

Kiteen rakennusjärjestyksen uusiminen

Ympäristölautakunta 24.09.2025 § 60

Rakennusjärjestys

Kiteen voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty 3.2.2014 Kiteen kaupunginvaltuustossa.

Rakennusjärjestys on merkittävä maankäyttöä ja rakentamista ohjaava kunnallinen säädös. Rakennusjärjestyksessä annetaan mm. paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla osaltaan ohjataan maankäyttöä ja rakentamista Kiteen kaupungin alueella.

Lainsäädäntö ja muutokset

Voimassa oleva rakennusjärjestys on uusittava lainsäädännön muuttumisen takia. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) on muuttunut alueidenkäyttölaki (752/2023) ja uusi rakentamislaki (751/2023) on astunut voimaan 1.1.2025.

Rakennusjärjestyksen uusimisen tausta

Kiteen ympäristölautakunta on käsitellyt rakennusjärjestyksen uusimisen aloittamista 24.1.2024 § 5 ja Kiteen kaupunginhallitus 29.1.2024 § 39. Kiteen kaupunginhallitus päätti aloittaa rakennusjärjestyksen uusimisen ja asetti rakennusjärjestyksen uusimista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 5.2. - 26.2.2024 väliselle ajalle.

Rakennusjärjestysluonnos valmisteltiin teknisen toimen sekä kaavoituksen ja maankäytön viranhaltijoiden yhteistyössä. Kiteen ympäristölautakunta käsitteli rakennusjärjestyksen luonnosta 20.11.2024 § 74 ja Kiteen kaupunginhallitus 9.12.2024 § 337. Rakennusjärjestysluonnos oli nähtävillä 18.12.2024 - 17.1.2025. Luonnoksesta saatiin yhteensä seitsemän lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Rakennusjärjestysehdotus valmisteltiin siten, että luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon. Rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin useita muutoksia luonnokseen verrattuna, joiden tarkoituksena oli parantaa rakennusjärjestyksen luettavuutta ja helpottaa määräysten soveltamista.

Kiteen ympäristölautakunta käsitteli rakennusjärjestysehdotusta 5.5.2025 § 27 ja Kiteen kaupunginhallitus 12.5.2025 § 143. Kiteen kaupunginhallitus päätti asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 21.5.2025 – 30.6.2025 väliseksi ajaksi sekä pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Kiteen rakennusvalvonta järjesti 6.6.2025 yleisötilaisuuden rakennusjärjestysehdotuksesta. Tilaisuuteen osallistui kolme henkilöä.

Rakennusjärjestysehdotuksesta saadut palautteet ja vastineet

Rakennusjärjestysehdotuksesta annettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa ja nähtävillä olon jälkeen yksi lausunto. Myös tämä lausunto on otettu huomioon asian käsittelyssä. Lisäksi ehdotuksesta annettiin yhdeksän lausuntoa, joissa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Myös yleisötilaisuudessa esitetyt kommentit ja keskustelut on otettu huomioon rakennusjärjestyksen laatimisessa.

Rakentamislain 19 §:n mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Annettuihin lausuntoihin on laadittu kirjalliset vastineet rakennusvalvonnan toimesta. Rakennusjärjestysehdotuksen palautteet ja vastineet 17.9.2025 on liitteenä.

Rakennusjärjestykseen tehdyt muutokset

Rakennusjärjestykseen tehtiin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia saatujen lausuntojen sekä yleisötilaisuuden keskustelujen perusteella. Rakennusjärjestyksen kommenttiversio, jossa on esitetty tehdyt muutokset ja perustelut, on oheismateriaalina.

Keskeiset muutokset:

- 1 § poistettu teksti *"Jos kaavassa on määrätty noudattamaan rakennusjärjestystä, sillä tarkoitetaan kaavan lainvoimaiseksi tulon hetkellä voimassa ollutta rakennusjärjestystä."*
- 5 § lisätty teksti *"lentokentän lähellä tapahtuva rakentaminen"*.
- 6 § lisätty määritelmä poikkeamislupa.
- 20 § muutettu autopaikkamääräyksen osa tekstistä viittaamaan voimassa olevaan esteettömyysasetukseen.
- 24.1 § lisätty tekstit lintujen pesinnän huomioimisesta, hiilinieluista ja vieraslajeista.
- 29 § lisätty viittaus suunnittelutarvealueen määritelmään.
- 34 § luonnon monimuotoisuuden huomioiminen poistettu kokonaan, koska samasta asiasta on jo määräys kohdassa 7.1, jota on noudatettava koko kunnan alueella. Tämä muutos aiheutti muutoksen loppujen pykälien numerointiin (suluissa vanha numero).
- 44.1 § (45.1 §) lisätty teksti "valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet ja kohteet (VARK)" ja korjattu teksti maakuntakaavan rakennuskohteisiin.
- 49 § (50 §) tarkennettu rakentamislain 42 § käsittelevä teksti.
- 51 § (52 §) lisätty rakentamislain 42 § 2 momentti.
- 51.1 § (52.1 §) muutettu teksti 'aina' muotoon 'yleensä' ja lisätty teksti suojelluista kohteista ja arvokkaista kulttuuriympäristöistä.
- 51.2 – 51.13 § (52.2. – 52.13 §) muutettu toimenpiteet aakkosjärjestykseen.
- 54 § (55 §) muutettu lakiviittaus ja tarkennettu korjaus- ja muutostöiden tulkinta.
- 54.1 § (55.1 §) muutettu otsikko.
- 54.4 § ja 54.5 § (55.4 ja 55.5 §) tarkennettu mitä tarkoitetaan olennaisilla muutoksilla.

Lisäksi on korjattu kirjoitusvirheitä sekä lisätty lakiviittaukset ja linkkejä lainsäädäntöön käytettäväksi rakennusjärjestyksen sähköisessä versiossa.

Rakentamislain 19 §:n mukaan, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Rakennusjärjestykseen ei ole tehty olennaisia muutoksia, joten sitä ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Liitteet ja oheismateriaalit

Rakennusjärjestys laadittu 17.9.2025

Palautteet ja vastineet 17.9.2025

Rakennusjärjestyksen kommenttiversio 17.9.2025 (oheismateriaali)

Valmistelija ja esittelijä: rakennustarkastaja Henri Asikainen, puh. 040 105 1217, henri.asikainen(a)kitee.fi.

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä laaditun rakennusjärjestyksen sekä hyväksyy laaditut vastineet lausuntoihin. Ympäristölautakunta toteaa, että tehdyt muutokset eivät ole olennaisia eikä ehdotusta ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Ympäristölautakunta esittää Kiteen kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen rakennusjärjestyksen sekä esittää sitä edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi siten, että rakennusjärjestys määrätään astumaan voimaan 1.1.2026 alkaen ja rakentamislain 24 §:n mukaisesti ennen kuin päätös on saanut lainvoiman mahdollisen muutoksenhaun takia. Lisäksi esitetään, että kaupunginvaltuusto kumoaa samalla päätöksellä kaupunginvaltuuston 3.2.2014 § 3 hyväksymän rakennusjärjestyksen.

Päätös

Keskustelun aikana Tero Nenonen esitti, että rakennusjärjestys palautetaan kokonaisuudessaan uudelleen käsittelyyn, ja tälle kootaan työryhmä.

Työryhmään kuuluu yrittäjiä, rakennusvalvonta, tekninen osasto, ympäristölautakunta.

Ehdotus ei saanut kannatusta ja näin ollen se raukesi kannattamattomana.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Jarkko Lampinen esitti, että rakennusjärjestys palautetaan uudelleen valmisteluun. Pyydetään kuntalaisilta mahdollisia kirjallisia muutosesityksiä rakennusjärjestykseen. Rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen nähtäväksi, järjestetään kuulemistilaisuus, jossa esitetään tehdyt muutokset.

Ympäristölautakunnalle järjestetään iltakoulu ennen seuraavaa lautakunnan kokousta, jossa esittelijä esittelee rakennusjärjestyksen tehdyin muutoksin. Tero Nenonen kannatti Jarkko Lampisen tekemää vastaesitystä.

Koska keskustelun aikana oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja päätti, että asiasta suoritetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, vastaavat "JAA" ja ne, jotka kannattivat vastaehdotusta vastaavat "EI".

"JAA" - ääniä annettiin 3, "EI"-ääniä 4. Äänestyksen tuloksena

ympäristölautakunta päätti hyväksyä puheenjohtajan tekemän vastaehdotuksen.

Äänestyspöytäkirja on pöytäkirjan liitteenä.

Merkintä: Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.08 - 19.25.

25/10.03.00.00/2024

Ympäristölautakunta 09.12.2025

Kiteen ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 24.9.2025 asettaa 17.9.2025 laaditun rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville.

Rakennusjärjestysehdotus oli nähtävillä 1.10. – 2.11.2025.

Rakennusjärjestyksestä pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot ja myös kuntalaisilla oli oikeus esittää mielipiteensä rakennusjärjestysehdotuksesta. Nähtävilläoloaikana 15.10.2025 järjestettiin kaikille avoin rakennusjärjestysehdotuksen yleisötilaisuus, johon osallistui noin 30 henkilöä.

Rakennusjärjestyksestä saatiin ko. nähtävilläoloaikana 11 lausuntoa. Yhdeksässä lausunnossa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Rakennusjärjestysehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Rakentamislain 19 §:n mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu kirjalliset vastineet rakennusvalvonnan toimesta.

Rakennusjärjestysehdotuksen palautteet ja vastineet 3.12.2025 on liitteenä. Kyseiseen asiakirjaan on lisätty myös nähtävilläoloaikana 21.5. – 30.6.2025 saapuneet lausunnot ja niiden vastineet, koska laadittuja vastineita ei hyväksytty ympäristölautakunnan kokouksessa 24.9.2025.

Rakennusjärjestys 3.12.2025

Lausunnot, muistutukset ja yleisötilaisuudessa esitetyt kommentit sekä keskustelut on otettu huomioon uuden rakennusjärjestyksversion valmistelussa. Lisäksi Kiteen ympäristölautakunta käsitteli rakennusjärjestystä ja saapuneita palautteita iltakouluissa 17.11.2025 ja 25.11.2025.

Rakennusjärjestykseen tehtiin seuraavia muutoksia:

- rakennusjärjestyksen yleisrakennetta on muutettu ja luettavuutta on pyritty parantamaan mm. jäsentämällä tekstiä eri tavalla sekä poistamalla väliotsikoita.
- 1 § lisättiin teksti *"Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianosaisen kustannuksella."*
- 6 § lisättiin määritelmä rannan suunnittelutarve
- 7 § lisättiin teksti perinnemaiseman säilyttämiseksi
- 14 § lisättiin valosaaste-termi ja määräys valaistuksen tarpeettomasta käytöstä yöaikaan.
- 15 § tarkennettiin määräystä laitteen sijoittamiseksi liikenneturvallisuuden suhteen sekä lisättiin määräys yöaikaisen käyttämisen suhteen.

- 24 § tarkennettiin luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamista, hiilinielujen lisäämistä, viherpeitteisyys sekä lintujen pesimäaika.
- 28 § tarkennettiin viherpeitteisyys-termi ja muutettiin asuinrakennuspaikkojen säilyttämis-/istuttamisvelvoite 1 puu tai puumainen pensas/500m².
- 30.1 § muutettiin asuinrakennuspaikan koko yleensä ja ranta-alueilla 3000m² -> 2500 m²
- 31.4 § poistettiin teksti maatilarakentamisen suhteen
- 32.1 § poistettiin teksti maatilarakentamisen rakennusoikeuden suhteen: rakennusoikeus maatiloilla on 10% rakennuspaikan pinta-alasta.
- 33 § poistettiin teksti eläinten ulkotarha- ja laidunalueista ja lisättiin teksti eläimiin liittyvien säädöksiä noudattamisesta sekä lausuntojen pyytämisestä
- 37 § muutettiin katoksen pinta-alan rajoitus koskemaan vain ≤15m päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta sijaitsevia rakennuksia.
- 43 § lisätty teksti *"Tapahtumien järjestämisestä luonnontilaisilla alueilla tulee pyrkiä välttämään."*
- luku 8 yleisteksti, lisätty teksti *"Määräysten vastaisesti toteutettu hanke voidaan määrätä purettavaksi tai korjattavaksi asianomaisen kustannuksella."*
- ja lisätty teksti, että rakennuskohde on rakennettava aina määräysten mukaiselle etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista
- 49 § kirjoitettu rakentamislupan yleisteksti tarkennettuna
- 50 § poistettu tekstit *"jos kriteerit eivät täyty, toimenpide ei edellytä rakentamislupaa"*
- ja lisätty teksti rakentamislain 42.2 §:n mukaisesta rakentamislupan tarpeellisuudesta
- 51.1 § lisätty aallonmurtajat yleensä rakentamisluvasta vapautetuksi rakennuskohteiksi
- 51.3 § muutettu aurinkosähköjärjestelmän luvanvaraisuusrajat isommiksi ja tarkemmiksi aluekohtaisesti
- 51.5 § tarkennettu tekstiä mainoslaitteen ja kilven osalta
- 51.6 § tarkennettu tekstiä vesihuoltoverkostoon liittymisestä ja jätevesijärjestelmistä. Poistettu vaatimus asemakaava-alueella kantovesikohteen rakentamisluvanvaraisuudesta.
- 51.7 § tarkennettu kasvihuoneen ja kasvutunnelin määritelmät, nostettu lupakynnystä kasvutunneleiden suhteen sekä vapautettu alle 1,6m korkeat kasvihuoneet ja kasvutunnelit kokonaan rakentamisluvan hakemisesta.
- 51.8 § lisätty leveys ja pinta-ala mittaus ja tarkastelu
- liitteet: muutettu liitteiden järjestys ja laadittu kokonaan uusi liite 1 toimenpiteiden luvanvaraisuudesta.

Rakennusjärjestyksen kommenttiversio, jossa on esitetty tehdyt muutokset ja perustelut muutoksille, on oheismateriaalina.

Rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville

Rakentamislain 19 §:n mukaan, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Rakennusjärjestysehdotukseen on tehty olennaisia muutoksia mm. rakentamisluvan vaatimuksien suhteen ja maatilojen rakennusoikeuksien suhteen, joten rakennusjärjestys on asetettava uudelleen nähtäville.

Rakentamislain 19 §:n mukaisesti kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108

§:ssä. Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin Internet-sivuilla ja sanomalehdessä.

Käsittelyn jatkuminen nähtävilläoloajan jälkeen

Kiteen ympäristölautakunta antaa kunnan kannanotot mahdollisiin mielipiteisiin sekä käsittelee saadut lausunnot. Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella tehdään tarvittavat muutokset rakennusjärjestysehdotukseen. Jos muutokset ovat oleellisia, rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen rakennusjärjestys saatetaan kaupunginhallituksen käsittelyyn, jonka käsittelyn jälkeen rakennusjärjestys saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Liitteet ja oheismateriaalit

Rakennusjärjestysehdotus laadittu 3.12.2025

Liitteet 23 kpl ja muistutukset 1 kpl

Palautteet ja vastineet 3.12.2025

Rakennusjärjestyksen kommenttiversio 3.12.2025 (oheismateriaali)

Valmistelija ja esittelijä: rakennustarkastaja Henri Asikainen, puh. 040 105 1217, henri.asikainen(a)kitee.fi.

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta hyväksyy laaditun rakennusjärjestysehdotuksen ja laaditut vastineet.

Kiteen ympäristölautakunta päättää asettaa 3.12.2025 laaditun rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville ajalle 17.12.2025 – 18.1.2026 sekä pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset lausunnot rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Päätös