



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 maatilarakentamiselle ja sen liitännäiselinkeinoille jokin harkittu, suurehko enimmäisrakennusoikeus. Tätä laajemmat hankkeet on mahdollista ratkaista poikkeamisluvalla, jossa tulevat arvioitaviksi ympäristö- ym. vaikutukset. Lisäksi ehdotetaan määräämään maatilan asuinrakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta. Rakennusjärjestysehdotuksen mukaiset määräykset antaisivat maatiloille 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