



Kiteen kaupunki

Lausuntopyyntö 27.11.2024

Kiteen keskustan asemakaava, osa-alue 1, Kytänniemi, Kitee

ASIAN KUVAUS

Kiteen kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa Kiteen keskustan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kiteen keskustan asemakaavat on tarkoitus päivittää kokonaisuudessaan ja työ tehdään kolmessa osassa. Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella päivitettävä osa-alue 1 sijoittuu Kytänniemen alueelle keskustan pohjoisosaan. Suunnittelualan pinta-ala on noin 164 ha.

Asemakaavatyön tavoitteena on ajantasaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaava kaavamerkintöineen ja -määräyksineen. Suunnittelualueella on voimassa kuusi eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa, joista vanhin on vuodelta 1978 ja uusin vuodelta 2000. Asemakaava on tarkoitus laatia voimassa olevan maankäytön tavoitteiden mukaisesti laajentaen asemakaava-aluetta myös osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetuille alueille.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, taajamatoimintojen alue sekä seututie.

Asemakaavoitusta ohjaa Kiteen keskustan osayleiskaava (2022).

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu muun muassa asuinpientalo- ja teollisuusalueita sekä Kiteenjärven rannalle loma-asuntoalueita.

LAUSUNTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) mainitut suunnittelun tavoitteet ovat alueella voimassa olevan osayleiskaavan sisällön mukaisia. 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. OAS:ssa todetaan, että asemakaavatyössä tukeudutaan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

14.1.2025

Asemakaavatyöhön liittyen pidettiin kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 11.12.2024. Neuvottelussa eri viranomaiset esittivät näkemyksiään kaavatyöstä ja antoivat evästyksiä kaavasuunnitteluun. Neuvottelussa todettiin että, osayleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset ovat pääasiallisesti riittävät asemakaavatyön pohjaksi muutamia täydennystarpeita lukuun ottamatta.

Luonto

Kiteen keskustan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu Kiteen keskustajaman luontoselvitys (Sitowise 2020). Luontoselvitystä voi asemakaavotusta varten olla tarpeen täydentää tai ainakin tehdä tarkastelu suhteessa muuttuneeseen lainsäädäntöön. Uusi luonnonsuojelulaki tuli voimaan 1.6.2023 eli osayleiskaavan luontoselvityksen laatimisen jälkeen. ELY-keskuksen viranomaisneuvottelussa 11.12.2024 esille tuomat luontoasiat tulee asemakaavatyössä ottaa huomioon.

Ilmasto

OAS:n vaikutusten arviointia koskevassa osiossa ei ole mainintaa kaavan ilmastovaikutuksista. Kiteen kaupunki on Hiilineutraalit kunnat (Hinku) -verkoston jäsenenä sitoutunut 80 % päästövähennystavoitteeseen vuodesta 2007 vuoteen 2030. Kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta kaavoituksessa on tärkeää tunnistaa keskeisimmät ilmastovaikutukset ja varmistaa, että yleis- ja asemakaavoituksella ohjataan ilmastokestävää alueidenkäyttöä. Myös alueidenkäyttölaki (132/1999, AKL) sekä maakunnalliset ilmastotavoitteet luovat perusteet kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Kaavasuunnittelun yhteydessä tulisi tarkastella erityisesti kaavan mahdollistaman rakentamisen ilmastovaikutuksia sekä suunnittelualueen kehittämisestä aiheutuvien maankäytön muutosten vaikutusta alueen hiilivarastoihin ja -nieluihin. Kaavatyön edetessä näihin näkökulmiin on syytä kiinnittää huomioita, ja huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa.

Kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan lieventää ja positiivisia vaikutuksia vahvistaa ohjaamalla kaavaratkaisussa riittävän vahvasti ja ilmastovaikutukset huomioiden toimintojen sijoittumista sekä toteutusta. Asemakaavaan tulisi mahdollisuuksien mukaan sisällyttää määräyksiä, joilla edistetään uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa, rakennusten energiatehokkuutta, kierrätysmateriaalien ja kestävästi kehitetyn liikenteen mukaisten laadukkaiden materiaalien käyttöä, kestävästi liikuttamista sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja lisäämistä. Kaavasuunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota kestävästi liikkumisen edellytyksiin ja suunnittelualueen saavutettavuuteen julkisella liikenteellä, kävellen ja pyörällä. Myös ilmastomuutokseen ja äärevöityviin sääoloihin kuten tuulisuuteen ja sateisuuteen on syytä varautua esimerkiksi hulevesien hallinnan osalta.

14.1.2025

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan OAS:ssa todetaan, että kaavatyössä tukeudutaan olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tämä tarkoittaa sitä, että kaavatyössä käytettäisiin hyväksi Sitowisen vuonna 2021 tekemää rakennetun kulttuuriympäristön täydennysinventointi -selvitystä. Siinä tuotiin esiin 65 aiemmin inventoitua kohdetta ja selvitystyön aikana inventoitiin 24 uutta kohdetta.

Ko. selvitys on kuitenkin ongelmallinen ja puutteellinen eikä se täytä kaikilta osin alueidenkäyttölain 9 §:ää, jossa todetaan, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Suurin ongelma Kiteen keskustan osayleiskaavatyössä koski sitä, että uusiksi inventoitaviksi kohteiksi valittiin vain 24 *"arvokkaimmaksi arvioitua kohdetta"*. Valinnoissa korostettiin sotien jälkeisen ajan rakentamista. Määrän rajoittaminen 24 uuteen inventointikohteeseen määriteltiin tilaajan eli kaupungin ja tuottajan eli Sitowisen välisellä sopimuksella. Rakennettua kulttuuriympäristöä koskevissa selvityksissä inventoitavien kohteiden määrä tulee ilmi prosessin aikana, eikä sitä tulisi määritellä etukäteen ennen selvityksen laatimista.

Toinen ongelma liittyi selvitysaineistoon. Selvityksessä mainitaan, että työhön ei tilaajan kanssa sovitusti sisältynyt arkistotyöskentelyä. Itse selvityksessäkin todetaan, että aineiston puute rajoitti osaltaan inventoinnin tarkkuutta ja kohteiden syvällisempää tarkastelua. Vuoden 2021 selvityksessä käytiin Kiteen keskustan alueen kehityshistoria läpi pintapuolisesti. Esimerkiksi Kytänniemestä ei tullut esiin mitään merkittävää uutta tietoa.

Kolmas ongelma koski ennen osayleiskaavaa toteutettujen inventointien tietosisältöjä. Niissä oli merkittäviäkin puutteita, toisinaan myös väärää tietoa. Vuoden 2021 selvityksessä todetaankin, että aiemmin inventoitujen kohteiden osalta tarkempi arviointi edellyttäisi erillistä inventointia, jota ei kaavahankkeen puitteissa ollut mahdollista tehdä.

Nämä asiat olisi hyvä ottaa huomioon sekä nyt vireillä olevassa keskustan asemakaavavaiheessa että tulevaisuudessa asemakaavoissa.

Kaava-alueelta eli Kytänniemestä on entuudestaan laadittu yhden rakennuksen inventointi, osayleiskaavan aikana uusia ei tehty lainkaan. Kuitenkin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan suunnittelualueella on vajaa kymmenkunta ennen vuotta 1970 valmistunutta rakennusta (ks. liite). Yleisen Pohjois-Karjalassa olevan käytännön mukaisesti kaavahankkeissa rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset on ulotettu 1960- ja 1970-lukujen taitteeseen saakka, ja mikäli alueelta on löytynyt tätä nuorempia kohteita, joilla on näyttänyt olevan merkittäviä arvoja, on myös niitä inventoitu.

Kiteen keskusta-alueen asemakaavan ensimmäisen osa-alueen kohdalla tulisi tehdä inventointi tai vastaavasti kaavaselostukseen kohteiden esittelyt näille vajaalle kymmenelle kohteelle sekä mahdollisesti tarkastella

14.1.2025

myös muita kohteita, joilla saattaa olla kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia, maisemallisia tai arkkitehtonisia arvoja. Samalla tulisi käydä läpi entuudestaan inventoitu kohde ja tarpeen mukaan päivittää sen tiedot. Tämän kohteen nimi on Kytänniemi 1 (Äestäjäntie 10).

Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen, ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen sekä luonnon-suojeluasiantuntija Mika Pirinen.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Kiteen kaupunki

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue