



Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Kiteen kaupungin lausuntopyyntö 1.10.2025

Kiteen kaupungin rakennusjärjestys, ehdotus 17.9.2025

ASIAN KUVAUS

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 pykälästä 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.

Kiteen kaupunki on edennyt rakennusjärjestyksen uudistamistyössään ehdotusvaiheeseen ja päättänyt asettaa muutetun rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville. Kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa päivitetystä rakennusjärjestysehdotuksesta.

LAUSUNTO

ELY-keskus antoi lausunnon Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta 26.6.2025. Lausunnon sisältö on huomioitu rakennusjärjestysehdotuksessa pääosin. ELY-keskus esittää kuitenkin

4.11.2025

vielä uudestaan rakennusoikeuden määräytymiseen liittyvän kantansa sekä muutaman muun korjausehdotuksen.

Kaupungin on harkittava ovatko rakennusjärjestysehdotukseen mahdollisesti tehtävät muutokset sillä tavalla olennaisia, että ehdotus olisi asetettava uudestaan julkisesti nähtäville ennen hyväksymiskäsittelyä (RakL 19 §).

Määritelmät

Määritelmiä koskevassa 6 §:ssä viitataan suunnittelutarvealueen kohdalla ”Katso määritelmä rannan suunnittelutarve”. Tällaista määritelmää rakennusjärjestyksessä ei kuitenkaan ole esitetty.

Rakennusoikeuden määrät

Luonnos- ja aiemman ehdotusvaiheen lausuntojen tavoin ELY-keskus toistaa vielä kertaalleen näkemyksensä siitä, että rakennusjärjestyksessä tulisi määrätä kaikelle rakentamiselle kaikenlaisilla rakennuspaikoilla kerrosneliömetrimääräinen enimmäisrakennusoikeus. Nyt rakennusoikeus perustuu prosenttiosuuteen rakennuspaikan koosta. Maatilarakentamiselle ei ole osoitettu rakennusjärjestyksessä edes prosenttiperusteista rakennusoikeutta.

Jos rakennusjärjestyksessä ei määrätä rakennusoikeuden ylärajaa, vaan annetaan ainoastaan rakennuspaikan kokoon perustuva prosentuaalinen rakennusoikeus, rakennusvalvonta joutuu tekemään useammin tulkintoja siitä, mikä rakennuspaikan koko on. On muistettava, että rakennuspaikka ei ole sama asia kuin kiinteistö, vaikka monesti pienempien kiinteistöjen ollessa kyseessä nämä vastaavatkin laajuudeltaan toisiaan.

Selkeillä rakennusjärjestyksen määräyksillä tulkintatilanteet eivät myöskään henkilöidy niin usein rakennustarkastajaan, vaan suuret, määrätyn enimmäisrakennusoikeuden ylittävät hankkeet ohjautuisivat automaattisesti poikkeamislupaharkintaan, jossa arvioidaan tarkemmin hankkeen vaikutuksia esimerkiksi maisemaan ja ympäristönäkökohtiin.

Maatilojen osalta ylärajaton rakennusoikeus herättää kysymyksen myös kuntalaisten ja maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta: miksi yhden toimialan yrittäjien rakentamiselle ei ole asetettu minkäänlaista ylärajaa? Ehdotetaan rakennusoikeuden määrittelyn lisäksi myös täydentämään kohtaa ”Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa maatalouskäytössä olevan maatilan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia” lisäämällä loppuun ”maatilan rakennusoikeuden puitteissa ja muualle kuin ranta-alueelle”.

Mikäli enimmäisrakennusoikeutta ei määritellä, asettaa se rakentajat eriarvoiseen asemaan ja Suomen perustuslain 6 § yhdenvertaisuudesta ei tällöin toteudu.

4.11.2025

Ehdotetaan lisäksi edelleen 31.1 §:ssä määrättäväksi asuinrakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta.

Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupatyypit

ELY-keskus kiinnittää huomiota rakennusjärjestysehdotuksen 50 §:ssä esitettyyn rakentamislain 42 § 1 momentin mukaisen luvanvaraisuuden läpikäyntiin. Kunkin kohdan lopussa on maininta "Jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa". Muistutetaan, että myös RakL 42.1 § listauksen kokokynnysten alle jäävät kohteet voivat tulla rakentamisluvanvaraisiksi RakL 42.2 § perusteella: esimerkiksi sijoituessaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tai kun rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi. Toisin sanoen kaikki 42 § 1 momentin mukaiset lupakynnyksen ylittävät hankkeet tarvitsevat rakentamisluvan, mutta yhtä suoraviivaisesti ei voi todeta, että kynnyksen alle jäävät eivät tarvitsisi lupaa. Kehotetaan poistamaan kustakin kohdasta maininta kriteerien täyttymisestä.

Lisäksi ehdotetaan, että rakentamislain 42 § 2 momentin pääsisältö luvanvaraisuudesta tuotaisiin esille rakennusjärjestyksen 50 §:ssä "Uudisrakentaminen ja rakentamislupa". Nyt RakL 42 § 2 momentin mukaiset rakentamislupaa edellyttävät uudisrakentamisen hankkeet on lueteltu luvussa "Luvanvaraisuudesta vapautetut uudisrakentamiskohteet sekä niitä koskevat määräykset ja rakentamislupa". Pääsääntö näiden kohteiden luvanvaraisuudesta ikään kuin hukkuu puheeseen rakentamisluvasta vapautetuista kohteista.

Muita huomioita

Pidetään hyvänä ja informatiivisena ratkaisuna, että rakennusjärjestyksen kohtiin, joissa esitetään laki- ym. viittauksia, asiakirjaan on lisätty linkitys ko. lakiin/asetukseen/asiakirjaan. Tämä palvelee erityisesti rakentamislupaa edellyttämättömän kohteen rakentajaa, joka voi helposti saada lisätietoa hankkeensa reunaehdoista. Halutessa näitä viittauksia ja linkityksiä voi täydentää asiakirjaan vielä esim. vastuuhenkilöiden kelpoisuusvaatimuksiin liittyen (4 §) ja teiden ja rautateiden suoja-alueisiin liittyen (8.2 §).

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

4.11.2025

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 04.11.2025 07:39

Ratkaisija Sarkoranta Satu 04.11.2025 08:37