

KITEEN KAUPUNGIN KAAVOITUSKATSAUS 2018

KH 10.12.2018 § 281



KAAVOITUS ON OSA KUNNAN STRATEGIAA JA MAAPOLITIIKkaa

ELINVOIMA

Notkea asenne, nopea reagointi sekä vastuulliset ja vaikuttavat päätökset!

HYVINVOINTI

Tavoitteena viihtyisä, turvallinen ja ympäristöarvot huomioon ottava kaupunki keskellä puhdasta ja monimuotoista luontoa!

ELINYMPÄRISTÖ

YHDESSÄ TEKEMINEN

Aktiivinen ja asiakaslähtöinen yhteistyö, vuorovaikutus ja viestintä asukkaiden ja muiden osallisten kanssa!

Sisällys

Kaavoituskatsaus	4
Rakennusjärjestys	4
Hyväksytyt ja lainvoiman saaneet kaavahankkeet vuonna 2017 - 2018	4
Yleiskaavoitus	4
1) ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA	4
2) PYHÄJÄRVEN RANTAOSAYLEISKAAVA	4
Asemakaavoitus	5
1) UPM KYMMENE OYJ:N RANTA-ASEMAKAAVA, kaava n:o 424	5
2) MEIJERINRANNAN OSA 1, YRITYSALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS, kaava n:o 54.....	6
Vireillä olevat ja jatkosuunnittelua vaativat kaavahankkeet vuonna 2018	7
Yleiskaavoitus	7
1) PUHOS-LEPIKKO OSAYLEISKAAVA	7
2) KITEEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN LAATIMINEN	7
Asemakaavoitus	9
1) MEIJERINRANNAN OSA 2, ASUINALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS	9
2) KORTTELIN 4001 ASEMAKAAVA (PUHOKSENTIE)	9
3) JUURIKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA	10
Kiteen maankäytön suunnittelun tavoitteita vuosille 2019 - 2020	10
Kaavoitus	10
1) MAAKUNTAKAAVOITUS	10
2) YLEISKAAVAHANKKEET	11
3) ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI, MRL 60 §	11
4) KITEEN KESKUSTA-ALUEEN ASEMAKAAVOITUS	11
5) PALOMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS	13
6) TUOMELAN ALUEEN ASEMAKAAVA	14
7) KYTÄNNIEMEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	14
8) TOLOSENMÄEN YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVOJEN TARKISTUS	15

Suunnittelutarveratkaisut	16
Poikkeamispäätökset	16
Kartasto	17
1) KAAVAN POHJAKARTAN AJANTASAIUUUS.....	17
2) AJANTASA-ASEMAKAAVA.....	17
Maapolitiikka ja tonttimarkkinointi.....	17
Yhdyskuntatekniikka	18
Kaavojen toteuttaminen/katualueen haltuunotto	18
Liikenne, liikennejärjestelmät, liikenneturvallisuus.....	18
Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen.....	19

Kaavoituskatsaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. Kiteen kaupunginhallituksen hyväksymä kaavoituskatsaus on julkinen asiakirja, joka on nähtävissä kaupungin verkkosivuilla www.kitee.fi. Kaavoituskatsauksesta tiedotetaan Koti-Karjala ja Puruvesi -lehdissä.

Rakennusjärjestys

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3. Tavoitteena on, että rakennusjärjestys päivitetään lähivuosina. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta niillä alueilla, joilla ei ole voimassaolevaa kaavaa. Kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet, joilla muutos on mahdollinen ja määrätä edellytykset, jotka hankkeen on täytettävä.

Hyväksytyt ja lainvoiman saaneet kaavahankkeet vuonna 2017 - 2018

Yleiskaavoitus

Vuosien 2017 ja 2018 aikana on kaksi rantaosayleiskaavapäätöstä saanut lainvoiman.

1) ORIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Oriveden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava on tullut voimaan 15.3.2017 lukuun ottamatta tilaa Hirvola 260-404-6-41, jonka osalta Itä-Suomen hallinto-oikeus on kumonnut 25.1.2017 annetulla päätöksellä kaupunginvaltuuston 21.9.2015 § 86 tekemän päätöksen.

2) PYHÄJÄRVEN RANTAOSAYLEISKAAVA

Kiteen kaupunginvaltuusto on 24.10.2016 §:ssä 48 hyväksynyt Pyhjäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan. Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 13.4.2018 hylännyt muut valitukset ja kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen tilalle Holoppala 260-410-15-15 osoitetun uuden loma-asuntoalueen rakennuspaikan osalta, tilalle Peltosalo 260-441-2-72 osoitetun uuden asuinrakennusten alueen rakennuspaikan osalta ja tilalle Pirttivalkama 260-421-4-95 osoitetun olemassa olevan loma-asuntoalueen rakennuspaikan osalta.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä tehtiin kaksi valituslupahakemusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO on 4.10.2018 päätöksellään jättänyt tutkimatta toisen valituslupahakemuksen ja toinen on hylätty.

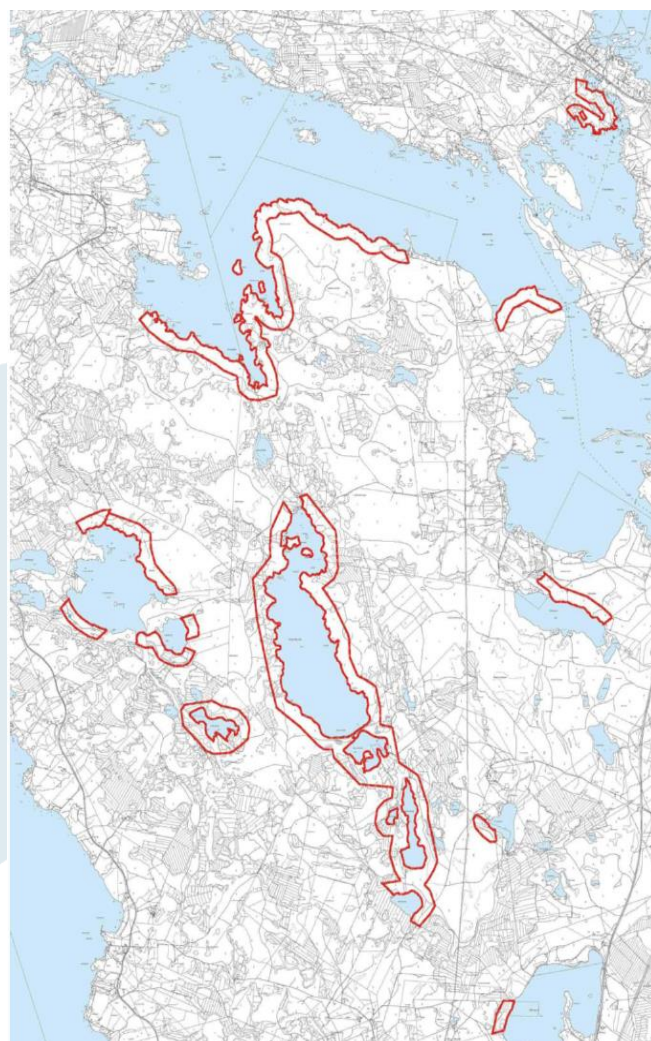
Kaava on tullut voimaan 10.3.2017 valituksen alaisia tiloja lukuun ottamatta. Valituksen alaisina olleiden tilojen osalta kaava on tullut voimaan 17.10.2018.

Asemakaavoitus

Vuoden 2018 aikana on kaksi asemakaavapäätöstä saanut lainvoiman.

1) UPM KYMMENE OYJ:N RANTA-ASEMAKAAVA, kaava n:o 424

Kiteen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt UPM Kymmene Oyj:n Pyhäjärveä, Nivunkia, Karjalanjärveä, Valkiajärveä, Valkialampea ja pieniä lampia koskevan ranta-asemakaavan 24.10.2016 §:ssä 49. Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 19.6.2018 hylännyt valitukset ja kaava on tullut voimaan 8.8.2018.



Kuva 1. Alueet, joille on laadittu maanomistajan toimesta ranta-asemakaava

2) MEIJERINRANNAN OSA 1, YRITYSALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS, kaava n:o 54

Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2017 käsittäen n. 12 ha:n suuruisen alueen. Alueelle laadittiin katujen ja verkoston yleissuunnitelma sekä rakentamistapaohjeet. Kaavaluonnoksen korttelin 1033 alueelta tehtiin maaperän puhtauteen liittyviä alustavia tutkimuksia. Tutkimuksissa todettiin vanhan meijerin sahan lautatarhan alueella olevan jatkotutkimuksia vaativaa maaperän pilaantuneisuutta. Tämän vuoksi Meijerinrannan kaavahanke päätettiin jakaa kahteen osaan niin, että yritysalue (osa 1) ja asuinalue (osa 2) käsitellään omina kaavoinaan. Osa 1 koskee Meijerinrannan yritysalueita lähiympäristöineen. Asemakaavan muutoksella muodostui kortteliin 1034 viisi yritystonttia ja kortteliin 1035 viisi erillispientalotonttia, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.3. - 19.4.2018.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan muutoksen 27.8.2018 §:ssä 26. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 8.10.2018.



Kuva 2. Ote Meijerinrannan osa 1, yritysalue asemakaavasta

Vireillä olevat ja jatkosuunnittelua vaativat kaavahankkeet vuonna 2018

Yleiskaavoitus

1) PUHOS-LEPIKKO OSAYLEISKAAVA

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.5.2011 § 17.

Kaavaa ei ole kuulutettu lainvoimaiseksi, koska aluetta koskeva tiesuunnittelu on ollut kesken.

Liikennevirasto on 1.6.2017 hyväksynyt päätöksellään nro LIV/4244/02.01.01/2017 tiesuunnitelman ”Valtatie 6:n ja kantatie 71:n liittymä- ja kevyen liikenteen järjestelyt Puhoksen kohdalla, Kitee”. Päätös ja sen perusteena olevat asiakirjat ovat olleet nähtävillä 8.8.-7.9.2017.

Luettavissa: <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/>

⇒ Tiehankkeet Pohjois-Savo, Pohjois-Karjala ja Etelä-Savo

⇒ Valtatie 6:n ja kantatie 71:n liittymä- ja kevyen liikenteen järjestelyt Puhoksen kohdalla, Kitee



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti ja ote vuonna 2011 hyväksytystä osayleiskaavakartasta

Osayleiskaava tarkistetaan hyväksytyin tiesuunnitelman pohjalta.

2) KITEEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN LAATIMINEN

Kiteen keskustaaajaman alueella voimassa oleva, oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuodelta 1987, on vanhentunut. Osayleiskaavan laatimisen aloitus on kirjattu vuoden 2015 kaavoituskatsaukseen.

Osayleiskaava luo pohjan asemakaavaratkaisuille. Kaavasunnittelua on käynnistetty vuoden 2016 aikana siten, että on määritetty suunnittelualueen rajaus ja laadittu voimassa olevien yleiskaavojen pohjalta yleiskaavakooste sekä tehty taustaselvityksiä.

Kaavan tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2040.

Hankkeeseen liittyen on laadittu seuraavat asiakirjat:

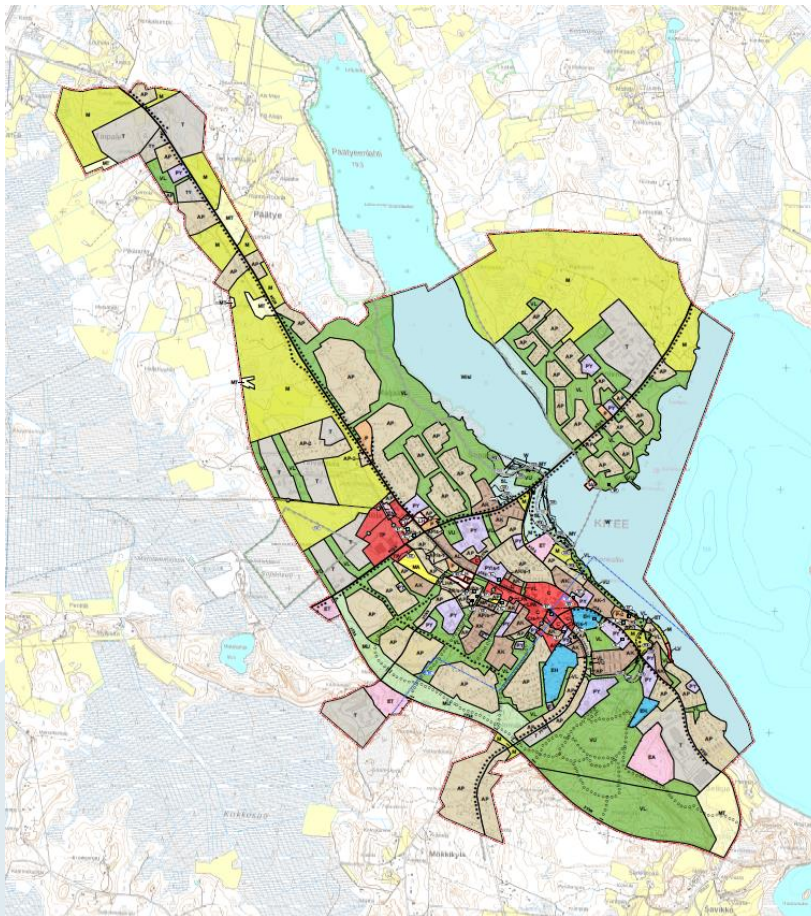
- Kiteen keskustavisio 2030, 18.12.2015

- Kiteen keskustan kaupunkimuotoilu -raportti 19.8.2016
- Kiteen keskustan yleiskaavakooste, 19.8.2016
- Tavoitteet ja mitoitus, 19.8.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.8.2016
- Kiteen keskustaajaman luontoselvitys, 22.8.2016
- Kiteen keskustaajaman maisemaselvitys, 1.9.2016
- Kiteen osayleiskaavan hulevesiselvitys, 15.9.2016
- Kiteen keskustan osayleiskaavan meluselvitys, 12.10.2016
- Kiteen keskustaajaman liikenneselvitys, 3.1.2017

Kaava-alue käsittää Kiteen kaupungin taajama-alueen. Kaava-alue on pinta-alaltaan n. 15 km². Kaava-alueen rajausta ja mahdollista laajentamista tarkastellaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Päätös Kiteen keskustan osayleiskaavan suunnittelun jatkamisesta ja osayleiskaavan laatimisesta sekä vireilletulokuulutuksen julkaisemisesta on tehty kaupunginhallituksessa 14.8.2017 § 235.

Kuntalaisille ja muille Kiteen kehittämisestä kiinnostuneille on annettu mahdollisuus evästä kaavasuunnittelua syksyllä 2017. Palautetta on pyydetty 31.10.2017 mennessä. Palautetta on voinut antaa kaupungin nettisivujen lisäksi kaupungintalolla ja kirjastossa.



Kuva 4. Kiteen keskusta-alueen yleiskaavakooste.

Yleiskaavasuunnittelua tullaan jatkamaan vuoden 2019 alkupuolella.

Asemakaavoitus

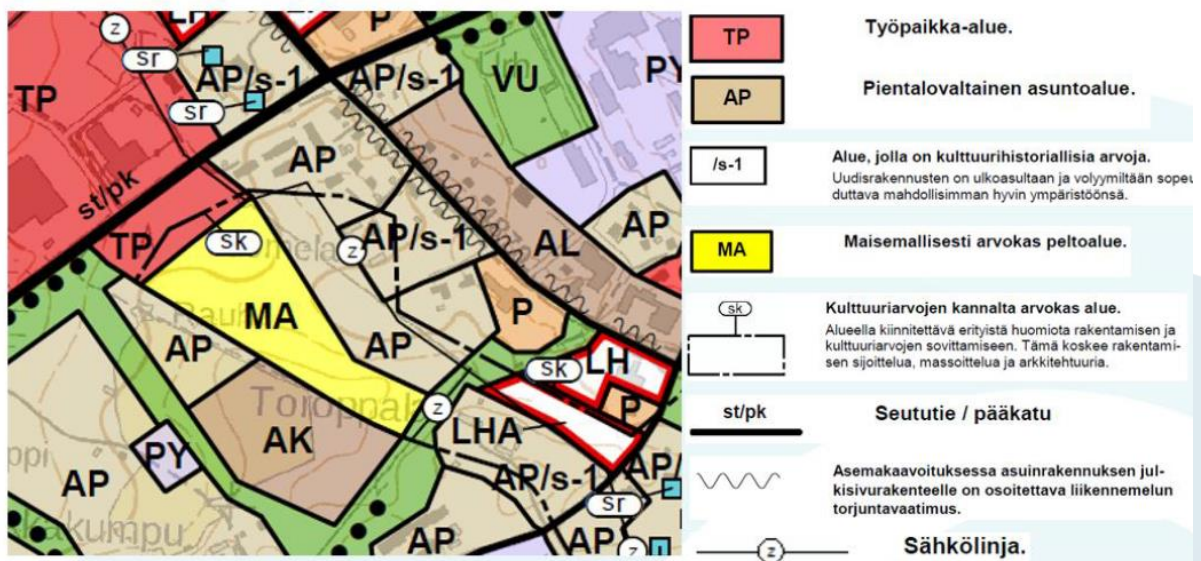
1) MEIJERINRANNAN OSA 2, ASUINALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 3.2. - 6.3.2017 yhdessä osa 1:n kanssa. Kaava-alueella on tehty alustavia maaperän pilaantumistutkimuksia syksyllä 2017 ja tarkempia tutkimuksia elokuussa 2018. Tutkimusraportti valmistui 12.10.2018. Tutkimuksissa havaittiin ohjearvotason ylittäviä PCDD/F-yhdisteiden pitoisuuksia vanhan meijerin sahan lautatarhan alueella. Kaavahanketta tullaan jatkamaan maaperän kunnostustoimenpiteiden jälkeen. Kaavahanketta ei pidetä kiireellisenä.

2) KORTTELIN 4001 ASEMAKAAVA (PUHOKSENTIE)

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 268 on päättänyt asemakaavan laatimisen aloittamisesta Puhoksentien varren kiinteistöjen 260-423-8-31 ja 260-423-8-34 alueille. Kavasuunnittelijaksi on valittu Sito Oy. Kaupunki ja maanomistaja vastaavat yhteisesti kaavoituskustannuksista, joista sovitaan laadittavassa maankäyttösopimuksessa. Kavasuunnittelu on käynnistynyt syyskuussa. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta 6.11.2017 § 348.

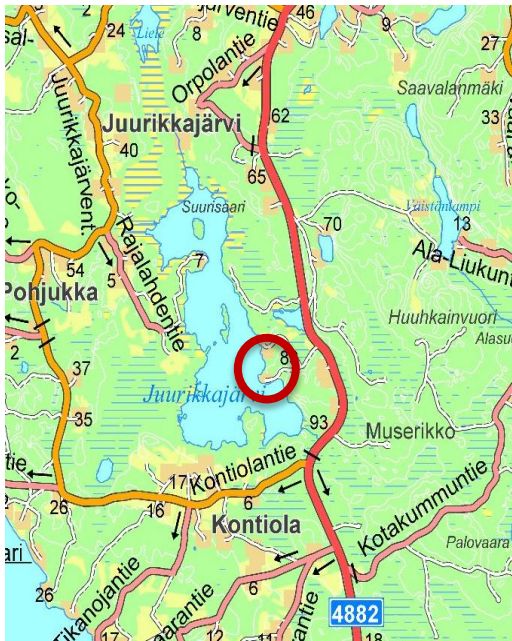
Alueelle suunniteltu kaavoitettavaksi liiketilaa, joka sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle TP-alueelle.



Kuva 5. Ote yleiskaavakoosteesta

Kaavaluonnos oli nähtävillä 10. - 30.11.2017. Luonnosvaiheessa kuulemisen aikana ilmeni, että kaikki alueen maanomistajat eivät olleet tietoisia omistamaansa alueeseen kohdistuvasta kaavahankkeesta. Maanomistajien tahto oli, että heidän omistamansa alue jätetään kaavan ulkopuolelle. Kaupunginhallituksen päätöksellä 8.1.2018 § 3 kaavahanke on keskeytetty. Alueen kaavoitusta tullaan jatkamaan Kiiteen keskustan yleiskaavan ja sen rinnalla laadittavan laajemman asemakaavan kautta.

3) JUURIKKAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA



Kiteen kaupunginhallitus on tehnyt 7.10.2013 § 335 päätöksen ranta-asekaavan laatimisesta kiinteistölle Lisä-Luosola 260-410-16-2 Juurikkajärven ranta-alueella. Suunnitelma ei ole edennyt.

Kuva 6. Kaavoitettavaksi suunnitellun alueen sijainti

Kiteen maankäytön suunnittelun tavoitteita vuosille 2019 - 2020

Maapolitiikan ja kaavoituksen tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä hallittuun suuntaan. Kaupungin päätökset vaikuttavat yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan lisäksi sen laatuun ja kustannuksiin. Toimiva yhdyskuntarakenteen luo pohjan kuntalaisten hyvinvoinnille, yritysten menestymiselle ja palveluiden järjestämiselle.

Kaavoitus

1) MAAKUNTAKAAVOITUS

Maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 laadinta on käynnissä. Luettavissa: <http://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava-2040>.

Maakuntakaavalla toteutetaan valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita, joita ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Voimassa olevat maakuntakaavat ja vireillä olevan maakuntakaavan ratkaisut ja ohjaus otetaan huomioon Kiteen kaupungin kaavahankkeissa.

2) YLEISKAAVAHANKKEET

Vuoden 2019 tärkein yleiskaavahanke on Kiteen keskustan osayleiskaava. Päätöksiä muista käynnistettävistä yleiskaavasunnitelmista ei ole tehty.

3) ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI, MRL 60 §

Kaavojen toteutumisen seuraaminen ja ajantasaisena pitäminen kuuluvat kiinteästi kunnan rakennetun ympäristön kehittämiseen ja kaavoitukseen. Kunnan tulee arvioida, että vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavallisten näkemysten mukainen. Arvioinnin yhteydessä tulee tarkastella kaava mitoitusta ja kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten ajantasaisuutta. Kaavojen osittaisella toteutumisella voi olla kielteisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Kunnan on pidettävä luetteloa MRL 60 §:n mukaisista asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä (MRA 29 § 3 mom.).

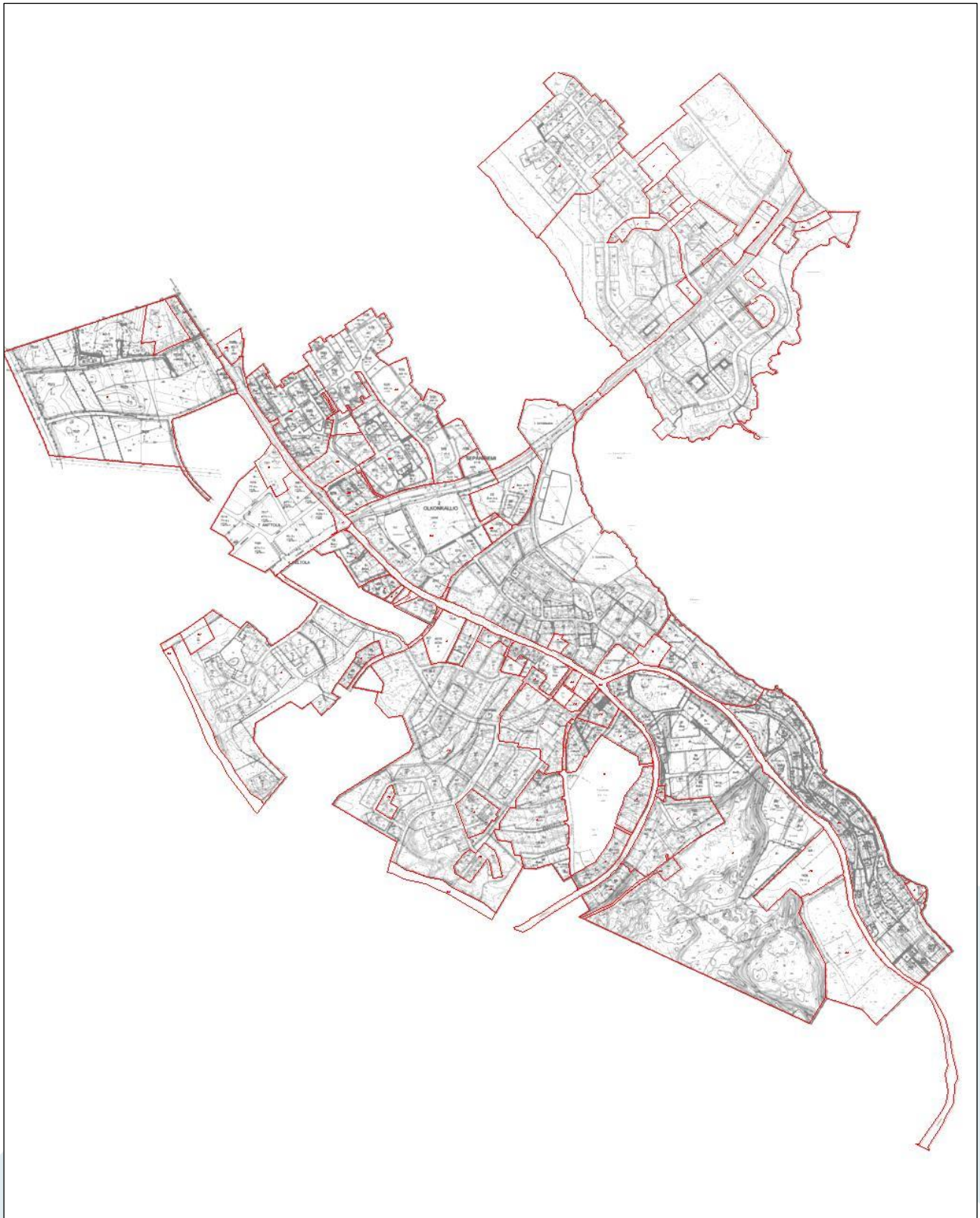
Lisäksi kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

Kiteen virallinen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on käsitelty viimeksi kaupunginvaltuustossa 14.4.2003 § 20. Luetteloa ei ole pidetty.

Kaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja arvioinnin pohjalta tehtävät toimenpiteet valmistellaan päätöksentekoon vuoden 2019 aikana.

4) KITEEN KESKUSTA-ALUEEN ASEMAKAAVOITUS

Kaupunki tulee käynnistämään keskusta-alueen vanhentuneiden asemakaavojen muutoksia ja hankekaavoja yleiskaavasunnittelun rinnalla tarpeen mukaan. Alueen vanhin voimassa oleva kaava on vuodelta 1975. Vahvistettuja/hyväksytyjä kaavoja on 54 kpl, joista suurin osa tehty ennen vuotta 2000.



Kuva 7. Keskusta-alueen voimassa olevat asemakaavat (Meijerinrannan 27.8.2018 hyväksytty asemakaavan muutos ei vielä mukana)

5) PALOMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Palomäen kaupunginosassa on voimassa 27.9.1990 vahvistettu asemakaava. Kaavamuutoksen tarve on kirjattu kaavoituskatsauksiin vuodesta 2011 lähtien. Laatokantien ja Valamontien varrella on rakentamattomia kerrostalokortteleita, jotka ovat kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksella tullaan tutkimaan mm. kortteleiden 3058 ja 3059 muuttamista pientalovaltaiseksi alueeksi.

Opistontien varren korttelin 3036 maanomistaja on tehnyt kaavoitusaloitteen 25.9.2017 kaavan muuttamiseksi siten, että korttelin lounaispäätyyn olisi mahdollista rakentaa kerrostalo.

Palomäen alueen asemakaavoitusta tullaan käynnistämään yleiskaavasunnittelun rinnalla vuosien 2019-2020 aikana. Suunnittelualueen rajausta täsmennetään yleiskaavatyön aikana.



Kuva 8. Palomäen alueen rakentamattomia kortteleita

6) TUOMELAN ALUEEN ASEMAKAAVA

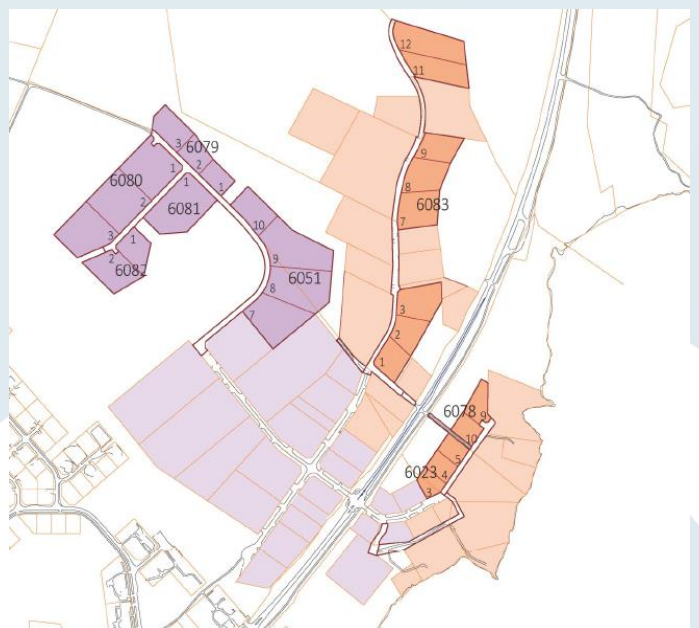
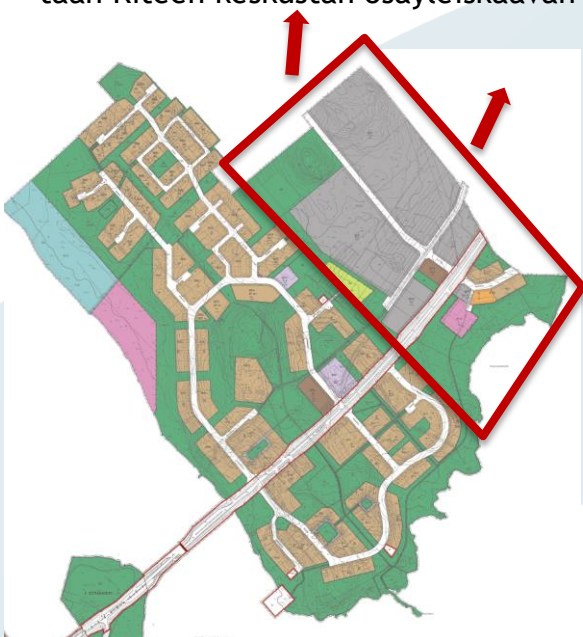
Kiteen kaupunki on teettänyt vuonna 2015 kaavarunkotarkastelun Kiteen keskustan länsipuolelle, Kiteentien, Arppentien, Kehätien sekä Puhoksentien väliselle alueelle. Alueen pinta-ala on noin 66 ha. Hanke ei ole kuitenkaan edennyt luonnos- ja selvitysvaihetta pidemmälle. Alueelle on hyväksytty 24.10.2016 paloaseman kaava (1). Muuta aluetta koskeva asemakaava laaditaan yleiskaavatarkastelun rinnalla 2019-2020. Tärkeä alue on Kiteentien puoleinen osa, jossa mm. katujärjestelyt vaativat suunnittelua.



Kuva 9. Tuomelan alue

7) KYTÄNNIEMEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kytänniemen asemakaavan laajennus on kirjattu vuosien 2015-16 kaavoituskatsaukseen. Kytänniemen alueella on tehty alustava yleiskaavallinen tarkastelu. Loppuraportti on valmistunut 21.12.2015. Myös tämän alueen asemakaavoitus aikatauluun liitetään Kiteen keskustan osayleiskaavan aikatauluun liittyen.



Kuva 10. Kytänniemen asemakaava-alueen laajenemissuunta

8) TOLOSENMAÄN YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVOJEN TARKISTUS

Tolosenmäen alueella on voimassa 29.6.1987 hyväksytty Kitee-Tolosenmäki osayleiskaava 1985-2000, joka käsittää myös Kiteen keskustan alueen. Tolosenmäen aluetta ei ole kuitenkaan sisällytetty keskusta-alueen kaavahankkeeseen. Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1989-1993. Alueella on Kiteen kaupungin omistamia rakentamattomia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat Kiteentien ja Aimontien risteyksen tuntumassa liikenteellisesti erinomaisella paikalla. Alueen vanhentuneiden kaavojen tarkistuksella voidaan luoda edellytyksiä uusien yritysten sijoittumiselle alueelle.



Kuva 11. Tolosenmäen sijainti ja ote vuoden 1987 osayleiskaavakartasta



Kuva 12. Kaupungin omistamaa maata, joka on vuokrattu viljelyskäyttöön.

Suunnittelutarveratkaisut

Kun rakentaminen kohdistuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, kunnan on selvitettävä, sijaitseeko alue suunnittelutarvealueella.

MRL 16.1 §	Suoraan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suunnittelutarvealueita ovat alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärien rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen.
MRL 16.2 §	Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi teollisuuslaitoksen tai varastoalueen rakentaminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen ratkaistaan kuitenkin aina asemakaavalla.
MRL 16.3 §	Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä osoitetut suunnittelutarvealueet ovat pääsääntöisesti alueita, joilla on alueen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai alueella on erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä.

Kuva 13. Suunnittelutarvealue

Kiteen kaupungin suunnittelutarvealueet on määritetty kaupunginvaltuuston 3.2.2014 hyväksymässä rakennusjärjestyksessä.

Suunnittelutarveratkaisuja on tehty 1 kpl vuonna 2018.

Poikkeamispäätökset

Mikäli rakennushanke poikkeaa kaavasta, rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, rajoituksista tai kielloista kuten rakennuskiellosta tarvitaan poikkeamispäätös ennen rakennuslupaa. Tämä koskee myös rakentamista ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa kaavaa. Poikkeamiseen tulee aina olla erityinen syy.

Poikkeamispäätöksen myöntämisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen tuota haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiteellä on tehty 8 kpl poikkeamispäätöksiä vuonna 2018 (tilanne 29.10.2018).

Kartasto

1) KAAVAN POHJAKARTAN AJANTASAIUUUS

Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Kaavoitusmittausta valvoo kunnan viranhaltija. Kaavoitusmittauksen valvojan on oltava tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri, insinööri tai tekniikko. Kunta voi vastata valvonnasta yhteistoiminnassa toisen kunnan kanssa kuntalain 49 §:n mukaisesti.

Kiteen kaupungin pohjakartan kartoitustyö tehdään kunnan omana työnä. Koko kaupungin alueelta ei ole olemassa ajantasaista pohjakarttaa, vaan alueita on kartoitettu tarpeen mukaan kaavahankkeisiin liittyen. Kaupungilla ei ole kuitenkaan palveluksessaan lain edellyttämää kaavoitusmittauksen valvojan pätevyyden omaavaa viranhaltijaa.

Kaupunginhallitus on 12.6.2017 § 196 päättänyt Savonlinnan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen, että Kiteen kaupunki hankkii tarvittavat kaavoitusmittauspalvelut Savonlinnan kaupungilta. Savonlinnan kaupunki ilmoitti kuitenkin lokakuussa 2017, että heillä ei ole resursseja hoitaa tehtävää, lukuun ottamatta yksittäisten karttojen tarkistusta vuoden 2017 lopulla. Meijerinrannan asemakaavan muutoksen pohjakartta hyväksyttiin 14.12.2017 Savonlinnan kaupungin toimesta. Täydennysmitattu Kiteen keskusta-alueen pohjakartta on suurimmalta osin edelleen hyväksymättä. Kesälahden keskustan, Puhoksen ja Tolosenmäen ympäristön pohjakartta tulisi täydennysmitata ja hyväksyä.

2) AJANTASA-ASEMAKAAVA

Ajantasa-asemakaava on koostekartta hyväksytyistä ja voimaan tulleista asemakaavoista. Kiteellä on tehty asemakaavojen yhdistelmäkarttoja mm. Kiteen keskustan, Kesälahden, Puhoksen ja Tolosenmäen alueilta. Yhdistelmäkaavoissa on kaavojen hyväksymisvaiheen pohjakartta, joten sen käyttäminen esim. suunnittelun pohjana on hankalaa. Ote ajantasa-asemakaavasta tarvitaan mm. rakennusluvan liitteeksi.

Asemakaavatiedot ajantasaisen pohjakartan kanssa tulisi saada kuntalaisten saataville internettiin kaupungin karttapalvelun kautta.

Maapolitiikka ja tonttimarkkinointi

Raakamaan hankinta kaupungin omistukseen hyvissä ajoin ennen kaavahankkeita edellyttää kaupungilta riittävää taloudellista panostusta, jolloin kaavasunnittelua voidaan tehdä pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti. Kaupungin maapoliittisilla ratkaisulla ja kaavoituksella sekä niiden tehostamisella on merkittävä vaikutus kaupungin talouteen.

Vaikka osa Kiteen kaupungin kaavoista on vanhentuneita, on kaupungilla kuitenkin vapaita rakentamiskelpoisia tontteja eripuolilla kaupunkia. Kaupungin omistamaa teollisuusmaata on tarjolla Kiteen keskustan ja Puhoksen asemakaava-alueilla 25,5 ha ja osayleiskaava-alueilla noin 26,5 ha. Kesälahdella teollisuustontteja on asemakaava-alueella noin 17 ha ja osayleiskaava-alueilla noin 32 ha.

Kaupunki on aloittanut vuoden 2017 aikana tonttimarkkinoinnin tehostamiseen liittyvät toimet laatimalla alue- ja tonttikohtaisia esitteitä. Tonttipörssin tiedot on tarkistettu ja täydennetty. Myös tonttien puustoa on harvennettu tonttien markkinoinnin ja rakennettavuuden parantamiseksi. Kesälahden asuintonteista osa on lohkomattomia määräaloja, tarkoituksena on, että kaupunki hoitaa omakotitonttien lohkomiset, jotta rakentajan ei tarvitse aloittaa rakennushanketta maanmittaustoimituksen hakemisella.

Sijainti	Tonttityyppi	Kpl (2018)
Puhos	omakotitalo	6
Puhosranta	omakoti, oma ranta	3
Puhosranta	omakotitalo	7
Peltola - Palomäki	omakotitalo	7
Kytänniemi	omakotitalo	17
Kesälahden kirkonkylä (Ammula 17, taajama 4)	omakotitalo	21
Peltola - Palomäki	rivitalo	7
Peltola - Palomäki	kerrostalo	3
Kytänniemi	asuin-liikerakennus	1

Taulukko 1. Vapaat markkinoinnissa olevat asuintontit vuonna 2018

Tonttimarkkinoinnin tehostamiseen liittyen yritys- ja omakotitonttien hinnat tullaan tarkistamaan vuoden 2018 loppuun mennessä. Meijerinrannan alueen uusien yritystonttien (kortteli 1034 tontit 1-5) ja asuintonttien (kortteli 1035 tontit 2,3, ja 4) hinnat vahvistetaan vuoden 2018 aikana. Korttelin 1035 asuintonttien 1 ja 5 myyntihinta vahvistetaan vuoden 2019 aikana.

Yhdyskuntatekniikka

Kaavojen toteuttaminen/katualueen haltuunotto

Katualueen haltuunotolla (MRL 95 §) tarkoitetaan menettelyä, jolla kunta hankkii käyttöoikeuden katua varten tarvittavaan alueeseen ryhtyäkseen rakentamaan alueelle kulkua varten tarvittavat ajo- ja kulkuradat, tarvittavat johdot jne. Katualueen haltuunotto perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kunta saa omistusoikeuden katualueeseen kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Katualueen erottaminen tapahtuu yleisen alueen lohkomisella. Maanomistajille maksettavat korvaukset määritellään erikseen sopimus pohjalta tai lunastuslain mukaisessa toimituksessa.

Kiteellä on yleisessä käytössä olevia katualueita, joissa toimitukset ovat tekemättä. Yleisten alueiden lohkomis- ja lunastustoimitukset tulisivat laittaa vireille viimeistään uusien kaavahankkeiden yhteydessä.

Liikenne, liikennejärjestelmät, liikenneturvallisuus

Kaavasunnittelua tehdään tiiviissä yhteistyössä teknisen keskuksen kanssa. Maankäyttöpäällikkö osallistuu myös liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuustyöhön.

Kaavaprosessin kulku ja osallistuminen

Kaavoitus on monivaiheinen prosessi kaavan vireilletulosta hyväksymiseen. Vireilletulosta voidaan tiedottaa kaavoituskatsauksessa tai kaavasuunnittelun aloitusvaiheessa. Kaavahankkeita, jotka voivat käynnistyä kesken vuotta, ovat esim. yksityisten maanomistajien hakemat asemakaavan muutokset.



Kuva 14. Kaavaprosessin yleispiirteinen kulku

Kaavahankkeen alkuvaiheessa tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja tiedottamisen menettelytavat sekä miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

Kaavaluonnos on suunnitelma, johon toivotaan palautetta hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi. Luonnos asetetaan nähtäville mielipiteitä varten nettisivuille. Suunnitelmiin voi tutustua myös Kiteen kaupungintalolla. Kiinnostuneilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta mielipiteensä ja tehdä parannusehdotuksia. Usein järjestetään myös yleisötilaisuus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon luonnoksesta saadut mielipiteet. Ehdotus on kaavoittajan viimeistelty näkemys alueesta päätöksentekoa varten. Ehdotus sisältää kaavakartan merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaslostuksen. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja nähtävillä olon aikana siitä voi jättää muistutuksen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen se menee kaupunginhallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi.

Aloitteen kaavan laatimiseksi voivat tehdä maanomistaja tai kaupungin eri tahot. Kaavamuutosta ryhdytään laatimaan, jos kaupunki pitää sitä tarkoituksenmukaisena. Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja kustannuksellaan. Yksityisen tarpeisiin laadittavan asemakaavan laatimisen kustannusjaosta kaupungin kanssa sovitaan maankäyttösopimuksella.

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja kaavat ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla www.kitee.fi.

Kiteen kaupunki tehostaa kaavahankkeiden tiedotusta ja kannustaa kuntalaisia tuomaan evästyksiä kaavasuunnittelulle jo kaavahankkeiden alkuvaiheessa. Suunnitelmia tuodaan esille nettisivujen ja kaupungin ilmoitustaulun lisäksi lehtiartikkelein ja viemällä luonnoksia nähtäville mm. kirjastoon.

Lisätietoja maankäytöstä ja kaavoituksesta:

Maankäyttöpäällikkö
puh. 040 105 1232
etunimi.sukunimi(a)kitee.fi

Suunnitteluavustaja Anita Tikka
puh. 040 105 1228,
anita.tikka(a)kitee.fi

Käyntiosoite: Kiteentie 25, 82500 Kitee

Yleiset sähköpostiosoitteet:
kitee(a)kitee.fi

Vaihde 040 105 1000