

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus oli nähtävänä 1.kerran 21.5.2025 - 30.6.2025 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin nähtävilläoloaikana 2 lausuntoa. Nähtävilläoloajan jälkeen annettiin 1 lausunto, joka on myös otettu huomioon asian käsittelyssä. Lisäksi ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa, joissa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Kiteen kaupungin rakennusjärjestysehdotus oli nähtävänä 2.kerran 1.10.2025 - 3.11.2025 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin nähtävilläoloaikana 1 lausunto. Nähtävilläoloajan jälkeen annettiin 1 lausunto, joka on myös otettu huomioon asian käsittelyssä. Lisäksi ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa, joissa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta jätettiin 1 muistutus.

Lausunnot ja vastineet

Seuraaviin kappaleisiin on otettu suoria lainauksia lausunnoista sekä tehty tiivistelmiä lausunnon sisällöistä. Lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan luettavissa päätössiakirjan 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 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.”

- 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 rakennusjärjestysehdotuksesta ja korvattu yleisellä alueella. Tätä pidetään myönteisenä ratkaisuna. 43 §:ään on kuitenkin jäänyt vielä maininta julkisesta kaupunkitilasta.”

3.12.2025

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 kaupunkipientaloa. 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 maanrakentamiselle ja sen liitännäiselinkeinoille jokin harkittu, suurehko enimmäisrakennusoikeus. Lisäksi ehdotetaan määräämään maanviljelyn 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 aiempina 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 merkittäväkin haitallista vaikutusta esim. 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 ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi."* 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 suurien 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.

3.12.2025

- 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.

4. KESKI-KARJALAN LUONTO RY, lausunto 1.11.2025

- 1) 1 § Rakennusjärjestyksen tehtävä, tavoite ja soveltamisala
- i. Ehdotetaan lisättäväksi luontoarvot käsite sekä lisäämään maininta kestävä kehityksen mukaisesta rakentamisesta.

Vastine: Ei tehdä muutosta.

Rakennusjärjestysehdotuksen teksti pohjautuu osin suoraan rakentamislain 17 §:n sisältöön, jossa todetaan mm. *"Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä..."*

Laissa mainitaan luonnonarvot, joten pidetään sen mukainen teksti eikä tehdä tähän kohtaan muutosta.

Rakennusjärjestyksen 4 §:ssä on viittaus rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuseen (RakL 91 §). RakL 91 §:n mukaan rakentamishankkeen tulee täyttää sitä koskevat määräykset. 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 käyttöikänsä pitkäikäiseksi."*

Näin ollen materiaalien kestävydestä ja koko rakennuksen elinkaaren aikaisista vaikutuksista ei lisätä mainintaa ko. kohtaan, koska asiasta on määrätty tarkemmin lailla ja se kuuluu rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuulle.

- 2) 7 § Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan
- i. Ehdotetaan lisättäväksi perinnemaisema ja luonnontilainen termi.

Vastine: lisätään perinnemaisema.

Luonnontilaisuutta ei lisätä, koska rakennetussa ympäristössä luonnonmuokaisuuteen pyrkiminen on kohtuullinen ja riittävä määräys.

Linkitetyn sanakirjan mukaan *"Luonnontilainen tarkoittaa sellaista, joka on säilynyt alkuperäisessä tai luonnollisessa tilassaan, ilman ihmisen vaikutusta tai muutoksia."*

- 3) 14 § Rakennuspaikan ja rakennuskohteen valaistus
- i. Ehdotetaan lisättäväksi termi valosaaste sekä tarkentamaan valaistuksen käyttöaikoja.

Vastine: Lisätään valosaaste ja lisätään valaistuksen käyttöajoille määräys.

3.12.2025

- 4) 15 § Mainos- ja tekniset laitteet
- i. Ehdotetaan lisättäväksi määräys risteysalueelle sijoittamisen kieltämiseksi ja suositus mainostaulujen päältä kytkemiseksi yöaikaan.

Vastine: lisätään määräys liikenneturvallisuuden (mm. risteysalueet) suhteen. Lisätään myös suositus yöaikaan sammuttamiseksi sekä tieto, että rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa sammuttamisesta.

- 5) 24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
- i. 24.1

Ehdotetaan lisättäväksi yleisiin määräyksiin mainintoja luontoarvoista, luonnon monimuotoisuudesta, hiilinieluista, viheralueista, tarkentamaan viherpeitteisyyttä, puiden lisäämisestä sekä mm. lisäämään määräys puiden kaatamisen rajoittamisesta lintujen pesimäaikaan.

Vastine: Muutetaan ensimmäinen kappale ehdotuksen perusteella, tarkennetaan viherpeitteisyyden sisältöä sekä lisätään tieto lintujen keskeisestä pesimäajasta.

- ii. 24.2

Ehdotettu tarkennuksia lajien selvittämisen suhteen.

Vastine: muutoksia ei tehdä. Kyseinen kappale on täydennetty ja muutettu luonnosvaiheen jälkeen Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon 31.1.2025 ehdotuksen mukaiseksi.

- 6) 28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
- i. Ehdotetaan lisättäväksi lisätietoa viherpeitteisyydestä.

Vastine: tarkennetaan viherpeitteisyyden sisältö.

- 7) 32 § Maatilarakentaminen

- i. Ehdotetaan lisäämään teksti luonnonvaraisten eläinten pääsyn rajoittamisesta tuotantotiloihin (zoonosit, petovahingot).

Vastine: Lisätään kohtaan yleisteksti; Maatilarakentamisessa tulee noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovalta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.

- 8) 37 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueella
- i. Ehdotetaan muuttamaan luonnonmukainen käsite luonnontilaiseksi sekä muuttamaan rakennuskohteiden rakentaminen kohtaa.

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”*. Luonnonmukaisena säilyttäminen on riittävä määräys.

- 9) 38 § Vähimmäisetäisyydet keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta
39 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
- i. Ehdotetaan muuttamaan luonnonmukainen käsite luonnontilaiseksi

Vastine: Muutosta ei tehdä, ks. edellinen kohta.

- 10) 43 § Tapahtuminen järjestäminen
- i. Ehdotetaan lisäämään teksti: *”Tapahtumien järjestämisen vuoksi ei tule raivata luonnontilaisia alueita tai poistaa muuta viherpeitteisyyttä.”*

Vastine: Lisätään maininta, että tapahtumien järjestämistä luonnontilaisilla alueilla tulee pyrkiä välttämään.

5. POHJOIS-KARJALAN ELY-KESKUS, lausunto 4.11.2025

1) 6 § Määritelmät

- i. rannan suunnittelutarve määritelmä puuttuu

Vastine: Lisätään määritelmä.

2) Rakennusoikeuksien määrät

- i. Tähän on poimittu vain muutama keskeinen kohta ELY:n lausunnosta, lausunto kokonaisuudessaan on luettavissa liitteenä.

Ehdotetaan, että ”rakennusjärjestyksessä tulisi määrätä kaikelle rakentamiselle kaikenlaisilla rakennuspaikoilla kerrosneliömetrimääräinen enimmäisrakennusoikeus.”

”Jos rakennusjärjestyksessä ei määrätä rakennusoikeuden ylärajaa, vaan annetaan ainoastaan rakennuspaikan kokoon perustuva prosentuaalinen rakennusoikeus, rakennusvalvonta joutuu tekemään useammin tulkintoja siitä, mikä rakennuspaikan koko on.”

Lisäksi todetaan mm.

”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 maatalan tilakeskuksen yhteyteen maatalouden liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia” lisäämällä loppuun ”maatalan rakennusoikeuden puitteissa ja muualle kuin ranta-alueelle”.

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

Vastine: Rakennusoikeuksista on keskusteltu luonnosvaiheessa valmisteluvissa toimitelmissä. Kaikkia ehdotettuja muutoksia ei tehdä.

On selvää, että rakennuspaikka ja kiinteistö eivät ole aina samankokoisia. Tämä ”ongelma” tulee vastaan usein pinta-alaltaan isoilla kiinteistöillä. Rakennusvalvonta joutuu arvioimaan rakennuspaikkojen kokoja, rakentamisen sijoittumista sekä myös rakennusoikeuksia nimenomaan tapauskohtaisesti.

Mielestämme prosenttiperustainen rakennusoikeus kohtelee kuntalaisia tasapuolisesti.

Rakennusoikeudelle asetettava neliömääräinen yläraja ei ymmärtääksemme auta rakennusvalvontaa rakennuspaikkojen tapauskohtaisen harkinnan tekemisen suhteen. Isoilla kiinteistöillä, kun voi olla useita rakennuspaikkoja. Ilman yleis- tai asemakaavoitusta tällaisten isojen kiinteistöjen rakennuspaikkojen määrää, niiden sijainteja tai rakennusalueiden rajoja ei voida yksiselitteisesti ymmärtääksemme määrätä. Ainoa keino, jolla tätä voitaisiin hieman ”tarkentaa”/”helpottaa”/”rajata” ilman kaavoitusta, olisi määritellä rakennusjärjestykseen myös rakennuspaikkojen neliömääräiset maksimikoot. Määrittämällä maksimikoot saisimme myös samalla määritellä maksimirakennusoikeuden määrän. Tätä emme kuitenkaan pidä tarpeellisena, kun huomioidaan Kiteen kaupungin alueella tapahtuva rakentamisen määrä. Mielestämme rakennusjärjestyksellä voidaan mahdollistaa se, että isommille kiinteistöille voidaan rakentaa enemmän.

Maatalouden erityisasema esimerkiksi muuhun teollisuus- ja yritystoimintaan nähden korjataan. Yhtä toimialaa ei voida kohdella erityisellä tavalla perustuslain näkökulmasta. Asian korjaamiseksi rakennusjärjestykseen tehdään seuraavat muutokset:

- Muutetaan kohta ”31.4 Muut rakennuspaikat ranta-alueen ulkopuolella” muotoon ”*Muilla kuin kohtien 31.1 - 31.3 rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.*”
- Poistetaan kohdasta 32 § Maatilarakentaminen teksti: ”*Maa- tai metsätalouskäytössä olevaan maatilan tilakeskukseen saa rakentaa toiminnanharjoittamiseen tarkoitettuja tuotanto- ja talousrakennuksia tarvittavan määrän.*”
Näin ollen maatilarakentamista koskee sama rakennusoikeus kuin pykälässä 31.4.

3) Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupatyypit

- i. 50 § ja RakL 42.1 § läpikäynti; kyseiset hankkeet voivat tulla luvanvaraisiksi RakL 42.2 §:n perusteella esimerkiksi sijoittuessaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tai kun kohde
”*Kehotetaan poistamaan kustakin kohdasta maininta kriteerien täyttymisestä.*”

Vastine: Poistetaan maininta kriteerien täyttymisestä.

- ii. ”*ehdotetaan, että rakentamislain 42 § 2 momentin pääsisältö luvanvaraisuudesta tuotaisiin esille rakennusjärjestyksen 50 §:ssä ”Uudisrakentaminen ja rakentamislupa.”*”

Vastine: siirretään kyseiseen kohtaan.

6. Muistutus 31.10.2025, Kiteen yrittäjät ry puheenjohtaja ja omakotiasukas
Muistutuksessa keskeiset muutettavat asiat / palaute:

- 1) Muistutuksen mukaan rakennusjärjestyksen esitystapa ja rakenne tulee muuttaa selkeämmäksi ja loogisemmaksi. Ohjeellinen sivumäärä tuisi olla huomattavasti huomattavasti nykyistä pienempi ja ns.turhia asioita on toivottu poistettavaksi (esim 53.4 julkisivun tai katon värisävyn muutokset).

Vastine: Kiteen rakennusjärjestyksen rakennetta on hieman muutettu ja luettavuutta on pyritty parantamaan mm. jäsentämällä teksti eri tavalla sekä poistamalla väliotsikoita. Muistutuksessa on esimerkiksi ehdotettu poistettavaksi kohtaa 53.4 Julkisivun tai katon värisävyn muutokset. Mikäli tämä kohta poistettaisiin kohdasta luvanvaraisuudesta vapautetut korjaus- ja muutostyöt, tulisi rakennusvalvonnan aina tapauskohtaisesti tulkita onko kyseisellä toimenpiteellä sellaisia vaikutuksia, että se tulisi luvanvaraiseksi rakentamislain 42 § 3 momentin perusteella. Edellä mainittu pykälä auttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää ennakoimaan mahdollisen luvan tarpeen.

- 2) Toivottu lisättäväksi rakennusjärjestykseen lupataulukkoa.

Vastine: Rakennusjärjestyksen liitteeksi on laadittu lupataulukko erilaisista toimenpiteistä. Lupataulukko ei ole tyhjentävä, koska lainsäädännössä on osin harvinaisempaa rakennusvalvontaviranomaiselle eikä kaikkia mahdollisia toimenpiteitä ole mahdollista kirjoittaa auki taulukkaan.

- 3) Toivottu lupakynnyksen lievennyksiä

Vastine: Rakentamisluvan lupakynnyksiä on osaltaan tarkennettu ja osin myös lievennetty (esim. aurinkosähköjärjestelmät ja kasvutunnelit).

- 4) Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksella muutoksia
Muistutuksen mukaan rakennusjärjestyksellä tulee mahdollistaa myös mm. mahdollisimman sujuva vapaa-ajan asunnon muutos vakituiseksi asuinpaikaksi.

Vastine: Käyttötarkoituksella muutoksiin liittyy hyvin usein kaksi erillistä prosessia, jotka ovat poikkeamislupa ja rakentamislupa. Poikkeamislupaprosessiin sisältyy ns. maankäytöllinen tarkastelu ja rakentamislupaprosessiin rakennuksen tekninen tarkastelu.

Poikkeaminen ja rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä on mahdollista osoittaa rakentamislain 18 §:n mukaisesti *“Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvästi asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvästi asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta*

teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Rakentamislain annetun hallituksen esityksen 139/2022 mukaan:

“Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.”

Lisäksi tulee huomioda, että

“Rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin. Säännös ei siten voisi edelleenkään koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.”

Kyseistä määräystä ei ole lisätty rakennusjärjestykseen, koska määräyksen antaminen edellyttäisi tarkempia selvityksiä esimerkiksi niistä kaavoittamattomista ranta-alueista, joilla käyttötarkoituksen muutos voitaisiin sallia ilman poikkeamispäätöstä. Kyseistä määräystä ei voida hyödyntää myöskään kaavoitetuilla alueilla. Koska Kiteellä on suhteellisen vähän käyttötarkoituksen muutoksia, niin tapauskohtainen harkintatapa on arvioitu olevan riittävä tapa käsitellä näitä asioita.

Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutoksille on rakentamislain ja asetusten mukainen rakentamislupaprosessi, jota ei voida muuttaa rakennusjärjestyksellä.

5) Aurinkosähköjärjestelmät, lappeensuuntaiset lupavapaaksi

Vastine: Muutos on tehty. Lisäksi tarkennettu kohtaa ja lupavapautta myös muilta osin.

6) Suunnittelutarvealuearajausten päivittäminen

Vastine: Muutoksia ei tehdä. Rakentamislain ei ole enää erikseen suunnittelutarveratkaisua, vaan rakentamislupaan yhteydessä voidaan ratkaista sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Rakentamislupaan yhteydessä tarkastellaan sijoittamisen edellytykset ja tekniset edellytykset. Ks. rakl 42 § rakentamislupa ja rakl 46 § sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Kiteen kaupungin hallintosäännön ja rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan delegointitaulukon mukaan rakennustarkastaja ratkaisee rakennuslupien myöntämisen muiden kuin uusien teollisuusrakennusten, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden, uu-

3.12.2025

sien asuinrivitalojen ja kerrostalojen osalta. Uusien teollisuusrakennusten, puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden, uusien asuinrivitalojen ja kerrostalojen osalta rakentamisluvan myöntää ympäristölautakunta. Ympäristölautakunta ratkaisee sijoittamisen edellytysten olemassaolon myös, jos hakija pyytää sijoittamisesta erillisen päätöksen.

7) Kasvutunneleiden lupavaatimus selvennettävä

Vastine: Tarkennettu rakennusjärjestykseen.

8) Pykälät 9 ja 10, rakennuskohteen korkeusasema ja tontin rajan ylittäminen. Muistutuksen mukaan luvuissa on liikaa tarpeetonta sisältöä, joka muistutusten jättäjien mielestä tulisi poistaa ja pelkkä yleismaininta mitä voidaan tehdä ilman lupamenettelyä riittäisi.

Vastine: Muutettu tekstin rakennetta selkeämmäksi ja poistettu otsikot. Ei muutoksia tekstisisältöön, sillä yhtenä rakennusjärjestyksen tehtävänä on nimenomaan antaa rakentamista ja maankäyttöä koskevia tarkempia määräyksiä kunnan alueella. Lupakynnyksen määrittely on vain osa rakennusjärjestyksen tehtävää.

9) 28 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen, puiden istuttamisvelvoite, ehdotus mallitekstistä.

Muistutuksessa ihmetellään miksi esim. kauniille niitylle tai tontille on istutettava puita, jotka voisivat heidän mielestään pikemminkin heikentää maisemaa. Pensaiden ja puiden istutusvelvoite olisi poistettava, kaatovapautta lisättävä. Ehdotettu mallia Kirkkonummen rakennusjärjestyksestä.

Vastine: Rakennusjärjestyksen määräys puiden säilyttämisestä/istuttamisesta koskee vain asemakaavassa määrättyjä asuinrakennuspaikkoja. Määräys ei siis johda siihen, että kauniille luonnonvaraiselle niitylle pitää istuttaa puita. Istuttamisvelvoite muutettu muotoon 1/500 m². Istuttamisvelvoitteessa hyväksytään puut ja puumaiset pensaat.

Puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuinympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyyteen. Usein rakennuspaikoilta halutaan kaataa pois kaikki puut helppohoitoisuuteen/roskaamiseen vedoten. Kaikkien puiden kaataminen johtaa vuorostaan johtaa siihen, että hulevesien imeytyminen rakennuspaikoille vähenee ja kuormitus kunnan ylläpitämässä hulevesiverkostossa kasvaa. Lisäksi määräyksessä on huomioitu ennallistamisasetuksen tavoitteita kaupunkiympäristössä (varjostus, haihtuvuus, sade- ja tulvavesien imeytyspinnat).

- 10) 30.3 asuinrakennuspaikan koko
Ehdotettu rakennuspaikkojen kokoihin pienennyksiä.

Vastine: Muutettu rakennuspaikkojen koko yleensä ja ranta-alueilla 3000m² -> 2500m².

- 11) 38 § Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta
Ehdotettu vähimmäisrantaetäisyyksiä pienennettäväksi.

Vastine: Rakennusjärjestyksen määräykset rakennuksen rantaetäisyydestä koskevat pääosin kaavoittamattomia ranta-alueita. Määräykset ovat tähän asti noudattaneet samaa linjaa kuin Kiteen alueen kaavoissakin on noudatettu ja tällä on haluttu turvata kuntalaisten tasapuolinen kohtelu rantarakentamisessa. Muutoksia ei tehdä.

- 12) 33 § Eläinsuojat muualla kuin maatilalla
Rakennusjärjestyksessä ei muistutuksen mukaan ole tarpeen ottaa kantaa eläintensuojeluun tai eläinten hyvinvointiin.

Vastine: Rakennusjärjestyksessä ei oteta kantaa eläintensuojeluun tai eläinten hyvinvointiin, vaan rakennusjärjestyksen määräyksen tarkoituksena on varmistaa viihtyisä asuinympäristö myös eläinsuojien läheisyydessä asuville. Vaikka esimerkiksi hevonen tai lampaat voivat toisen mielestä olla mieluisa näky olohuoneen ikkunasta, ei välttämättä esimerkiksi koirafarmi sitä toiselle ole.

Eläintenpitoon on tehty seuraava lisäys: *“Eläinsuojien rakentamisessa tulee noudattaa eläinten hyvinvointiin ja terveyteen liittyviä säädöksiä. Rakennusvalvontaviranomainen pyytää tarvittavat lausunnot kyseisiä lakeja valvovilta tahoilta (mm. eläinlääkäri, terveystarkastaja, ympäristönsuojeluviranomainen, jne.) rakentamislupaa edellyttävien hankkeiden yhteydessä.”*

Poistettu teksti *“Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä kiinteistöllä tulee voida osoittaa eläimille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet.”*

- 13) Laiturit, vesilaki
Se mikä luetaan laituriksi, tulee määritellä tarkemmin. Jos laiturin vaatii vesilain mukaisen luvan, tarvitaanko näissä tilanteissa myös rakentamislupa?

Vastine: Rakennusjärjestysehdotuksessa laiturit on esitetty kohdassa 51.8. Teksteissä on ollut maininta, että laiturin pituus mitataan keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta vesistöön päin. Lisätty samaan kohtaan myös tiedot leveydestä ja pinta-alasta, jotka tarkastellaan samalla tavalla.

Kiteen kaupungin alueella on myös ollut suunnitteilla ja on myös luvitettu yksityishenkilöidenkin isompia laiturihankkeita. Rakennusjärjestyksellä ei voida perustella lupakynnystä sillä, edellyttääkö jokin hanke mahdollisesti myös jotain muuta lupaa. Esimerkiksi laiturin rakentamisessa vesilain mukainen viranomainen arvioi mm. vaikutuksia vesistöön ja vesialueen käyttöön.

<https://www.ymparisto.fi/fi/luvut-ja-velvoitteet/vesilupa-ja-ilmoitukset> mukaan:

” Vesilain mukaisen luvan tarve määräytyy toisaalta hankkeesta aiheutuvien vaikutusten perusteella ja toisaalta tiettyihin vesilaissa lueteltuihin hankkeisiin tarvitaan lupa vaikutuksista riippumatta. Vaikutusperusteinen luvantarve riippuu siitä, aiheuttaako hanke vesistön, rannan, vesiympäristön tai pohjaveden muutoksen, jolla on haitallinen, yleistä tai yksityistä etua loukkaava seuraus.”

14) 50 § “yli 2m2 valaistut mainoslaitteet”,

Muistutuksessa ehdotetaan vapautettavan luvasta esimerkiksi perävaunun päällä olevat siirrettävät näytöt.

Vastine: Rakentamislain 42 §:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on mm. vähintään 2 neliömetrin suuruisen valaistu mainoslaitte. Rakennuskohteella laissa tarkoitetaan rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle; olipa kyseessä siirrettävä tai paikallaan pysyvä valaistu mainoslaitte, sillä voi olla vaikutuksia ympäristöön (liikenne, asukkaat, jne.)

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunta ei voi muuttaa rakentamislain 42 § 1 momentin mukaisten kohteiden lupavaatimusta rakennusjärjestyksellä;

“Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.”

Muutosta ei voida tehdä.

15) 50 § 3) Erillinen katos, lupavapaus

Toivotaan, että rakennusjärjestys mahdollistaa < 50 m² katoksen rakentamisen esimerkiksi lupavapaan < 30 m rakennuksen yhteyteen ilman rakentamislupaa.

Vastine: Muutosta ei tehdä. Tulkintamme mukaan rakentamislaki ei suoraan ota kantaa rakennuksen ja katoksen yhdistelmän lupakynnykseen. Erillinen katos on lisätty helpottamaan tulkitsemista. Rakennuksen yhteyteen rakennettava katos on tulkittu olevan rakentamisluvan varainen, kun rakennuksen ja katoksen koko ylittää 30m². Autosuojien (katos tai talli) rakentaminen asuinrakennuksen yhteyteen on tulkittu aina rakentamisluvan vaativaksi toimenpiteeksi.

16) 51.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Ehdotetaan muutettavaksi pykälää niin, että rakentamislupaa ei tarvittaisi katolle lappeen suuntaisten tai vähäisesti korotettujen aurinkopaneelien tai -keräimien asentamiseen, kun taas seinälle ja maahan asennettavat paneelit edellyttäisivät lupaa ollessaan kooltaan yli 10 kW.

Vastine: Vapautettu katolle lappeen suuntaisten tai vähäisesti korotettujen aurinkopaneelien asentaminen lupatarpeesta. Tarkennettu lupakynnystä seinille ja

maatelineille asennettavien järjestelmien osalta.

17) 51.7 Kasvutunnelit

Ehdotettu, että luvanvaraisuudesta vapautetaan kasvutunnelit mikäli kasvutunnelin pinta-ala alle 10 000 m². Vaihtoehto voi olla esimerkiksi se, että lupaa ei tarvitse hakea vuosittain ja rakennuslupamaksut kohtuullistetaan kevyiden rakennelmien osalta.

Vastine: Luvanvaraisuutta tarkennettu ja lupakynnystä nostettu.

Rakentamislupien hinnoista päätetään erillisellä taksalla, jossa ko. luvan hinta voidaan tarkentaa. Tällä hetkellä kyseiset hankkeet on merkitty rakennelmiksi rakennusvalvonnan rekisteriin ja lupamaksu on määräytynyt kiinteän hinnan mukaisesti kasvutunnelia kohti ilman neliöhintaa. Kiinteistön ja rakennuskohteen omistaja vastaa verolainsäädännön noudattamisesta eikä siihen oteta kantaa rakennusjärjestyksellä.

Kasvutunnelin omistajalta ei edellytetä uuden luvan hakemista tai purkamisluvan hakemista vuosittain. Rakentamislupapäätös on hallintopäätös, joka on käytännössä pysyvä. Purkamislupa tulee rakentamislain mukaan hakea vain rakennuksille. Kasvutunnelit ovat rakennelmia.

Kasvutunnelin ja kasvihuoneen erot on määritelty rakennusjärjestykseen rakentamislain näkökulmasta.

18) ”Rakennusjärjestyksen tulee edistää elinympäristömme viihtyvyyttä, turvallisuutta ja hyvän elämänlaadun edistämistä paikkakunnallamme. Se ei saa olla pelkästään rajoittava, turhaa byrokratiaa ja uusi ongelmia aiheuttava asiakirja, vaan sen tulee helpottaa kiteeläisten elämää mieluummin mahdollistamalla kuin rajoittamalla.”

Vastine: Rakennusjärjestyksellä on tavoiteltu juuri tätä rakentamislain 17 §:n mukaisesti; ”Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä” ja ”Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.”

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
4. Keski-Karjalan luonto ry, lausunto 1.11.2025
5. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto 4.11.2025
6. Kiteen yrittäjät ry puheenjohtaja ja omakotiasukas, muistutus 31.10.2025