

3.12.2025

Kiteen kaupunginhallitus
Kiteentie 9-11
82500 Kitee

Kiteen ympäristölautakunnan lausunto Kiteen keskustan asemakaavan (osa-alue 1) luonnosvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta

Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Rakennusvalvontaviranomaisen yksi tehtävä on valvoa kaavojen noudattamista.

Kiteen ympäristölautakunta lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa:

1. Yleistä

Kiteen ympäristölautakunta pitää erittäin hyvänä asiana sitä, että alueen asemakaavaa on lähdetty laatimaan, sillä alueella on tällä hetkellä voimassa kuusi eri asemakaavaa. Sisällöltään nämä asemakaavat eroavat toisistaan ja esimerkiksi kaikissa voimassa olevissa kaavoissa ei ole annettu määräyksiä rakennuspaikkojen rakennusoikeuden suhteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on

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

Vaikka kyseinen kaavaluonnos koskee vain osa-aluetta 1, ympäristölautakunnan mielestä nyt laadittava kaava toimii myös osaltaan ohjaavana, kun keskusta-alueen muiden osa-alueiden asemakaavoja käydään laatimaan. Näin ollen voidaan olettaa, että koska yhtenä kaavoituksen tarkoituksena on yhtenäistää kaavamääräyksiä, näitä samoja kaavamääräyksiä aiotaan käyttää myös keskusta-alueen muissa laadittavissa asemakaavoissa soveltuvin osin.

Ympäristölautakunta ehdottaa, että kaavan laadinnan yhteydessä kiinnitettäisiin huomiota myös keskusta-alueen muuhun asemakaavoitukseen ja nyt annettavien määräysten vaikutukseen myöhemmin kaavoitettavilla osa-alueilla.

2. Yleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitettut alueet

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

3.12.2025

Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa kaavoitettavaksi suunniteltu alue ei kata kokonaisuudessaan alueen yleiskaavassa (Hyväksymispvm. 22.6.2022) asemakaavoitettavaksi osoitettua aluetta.

Kiteen keskustan yleiskaavassa punaisella pistekatkoviivalla on merkitty alue, jolla rakentamista ohjataan ensisijaisesti asemakaavalla. Kyseisellä alueella on yleiskaavassa mm. loma- ja pientalovaltaisia alueita. Yleiskaavassa näille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä yleiskaavaa voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen kaavamääräyksessä todetaan:

“Entuudestaan asemakaavoittamattomille alueille rakentamiseen tarvitaan ennen asemakaavan valmistumista suunnittelutarveratkaisu. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen käsittelyn yhteydessä ratkaistaan, onko rakennushanke mahdollista toteuttaa ilman, että se haittaa tulevaa asemakaavoitusta.”

1.1.2025 voimaan astuneen rakentamislain myötä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erillinen suunnittelutarveratkaisupäätös on poistunut lainsäädännöstä. Kyseinen muutos ei ole ollut yleiskaavanlaadinnan aikaan vielä tiedossa.

Tällä hetkellä sijoittumisen edellytysten olemassaolo suunnittelutarvealueella ratkaistaan rakentamislain mukaan rakentamisluvan yhteydessä tai erillisellä sijoittamislupapäätöksellä luvan hakijan niin halutessa. Sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella on määrätty rakentamislain 46 §:ssä.

Kiteen kaupungin hallintosäännön ja rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan delegointitaulukon mukaan rakennustarkastaja ratkaisee rakennuslupien myöntämisen muiden kuin uusien teollisuusrakennusten, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden, uusien asuinrivitalojen ja kerrostalojen osalta. Ympäristölautakunta puolestaan ratkaisee sijoittamisen edellytysten olemassaolon silloin, kun hakija pyytää asiasta erillisen päätöksen.

Kaavaselostusluonnoksessa on maininta, että

“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.”

Alueidenkäyttölain 16 §:ssä on säädetty suunnittelutarvealueista. Kyseisen pykälän mukaan yleiskaavalla määrätty suunnittelutarvealue voi olla voimassa korkeintaan 10 vuotta kerrallaan. Kun yleiskaava on ollut voimassa 10 vuotta, suunnittelutarvealue ei siis ole enää voimassa. Näin ollen rakennusvalvonta ei voi myöntää rakentamislupaa yleiskaavan perusteella eikä enää myöskään suunnittelutarvealueelle, vaan silloin todennäköisesti tarvitaan erillinen poikkeamispäätös yleiskaavasta, että rakentamislupa voidaan myöntää.

Lisäksi alueidenkäyttölain 16 §:ssä on todettu, että “Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään 72 §:ssä.” Kytänniessä on nyt jäämässä rakennuspaikkoja asemakaavoitettavaksi tarkoitetulle alueelle ja ranta-alueelle, jotka sijaitsevat alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella rannan suunnittelutarvealueella. Näillä alueilla uudisrakentaminen edellyttää jo tällä hetkellä ensin poikkeamispäätöksen rannan suunnittelutarpeesta, ellei asemakaavaa laadita kyseiselle alueelle.

Rakentamisen määrä Kiteellä on hyvin ympäristölautakunnan tiedossa, joten päätös jättää asemakaavoitettavaksi merkityt alueet asemakaavoituksen ulkopuolella on siitä näkökulmasta ymmärrettävä. Mielestämme tässä tilanteessa kyseisillä alueilla maanomistajille jää kuitenkin yleiskaavan ja asemakaavoituksen suhteen epävarma tilanne, joka ei liene kaavoituksen tarkoitus.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

3.12.2025

Ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan kyseessä olevien rakennuspaikkojen osalta esimerkiksi rakennuspaikan käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja rakentamisluvan myöntäminen olisi selkeintä osoittaa laadittavalla asemakaavalla. Ympäristölautakunta ehdottaa, että yleiskaavassa kaikki alueen asemakaavoitettavaksi merkityt alueet lisätään nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan.

Ellei kyseistä muutosta tehdä, niin ympäristölautakunta pyytää kiinnittämään jatkossa erityistä huomiota yleiskaavoituksen laatimiseen ja suunnittelutarvealueiden määrittämiseen. Onko järkevää laatia yleiskaavoihin asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita / suunnittelutarvealueita, jos niille ei aiotakaan laatia asemakaavaa?

3. Asemakaavan lähivirkistysalueet

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on ehdotettu lähivirkistysalueita, joiden kaavamerkinnot ovat: VL ja VL-1.

VL-1 alueelle on annettu seuraavat määräykset:

Alueelle saadaan rakentaa virkistystä palvelevia vähäisiä rakennelmia ja laitteita.

Alueen puusto tulee pääosin säilyttää.

Rakentamislain 53 §:n mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa asemakaava-alueella, ellei kyseessä ole vaikutuksiltaan vähäinen toimenpide.

Ympäristölautakunta ehdottaa, että myös lähivirkistysalueilla VL annettaisiin jonkinlaisia metsänkäyttöä ohjaavia määräyksiä, joilla ohjattaisiin hyvän kaupunki- ja maisemakuvan edistämistä ja turvattaisiin alueen virkistyskäyttö tulevaisuudessa. Selkeät asemakaavamääräykset myös osaltaan ohjaavat tasapuoliseen kohteluun maisematyöluvan käsittelyissä eikä asia jää aina tapauskohtaisen harkinnan varaiseksi.

4. Rakennuspaikat

Tällä hetkellä alueella voimassa olevissa asemakaavoissa rakennuspaikoille on osoitettu istutettavaksi tarkoitetut rakennuspaikan osat. Nämä osat sijoittuvat yleisesti rakennusalueen ja katujen väliin. Nyt nähtävillä olevassa luonnoksessa rakennuspaikoille ei ole osoitettu kyseisiä alueen osia.

Ympäristölautakunta ehdottaa, että kaavan laatimisessa kiinnitettäisiin huomioita myös yksittäisten rakennuspaikkojen / asuinalueiden viihtyvyyteen.

5. Yleiset määräykset, alin rakentamiskorkeus.

Kaavaluonnoksen mukaan alin rakentamiskorkeus Kiteenjärven rannalla on +81,3 m N2000.

Ympäristölautakunta ehdottaa tekstiin lisättävän määräys siitä, että em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvara, jos rakennuspaikan ominaisuudet sitä edellyttävät.

Lisätietoja: ympäristöopas "[Tulviin varautuminen rakentamisessa](#)" (Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö; Helsinki 2014).

6. Yleiset määräykset, hulevedet.

Kaavaluonnoksen mukaan hulevedet tulee pyrkiä ensisijaisesti imeyttämään maaperään ja viivyttämään rakennuspaikoilla tai ne tulee ohjata kunnan määräämään hulevesijärjestelmään.

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

3.12.2025

Alueidenkäyttölain 103 f §:n mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Ympäristölautakunta ehdottaa, että termi ”rakennuspaikoilla” muutetaan termiksi ”kiinteistöllä”.

7. Yleiset määräykset, liikennemelu

Kaavaluonnoksen määräysten mukaan rakennettaessa Tohmajärventien varteen tulee rakennukset ja istutukset sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta.

Voimassa olevan yleiskaavassa on piirustusmerkinnöin osoitettu alueet, joilla rakennusluvan yhteydessä on varmistettava, että melutason ohjearvot (VNp 993/1992) eivät ylity.

Ympäristölautakunta ehdottaa näiden merkintöjen ja määräysten lisäämistä myös asemakaavaan.

KITEEN YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 3.12.2025

K I T E E

yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus