



Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Kiteen kaupungin lausuntopyyntö 18.12.2024

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys, luonnos 14.11.2024

ASIAN KUVAUS

Uusi rakentamislaki (751/2023, RakL) on tullut voimaan 1.1.2025 ja korvannut maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) rakentamista koskevat pykälät. Jäljelle jääneistä maankäyttöä koskevista pykälistä käytetään nimitystä alueidenkäyttölaki (AKL).

Rakentamislain (17 §) mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä RakL 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. MRL:n aikaiseen rakennusjärjestykseen verrattuna rakennusjärjestyksen ohjausmahdollisuuksia on kavennettu. Rakennusjärjestyksellä voi esimerkiksi määrätä ainoastaan rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen koosta, sijoittamisesta ja sopeuttamisesta ympäristöön.

Rakentamislain voimaantulon myötä myös muun muassa rakentamisen luvanvaraisuuteen on tullut merkittäviä muutoksia. Näiden seikkojen vuoksi kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestyksensä uuden lain säännöksiä vastaavaksi, jotta lain ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen välillä ei ole ristiriitaa.

Kiteen kaupunki on edennyt rakennusjärjestyksen uudistamistyössään luonnosvaiheeseen ja pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukset lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta.

LAUSUNTO

Kuntaliiton mallirakennusjärjestys

Rakennusjärjestysluonnos on laadittu pitkälti Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen pohjalta. Mallissa on nostettu esille runsaasti

31.1.2025

tärkeitä huomioitavia näkökohtia, joista rakennusjärjestyksessä on hyvä antaa määräyksiä, mutta siinä on myös jonkin verran rakenteellisia epäjohtonmukaisuuksia ja osin epäselvästi esitettyjä määräyksiä ja termejä. Tässä lausunnossa on esitetty vaihtoehtoisia, ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennusjärjestystä selkeyttäviä ratkaisuja, joita kaupunki voi harkita käytettäväksi. Rakennusjärjestykset ovat paikallisia, joten kaupunki itse päättää viime kädessä sen sisällön ja muodon.

Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Rakennusjärjestysluonnoksen 1 §:ssä todetaan, että rakentamislain ja rakennusasetuksen sekä muiden alueiden käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Ehdotetaan muutettavaksi "rakentamislain ja rakentamista koskevien asetusten", sillä rakentamiseen liittyviä asetuksia on useita.

Pykälän viimeisessä kappaleessa mainitaan, että "rakentamiseen liittyvässä toiminnassa tulee huomioida myös muut kunnan alueella olevan määräykset, joita ovat esimerkiksi ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset, hulevesien hallintaa koskevat määräykset, jne". Esitetään lisättäväksi "ja voimassa oleva lainsäädäntö", jotta lukija tulisi muistutetuksi siitä, että sekä luvanvaraiselle että luvanvaraisuudesta vapautetulle rakentamiselle voi kuitenkin olla muusta lainsäädännöstä johtuvia rajoitteita.

Rakennusvalvontaviranomainen

Rakennusjärjestysluonnokseen on kirjattu rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä ainoastaan rakennusjärjestyksen määräyksiä valvomisen ja katselmusten ja tarkastuksen suorittamisen osalta sekä lainvastaisen toiminnan keskeyttämismahdollisuuden osalta. Rakentamislain 100 §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on lisäksi muun muassa valvoa yleisen edun kannalta kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa tai niiden nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Rakentamista koskevien lupien käsittely on yksi keskeinen rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä. Ehdotetaan lisäämään rakennusjärjestyksen 2 §:ään viittaus rakentamislain 100 §:ään tai täydentämään rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänkuvausta.

Rakentamistapaohjeet

3 § on otsikoitu *rakennustapaohjeiksi*, mutta tekstissä puhutaan *rakentamistapaohjeista*. Esitetään yhdenmukaistettavaksi. Rakentamistapaohje-nimitys vastaa paremmin nykyistä nimitystä.

31.1.2025

Pykälän toinen momentti (rakennuksen korjaamista koskeva määräys) ei kuulu tähän yhteyteen. Sama asia on sanottu sille paremmin sopivassa yhteydessä 6.4 §:ssä.

Kelpoisuudet

Rakennuksen suunnittelijoiden, toteuttajien ja valvojien kelpoisuuksista on säädetty rakentamislain ja valtioneuvoston asetuksella (1063/2024). Jos rakennusjärjestyksessä haluaa tuoda esille laajemmin rakentamiseen liittyviä lähtökohtia, voi siihen halutessa lisätä lyhyen viittauksen rakentamislain ja muiden säännösten kelpoisuutta koskeviin määräyksiin.

Lausunnot

Rakennushankkeen ennakkolausuntoja on käsitelty rakennusjärjestysluonnoksen 4 §:ssä toteamalla, että rakennuskohteen tai toimenpiteen sijoituessa *arvokkaaseen ympäristöön tai suojeltuun kohteeseen* tulee hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä selvittää rakennusvalvontaviranomaisen kanssa eri tahojen lausuntotarpeet. Myös lentoesteitä ja tuulivoimarakentamista koskevat ennakkolausunnot on nimetty. Lausuntotarpeen voivat kuitenkin laukaista monet muutkin kuin edellä mainitut seikat, esimerkiksi maakuntakaavan mukaiselle virkistysalueelle rakentaminen. Tämän vuoksi ehdotetaan viittattavan em. pykälässä yleisesti rakentamislain ja muiden lakien säännöksiin, jotka koskevat lausunnon pyytämistä erilaisista RakL mukaisista lupahakemuksista.

Samassa pykälässä määrätään myös, että asunto-osakeyhtiössä tehtäville toimenpiteille tulee olla taloyhtiön suostumus. Asunto-osakeyhtiö on lähtökohtainen luvanhakija yhtiön omistamalla kiinteistöllä tehtäville rakentamistoimenpiteille, vaikka ne kohdistuisivat vain yhden osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin. Jos joku muu hakee lupaa yhtiön puolesta, kyseessä on valtuutus, ei suostumus. Asiaa ei ole välttämätöntä kirjata auki rakennusjärjestykseen, mutta mikäli näin halutaan tehdä, voisi harkita olisiko soveltuvampi kohta asian toteamiseen esimerkiksi rakentamisen luvanvaraisuutta koskeva luku.

Määritelmistä

Rakennusjärjestysluonnoksessa määritellään julkinen kaupunkitila. Kuntaliton mallirakennusjärjestyksessä puhutaan julkisesta kaupunkitilasta. Käsite on epämääräinen, mutta sillä näytetään tarkoitettavan AKL:n 12 luvussa mainittuja yleisiä alueita kuten esimerkiksi katuja ja puistoja. Lainsäädäntö ei tunne käsitettä *julkinen kaupunkitila*, eikä nimityksen käyttäminen ole siksi suositeltavaa. Olisi selkeämpää käyttää ainoastaan AKL 12 luvun nimitystä *yleinen alue* eikä luoda rinnakkaisia, samaa tarkoittavia nimityksiä.

Ranta-alueen määritelmäksi on esitetty leveydeltään 100–200 metriä oleva maakaista, joka rajoittuu vesistöön. Rantarakentamista koskeva säännös (AKL 72 §) sisältää käsitteet rantavyöhyke ja ranta-alue, jotka ovat

31.1.2025

täsmälliseltä sisällöltään hieman toisistaan poikkeavat. Käsite ranta-alue kattaa laajemman alueen ja sen käyttäminen on siksi perusteltua rakennusjärjestyksessä. Ranta-alueen täsmällinen metrimääräinen laajuus ei kuitenkaan ole määrättävissä muuten kuin tapauskohtaisesti. Siksi rakennusjärjestyksessä on syytä puhua likimääräisestä laajuudesta. AKL 72.1 §:ssä mainitun ”ranta-alueeseen kuuluvan rantavyöhykkeen” suurin mahdollinen laajuus on alkuperäisen säännöksen perustelutekstin mukaan 200 metriä (HE 79/1996 vp, s. 52–53), mutta ranta-alueen laajuus määrittyy sen mukaan, onko alueelle rakennettu rantaan tukeutuvaa rakentamista niin paljon, että tästä aiheutuu kaavan laatimisen tarve. Tällöin ranta-alue voi ulottua huomattavasti etäämmälle sisämaahan päin. Säännös tuli osaksi rakentamisen lainsäädäntöä luonnonsuojelulain (1096/1996) säätämisen yhteydessä.

Rakennelman osalta mainitaan, että se ei käyttäisi rakennusoikeutta. Näin ei ole silloin, jos rakennelma täyttää RakL 2 §:n kohdan 5 mukaisen rakennuksen määritelmän (ks. RakL 9 § Kerrosala) Esimerkiksi leikkimökki voi muodostaa kerrosalaa ja käyttää siten rakennusoikeutta.

Kerrosalan määritelmän yhteydessä olisi syytä viitata RakL:iin, esim. niin, että kerrosalan täsmällinen määritelmä on esitetty rakentamislaisissa.

Rakennuspaikan kohdalla mainitaan mm. ”sijoittamisluvassa rakentamiseen hyväksytty alue”. Tämä voi johtaa harhaan, koska sijoittamisharkinta tehdään pääsääntöisesti rakentamisluvassa. Tekstin voisi muuttaa muotoon ”rakentamis- tai sijoittamisluvassa”.

Luvanvaraisen rakentamisen ohjaus ja rakennuskohteen sijoittelu rakennuspaikalle

Rakentamislain korjaussarjan hyväksymisen myötä ainoastaan luvanvaraisten rakennusten ja rakennelmien sijoittumista, ulkonäköä, kokoa, ympäristöön sopeuttamista yms. seikkoja voidaan ohjata rakennusjärjestyksellä. Kuitenkin paloturvallisuuteen liittyvät etäisyysvaatimukset voivat koskea myös ei-luvanvaraista rakentamista. Koska rakennusjärjestysluonnoksessa on useissa kohdissa annettu em. seikkoihin liittyviä määräyksiä, ehdotetaan asiaa selvennettävän rakennusjärjestyksen alkupuolella maininnalla siitä, että tällaiset määräykset koskevat luvanvaraista rakentamista. Sopiva kohta voi olla esimerkiksi 1 § *Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala*.

Ehdotetaan täsmentämään 7.1 §:ää siten, että koko määräyksessä käytettäisiin otsikonkin mukaista termiä rakennuskohde. Osa pykälässä luetelluista kohteista on rakennuksia ja osa rakennelmia ja osa määräyksistä on kohdistettu rakennelmalle ja osa rakennukselle. Rakennuskohde on nämä kattava yleisnimitys.

Rakennuskohteen korkeusasema

8 § käsittelee rakennuskohteen korkeusasemaa, ja 8.2 §:ssä on annettu erityismääräyksiä *asemakaava-alueille*. Näissä mainitaan, että

31.1.2025

rakennuskohteen perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus. Näiden määräysten ei tulisi koskea pelkästään asemakaava-aluetta, vaan olla voimassa koko kunnan alueella.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusjärjestysluonnoksen luvussa 3 on määrätty rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle ja siinä käsitellään suunnittelutarvealueet, rakennuspaikkoja koskevat vaatimukset ja rakennusoikeus sekä muualle kuin maataloille sijoittuvat eläinsuojat.

Suunnittelutarvealueita käsitellään rakennusjärjestysluonnoksen 14 §:ssä *Suunnittelutarvealueen määrittäminen*. Suunnittelutarvealueiksi rakennusjärjestyksessä määritellyt alueet on osoitettu rakennusjärjestyksen liitekartassa ja lisäksi pykälässä todetaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä noudatettavan AKL 16 §:n mukaisissa kohteissa. Ehdotetaan täydentämään pykälää lyhyellä maininnalla siitä, mitä suunnittelutarvealue tarkoittaa rakentamisen luvituksen kannalta. Sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella on määrätty RakL 46 §:ssä. Sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista RakL 43 §:n mukaisesti rakentamisluvan yhteydessä tai luvan hakijan pyynnöstä erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

15 §:ssä on annettu asuinrakennuspaikkaa koskevia määräyksiä. Uuden asuinrakennuspaikan kokovaatimus vaihtelee 2000 m²:stä (vesi- ja viemäriverkoston liitettävissä oleva rakennuspaikka) 10 000 m²:iin (arvokkaan maisema-alueen rakennuspaikka). Esitetään täydentämään kohta "arvokkaat maisema-alueet" "valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi", joihin määräyksellä viitattaneen.

16 §:ssä on käsitelty rakennusoikeuden määriä. Asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty sekä asemakaava- ja ranta-alueen ulkopuolella että ranta-alueella siten, että rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %. Sanontatapa ei ole tulkittavissa yksiselitteisesti. Sen voi tulkita tarkoittavan joko rakennuskohteiden yhteenlaskettua pohjapinta-alaa tai yhteenlaskettua kerrosalaa. Ilmeisesti on kuitenkin tarkoitus, että rakentamisen enimmäismäärä määriteltäisiin nimenomaan kerrosalana. Sanonta pitäisi muuttaa yksiselitteiseksi.

Lisäksi ehdotetaan määrättäväksi rakennusoikeuden enimmäismäärästä, jolloin lisämaanhankinnoilla ei pystyisi kasvattamaan esimerkiksi rantarakennuspaikan rakennusoikeutta loputtomiin.

Esitetään myös pohdittavaksi, onko Kiteellä vanhoja, hyvin pienikokoisia asuinrakennuspaikkoja, joille olisi syytä taata jokin minimirakennusoikeus, joka mahdollistaa vakituisen asumisen tarvittavan kohtuullisen rakennusoikeuden (esim. 150 tai 200 k-m²).

31.1.2025

Ehdotetaan käytettäväksi em. seikkoihin viitaten rakennusoikeuden määrittelyssä esimerkiksi muotoilua ”Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä xx % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään xxx k-m² ja vähintään xxx k-m²”.

16 §:ssä käsitellään myös pienteollisuusrakennuksen sijoittamisen edellytykset asuinrakennuspaikalla. Ehdotetaan harkitsemaan enimmäiskoon määrittämistä tällaiselle pienteollisuusrakennukselle.

Itsenäisen (pien)teollisuusrakennuksen rakentamisesta (muualle kuin asuinrakennuspaikalle) ei ole annettu rakennusjärjestyksessä määräyksiä. Esitetään harkittavaksi, olisiko rakennusjärjestyksellä tarpeen määrätä myös muiden kuin asuinrakennuspaikkojen vähimmäispinta-alasta. Lisäksi esitetään harkittavaksi, olisiko maanrakentamiselle tarpeen määrittää suurempi rakennusoikeus kuin asuinrakentamiselle. Kuitenkin myös maaniloille on syytä määrittää rakennusoikeuden enimmäismäärä. Suuret ylitystarpeet voidaan käsitellä poikkeamisluvalla.

17 §:ssä on käsitelty eläinsuojien rakentamista muualla kuin maanilalla. Kohdassa 17.2 annetaan metrimääräisiä etäisyysvaatimuksia eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan sijoittamisesta. Jotta tällaisten rakennuskohteiden sijoittamisesta voidaan rakennusjärjestyksellä määrätä, tulee niiden olla rakentamisluvanvaraisia. Em. rakennuskohteiden sijoittamista voidaan ohjata silloin, kun ne edellyttävät rakentamislupaa RakL 42.1 §:n kohdan 2 tai 3 perusteella (rakennus, katos) tai kohdan 8 perusteella (erityistä toimintaa varten rakennettava alue).

Rantarakentaminen

Rantarakentamiseen liittyviä määräyksiä on annettu rakennusjärjestysluonnoksen luvussa 3 *Erityiset määräykset rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle* (15 §: Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset, 16 §: Rakennusoikeus, rakennuskohteiden koko ja käyttötarkoitus), luvussa 4 *Rakentaminen ranta-alueilla* (18 § Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueilla, 19 § Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla, 20 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta ja 21 § Saunalauttaa koskevia määräyksiä) sekä luvussa 7 *Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa* (32 § Erityismääräykset ranta-alueilla). Esitetään, että kaikki rantarakentamista koskevat määräykset löytyisivät samasta luvusta. Tämä helpottaisi lukijaa.

Luku 4 *Rakentaminen ranta-alueilla* alkaa ranta-alueen määritelmällä ja referoinnilla alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Ranta-alueen suunnittelutarvetta koskeva AKL 72 § on esitetty siltä osin, kuin se koskee kieltoa rakentaa ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Rakennusjärjestykseen nostettu osuus 72 §:stä on pääsääntö, mutta silti vain osa säännöksestä, sillä saman pykälän kolmannessa momentissa on määrätty rakentamisesta, jota rannan suunnittelutarve (=

31.1.2025

rakentamisen ratkaiseminen kaavalla tai poikkeamisluvalla) ei koske. Tällaista rakentamista on esimerkiksi olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen.

Rantarakentamista koskevassa rakennusjärjestyksen luvussa voisi olla tarpeellista tuoda selkeämmin esille mitä ranta-alueen suunnittelutarve käytännössä tarkoittaa. Ranta-alueen määritelmä ja viittaus alueidenkäyttölakiin olisi myös syytä nostaa 19 §:n *Rakennuskohteen sopeutuminen ranta-alueille* alta luvun pääotsikon *Rakentaminen ranta-alueilla* alle.

Rakennusjärjestysluonnokseen on annettu määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista. Suurimpien järvien osalta on määrätty korkeustaso, jonka yläpuolella asuinrakennuksen kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan on sijaittava. Muiden mainittujen järvien osalta korkeustaso vaikuttaisi olevan linjassa ELY-keskuksen järvi-kohtaisten korkeustietojen kanssa, mutta Piimäjärven osalta tason tulisi olla +80,00 m.

20 §:ssä on määrätty rakennusten vähimmäisetäisyyksistä rantaviivasta. Määräyksen mukaan muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen vähintään 40 metriä rantaviivasta. Lisäksi saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², etäisyyden tulee olla vähintään 15 metriä rantaviivasta. Rakennelmien ja liikuteltavien laitteiden etäisyydeksi on määrätty 10 metriä. Muistutetaan, että rakennusjärjestyksellä voi määrätä rakennusten etäisyyksistä rantaviivaan suoraan vain luvanvaraisen rakentamisen osalta. Esimerkiksi alle 30 m²:n suuruinen sauna ei ole luvanvarainen, jolloin sen sijoittamisesta ei voi antaa suoraa määräystä.

Sen sijaan ehdotetaan harkittavaksi asian esittämistä sen kautta, että ranta-alueelle tulee jättää x metrin etäisyydelle rantaviivasta ulottuva istutettava tai luonnontilainen vyöhyke. Tämä soveltuisi paremmin rakentamislain 17 §:ään, jonka viidennen kohdan mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea mm. istutuksia.

Esitetään määrättäväksi 20 §:ssä mainitulle venevajalle enimmäiskoko. Enimmäiskokoa määriteltäessä on kuitenkin muistettava, että siitä voi määrätä vain, jos määrättävä enimmäiskoko edellyttää rakentamislupaa. Toisin sanoen rakennukseksi tulkittavan venevajan enimmäiskoko ei voi olla 30 m² pienempi ja katokseksi tulkittavan ei voi olla 50 m² pienempi.

Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueilla

Rakennusjärjestysluonnoksessa ei ole omaa lukua rakentamisen ohjaamisesta asemakaava-alueilla. Sen sijaan asemakaava-alueita koskevia rakentamismääräyksiä on sijoitettu eri puolille rakennusjärjestyksestä eri teemojen alle. Mikäli Kiteellä on voimassa sellaisia asemakaavoja, joissa ei ole määrätty kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeuksista,

31.1.2025

ehdotetaan sisällytettäväksi asiaa koskeva luku tai määräys rakennusjärjestykseen. Muutoin rakentaminen vaatii tällaisessa tapauksessa poikkeamisluvan.

30 §:ssä on annettu määräys, jonka mukaan asemakaava-alueella asuinpientalotontin pinta-alasta tulee 1/3 olla viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Esitetään lisättäväksi tekstiin "vähintään", ettei 1/3 muodostu sekä ala- että ylärajaksi. Tätäkin suurempi osuus olisi tavoiteltavaa eikä muodostuisi Kiteen asemakaava-alueilla kohtuuttomaksi vaatimukseksi.

Rakentamisen lupatyypit

Rakennusjärjestysluonnoksen luvussa 5 käsitellään rakentamisen luvanvaraisuutta. Luku koostuu RakL 42 §:n pääasiallisesta sisällöstä, joka määrittää rakentamisluvanvaraiset hankkeet, sekä kahdesta pykälästä, joissa on käsitelty luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset sekä luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt ja niitä koskevat määräykset. Kahdessa viimeksi mainitussa pykälässä esitetään kynnysarvoja rakentamisluvanvaraisuudelle.

Jos rakennusjärjestyksen mukainen luvan tarve määritellään sen kautta, mitkä yksilöidyt toimenpiteet on vapautettu luvanvaraisuudesta milläkin ehdoilla, voi lupatarpeen määrittelyyn jäädä tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi aitoja koskien luvanvaraisuudesta on rakennusjärjestysluonnoksen 22.2 §:n mukaisesti vapautettu *tonttien välisen aidan rakentaminen kiinteistöjen rajalle* tietyin ehdoin ja *tontin puolelle sijoittuva katuun, puistoon ja muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvan aidan rakentaminen* tietyin ehdoin. Onko siis esimerkiksi paritalotontilla piha-alueita erottavan aidan rakentaminen keskelle tonttia luvanvarainen toimenpide? Tällaista aitaa ei mainita luvasta vapautettujen aitojen joukossa, mutta myöskään sen luvanvaraisuudesta ei määrätä missään.

Ehdotetaan harkittavaksi, että koko luvun rakennetta muutettaisiin yksiselitteisemmäksi siten, että luvanvaraisuus määriteltäisiin sen kautta, mitkä hankkeet vaativat rakentamisluvan Kiteen kaupungissa sen sijaan, että lupatarvetta käsiteltäisiin luvasta vapautettujen toimenpiteiden kautta. Esimerkiksi luettelo tai taulukko rakentamisluvanvaraisista hankkeista kynnysarvoineen ja luvanvaraisuuteen vaikuttavine ehtoineen voisi olla myös käytettävyydeltään helpompi vaihtoehto. Lisäksi voisi mainita, että kaikki muut rakentamishankkeet katsotaan RakL 42.2 §:n tarkoittamalla tavalla vähäisiksi eikä niille edellytetä haettavaksi rakentamislupaa. Aitoja, aurinkosähköjärjestelmiä, ilmalämpöpumppuja jne. koskevat muut määräykset voisi sijoittaa tämän jälkeen omaan lukuunsa.

Luvun 5 alussa kehyksissä esitetty rakentamislain 42 §:n sisältö ei ole koko 42 §:n sisältö, ja mikäli rakennusjärjestyksessä on tarkoitus esittää rakentamisluvan tarve tyhjentävästi, tulee siihen lisätä myös 42 §:n 2 momentti, jossa mainitaan rakentamisluvan tarve muun muassa silloin, kun

31.1.2025

rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta esimerkiksi kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin tai rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi. Niin tämän kuin muidenkin pykäläviittausten osalta on syytä olla huolellinen, ettei rakennusjärjestyksessä esitetä puutteellista tai erisanaista ja sen myötä virheellistä referointia lakipykälien sisällöstä.

Kehyksissä esitetyssä RakL 42 §:n sisällössä luvanvaraiseksi on mainittu yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta. Rakentamislain korjaussarjan myötä kohtaa muutettiin siten, että aikaraja on kolme kuukautta. Tämä tulee korjata.

Kohdan 22.6 mukaan energiakaivot voitaisiin tietyin edellytyksin vapauttaa lupamenettelystä. Tämä ei ole RakL 42.1 §:n perusteella mahdollista. Lisäksi olisi hyvä täsmentää pykälää 25.3 seuraavasti: "Maalämpökaivojen sijoittaminen pohjavesialueelle edellyttää *rakentamisluvan lisäksi* vesilain mukaista lupaa."

Kohdan 22.12 mukaan luvanvaraisuudesta on vapautettu asemakaava-alueen ulkopuolella maatalan tilakeskuksen alueelle sijoittuva siilo ja varastointisäiliö, kun siilon tai varastointisäiliön tilavuus on alle 500 m³ ja kokonaiskorkeus on alle 10 metriä. Muistutetaan, että mikäli siilo on tulkittavissa rakennukseksi, lupakynnys on 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä. Tässä on syytä huomata se, että rakentamislaisissa tarkoitetaan rakennuksella eri asiaa kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (ks. RakL 2 § kohdat 4 ja 5). Rakentamislain korjaussarjalla selvennettiin rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen siten, että rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42 §:n mukaista luvanvaraisuuden rajaa.

Ehdotetaan, että rakennusjärjestyksen luvanvaraisuutta käsittelevässä luvussa esiteltäisiin lyhyesti rakentamisluvan lisäksi muutkin rakentamislain mukaiset lupatyypit: sijoittamislupa, toteuttamislupa, purkamislupa, poikkeamislupa, maisematyölupa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupa. Mikäli muita lupatyyppejä ei haluta avata rakennusjärjestyksessä enempää, voisi yleisesti viitata niiden osalta rakentamislain säädöksiin. Purkamisasioille on rakennusjärjestysluonnoksessa omistettu oma lukunsa (9), mutta siinä ei viitata rakentamislain määräyksiin purkamisluvasta. Olennaista olisi viitata ainakin RakL 56 §:n mukaisiin purkamisluvan myöntämisedellytyksiin.

Rakentaminen erityisalueilla

Luvussa 6 on annettu määräyksiä rakentamisesta erityisalueilla. Kohdassa 24.4 määrätään Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksen mukaisesti, että rakennettaessa uudis- tai lisärakennus sellaiselle tontille, jonka asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on selvítettävä tontin mahdolliset kulttuuriarvot. Jos määräyksellä viitataan rakentamislain korjaussarjan 56 §:n mukaiseen sisältöön, tulee se kytkeä sellaisiin tilanteisiin, joissa uudis- tai lisärakennuksen rakentaminen edellyttää

31.1.2025

rakennuksen tai sen osan purkamista ja lupa purkamiseen ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

Luontoarvojen huomioiminen

Rakennusjärjestysluonnoksen 7. luvussa on annettu määräyksiä koskien luonnon monimuotoisuuden huomioimista rakentamisessa. 29.3 §:ssä todetaan, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tarvittaessa selvitettävä lupahakemuksessa, miten uhanalaisen eliölajit ja luontokohteet otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. Ehdotetaan täydennettäväksi rakennusjärjestystä asian osalta esimerkiksi seuraavanlaisella kohdalla:

”Rakentamisessa on turvattava luontoarvojen säilyminen. Luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö ja suojelupäätökset on huomioitava rakentamisessa. Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien (esimerkiksi saimaannorppa, liito-orava, viitasammakko, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (LSL 78 §). Erillisellä päätöksellä suojellun luontotyyppin (esimerkiksi hiekkarannat, jalopuumetsiköt, kedot, tervaleppämetsät) esiintymää ei saa hävittää tai heikentää (LSL 64 §). Tiukasti suojeltuja luontotyypppejä (serpentiinikalliot, -kivikot ja soraikot) ei saa hävittää eikä heikentää (LSL 65 §). Jos rakennushanke todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen luontoarvoja, on vaikutukset arvioitava (LSL 35 §). Hävittämis- ja heikentämiskiellot koskevat myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista.”

Kulttuuriympäristöt

Seuraavassa on ehdotuksia siitä, kuinka suojellut rakennukset sekä arvokkaat maisemat ja rakennetut kulttuuriympäristöt olisi syytä taikka mahdollista huomioida rakennusjärjestyksessä. Kunta ratkaisee sen, millä tarkkuustasolla, millaisilla määräyksillä ja suosituksilla tämä toteutetaan rakennusjärjestyksessä.

6 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

6.1 Yleiset määräykset

Rakennuskohteen sopeutuvuutta määrittelevään kohtaan esitetään lisättäväksi, että soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäville rakennetun kulttuuriympäristön alueilla sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

6.3 Tekniset laitteet julkisivussa

Esitetään lisättäväksi, että ilmanvaihtokonehuoneet ja niihin liittyvät laitteet ja kanavat sekä muut tekniset laitteet on suunniteltava rakennuksen luonteeseen sekä taajama- ja kyläkuvaan soveltuviksi. Lisäksi edelliseen liittyen olisi hyvä mainita, että jos rakennus on suojeltu tai jos se sijaitsee valtakunnallisella tai maakunnallisella maiseman tai rakennetun

31.1.2025

kulttuuriympäristön arvoalueella, olisi lupahakemuksesta syytä pyytää museoviranomaisen lausunto.

6.4 Korjausrakentaminen

Esitetään lisättäväksi, että historiallisesti arvokasta rakennuskantaa ja pihapiirejä tulisi säilyttää ja korjata perinteitä vaalien. Lisäksi esitetään harkittavaksi määräystä, että suunniteltaessa täydennys- tai korjausrakentamista valtakunnallisille tai maakunnallisille kulttuuriympäristön arvoalueille, olisi erityisesti kiinnitettävä huomiota suunnittelun hyvään laatuun.

22 § Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet ja niitä koskevat määräykset

22.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Esitetään, että mikäli aurinkosähköjärjestelmä vaikuttaa merkittävästi kylä- tai taajamakuvaan, tai rakennus on suojeltu, tai se on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, tai jos toimenpide kohdistuu valtakunnallisesti tai ja maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle, on sen asentamisesta pyydettävä lupamenettelyn yhteydessä museoviranomaisen lausunto.

22.5 Ilmalämpöpumput

Esitetään, että suojeltujen rakennusten kohdalla ilmalämpöpumpun asentamisesta olisi hyvä pyytää museoviranomaisen lausunto.

24 § Arvokkaat ja suojellut ympäristöt ja kohteet

24.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Esitetään, että listaukseen lisätään maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät, asema- ja yleiskaavoissa sitovasti suojellut rakennukset (sitova suojelu tarkoittaa, että suojelumääräyksessä on ainakin maininta, että rakennusta ei saa purkaa. Määräyksessä ei ole purkamista koskevia poikkeuksia), rakennusperintölain nojalla suojellut rakennukset ja alueet sekä kirkkolaeilla suojellut rakennukset ja rakenteet.

29 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikilla rakennuspaikoilla

29.1 Yleiset määräykset

Osa arvokkaan maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoa muodostuu usein maisemallisesti merkittävistä puista. Esitetään, että kun valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella haetaan lupaa maisemallisesti merkittävän puun poistamiseksi, tulisi lupa myöntää vain sellaisen puun poistamiseen, joka on luotettavasti todettu heikkokuntoiseksi.

29.2 Pihan rakentaminen

Esitetään, että kulttuuriympäristön kannalta arvokkailla alueilla on suositeltavaa noudattaa alueen aikakauteen tyypillistä kasvillisuutta ja säilyttää vanhoja kasveja.

42 § Rakennuksen tai sen osan purkaminen

31.1.2025

Rakennusjärjestysluonnoksessa todetaan, että
”Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä rakennuksen purkamisen sisältävää rakentamislupahakemusta tai erillistä purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakija toimittaa selvityksen rakennuksen ja sen sisätilan historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta.” Rakennusjärjestykseen olisi hyvä lisätä maininta, että kunnan viranomainen voi haettaessa rakennuksen purkamislupaa edellyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämisen lisäksi myös kuntoselvityksen laatimista. Kulttuurihistoriallisten arvojen tai kohteen kunnan selvittää alan asiantuntija.

Muuta

Korkeiden mastojen ja tuulivoimaloiden osalta esitetään, että jos kohde sijaitsee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella tai tällaisen alueen välittömässä läheisyydessä, pyydetäisiin lupaprosessin yhteydessä museoviranomaisen lausunto.

Rakennusjärjestyksessä olisi hyvä huomioida julkiseen taajama- tai kyläympäristöön tehtävät seinämaalaukset (muraalit). Suojelluissa tai maakunnallisiksi arvotetuissa rakennuksissa sekä valtakunnallisilla ja maakunnallisilla kulttuuriympäristön arvoalueilla olisi noudatettava erityistä harkintaa ja niiden soveltuvuudesta olisi pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Jotta Kiteellä olevien merkittävimpien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvoja voitaisiin vaalia, esitetään Joensuun kaupungin rakennusjärjestystä (2020) mukaillen rakennusjärjestykseen määräys, että ennen vuotta 1970 valmistuneiden rakennusten ikkunoiden uusimista alumiinisiksi ei sallittaisi seuraavilla valtakunnallisesti merkittävillä rakennetun kulttuuriympäristön alueilla ja kohteilla: Pohjois-Karjalan hovien (Mäntyniemi) entiset ja nykyiset asuinrakennukset, Kiteen kirkko ja pappila sekä Totkunniemen historialliset päärakennukset. Kunnan muilla alueilla ja muissa kohteissa vastaavan voisi esittää suosituksena.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Jakelu

Kiteen kaupunki

Tiedoksi

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

Tämä asiakirja POKELY/1657/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/1657/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Parikka Maija 31.01.2025 14:01

Ratkaisija Vartiainen Juha-Pekka 31.01.2025 13:58