

FCG.

Finnish  
Consulting  
Group

KITEE

# Puhoksentien työpaikka-alueen asemakaavan muutos

## KAAVASELOSTUS

Kiteen kaupunki (Hyväksytty KH 15.1.2024 § 3)

**FCG Finnish Consulting Group Oy**

30.10.2023

P48980

## Sisällys

Puhoksen työpaikka-alueen asemakaavamuutos.....	4
1 Perus- ja tunnistetiedot .....	4
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan tarkoitus.....	4
2 Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaavamuutos .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.3 Luonnonympäristö .....	7
3.1.4 Liikenne .....	7
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
3.2.2 Maakuntakaava.....	8
3.2.3 Yleiskaava .....	9
3.2.4 Asemakaava .....	10
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	11
3.2.6 Pohjakartta.....	11
3.2.7 Muut suunnitelmat .....	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.2.1 Osalliset.....	12
4.3 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus .....	12

4.3.1	Käynnistäminen ja vireilletulo.....	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	13
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
5	Asemakaavan kuvaus.....	14
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.2	Mitoitus ja aluevaraukset.....	14
5.3	Nimistö.....	14
6	Asemakaavan vaikutukset.....	14
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	15
6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
6.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	15
6.5	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	15
6.6	Tekninen huolto.....	15
6.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16
7	Asemakaavan toteutus.....	16

## Liitteet

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 11.5.2023
Liite 2	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Asemakaavamuutoskartta 30.10.2023
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

KAAVOITUSPROSESSI		
ALOITE	Kiteen kaupunki	
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavoituspäätös	8.5.2023 §121
VIREILLETULO JA VALMISTELUVAIHE	Kaavan vireilletulo, OAS ja kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää mielipide	9.6. – 28.6.2023
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	14.8.2023 § 187
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus nähtävillä, mahdollisuus jättää muistutus	23.8. – 15.9.2023
KAUPUNGINHALLITUS	Hyväksyy kaavan	15.1.2024 § 3
MUUTOKSENHAKUAIKA	Itä-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Tavoitteena on, että asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä kesällä 2023 ja asemakaavan muutosehdotus syksyllä 2023. Tavoitteena on, että asemakaava saatetaan hyväksyntään loppuvuodesta 2023.

Aikataulu on ohjeellinen ja sitä tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

### 2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella tehdään seuraavat muutokset:

- lisätään liittymänuolet Liikenne- ja viestintäviraston 29.3.2023 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti (Maantien 486 jalankulku- ja pyöräilyväylä välillä mt 4880 – mt 487, Kitee).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

### 3 Lähtökohdat

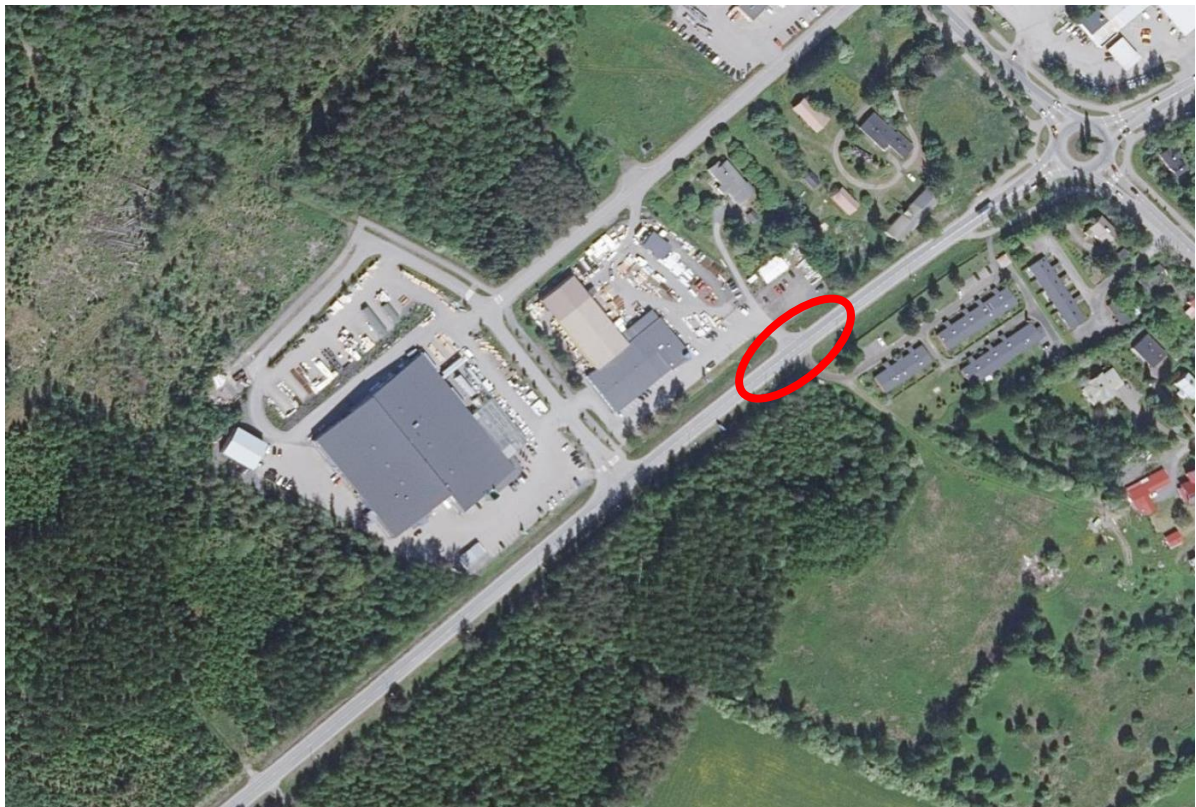
#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kiteentien ja Puhoksentien risteyskohdan lähelle, Anttolan ja Peltolan kaupunginosan rajalle ja Puhoksentien työpaikka-alueen tuntumaan. Suunnittelualue on noin 0,3 hehtaarin suuruinen ja käsittää vain maatiealueita.



*Kuvat 2. ja 3. Näkymäotteet suunnittelualueelta (Google Street View)*



*Kuva 4. Ote ilmakuvasta (MML). Suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella.*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueelle on toteutettu tieverkosto ja kunnallistekniikka.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa liikerakennusten korttelialueeseen, jossa sijaitsee mm. K-raudan myymälähalli. Etelässä suunnittelualue rajautuu osittain omakotitalojen, yhdistettyjen erillistalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen sekä kaavoittamattomaan ja rakentamattomaan taajama-alueeseen.

#### *Hulevesi*

Suunnittelualue on asfaltoitu.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koskee tiealuetta, jossa ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualue rajautuu etelässä osittain asemakaavoittamattomaan ja luonnontilaiseen taajamametsään. Lähi-alueen kasvillisuus ei ole merkittävää, joten kaavan vaikutukset eivät vaaranna luonnon monimuotoisuutta.

#### *Pohjavesialue*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

### 3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueella Puhoksentiellä keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) on Väyläviraston vuoden 2021 tilastojen mukaan 2975, josta raskaan liikenteen liikennemäärä on 321.



*Kuva 5. Alueen liikennemäärät (Väylävirasto)*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittävät perusteet ja vaatimukset alueidenkäytölle. Tavoitteet toimivat läpileikkaavana ohjeena suunnittelulle ja yhtenäistävät suunnittelua valtakunnallisesti. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista 14.12.2017 ja uudistetut tavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

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

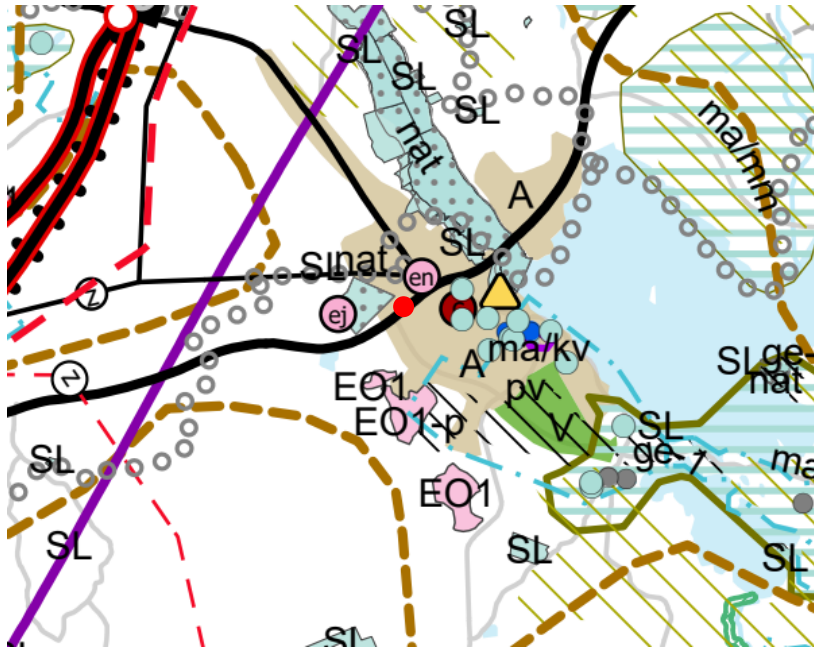
Kiteen Puhoksentien tiealueen osan asemakaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen ja terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, joka on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Kaava kumosi kaikki voimassa olevat maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Vain kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Maakuntakaava 2040 ja maakuntakaava 2040 1. vaiheen aineistosta sekä 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueista on laadittu epävirallinen kaavayhdistelmä.





Kuva 6. Suunnittelualue (punaisella) ja ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualueelle kohdistuu valtatie/kantatien merkintä (st486, Puhos-Kitee).

Suunnittelualueen läheisyyteen ja ympäristöön kohdistuu merkintä taajamatoimintojen alue (A).

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Pohjois-Karjalan maakuntaliiton sivulta:

<https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava-2040/>

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.6.2022 §26 kaupunginvaltuustossa hyväksytty ja 1.8.2022 voimaantullut Kiteen keskustan osayleiskaava. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: seututie / pääkatu (st/pk) kevyenliikenteen yhteystarve sekä sähkölinja, joka ylittää Puhoksentien.

Suunnittelualueen läheisyyteen kohdistuu merkinnät: työpaikka-alue (TP), pientalovaltainen asuinalue (AP) sekä ulkoilureitin yhteystarve.



Suunnittelualan ympäristössä pohjoispuolella on liikennetilatusten korttelialue (KL-3), jolle on osoitettu erillispientalon rakennusala. Suunnittelualan ulkopuolella, sen kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa on myös merkinnät näkemäalue, säilytettävä / istutettava puurivi, kaupungin- tai kunnanosan raja sekä sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Kiteen alueen kaavakartat ja kaavamääräykset ovat nähtävissä Kiteen karttapalvelussa: <https://kitee.karttatiimi.fi>

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

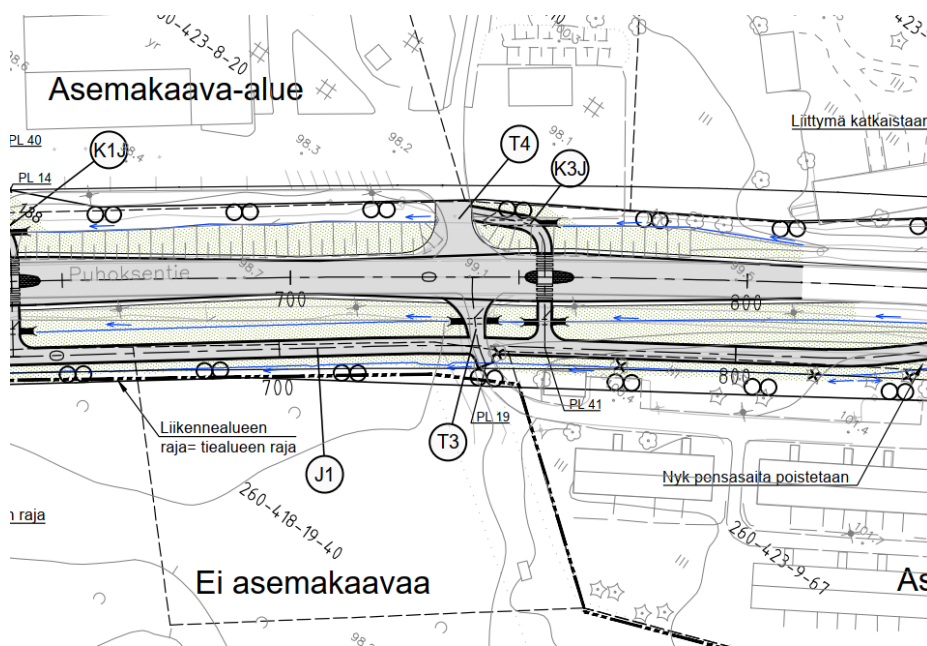
Kiteen kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2014.

### 3.2.6 Pohjakartta

Kaupungin numeerinen pohjakartta täyttää asetuksen 1284/99 vaatimukset.

### 3.2.7 Muut suunnitelmat

Pohjois-Savon ELY-keskus laatii tie- ja rakennussuunnitelmaa koskien maantien 486 jalan- kulkua- ja pyöräilyväylää maanteiden 4880 ja 487 välillä Kiteellä. Tiesuunnitelma on hyväksytty 29.3.2023.



Kuva 9. Ote tiesuunnitelmasta.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty Kiteen kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksessa lisätään liittymänuolet Liikenne- ja viestintäviraston 29.3.2023 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti (Maantien 486 jalankulku- ja pyöräilyväylä välillä mt 4880 – mt 487, Kitee) yksi etelä- ja yksi pohjoispuolelle (Puhoksentien 2 ja 3).

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisilla tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia tässä hankkeessa ovat ainakin:

- kiinteistönomistajat
- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat, virkistysalueiden käyttäjät, kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja haltijat
- kaupungin toimielimet, joiden toimialaa kaava koskee
- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Pohjois-Karjalan ELY-keskus
  - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
  - Pohjois-Karjalan museo
  - Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
  - Väylävirasto
- alueen yhtiöt, yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - teknisten verkkojen halijat
  - asukkaita edustavat yhteisöt kuten asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
  - tiettyä intressiä tai väestöryhmää edustavat yhteisöt, kuten kyläyhdistykset
  - elinkeinonharjoittajia ja yrityksiä edustavat yhteisöt: alueen yrittäjät
- muut ilmoituksensa mukaan

### 4.3 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

#### 4.3.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 8.5.2023 §121.

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla, jossa kaavahankkeen etene- mistä voi seurata. Kaavan kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluon- nos ja -ehdotus selostuksineen ja liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin viralli- sella ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla osoitteessa: <https://www.kitee.fi/kuulu- tukset>

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Kiteen kaupungille sähköpostitse osoitteen kitee@kitee.fi tai kirjeitse osoitteeseen Kiteen kaupunki/kaavoitus, Kiteentie 25, 82500 Kitee.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 9.6. – 28.6.2023. Kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta osallisilta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.8.-15.9.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu palautetta osalli- silta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavan 15.1.2024 § 3.

Kiteen kaupungin hallintosäännön 2 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää vähäisten ase- makaavamuutoksien hyväksymisestä. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Kiteen ympäristölautakun- nalla, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella, Pohjois-Savon ELY-keskuksella ja Väylävirastolla ei ollut lausuttavaa / huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluon- nokseen.

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa lisätään Puhoksentielle kaksi uutta liittymää tiesuunnitelman mukaisesti, yksi etelä- ja yksi pohjoispuolelle (Puhoksentien 2 ja 3). Liittymien lisääminen mahdollistaa olevien liittymien käytön. Eteläpuoleinen liittymä on osoitettu väliaikaiseksi ja se poistuu sen jälkeen, kun asemakaavan mukainen kaavatie on rakennettu ja yhteys raken- nuspaikalle voidaan totuttaa toista kautta.

## 4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa sujuvammat liikennejärjestelyt alueella.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luonto- tai maisema-arvoja, eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan siten pitää kaavalle esitettyjen tavoitteiden, maankäyttö- ja rakennuslain sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pohjautuu olemassa olevaan tilanteeseen ja ennakoituihin muutostarpeisiin. Asemakaavamuutoksella muodostuu yleisen tien alueen osa (LT), jolle on osoitettu kaksi uutta liittymää, joista toinen on osoitettu väliaikaisiseksi.

### 5.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3 ha ja se osoitetaan nykyisen kaltaisesti yleisen tien alueeksi (LT). Rakennusoikeutta ei osoiteta.

### 5.3 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

## 6 Asemakaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL §9) ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§).

- ihmisten elinehtoihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja il-mastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä vaikutuksia siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Kaavatyö pohjautuu olemassa oleviin selvityksiin sekä Traficomien hyväksymään tiesuunnitelmaan.

## 6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin ja on siten kestävä kehityksen tavoitteiden mukainen.

## 6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön, koska suunnittelualue on tiealuetta. Liittymien lisääminen mahdollistaa ja laillistaa liikennöinnin kiinteistöille siten kuin tähänkin asti.

## 6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tiealue on kokonaisuudessaan rakennettu eikä kaava muuta olevaa tilannetta. Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia luonnonympäristöön.

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Rakennetun alueen määrä ei lisääntynyt, joten hulevesien määrän arvioidaan pysyvän ennallaan. Hulevesien hallinnan tulee noudattaa Kiteen kaupunkin rakennusjärjestystä.

## 6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liikennemäärät pysyvät entisen kaltaisina ja muutosta olevaan tilanteeseen ei tule. Kaavamutoksella ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen.

Olevien rakennusten pelastustiet perustuvat nykyiseen järjestelyyn ja tonttiliittymiin, niitä ei asemakaavamuutoksessa kavenneta, tai siirretä

## 6.5 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamutoksen toteutuminen muuttaa alueen ympäristössä asuvien ja sekä alueella asiovien liikenteen sujuvuutta.

Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia lukuun ottamatta liittymien parantamista.

## 6.6 Tekninen huolto

Kaavamuuos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

## 6.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat Ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden ja kunnassa käytettyjen merkintöjen mukaisia.

## 7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Kuopiossa 30.10.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen, DI