

Sisältö

1. Rakennusjärjestyksen yleiskuvaus.....	3
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus	3
3. Lähtökohdat, vaikutusten arviointi ja tavoitteet rakennusjärjestyksen uusimiselle.....	4
4. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	5
5. Osalliset	6
6. Päätöksentekomenettely ja osallistuminen.....	7
7. Tavoiteaikataulu	8
8. Lisätiedot ja yhteystiedot	9

1. Rakennusjärjestyksen yleiskuvaus

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain sekä 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestys on merkittävä maankäyttöä ja rakentamista ohjaava kunnallinen säädös. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla osaltaan ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kiteen kaupungin alueella. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennusta pienempiä rakennuskohteita, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Edellä esitetyn lisäksi rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä rakentamishankkeiden luvanvaraisuudesta hankkeen kokoluokan/vähäisyyden mukaisesti (RakL 42 §) sekä rakennusoikeudesta (RakL 7 §).

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös osoittaa suunnittelutarvealueita, joilla suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai joilla on erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräykset suunnittelutarvealueiksi voivat olla enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakentamislupaa (RakL 18 §).

Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksessä määrätään asiasta toisin.

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Rakennusjärjestyksen valmistelussa on soveltuvin osin noudatettava kaavoituksen periaatteita vuorovaikutuksesta sekä nähtävillä asettamisesta. Rakennusjärjestystä laadittaessa tulee laatia tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tehdään mm. riittävän vuorovaikutuksen arvioimiseksi.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan rakennusjärjestyksen yleinen sisältö, lähtökohdat, vaikutusten arviointi ja tavoitteet rakennusjärjestyksen uusimiselle, osalliset, osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt sekä tavoiteaikataulu.

3. Lähtökohdat, vaikutusten arviointi ja tavoitteet rakennusjärjestyksen uusimiselle

Kiteen kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 3.2.2014 Kiteen kaupunginvaltuustossa.

Voimassa oleva rakennusjärjestys on uusittava lainsäädännön muuttumisen takia. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) muuttuu alueidenkäyttölainsäädännön (752/2023) ja uusi rakentamislaki (751/2023) astuu voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki edellyttää kuntia uudistamaan rakennusjärjestykset viimeistään 1.1.2027 mennessä. Nykyinen Kiteen rakennusjärjestys ei kuitenkaan tosiasiallisesti sovellu riittävän kattavasti käytettäväksi uuden rakentamislain mukaisesti, joten uusi rakennusjärjestys pyritään saattamaan voimaan samaan aikaan rakentamislain voimaan astumisen kanssa eli 1.1.2025.

Edellä esitettyjen jo hyväksytyjen lakimuutosten lisäksi rakennusjärjestyksen uusimisprosessissa pyritään ottamaan huomioon myös Petteri Orpon hallitusohjelman mukaiset mahdolliset rakentamislakiin tehtävät muutokset. Ympäristöministeriö on 9.1.2024 asettanut lausunnoille luonnoksen hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta. Hallituksen tarkoitus on saada uudet lakimuutokset hyväksytyä ennen rakentamislain voimaantuloa 1.1.2025.

Rakennusjärjestys uusitaan voimassa olevan lainsäädännön menettelyjen mukaisesti, mutta sisällöltään uuden lainsäädännön mukaiseksi. Laadittava uusi rakennusjärjestys tulee korvaamaan nykyisen voimassa olevan rakennusjärjestyksen.

Tiedossa olevat lakimuutokset eivät aiheuta merkittäviä muutoksia rakennusjärjestyksen rooliin tai asioihin, joista rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä. Keskeisiä rakentamislain aiheuttamia muutoksia rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyen ovat mm. lupatyyppien muuttuminen, lupakynnyksen nostaminen ja lailla vapautetut hankkeet, lupakäsittelyn vaatimukset, pätevyysrekisteri suunnittelijoille ja työnjohtajille sekä osaltaan termistön muuttuminen.

Suomen lainsäädäntö on luettavissa Internet-osoitteessa: <https://www.finlex.fi>

Rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyy myös määräysten vaikutusten arviointia, jota tehdään koko rakennusjärjestyksen uusimistyön ajan. Arvioinnin vertailukohtana käytetään nykyistä rakennusjärjestystä ja osallisten esittämät näkemykset huomioidaan myös vaikutusten arvioinnin osalta. Rakennusjärjestyksen määräyksillä on vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luontoon, viranomaisohjaukseen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen sekä taloudellisiin seikkoihin.

Keskeisenä tavoitteena rakennusjärjestyksen uudistamisella on saada aikaan selkeät ajantasaiset, helppolukuiset ja kattavat määräykset, jotka sisältävät mahdollisimman vähän tulkinnanvaraisuutta. Rakennusjärjestyksen sisältö pyritään tekemään nykyiseen rakennusjärjestykseen verrattuna sisällöltään kattavammaksi ja jaottelultaan selkeämmäksi.

4. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Rakennusjärjestyksen uusiminen tulee järjestää niin, että lähtökohdista ja tavoitteista tiedotetaan ja vuorovaikutusmenettely järjestetään niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua rakennusjärjestyksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Tiedottaminen

Kaikista rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyvistä nähtävilläoloajoista tiedotetaan kaupungin Internet-sivuilla, kaupungin ilmoitustauluilla ja Koti-Karjala lehdessä.

Aineisto

Rakennusjärjestyksen uusimiseen liittyvä aineisto on luettavissa koko uudistustyön ajan Kiteen kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa:

<http://www.kitee.fi/rakennusjarjestyksenuusiminen>

Kuulutuksissa mainittuina ajankohtina myös paperiset asiakirjat ovat nähtävillä Kiteen kaupungintalolla aukioloaikoina asiointipisteellä sekä erikseen sovittaessa rakennusvalvonnan tiloissa. Nykyinen Kiteen kaupungintalon osoite on Kiteentie 25, 82500 Kitee. Kiteen kaupunki muuttaa todennäköisesti vuoden 2024 aikana uusiin toimitiloihin, joten tässä ilmoitettu todennäköisesti tulee muuttumaan.

Osallistuminen

Mielipiteet ja muistutukset rakennusjärjestyksen vaiheiden mukaisesti pyydetään jättämään ensisijaisesti kirjallisesti Kiteen kaupungin kirjaamoon sähköpostiosoitteeseen: kitee@kitee.fi

Rakennusjärjestyksen uusimisen aikana kaupungin Internet-sivulle avataan myös tarkempia kyselyitä, joiden avulla voi myös osallistua rakennusjärjestyksen laatimiseen jättämällä mielipiteen tai muistutuksen. Kyselyistä tiedotetaan tarkemmin, kun ne avataan.

Ellei sähköinen asiointi onnistu, niin rakennusjärjestykseen liittyvät paperiset mielipiteet ja muistutukset voi myös tuoda tai lähettää Kiteen kaupungintalolle. Yhteystiedot ovat tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Rakennusjärjestysluonnoksen nähtävillä oloaikana järjestetään esittelytilaisuus, jossa osallisilla on myös mahdollisuus keskustella rakennusjärjestyksestä sekä sen sisällöstä.

5. Osalliset

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakennusjärjestys saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa käsitellään.

Rakennusjärjestyksen uusimisen keskeisiä osallisia ovat:

- kaupungin asukkaat, maanomistajat ja maa-alueiden haltijat sekä vesialueiden haltijat
- kaupungissa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat, järjestöt ja yhteisöt
 - o Näihin kuuluvat esimerkiksi tietoliikenne- ja energiaverkkoja ylläpitävät yhtiöt, asukasyhdistykset, kylätoimikunnat, luonnonsuojeluyhdistykset, riistanhoitoyhdistykset, metsästysseurat, elinkeinonharjoittajia ja yrityksiä edustavat yhteisöt, tiehoitokunnat, vesiensuojeluyhdistykset, uskonnolliset yhteisöt, seurakunnat, liikuntajärjestöt, vammaisjärjestöt, jne.
- kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat
- kaupungin yhtiöt
- naapurikunnat ja -kaupungit; Parikkala, Rääkkylä, Savonlinna ja Tohmajärvi.
- Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Itä-Suomen aluehallintovirasto (AVI)
- Maanmittauslaitos
- Väylävirasto
- Liikenne ja viestintävirasto Traficom
- Pohjois-Karjalan Pelastuslaitos
- Itä-Suomen poliisilaitos
- Pohjois-Karjalan rajavartiosto
- Puolustusvoimat
- Metsäkeskus
- Museovirasto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Karjalan Luonto ry

6. Päätöksentekomenettely ja osallistuminen

1. Vaihe: Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulo käsitellään Kiteen ympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Rakennusjärjestyksen uudistamista varten on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko prosessin ajan Kiteen kaupungin Internet-sivulla. Osallisilla on mahdollisuus antaa yleisesti mielipiteitä ja ehdotuksia rakennusjärjestykseen liittyen.

Osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa mielipiteen nähtävilläoloaikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

2. Vaihe: Valmistelu ja rakennusjärjestysluonnos

Rakennusjärjestyksestä laaditaan luonnos rakennusvalvonnan johdolla kaupungin työntekijöiden kanssa yhteistyössä. Luonnoksesta neuvotellaan keskeisten viranomaisten ja yhteisöjen kanssa. Päätöksentekijöille pidetään tarvittavat iltakoulut luonnoksen läpikäyntiä ja osallistumista varten. Luonnos käsitellään Kiteen ympäristölautakunnassa ja Kiteen kaupunginhallituksessa. Kiteen kaupunginhallitus päättää luonnoksen nähtävälle asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Luonnos rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtävälle 21 päivän ajaksi.

Osallistuminen

Luonnoksen julkaisun jälkeen pidetään esittelytilaisuus, josta tiedotetaan tarkemmin Internet-sivuilla ja paikallisessa lehdessä. Luonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, naapurikunnilta ja Kiteen kaupungin hallintokunnilta. Rakennusjärjestysluonnoksesta voi antaa mielipiteen nähtävilläoloaikana.

3. Vaihe: Ehdotus rakennusjärjestykseksi

Rakennusjärjestysluonnos valmistellaan rakennusjärjestysehdotukseksi ottaen huomioon saadut mielipiteet ja lausunnot. Ehdotus uudeksi rakennusjärjestykseksi käsitellään Kiteen ympäristölautakunnassa ja Kiteen kaupunginhallituksessa. Kiteen kaupunginhallitus päättää ehdotuksen nähtävälle asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. Ehdotus rakennusjärjestykseksi asetetaan julkisesti nähtävälle MRA 6 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydettävä lausunto alueelliselta ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja paikallisessa lehdessä.

Osallistuminen

Rakennusjärjestysehdotuksesta voi jättää muistutuksen nähtävilläoloaikana. Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

4. Vaihe: Rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo

Kiteen ympäristölautakunta käsittelee rakennusjärjestyksen ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet. Tarvittaessa rakennusjärjestysehdotukseen tehdään tarkennuksia. Ympäristölautakunta esittää rakennusjärjestysehdotuksen vastineiden sekä rakennusjärjestyksen hyväksymistä Kiteen kaupunginhallitukselle. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se on asetettava uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti.

Kiteen kaupunginhallitus esittää maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä Kiteen kaupunginvaltuustolle.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille viranomaisille tai muille osallisille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet rakennusjärjestysehdotuksen ollessa nähtävillä.

Voimaantullut rakennusjärjestys lähetetään maanmittauslaitokselle, maakunnan liitolle, naapurikunnille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle lähetetään ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

Muutoksenhaku

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa on säädetty. Hyväksytty rakennusjärjestys tulee voimaan viimeistään sitten, kun hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on saavuttanut lainvoimaisuuden ja siitä on kuulutettu, kuten kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Rakennusjärjestyksen hyväksymispäätöstä tehtäessä voidaan määrätä päätös tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman MRL 202 §:n mukaisesti.

7. Tavoiteaikataulu

Vireilletulo ja OAS nähtäville asettaminen	2024/1-2
Rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu	
Rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen	2024/2-3
Esittelytilaisuus rakennusjärjestysluonnoksesta	2024/2-3
Luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely	
Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu	
Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen	2024/5-6
Muistutusten ja lausuntojen käsittely	
Rakennusjärjestyksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa	2024/10-11
Rakennusjärjestyksen voimaantulo	1.1.2025

8. Lisätiedot ja yhteystiedot

Rakennusjärjestyksen valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa

Kiteen rakennusvalvonta

Rakennustarkastaja Henri Asikainen

p. 040 105 1217

henri.asikainen@kitee.fi

Kiteentie 25, 82500 Kitee

Rakennusjärjestyksen uusimisen tiedotuskanava

<http://www.kitee.fi/rakennusjarjestyksenuusiminen>

Kiteen kaupungin yhteystiedot

Kiteen kaupunki

Kiteentie 25, 82500 Kitee

Puhelinvaihte: 040 105 1000

Kirjaamon sähköposti: kitee@kitee.fi