Hulevesien määrään kaavaratkaisulla ei ole oleellista merkitystä.

Vaikutukset Natura-alueeseen

Asemakaava rajautuu Päätyeenlahden Natura-alueeseen, joka on kansainvälisesti arvokas lintuvesi, jolla on erittäin monipuolinen pesimälajisto. Natura-alueeseen rajautuva kaava-alueen osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi voimassa olevan yleiskaavan ja olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Alueelle ei ole osoitettu uusia alueita rakentamiseen lähellä Natura-aluetta.

Katiskatien päähän, Natura-alueen reunalle on osoitettu kaavassa veneiden säilytyspaikka-aluemerkintä lähivirkistysalueelle olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osin vesialueelle ulottunut venevalkama-aluevaraus on osoitettu kumottavana alueena. Kaava-alueelta on jonkin verran vesiliikennettä lähiympäristöön, mutta se kuitenkin pääosin suuntautuu Natura-alueen ulkopuolelle etelään ja länteen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta vesiliikenteen määrään alueella, koska asemakaava on pitkälti olemassa olevan tilanteen toteava, eikä uutta rakennetta osoiteta.

Edellä kuvatuin perustein kaavamuutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueenluontotyyppien luonnontilaan, levinneisyyteen tai lajistoon. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta luonnonsuojelulain 34 §:ssä tarkoitettua merkittävää heikentymistä niille luonnonarvoille, joiden perusteella alueet on sisällytetty Natura 2000 -suojelualueverkostoon.

5.5 Ilmastovaikutukset

Kiteen kaupunki on Hiilineutraalit kunnat (Hinku) - verkoston jäsenenä sitoutunut 80 % päästövähennystavoitteeseen vuodesta 2007 vuoteen 2030.

Kaava mahdollistaa kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumisen eikä asemakaavoitettavaa aluetta tarpeettomasti laajenneta. Muuttuvaa maankäyttöä ja uutta rakentamista osoitetaan maltillisesti teollisuusalueen vähäisen laajenemisen myötä osayleiskaavan mukaisesti. Kestävää yhdyskuntarakennetta ja ilmastokestävää alueidenkäyttöä edistetään ohjaamalla rakentamisen sijoittumista tiiviimmäksi. Kaavalla ohjataan asutusta, työpaikkoja ja palveluita sijainteihin, jotka mahdollistavat jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön. Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävän kehityksen tavoitteiden mukainen.

Keskeisimmät ilmastovaikutukset suunnittelualueella liittyvät liikenteeseen, rakentamiseen ja energiankulutukseen. Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää liikennettä eikä rakentamisen määrää alueella. Kestävän liikkumisen edellytykset ovat alueella kohtuulliset. Taajaman sisäisesti liikkumista kävellen ja pyöräillen on pyritty tukemaan kaavaratkaisulla. Kaava ei lisää merkittävästi yksityisautoilun tarvetta. Asemakaava-alueella rakentaminen on pitkälti jo toteutunutta, joten rakennusten energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön ei kaavalla ole otettu kantaa.

Kaavaratkaisu huomioi olevan viherrakenteen merkityksen hiilinielujen, luontokadon sekä ihmisten hyvinvoinnin näkökulmasta. Maankäytön muutoksen vaikutus hiilivarastoihin ja -nieluihin on maltillinen. Kaava-alueella on olemassa runsaasti hiilinieluja ja -varastoja ja niitä ylläpidetään ja tuetaan aluevarauksin ja kaavamääräyksillä.

Ilmastonmuutoksen myötä äärevöityvät sääolot kuten tuulisuus ja sateisuus sekä niihin sopeutuminen on pyritty huomioimaan esimerkiksi hulevesien hallinnan osalta kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kiteenjärven rannalle osoitettu alin rakentamiskorkeus huomioi ilmastonmuutoksen vaikutukset.

5.6 Vaikutukset maisemaan

Uusia laajoja rakentamisalueita ei kaavassa ole osoitettu.

Merkittävimpiä maisemallisia vaikutuksia muodostuu, mikäli teollisuusalueille toteutetaan uudisrakentamista. Muutoin kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun maisemaan. Ranta-alueille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kaavassa on ainoastaan huomioitu toteutuneet omarantaiset rakennuspaikat. Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta maisemaa myöskään järveltä päin katsottuna.

5.7 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaava on laadittu pitkälti olevan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti, joten kaavan taloudelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi, kun esimerkiksi uutta kunnallistekniikkaa tai katuja ei tarvitse toteuttaa.

Kaavalla ei myöskään heikennetä ihmisten viihtyvyyttä. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen sosiaaliseen ympäristöön. Kaavalla on kevennetty voimassa olevissa asemakaavoissa annettuja paikoin tiukkoja määräyksiä koskien puuston säilyttämistä alueella. Mikäli alueelta kaadetaan merkittävästi olevaa puustoa, voi se toisten mielestä lisätä alueen viihtyvyyttä alueen avartuessa ja tonttien muuttuessa valoisimmiksi. Osa asukkaista voi olla myös sitä mieltä, että puuston mahdollinen poisto heikentää alueen viihtyisyyttä. Tämä huomioiden kaavassa on jätetty alueelle myös lähivirkistysalueita, joilla alueen puusto tulee pääosin säilyttää.

Kaavalla on huomioitu paikallisten palveluiden olemassaolo toteutuneen tilanteen ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kaava ei vähennä Kiteen palvelutarjontaa.

5.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen asuinrakennuspaikoilla liikenteen melu jää alle ohjearvojen, huomioiden että alueen poikki kulkevan seututien liikenne on vähentynyt viime vuosina. Asemakaavan muutoksella ei ole osoitettu uutta melulle herkkää toimintaa, joten liikenteestä aiheutuvasta melusta ei aiheudu haittaa.

Kaavan yleismääräysten mukaisesti rakennettaessa Tohmajärventien varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta.

5.9 Nimistö

Asemakaavalla ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen voi toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakentamislupaprosessin yhteydessä.

Kuopiossa 14.10.2025

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Mirjam Hyvönen
arkkitehti SAFA, YKS 692

Heli Jokela
YTM