

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys ehdotus oli nähtävänä 21.5.2025 - 30.6.2025 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin nähtävilläoloaikana 2 lausuntoa ja nähtävillä olon jälkeen 1 lausunto. Myös tämä lausunto on otettu huomioon asian käsittelyssä. Lisäksi ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa, joissa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Rakennusjärjestys ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausunnot ja vastineet

Seuraaviin kappaleisiin on otettu suoria lainauksia lausunnoista sekä tehty tiivistelmiä lausunnon sisällöistä. Lausunnot kokonaisuudessaan ovat luettavissa tämän asiakirjan liitteenä.

1. POHJOIS-KARJALAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS, lausunto 26.6.2025

”ELY-keskuksen ehdottamat muutokset ovat pääasiassa pieniä korjauksia sekä voimassa olevaan lainsäädäntöön liittyviä lisäyksiä ja tarkennuksia. Kaupungin on harkittava ovatko rakennusjärjestys ehdotukseen mahdollisesti tehtävät muutokset sillä tavalla olennaisia, että ehdotus olisi asetettava uudestaan julkisesti nähtävälle ennen hyväksymiskäsittelyä (RakL 19 §).

Muutosehdotuksista huolimatta korostetaan, että rakennusjärjestykset ovat paikallisia määräyksiä ja kaupunki itse päättää rakennusjärjestyksen lopullisesta muodosta ja sisällöstä.”

- 1) 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala
Pykälästä ehdotetaan poistettavan viittaus kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa olleeseen rakennusjärjestykseen.

Vastine: Rakennusjärjestyksen 1 §:stä poistetaan kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä koskeva kohta.

- 2) 6 § Määritelmiä
”Esitetään väliaikaisen rakennuksen määritelmään lisättäväksi viittaus RakL 10 §:ään, jonka toisen momentin sisältöä ei ole rakennusjärjestyksen pääpiirteissä määritelmässä mainittu.”

Vastine: Lisätään viittaus RakL 10 §:ään.

”Julkisen kaupunkitilan määritelmä on poistettu rakennusjärjestys ehdotuksesta ja korvattu yleisellä alueella. Tätä pidetään myönteisenä ratkaisuna. 43 §:ään on kuitenkin jäänyt vielä maininta julkisesta kaupunkitilasta.”

Vastine: Korvataan termi ”Julkiseen kaupunkitilaan” termillä ”Yleisille alueille”.

- 3) 20.1 Moottoriajoneuvot ja sähköiset liikkumisvälineet
"Huomautetaan, että valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä vaadittu yhden autopaikan vähimmäisvaatimus ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientalaa. Ehdotetaan vielä harkittavaksi, haluaako kaupunki jättää rakennusjärjestykseen asetusta tiukemman määräyksen."
Vastine:
Poistetaan kappaleesta teksti " Näistä autopaikoista vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön." Lisätään teksti; "autopaikkojen suhteen tulee huomioda voimassa olevan esteettömyysasetuksen mukaiset vaatimukset liikkumis- ja toimiesteisten henkilöiden käyttöön".
- 4) LUKU Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
"Ehdotetaan harkittavaksi, että 31.1 §:ssä määrättäisiin asuinrakennuksen enimmäiskerrosluvusta, kuten on tehty ranta-alueen rakennuspaikkoja koskien. Lisäksi ehdotetaan määräämään asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeudelle kerrosneliömetrimääräinen enimmäismäärä prosentuaalisen määräytymisperusteen (10 %) lisäksi."
Vastine: Rakennusoikeuksista on keskusteltu luonnosvaiheessa valmistelevissa toimielimissä. Ehdotettuja muutoksia ei tehdä.
- 5) LUKU Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
"Kehotetaan korjaamaan 31.4 §:ää siltä osin, kuin siinä viitataan kohtien 16.1-16.3 rakennuspaikkoihin. Ehdotetaan määräämään myös muulle kuin asuinrakentamiselle kerrosneliömetrimääräinen enimmäismäärä."
Vastine: Korjataan kirjoitusvirhe. Asiasta on keskusteltu luonnosvaiheessa valmistelevissa toimielimissä. Ehdotettuja muutoksia ei tehdä.
- 6) LUKU Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
"Suositellaan määräämään 32.1 §:ssä maatilarakentamiselle ja sen liitännäiselinkeinoille jokin harkittu, suurehko enimmäisrakennusoikeus. Lisäksi ehdotetaan määräämään maatilan asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta."
Vastine: Rakennusoikeuksista on keskusteltu luonnosvaiheessa valmistelevissa toimielimissä. Ehdotettuja muutoksia ei tehdä.
- 7) LUKU Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella
Ehdotetaan poistettavaksi 34 §, koska asiasta on määrätty jo aiempänä koko kuntaa koskevilla määräyksillä.
Vastine: Poistetaan 34 §.
- 8) LUKU Rakentaminen ranta-alueilla
"Suositellaan edelleen, että erityisesti rantarakentamisen osalta käytettäisiin rakennusoikeuden määräytymisessä prosentuaalisen määräytymisperusteen (ehdotuksessa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta) lisäksi kerrosneliömetrimääräistä enimmäismäärää."
Vastine: Rakennusoikeuksista on keskusteltu luonnosvaiheessa valmistelevissa toimielimissä. Ehdotettuja muutoksia ei tehdä.

9) 50 § Rakentamislupa

Suositellaan muuttamaan 50 § 1 mom. muotoon: ”Rakentamisluvanvaraisuudesta määrätään rakentamislain 42 §:ssä. Laissa kunnalle on lisäksi annettu harkintavaltaa vapauttaa rakennusjärjestyksellä vähäisinä pitämiään 42 § 2 momentin mukaisia rakennuskohteita luvanvaraisuudesta. Luvantarve suositellaan aina varmistamaan rakennusvalvonnasta tapauskohtaisesti.”

Vastine: Tehdään ehdotettu muutos.

10) LUKU Rakentamisen luvanvaraisuus

”Suositellaan edelleen RakL 42 § 2 momentin sisällön tuomista rakennusjärjestykseen, kun kyseisen pykälän 1 ja 3 momentitkin on siinä avattu.”

Vastine: Lisätään RakL 42 § 2 momentin sisältö kohtaan 52 §.

11) 52.1 Rakennuskohteet, joita pidetään aina vähäisinä

”52.1 §:ssä on lueteltu rakennuskohteet, joita pidetään aina vähäisinä ja jotka eivät tarvitse rakentamislupaa. Tähän luetteloon on sisällytetty muun muassa kooltaan enintään 30 m² muuntamot sekä muut vastaavat tekniset tilat. Useiden muiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamistoimenpiteiden (esim. aidat, tukimuurit, aurinkosähköjärjestelmät) yhteydessä rakennusjärjestyksessä on maininta, että vapautus luvanvaraisuudesta ei koske ko. toimenpidettä suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esimerkiksi 30-neliöisen muuntamon harkitsemattomalla sijoittamisella voi olla merkittävääkin haitallista vaikutusta em. arvokkailla alueilla. Kehotetaan vielä harkitsemaan 52.1 §:n mukaista listaa tai vaihtoehtoisesti lisäämään esim. 52.2, 52.3 ja 52.4 §:issä oleva suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskeva määräys myös tähän kohtaan.”

Vastine:

Muutetaan kohdan 52.1 otsikko muotoon ”Rakennuskohteet, joita pidetään yleensä vähäisinä”.

Lisätään kohtaan teksti:

” Suojellut kohteet, arvokkaat kulttuuriympäristöt

Edellä esitettyjen rakentamisluvasta vapautettujen kohteiden luvanvaraisuus on arvioitava tapauskohtaisesti rakennusvalvonnan toimesta alueen suojelu- ja kulttuuriympäristön määräysten mukaisesti. Jos hankkeella katsotaan olevan merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön tai muuhun 42 §:n 2 momentin mukaiseen kohtaan eikä hanketta sen perusteella voida pitää enää vähäisenä, hanke edellyttää rakentamisluvan.”

12) 52.10 Kasvihuoneet ja kasvutunnelit

”Huomautetaan, että kasvihuoneen täyttäessä rakennuksen määritelmän (RakL 2 §: erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa) sovelletaan siihen RakL 42 § 1 momentin 2 kohdan mukaista kokorajaa. Tällöin vaihtoehtoisena lupakynnyksenä on oltava 30 neliömetrin lisäksi 120 kuutiometriä.”

Vastine:

Lisätään kasvihuonetta koskevaan lupakynnykseen 120 kuutiometrin määre.

- 13) 54 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa
"Korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuudesta on säädetty RakL 42 § 3 momentissa ja 2 momenttia vastaavaa muotoilua, jolla rakennusjärjestyksellä voitaisiin joitain korjaus- tai muutostoimenpiteitä vapauttaa luvanvaraisuudesta, ei kolmannessa momentissa ole."
Vastine: Muutetaan 54 §:n teksti muotoon "Seuraavat korjaus- ja muutostoimenpiteet tulkitaan sellaisiksi, että ne eivät aina edellytä rakentamislain 42 § 3 momentin mukaista rakentamislupaa. Toimenpiteiden luvanvaraisuudelle on annettu seuraavissa kappaleissa ehtoja."
Lisäksi korjataan 54.1 kohdan otsikko muotoon "korjaus- ja muutostyöt, jotka eivät ole luvanvaraisia".
- 14) LUKU Rakentamisen luvanvaraisuus
"Rakennusjärjestysehdotuksen lukuun 8 on lisätty luettelo rakentamislain mukaisista lupatyypeistä. Koska kaikista mainituista lupatyypeistä ei kerrota rakennusjärjestyksessä nimeä enempää, ehdotetaan, että luetteloon merkittäisiin kunkin lupatyyppin jälkeen rakentamislain pykälä, josta lukija saa lisätietoa kyseisestä asiasta. Lisäksi ehdotetaan harkittavaksi, että purkamislupaa ja -ilmoitusta ja poikkeamislupaa käsittelevät rakennusjärjestyksen kohdat sisällytettäisiin tähän lukuun."
Vastine: Lisätään lakipykäläviittaukset. Lisätään purkamisluvan ja -ilmoituksen kohtaan viittaus lukuun 9. Muita muutoksia ei tehdä.
- 15) Muita huomioita
"Ehdotetaan harkittavaksi, että rakennusjärjestyksen kohdissa, joissa esitetään laki- ym. viittauksia, lisättäisiin asiakirjaan linkitys ko. lakiin/asetukseen/asiakirjaan. Sähköisen asiakirjan lukija pääsisi näin helposti tarkentavan tiedon äärelle."
Vastine: Lisätään linkit sähköiseen versioon.
- 16) Kulttuuriympäristö
"Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon esitetään lisättäväksi valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet (VARK). VARK-kohteiden oikeudellinen asema on sama kuin RKY- ja VAMA-alueilla. Lisäksi luettelon kohta 4 esitetään täydennettäväksi seuraavaksi: "Maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät sekä maakuntakaavan inventoinneissa osoitetut maakunnallisesti merkittävät rakennukset"."
Vastine: Lisätään ehdotetut tekstit.
- 17) Aurinkosähköjärjestelmät
"Esitetään lisättäväksi, että mikäli järjestelmä vaikuttaa merkittävästi kylä- tai kaupunkikuvaan ja ympäristöön tai jos kohde on suojeltu tai toimenpide kohdistuu arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle, tulee ennen järjestelmän asentamista pyytää museoviranomaisen lausunto."
Vastine: Ei tehdä muutoksia. 52 §:n mukaan toimenpiteistä luvun 7 rakentamisen erityisalueilla mukaisiin kohteisiin pyydetään museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

18) Ilmalämpöpumput

“Esitetään, että suojelluissa rakennuksissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ennen ilmalämpöpumpun asentamista pyydetään museoviranomaisen lausunto.”

Vastine: Ei tehdä muutoksia. 52 §:n mukaan toimenpiteistä luvun 7 rakentamisen erityisalueilla mukaisiin kohteisiin pyydetään museoviranomaisen lausunto lupamenettelyn yhteydessä.

2. TRAFICOM, lausunto 30.6.2025

”Kiteen kaupungin alueella sijaitsee Kiteen lentopaikka EFIT. Lentopaikan esteraajoituspinnat sekä ilmailulain 864/2014 158 §:n lentoestelupavaatimukset on huomioitava rakennusvalvonnassa ja maankäytön suunnittelussa. Rakennusjärjestys on hyvä työkalu ja muistilista rakentajille huomioonotettavista asioista. Rakennuslupaprosessin yhteydessä on luontevaa antaa rakentajille lisätietoa rakentamiseen liittyvistä vaatimuksista.

Kaupungin / kunnan rakennusjärjestyksessä on syytä mainita lentoesteluvan tarpeen selvittämisestä sekä lentopaikkoja ympäröivän alueen erityispiirteistä. Mitä lähempänä lentopaikka on rakennettua ympäristöä, sitä todennäköisemmin sen esteraajoituspinnoilla on huomioonotettavia vaikutuksia. Rakennusjärjestyksessä on syytä mainita lentoesteluvan tarpeen selvittämisestä sekä lentopaikkoja ympäröivän alueen erityispiirteistä (Kuntaliiton opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, kohta 6.10.4).

Muistutamme Traficomien kirjeestä 4.1.2023 ”Rakennusvalvonta ja lentoesteluvat”, TRAFICOM/580497/05.00.16.01/2022.”

Vastine: Lisätään kohtaan 5 § teksti ”lentokentän lähellä tapahtuva rakentaminen”.

3. KESKI-KARJALAN LUONTO RY, lausunto 12.7.2025

Kohtaan 24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen, 24.1 Yleiset määräykset ehdotettiin lisättävän seuraavat kohdat:

- 1) *"Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikessa rakentamisessa on jokaisen vastuu, jotta rakentaminen tapahtuisi kestävästi. Se tarkoittaa mm. sitä, että jo rakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon käytettävien materiaalien kestävyys ja koko rakennuksen elinkaaren aikaiset vaikutukset."*

Vastine: Rakentamislain 38 § ohjaa suunnittelemaan ja rakentamaan vähähiilisesti sekä edellyttää tiettyihin hankkeisiin hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen raportointia rakentamislupaprosessin yhteydessä. Lisäksi 39 §:ssä todetaan *"Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologisiksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöiltään pitkäikäisiksi."* Näin ollen materiaalien kestävydestä ja koko rakennuksen elinkaaren aikaisista vaikutuksista ei ole tarpeellista olla mainintaa rakennusjärjestyksen luonnon monimuotoisuuden huomioivassa kappaleessa, koska asiasta on jo määrätty lailla.

- 2) *"Maanmuokkausta tulisi tapahtua mahdollisimman vähän, jotta vältetään hiilen vapautumista ilmakehään. Jättämällä luonnontilaiseksi jo olemassaolevaa kasvillisuutta turvataan hiilinieluja"*.
- 3) *"Kaikessa rakentamisessa tulee huomioida, ettei tule edistää haitallisten vieraslajien kuten esimerkiksi komealupiinin tai jättipalsamin leviämistä."*
- 4) *"Jos rakentaminen ajoittuu huhti-heinäkuulle, tulee huomioida mahdolliset lintujen pesinnät, ettei tuhoa jo alkaneita pesintöjä rakennustoiminnan yhteydessä. Linnusto tulee ottaa huomioon myös välttämällä suurten ikkuna-, ja lasipintojen käyttöä, sillä linnut törmäävät sellaisiin herkästi."*

Vastine: Lisätään kohtaan 24.1. tekstit *"mm. hiilinielujen säilyttämisen takia", "Mahdolliset vieraslajit on poistettava eikä niitä saa päästää leviämään."* ja *"Puiden kaatamisen yhteydessä ei saa aiheuttaa haittaa mahdollisille lintujen pesinnöille."*. Ei lisätä määräystä suurista ikkuna- ja lasipintojen välttämisestä.

- 5) Kohtaa 34 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen mom 2, ehdotetaan muutettavaksi seuraavaan muotoon:
"Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnontilaisuus ja säästettävä esimerkiksi siirtolohkareet, puustoa ja kasvillisuutta, jottei rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi luonnon monimuotoisuuteen paikallistasolla."

Vastine: Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut 34 §:stä, että siitä on jo määräyksiä luvussa 2 rakentaminen koko kunnan alueella määräyksessä 7.1.

Pykälä 34 § poistetaan toiston takia.

Luonnontilaiseen rakentamiseen ohjataan riittävästi määräyksillä kohdassa 24.1.

18.9.2025

- 6) Kohtia 38 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella mom.2 ja 40 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella, ehdotetaan muutettavaksi seuraavaan muotoon:

”Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava luontoarvot huomioiden jolloin tontin puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.”

Vastine: Muutosta ei tehdä. Rakennuspaikoilla on yleensä oikeus tehdä mm. tavanomaisia uimarantoja ja laitureita. Rakentamislain 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksen *”määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia”*. Luonnontilaisuuteen ohjaava määräys ei ole mahdollinen, vaan luonnonmukaisena säilyttäminen on riittävä määräys.

Liitteet:

1. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 26.6.2025
2. Traficom, lausunto 30.6.2025
3. Keski-Karjalan luonto ry, lausunto 12.7.2025



Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Kiteen kaupungin lausuntopyyntö 21.5.2025

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys, ehdotus 29.4.2025

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 pykäläistä 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 ehdotusvaiheeseen ja pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta.

LAUSUNTO

ELY-keskus antoi lausunnon Kiteen kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta 31.1.2025. Lausunnon sisältö on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa varsin hyvin. ELY-keskus esittää kuitenkin

26.6.2025

vielä uudestaan muutaman sellaisen huomion, joiden katsoo olevan merkittäviä ja toisaalta muutamia korjauksia ja tarkennuksia.

ELY-keskuksen ehdottamat muutokset ovat pääasiassa pieniä korjauksia sekä voimassa olevaan lainsäädäntöön liittyviä lisäyksiä ja tarkennuksia. Kaupungin on harkittava ovatko rakennusjärjestysehdotukseen mahdollisesti tehtävät muutokset sillä tavalla olennaisia, että ehdotus olisi asetettava uudestaan julkisesti nähtäville ennen hyväksymiskäsittelyä (RakL 19 §).

Muutosehdotuksista huolimatta korostetaan, että rakennusjärjestykset ovat paikallisia määräyksiä ja kaupunki itse päättää rakennusjärjestyksen lopullisesta muodosta ja sisällöstä.

Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Rakennusjärjestysehdotuksen 1 §:ään on lisätty kohta, jonka mukaan jos kaavassa on määrätty noudattamaan rakennusjärjestystä, sillä tarkoitetaan *kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä*. Kulloinkin uusitun rakennusjärjestyksen tultua voimaan on edellinen rakennusjärjestys kumottu. Kerrallaan voimassa voi olla vain yksi rakennusjärjestys. Vanhat rakennusjärjestykset eivät siis ole voimassa olevia määräyksiä eikä niihin tulisi viitata tai niitä käyttää rakentamisen ohjaamisessa. Sen sijaan nyt laadittavassa rakennusjärjestyksessä tulee ja voidaan ottaa huomioon alueiden erilaisuus ja antaa esimerkiksi eri puolille kaupunkia erilaisia määräyksiä (RakL 17 § 1 mom). Mikäli uuden rakennusjärjestyksen määräykset muuttuvat merkittävästi voimassa olevaan rakennusjärjestykseen nähden, tulee vaikutukset muistaa myös arvioida.

Määritelmistä

Esitetään väliaikaisen rakennuksen määritelmään lisättäväksi viittaus RakL 10 §:ään, jonka toisen momentin sisältöä ei ole rakennusjärjestyksen pääpiirteisessä määritelmässä mainittu.

Julkisen kaupunkitilan määritelmä on poistettu rakennusjärjestysehdotuksesta ja korvattu yleisellä alueella. Tätä pidetään myönteisenä ratkaisuna. 43 §:ään on kuitenkin jäänyt vielä maininta julkisesta kaupunkitilasta.

Autopaikat

Rakennusjärjestysehdotuksen 20.1 §:ssä todetaan, että ”Rakennuksen yhteyteen on varattava sen käyttö huomioon ottaen tarvittava määrä autopaikkoja. Näistä autopaikoista vähintään yhden on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön”.

26.6.2025

Määräys juontanee valtioneuvoston asetukseen rakennuksen esteettömyydestä (241/2017). Huomautetaan, että asetuksessa vaadittu yhden autopaikan vähimmäisvaatimus ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaloa. Ehdotetaan vielä harkittavaksi, haluaako kaupunki jättää rakennusjärjestykseen asetusta tiukemman määräyksen.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

Ehdotetaan harkittavaksi, että 31.1 §:ssä määrättäisiin asuinrakennuksen enimmäiskerrosluvusta, kuten on tehty ranta-alueen rakennuspaikkoja koskien. Lisäksi ehdotetaan määräämään asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeudelle kerrosneliömetrimääräinen enimmäismäärä prosentuaalisen määräytymisperusteen (10 %) lisäksi. Maakunnassa usein käytetty enimmäisrakennusoikeus asemakaava- ja ranta-alueiden ulkopuolella on 500 k-m².

Kehotetaan korjaamaan 31.4 §:ää siltä osin, kuin siinä viitataan kohtien 16.1–16.3 rakennuspaikkoihin. Ehdotetaan määräämään myös muulle kuin asuinrakentamiselle kerrosneliömetrimääräinen enimmäismäärä.

Suositellaan luonnoksesta annetun lausunnon tavoin määräämään 32.1 §:ssä mautilarakentamiselle ja sen liitännäiselinkeinoille jokin harkittu, suurehko enimmäisrakennusoikeus. Tätä laajemmat hankkeet on mahdollista ratkaista poikkeamisluvalla, jossa tulevat arvioitaviksi ympäristö- ym. vaikutukset. Lisäksi ehdotetaan määräämään mautilan asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennusjärjestysehdotuksen mukaiset määräykset antaisivat mautiloille käytännössä rajattoman rakennusoikeuden.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamista koskevan luvun § 34, joka käsittelee peltoalueiden maisemaan vaikuttavaa rakentamista ja rakennuspaikan luonnonmukaisuutta ja kauneusarvoja, on sisällöltään sama kuin koko kunnan alueella rakentamista koskevan luvun 2 määräyksessä 7.1. Riittänee, kun asiasta määrätään koko kunnan alueen rakentamista koskevassa kohdassa ja aluekohtaiset määräykset (asemakaava-alueelle, ranta-alueelle jne.) olisivat näitä täydentäviä määräyksiä.

Rantarakentaminen

Suositellaan edelleen, että erityisesti rantarakentamisen osalta käytettäisiin rakennusoikeuden määräytymisessä prosentuaalisen määräytymisperusteen (ehdotuksessa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta) lisäksi kerrosneliömetrimääräistä enimmäismäärää. Rantarakennuspaikan rakentaminen keskittyy rannan tuntumaan, jolloin muun muassa maisemallista merkitystä on sillä, millainen rakennusmassa rakennuspaikalle voidaan sijoittaa. Esimerkiksi Joensuun seudun yleiskaava-alueella (Joensuu, Kontiolahti, Liperi, Polvijärvi, Outokumpu)

26.6.2025

rakennusoikeuden enimmäismäärä on 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m².

Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupatyypit

Rakentamislupaa koskeva 50 § alkaa toteamuksella *Rakentamislupaa voidaan edellyttää RakL 42 §:n mukaisesti*. Rakentamislain 42 § sisältää kuitenkin aina luvanvaraiseksi säädettyjä rakentamistoimenpiteitä. Koska näiden tiettyjen rakentamistoimenpiteiden osalta kunnalla ei ole harkintavaltaa, suositellaan kohta muuttamaan mieluummin muotoon: *Rakentamisluvanvaraisuudesta määrätään rakentamislain 42 §:ssä. Laissa kunnalle on lisäksi annettu harkintavaltaa vapauttaa rakennusjärjestyksellä vähäisinä pitämiään 42 § 2 momentin mukaisia rakennuskohteita luvanvaraisuudesta*. Luvantarve suositellaan aina varmistamaan rakennusvalvonnasta tapauskohtaisesti.”

Luvanvaraisuutta käsittelevässä luvussa 8 käsitellään RakL 42 §:n 2 momenttia vain siltä osin, kuin rakennusjärjestyksellä määrätään ko. momentissa tarkoitetun rakentamisen osalta vähäisinä pidettävistä rakennushankkeista, jotka eivät tarvitse lupaa. Momentin pääsisältöä, eli sitä, että rakentamislupaa edellytetään, *jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta*, ei mainita. Edellä mainituissa tilanteissa rakentamistoimenpiteet, joita kunta ei ole rakennusjärjestyksessä erikseen vapauttanut luvanvaraisuudesta, vaativat rakentamisluvan. Suositellaan edelleen RakL 42 § 2 momentin sisällön tuomista rakennusjärjestykseen, kun kyseisen pykälän 1 ja 3 momentitkin on siinä avattu.

52.1 §:ssä on lueteltu rakennuskohteet, joita pidetään aina vähäisinä ja jotka eivät tarvitse rakentamislupaa. Tähän luetteloon on sisällytetty muun muassa kooltaan enintään 30 m² muuntamot sekä muut vastaavat tekniset tilat. Useiden muiden luvanvaraisuudesta vapautettujen rakentamistoimenpiteiden (esim. aidat, tukimuurit, aurinkosähköjärjestelmät) yhteydessä rakennusjärjestyksessä on maininta, että vapautus luvanvaraisuudesta ei koske ko. toimenpidettä suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esimerkiksi 30-neliöisen muuntamon harkitsemattomalla sijoittamisella voi olla merkittäväkin haitallista vaikutusta em. arvokkailla alueilla. Kehotetaan vielä harkitsemaan 52.1 §:n mukaista listaa tai vaihtoehtoisesti lisäämään esim. 52.2, 52.3 ja 52.4 §:issä oleva suojeltuja kohteita ja arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskeva määräys myös tähän kohtaan.

52.10 §:ssä on käsitelty kasvihuoneiden ja kasvutunneleiden luvanvaraisuutta. Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan kasvihuone ei tarvitse rakentamislupaa, kun sen kerrosala on alle 30 k-m².

26.6.2025

Huomautetaan, että kasvihuoneen täyttäessä rakennuksen määritelmän (RakL 2 §: *erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa*) sovelletaan siihen RakL 42 § 1 momentin 2 kohdan mukaista kokorajaa. Tällöin vaihtoehtoisena lupakynnyksenä on oltava 30 neliömetrin lisäksi 120 kuutiometriä.

Rakennusjärjestysehdotuksen 54 § koskee luvanvaraisuudesta vapautettuja korjaus- ja muutostöitä ja niitä koskevia määräyksiä. Pykälän alussa viitataan RakL 42 § 2 momenttiin. Huomautetaan, että kyseinen momentti koskee ainoastaan uuden rakennuskohteen rakentamista, ei korjaus- ja muutostöitä. Korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuudesta on säädetty RakL 42 § 3 momentissa ja 2 momenttia vastaavaa muotoilua, jolla rakennusjärjestyksellä voitaisiin joitain korjaus- tai muutostöimenpiteitä vapauttaa luvanvaraisuudesta, ei kolmannessa momentissa ole.

Rakennusjärjestysehdotuksen lukuun 8 on lisätty luettelo rakentamislain (huom. tekstissä ennen lupaluetteloa virheellisesti *rakennuslain*) mukaisista lupatyypeistä. Koska kaikista mainituista lupatyypeistä ei kerrota rakennusjärjestyksessä nimeä enempää, ehdotetaan, että luetteloon merkittäisiin kunkin lupatyypin jälkeen rakentamislain pykälä, josta lukija saa lisätietoa kyseisestä asiasta. Lisäksi ehdotetaan harkittavaksi, että purkamislupaa ja -ilmoitusta ja poikkeamislupaa käsittelevät rakennusjärjestyksen kohdat sisällytettäisiin tähän lukuun.

Myös 51 §:ään tulee *rakennuslain* tilalle korjata rakentamislaki.

Muita huomioita

Ehdotetaan harkittavaksi, että rakennusjärjestyksen kohdissa, joissa esitetään laki- ym. viittauksia, lisättäisiin asiakirjaan linkitys ko. lakiin/asetukseen/asiakirjaan. Sähköisen asiakirjan lukija pääsisi näin helposti tarkentavan tiedon äärelle.

24.1 §:ssä puhutaan *rakennusluvasta* rakentamisluvan sijaan.

Kulttuuriympäristöt

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

45.1 Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon esitetään lisättäväksi valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet (VARK).

26.6.2025

VARK-kohteiden oikeudellinen asema on sama kuin RKY- ja VAMA-alueilla. Lisäksi luettelon kohta 4 esitetään täydennettäväksi seuraavaksi: "Maakuntakaavassa osoitetut yksittäiset rakennuskohteet tai rakennusryhmät sekä maakuntakaavan inventoinneissa *osoitetut maakunnallisesti merkittävät rakennukset*".

52.4 Aurinkosähköjärjestelmät

Esitetään lisättäväksi, että mikäli järjestelmä vaikuttaa merkittävästi kylä- tai kaupunkikuvaan ja ympäristöön tai jos kohde on suojeltu tai toimenpide kohdistuu arvokkaalle kulttuuriympäristön alueelle, tulee ennen järjestelmän asentamista pyytää museoviranomaisen lausunto.

52.5 Ilmalämpöpumput

Esitetään, että suojelluissa rakennuksissa ja arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ennen ilmalämpöpumpun asentamista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Satu Sarkoranta. 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 26.06.2025 15:34

Ratkaisija Sarkoranta Satu 26.06.2025 15:50

Asikainen Henri

Lähettäjä: kitee KIT
Lähetetty: 1. heinäkuuta 2025 11:01
Vastaanottaja: Päivinen Johanna; Asikainen Henri
Aihe: VL: Traficomin lausunto Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta
Liitteet: Kirje kuntien rakennusvalvontaan lentoesteluvista_FI.pdf

Hei,
Välitän lausunnon.

Yst. terveisin

Tuula Miinin
keskusarkistonhoitaja

Kiteen kaupunki
Hallintokeskus
Puh. 040 105 1008
tuula.miinin@kitee.fi
Kiteentie 9-11, 82500 KITEE

K I T E E

kirkonkylä 1631 | kaupunki 1992
yhteisö, luottamus, palvelut, tulevaisuus

Lähettäjä: Silpola Heikki <Heikki.Silpola@traficom.fi>
Lähetetty: 30. kesäkuuta 2025 14:29
Vastaanottaja: kitee KIT <kitee@kitee.fi>
Kopio: Ahlstedt Marjut <Marjut.Ahlstedt@traficom.fi>
Aihe: Traficomin lausunto Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta

TRAFICOM/707291/04.04.05.00/2024

Hei,
Kiteen kaupungin alueella sijaitsee Kiteen lentopaikka EFIT. Lentopaikan esterajoituspinnot sekä ilmailulain 864/2014 158 §:n lentoestelupavaatimukset on huomioitava rakennusvalvonnassa ja maankäytön suunnittelussa. Rakennusjärjestys on hyvä työkalu ja muistilista rakentajille huomioonotettavista asioista. Rakennuslupaprosessin yhteydessä on luontevaa antaa rakentajille lisätietoa rakentamiseen liittyvistä vaatimuksista. Kaupungin / kunnan rakennusjärjestyksessä on syytä mainita lentoesteluvan tarpeen selvittämisestä sekä lentopaikkoja ympäröivän alueen erityispiirteistä. Mitä lähempänä lentopaikka on rakennettua ympäristöä, sitä todennäköisemmin sen esterajoituspinnoilla on huomioonotettavia vaikutuksia. Rakennusjärjestyksessä on syytä mainita lentoesteluvan tarpeen selvittämisestä sekä lentopaikkoja ympäröivän alueen erityispiirteistä (Kuntaliiton opas rakennusjärjestyksen laatimiseen, kohta 6.10.4).

Muistutamme Traficomin kirjeestä 4.1.2023 "Rakennusvalvonta ja lentoesteluvat",
TRAFICOM/580497/05.00.16.01/2022.

Ystävällisin terveisin,

Heikki Silpola
ylitarkastaja
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
Opastinsilta 12 A
00520 Helsinki
PL 320, 00059 TRAFICOM
puh. 029 534 6114
e-mail: heikki.silpola(at)traficom.fi
www.traficom.fi

Päivinen Johanna

Lähetetty: Keski-Karjalan Luonto <keski-karjala@sll.fi>
Lähetetty: 12. heinäkuuta 2025 16:54
Vastaanottaja: kitee KIT; Päivinen Johanna; Asikainen Henri
Aihe: Rakennusjärjestys

Hei!

Tutustuimme uuteen rakennusjärjestysehdotukseen ja on hienoa, että luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on esillä. Luonnon monimuotoisuutta vaaliva rakentaminen on kaupungin etu, sillä se on välttämätöntä ja edistää kaupungin hyvää mainetta.

Olemme hiukan myöhässä kesäkiireiden vuoksi, mutta halusimme siitä huolimatta kirjoittaa muutaman kommentin rakennusjärjestyksestä:

Voisiko kohtaan 24§ 24.1 lisätä vielä ”johdannoksi” jotenkin näin:

”Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen kaikessa rakentamisessa on jokaisen vastuu, jotta rakentaminen tapahtuisi kestävästi. Se tarkoittaa mm. sitä, että jo rakentamisen suunnittelussa otetaan huomioon käytettävien materiaalien kestävyys ja koko rakennuksen elinkaaren aikaiset vaikutukset.”

Lisäksi sinne voisi lisätä:

”Maanmuokkausta tulisi tapahtua mahdollisimman vähän, jotta vältetään hiilen vapautumista ilmakehään. Jättämällä luonnontilaiseksi jo olemassaolevaa kasvillisuutta turvataan hiilinieluja”.

”Kaikessa rakentamisessa tulee huomioida, ettei tule edistää haitallisten vieraslajien kuten esimerkiksi komealupiinin tai jättipalsamin leviämistä.”

”Jos rakentaminen ajoittuu huhti-heinäkuulle, tulee huomioida mahdolliset lintujen pesinnät, ettei tuhoa jo alkaneita pesintöjä rakennustoiminnan yhteydessä. Linnusto tulee ottaa huomioon myös välttämällä suurten ikkuna-, ja lasipintojen käyttöä, sillä linnut törmäävät sellaisiin herkästi.”

Sivulle 22 muokausehdotus

34 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen Peltola-alueiden maisemaan vaikuttava rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten esimerkiksi siirtolohka- reita ja kauniita yksittäispuita,

jos se olisikin näin:

”Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään rakennuspaikan luonnontilaisuus ja säästettävä esimerkiksi siirtolohkareet, puustoa ja kasvillisuutta, jottei rakentaminen vaikuttaisi merkittävästi luonnon monimuotoisuuteen paikallistasolla.”

38§ ja 40§ Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, että tontin puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodot sekä luonnonarvot säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Jos se olisikin:

Rakennuskohteiden rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava luontoarvot huomioiden jolloin tontin puuston, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Rakennuspaikalla tulee 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta puusto pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Jännityksellä odotamme menevätkö muokausehdotukset läpi.
Mukavaa kesää sinne!

Ystävällisesti,

Keski-Karjalan Luonto ry
Jenna-Marie Laine(pj)
Hallitus