

Muistutus Kiteen kaupungin 18.1.2026 saakka nähtävillä olevaan rakennusjärjestysehdotukseen.

Toistamme aiemmassa lausunnossamme esiin ottamamme asiat. Saadut vastaukset eivät ole kaikilta osin oikein perusteltuja, eivätkä johda rakennusjärjestyksen osalta Kiteen kannalta haluttuun tavoitteeseen ja lopputulokseen.

Olemme tyytyväisiä muutoksiin aurinkopaneelien luvanvaraisuuteen liittyen ja siihen, että rakennusjärjestykseen on liitetty esittämämme taulukko edes liitteenä. Myös se, että rakennuspaikkojen kokovaatimuksia on hieman pienennetty ja puiden/pensaiden istutusvaatimusta on höllennetty, ovat oikeasuuntaisia toimenpiteitä, mutta eivät kuitenkaan vielä riittäviä korjaustoimenpiteitä. Kun olemme esittäneet asiakirjan lyhentämistä hyvien esimerkkikuntien mallin mukaisesti, emme ole tarkoittaneet, että lyhentäminen tehdään asiakirjan reunamarginaaleja kaventamalla tai fonttikokoa pienentämällä, vaan epäoleellista tekstimäärää vähentämällä.

Rakennusjärjestysluonnos edellyttää siis vielä aiemman lausuntonamme mukaisesti huomattavaa määrää muutoksia, Kiteen paikallisten olosuhteiden huomioimista sekä paikkakunnan todellisten tarpeiden ja tulevaisuuden näkymien tunnistamista.

Emme toista tässä lausunnossa aiemmissa lausunnoissamme todettuja asioita, vaan liitämme edellisen lausuntonamme liitteeksi ja edellytämme, että siinä esiin nostetut asiat otetaan loppultakin huomioon rakennusjärjestystä laadittaessa.

Tavoitteemme on, että Kiteen rakennusjärjestys palvelee Kiteetä, kiteeläisiä yksityishenkilöitä, Kiteelle muuttoa harkitsevia sekä kiteelle aseittuvia yrityksiä. Toisin sanoen, rakennusjärjestyksen tulee olla Kiteen elinvoimaa edistävä. Nykyisessä muodossaan rakennusjärjestysluonnos on edelleen vastaavia verrokkikuntiamme ja naapurikuntiamme rajoittavampi, sekavampi ja kireämpi. Esitetty rakennusjärjestysehdotus tulisi heikentämään entisestään arjen sujuvuutta, elinvoimaa ja jätteen lisäämään tarpeetonta sääntelyä ja byrokratiaa Kiteellä.

Nostamme seuraavassa esiin ainoastaan neljä (4) esimerkkiä, mutta kuten sanottua, koko asiakirja tulee käsitellä kaikilta osiltaan ja kokonaisuudessaan siten, että se vastaa Kiteen tarpeita, eikä rakennusjärjestyksellä vaikeuteta entisestään Kiteen menestymisedellytyksiä. Toivomme, että seuraavat yksittäiset esimerkit auttaisivat ymmärtämään esittämiämme muutostarpeita sekä koko asiakirjan laajempaa korjaustarvetta.

Esimerkki 1: Perävaunun päällä oleva mainostaulu

Onko perävaunun pysäköiminen ylipäättään rakentamista? Kun perävaunu pysäköidään tilapäisesti ja sen päällä oleva mainostaulu käynnistetään, puhutaanko tällöin rakentamislain mukaisesta rakentamisesta?

Kuten olemme aiemmin maininneet, kiteeläisellä yhdistyksellä on peräkärin päällä oleva mainoslaite, jota siirretään vuosittain useaan eri paikkaan. Nykytilanteessa perävaunu on pysäköity Kiteen torin kulmalle syksyllä 2025. Perävaunulle on haettu syksyllä 2025 rakentamislupa (Suunnittelija, asemakuva, julkisivukuvat ym. liitteet). Lupakäsittely kesti kauan ja kun lupa aikanaan saatiin, hankkeeseen ryhtynyt huomasi, että myönnetty lupa sisälsi muun lisäksi myös asiavirheitä. Lupapääätös tuli kirjoittaa uudelleen. Lupa myönnettiin joulukuussa 2025 ja se tuli lainvoimaiseksi 8.1.2026. Tuolloin perävaunu oli ollut pysäköitynä "luvatta" jo useita kuukausia aiheuttamatta haittaa.

On huomattava, että rakennushankkeeseen tulee ryhtyä viiden (5) vuoden kuluessa luvan lainvoimaisuudesta. Perävaunulle tulee siis pyytää loppukatselmus viimeistään 8.1.2031, ellei rakentamisluvalla haeta jatkoaikaa.

Lopputuloksella on siis se, että kyseiselle perävaunun pysäköinnille / valotaululle tullaan tuskin koskaan pyytämään loppukatselmusta ja "rakennushanke" tullaan pitämään keskeneräisenä. Tämä mahdollistaa perävaunun siirtelyn eri paikkaan ja uudelleen pystyttämisen vähintään viisi (5) vuotta ilman jatkuvaa lupaprosessia.

Kysymme: Mitä merkitystä tai hyötyä esim. tällaisesta lupabyrokratiasta on ja kenelle? Cvatko hyötyjiä yhdistys, kuntalaiset, viranhaltijat, päättäjät, ohikulkijat? Esimerkki kuvaa sitä, että harkitsemattomilla, virheellisillä ja täysin tarpeettomilla rakennusjärjestyksen rajoituksilla ja määräyksillä aiheutetaan ainoastaan turhia kustannuksia ja turhaa työtä ilman, että lopputuloksella saavutetaan mitään konkreettista hyötyä lopputuloksen kannalta.

Esimerkki 2: Puiden ja pensaiden istutusvelvoite

Istutusvelvoite on nyt muutettu 1/100 m² → 1/500 m². Mitä hyötyä tällaisesta maininnasta on ja kenelle? Kaikki vastaavat täysin turhat kriteerit on syytä poistaa rakennusjärjestyksestä. Kiteen olosuhteita tuntevat tietävät, että tällaisella määräyksellä ei ole mitään merkitystä tai tarkoitusta käytännön reaalielämässä.

Esimerkki 3: Rakennuspaikkojen koko

Rakennuspaikkojen kokoa on perusteltu yhdenmukaisuudella mm. rantaosayleiskaavojen kanssa. Miksi kuitenkin esim. Pääkkylässä tästä asiasta ei ole tehty ongelmia ja siellä rakentaminen sallitaan esittämillemme pienemmille rakennuspaikoille, vaikka siellä on voimassa mm. vastaava Oriveden rantaosayleiskaava kuin Kiteellä?

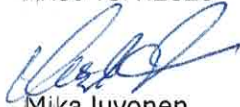
Esimerkki 4: Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusjärjestys tulee laatia siten, että se mahdollistaa mm. vapaa-ajan asunnon muuttamisen ympärivuotiseen käyttöön. Jos vapaa-ajanasunto täyttää pääpiirteittäin rakentamismääräysten mukaiset asuinrakennuksen kriteerit ja sitä voi käyttää turvallisesti, rakennusjärjestys ei saa olla viimeinen este muutokselle. Tällöin esimerkiksi rakennuspaikan koko, etäisyys rantaviivasta tai muut vastaavat seikat eivät saa muodostua esteeksi muutokselle. Tämän tulee koskea rakennuspaikkaa niin kaavoitetulla kuin kaavoittamattomallakin alueella siten, että rakennusjärjestys ei ole esteenä myöskään kaavasta poikkeamiseen, eli poikkeamispäätökseen. Potentiaaliset Kiteelle muuttavat henkilöt voivat olla

paluumuuttajia ja loma-asunnon Kiteellä omistavia henkilöitä, joten mm. heillä tulee olla joustava mahdollisuus muuttaa vapaa-ajanasunto ympärivuotiseen käyttöön. Kuten olemme aiemmissa lausunnoissamme tuoneet muutostarpeena esiin, mm. etäisyydet rannasta ja rakennuspaikan koot tulee määritellä tämä huomioiden esittämällämme tavalla. Muutoksessa huomioidaan joka tapauksessa lakien, asetusten ja määräysten kriteerit, mutta muutosta ei tule rajoittaa erikseen rakennusjärjestyksellä. Sujuvat käyttötarkoituksen muutokset ja poikkeamispäätösmahdollisuudet tulee koskea muitakin kuin edellä mainittua esimerkkitapausta rakennusjärjestyksen sitä rajoittamatta. Liian rajoittavalla rakennusjärjestyksellä riin viranhaltijat kuin luottamushenkilöt eväivät samalla käytännössä itse itseltään mahdollisuuden käyttää harkintaa ja ns. ”maalaisjärkeä” muutoksia ja poikkeamia käsitellessään.

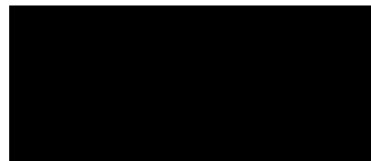
Kuten aiemmissakin esimerkeissä, esitämme tästäkin kysymyksen? Mitä haittaa kaupungille, kaupunkilaisille tai elinvoimalle on siitä, että joka tapauksessa ympärivuotisesti käytössä oleva vesi- ja viemärijärjestelmillä sekä mukavuuksilla varustettu vapaa-ajanasunto muutetaan ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi ja sitä käyttävät henkilöt muuttavat kirjansa Kiteelle? Vaikka rakennus sijaitsisikin pienellä kiinteistöllä, 15 m:n päässä rannasta ja esim. sen 2. kerros kerroskorkeus ei kaikilta osin täyttäisikään nykyisiä rakentamismääräysten vaatimuksia?

Kitee 18.1.2026



Mika Juvonen

Kiteen Yrittäjät ry. puheenjohtaja



Kiteeläinen omakotiasuja

Liite: Lausunto 31.10.2025, jossa esitettyihin asioihin edellytämme edelleen korjauksia.

Rakennusjärjestyksen uusiminen

Kiteen Kaupunki / ympäristölautakunta, kaupunginjohtaja, rakennustarkastaja

kitee@kitee.fi

Muistutus Kiteen kaupungin 2.11.2025 saakka nähtävillä olevaan rakennusjärjestysehdotukseen.

Kuten jo luonnosvaiheen lausunnoissamme 16.7. ja 17.1.2025 sekä esittelytilaisuuksissa nostimme esille, rakennusjärjestys on myös elinvoimapolitiittinen asiakirja, millä erotutaan joko positiivisesti tai negatiivisesti kilpailijakunnista.

Suomessa on lukuisia kuntia, missä uusittava rakennusjärjestys on laadittu harkiten kuntalaisten edunmukaisuutta, yritysten toimintaedellytyksiä ja yleistä elinvoimaa edistävänä asiakirjana. Hyviä esimerkkejä ovat mm. Kontiolahti, Tohmajärvi, Rääkkylä, Mäntsälä ja Kirkkonummi, missä rakennusjärjestystä on valmisteltu huolellisesti ja sen vaikuttavuus on huomioitu monipuolisesti. Mainituissa kunnissa myös esitystapaan on kiinnitetty huomiota, mikä helpottaa niin rakennushankkeeseen ryhtyvän kuin viranhaltijoidenkin työtä. Nyt esillä olevan Kiteen rakennusjärjestysehdotuksen esitystapa ja rakenne tulee muuttaa selkeämmäksi ja loogisemmaksi mainittujen esimerkkikuntien mallin mukaisesti. Ohjeellinen maksimi sivumäärä tulee olla huomattavasti nykyistä pienempi. Kiteellä käytetty Kuntaliiton mallipohja on mielestämme rakenteeltaan, esitystavaltaan ja tekniseltä sisällöltään heikosti valmisteltu, monilta osin harkitsematon, eikä sovellu sellaisenaan ainakaan Kiteen tyyppisten maaseutukuntien käyttöön. Kuten totesimme jo luonnosvaiheen lausunnoissamme, koko asiakirja tulisi selkeyttää siten, että maallikkokin osaa rakennushankkeeseen ryhtyvänä tulkita mitkä asiat tarvitsevat luvituksen ja mitkä eivät.

Toteamme yleisesti, että asiat mille edellytetään rakentamislupaa, tulisi tulkita paikkakunnallamme lähtökohtaisesti lakien lievimmän tulkinnan mukaan, eikä lain tiukimpien tulkintojen mukaan. Ei olisi Kiteen edunmukaista, että Kitee edellyttää asioiden luvittamista tai rajoittamista ainakaan enempää kuin "kilpailijakuntamme". Byrokratian ja rajoitteiden lisääminen ei olisi nykyisessä tai muussakaan suhdanteessa järkevää, mikäli Kiteen elinvoiman kilpailuedellytyksistä halutaan pitää kiinni nyt ja tulevaisuudessa.

Rakennusjärjestyksellä tulee mahdollistaa myös mm. mahdollisimman sujuva vapaa-ajan asunnon muutos vakituiseksi asuinpaikaksi. Rakennusjärjestys ei saa olla este näille muutoksille, mikäli muut muutoksen kriteerit täyttyvät. Kyse on Kiteen elinvoimasta ja sen mahdollistamisesta, että Kiteelle voi asettua uusia kuntalaisia. Asian voi huomioida joko nykyisissä esitetyissä asiakohdissa, tai vaihtoehtoisesti täysin omana pykälänään siten, että rakennusjärjestys ei muodostu viimeiseksi esteeksi muuttaa esimerkiksi vapaa-ajan rakennus ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi. Pelkästään syksyn 2025 aikana kaupunki on evännyt mainittuja käyttötarkoituksen muutoksia johtuen rakennusjärjestyksen vaatimuksista. Olemme menettäneet näin lukuisten paluumuuttoa Kiteelle suunnitelleiden pysyvän paluun Kiteelle.

Ottaen huomioon lupakäsittelyiden valitettavan hitauden ja raskauden sekä uuden rakentamislain rakennushankkeeseen ryhtyvälle lisäämien velvoitteiden lisääntymisen, ei ole senkään puolesta järkevää madaltaa lupakynnyksiä tai rajoittaa muullakaan tavoin asioita, joista ei ole Kiteellä ollut tähänkään saakka ongelmia tai harmia. On lisäksi syytä huomata, että

esimerkiksi naapurikunnissamme Tohmajärvellä ja Rääkkylässä on ollut huomattavasti Kiteetä vähemmän rakentamiseen liittyviä valituksia.

Nostamme jäljempänä esiin muutamia yksittäisiä esiin nousseita muutos- ja täsmennystarpeita rakennusjärjestysehdotukseen. **Korostamme kuitenkin, että koko asiakirja tulee tarkastella kokonaisuutena uudelleen siten, että kaikki kohdat yksinkertaistetaan, turhat asiat poistetaan ja asiakirjan rakenne selkeytetään kokonaisuudessaan.**

KITEEN RAKENNUSJÄRJESTYKSEN UUDISTAMISESTA

Huomioita

- Selkeyttä ja luettavuutta tulee parantaa. Lisättävä taulukko, mistä ilmenee lupatarpeet.
- Kiteelle kuulumattomia turhia asioita tulisi poistaa ja oleellisia asioita esitettävä selkeämmin
- Helpotettava käyttötarkoituksen muutoksia esim. vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi
- Kiinteistöjen minimikokoja ja rakennusten etäisyyksiä rannasta pienennättävä
- Eläinten pitoa koskevia määräyksiä käsiteltävä todellisuus huomioiden
- Puiden ja pensaiden istutusvelvoite poistettava, kaatovapautta lisättävä
- Laitureiden toteuttamiselle lisää lupavapautta vrt vesilaki. Ei kahta erillistä lupaa.
- Siirreltävä mainoslaite sallittava ilman rakentamislupaa
- Erillinen katos, määriteltävä tarkemmin ja lupavapautta lisättävä
- Katon lappeen suuntaiset aurinkopaneelit lupavapaaksi
- Suunnittelutarvealueiden rajausten päivittäminen. Aiheuttaa nyt turhaa byrokratiaa.
- Mm. kasvutunneleiden lupavaatimus selvennettävä ja lupien hinnat kohtuullistettava

Tavoitteet

- Noudattaa lakia lain lievimpien tulkintojen mukaan.
- Edistää Kiteen elinvoimaa ja tuo Kiteelle uusia ihmisiä sekä yrityksiä.
- Vähentää byrokratiaa
- Rakennusjärjestys Kiteen vahvuus kuntien välisessä kilpailussa
- Arki on Kiteellä sujuvaa ja lupamenettelyt ovat nopeita, sujuvia ja kohtuuhintaisia
- Ei tehdä ongelmia asioista, joista ei ole ollut ongelmia



Luvut 9 ja 10 (Rakennuskohteen korkeusasema ja tontin rajan ylittäminen)

Yleisesti ottaen esimerkiksi luvuissa 9 ja 10 on liikaa tarpeetonta sisältöä. Pelkkä yleismaininta riittää, mitä voidaan tehdä ilman lupamenettelyä ja mikä vaatii lupamenettelyn. Tarkempi detajliikka selviää luvitusvaiheessa niille rakennushankkeeseen ryhtyville, jotka joutuvat luvan hankkeelleen hakemaan.

28§ Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen

Ilmettelemme edelleen, miksi esim. kauniille niitylle tai tontille on istutettava 1 puu / 100 m². Istutettava puusto voi pikemminkin heikentää maisemaa ja lisätä hoitamattomien alueiden määrää entisestään. Istutettavien puiden määrävaatimus tulisi poistaa rakennusjärjestykseen kuulumattomana asiana. Kiteellä on pikemminkin ongelmana liika puusto ja pusikoituminen asuinalueilla ja maisemallisesti tärkeillä alueilla. Tätä ”pusikoitumisongelmaa” ei tule lisätä

rakennusjärjestyksen määräyksellä. Kiinteistöjen omistajille tulee jättää harkintavaltaa tonttisuunnittelulle ja tarvittaessa lupapäätöksessä voidaan edellyttää haluttuja toimenpiteitä ilman rakennusjärjestyksen määräystä.

Mikäli määräys jää rakennusjärjestykseen, haluamme sille ymmärrettävät perustelut ja mielellään esimerkkejä, onko puiden ja pensaiden puuttuminen kiinteistöltä ollut kuinka laaja ongelma Kiteellä? Rakennusjärjestyksen esittelytilaisuudessa kuullut perustelut esimerkiksi hulevesien hallinnan ja istutusvelvollisuuden yhteydestä toisiinsa eivät ole millään tavoin kestävä perustelu Kiteen vallitsevissa ja todellisissa olosuhteissa. Kiteellä ei ole tietääksemme yhtään sellaista kiinteistöä, missä puuston tai pensaiden puuttuminen olisi maisemallinen ongelma tai hulevesien hallintaan liittyvä asia.

Asiakohdan sisältö voidaan korvata esimerkiksi Kirkkonummen mallin mukaisesti seuraavalla tekstillä:

Rakentamattomat rakennuspaikan osat ja muut rakentamattomat alueet tulee säilyttää ensisijaisesti mahdollisimman luonnontilaisena, mieluiten puustoisena. Istutusten kasvilajisto tulee valita kasvuolosuhteisiin sopivaksi ja monipuoliseksi alueelle ominaisia paikallisia lajeja suosien. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen tulee ottaa huomioon kaikilla alueilla.

Kiinteistön haltijan on huolehdittava kiinteistönsä puiden kunnosta ja ryhdyttävä tarvittaessa toimenpiteisiin, jos puu on ympäristölle vaarallinen ja sen poistaminen on tarpeen. **Asemakaava-alueella rakennetulta tontilta voidaan kaataa puita ilman maisematyölupaa, jos siihen on perusteltu syy, kuten puiden kaatumisvaara, ja toimenpiteen vaikutukset tontille ja ympäristöön ovat vähäiset.** Tontille on kuitenkin jätettävä riittävästi puita. Puun vaarallisuus on tarvittaessa pystyttävä todistamaan jälkikäteen. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tontilta kaadetun puun tilalle istutettavaksi uuden vastaavan puun.

30.3 Asuinrakennuspaikan koko

Muutetaan seuraavasti:

- 1) Ehdotus 3000 -> muutetaan **2000 m2 yleensä**
- 2) Ehdotus **1000 m2 kuntatekniikkaan liitettävissä oleva rakennuspaikka**
- 3) Ehdotus 3000 -> muutetaan **2000 m2 ranta-alueet**
- 4) Ehdotus 10 000 -> muutetaan **3000 m2 arvokkaat maisema-alueet**

Esimerkiksi Rääkkylässä on harkitusti päädytty kohdissa 1 ja 3 vastaaviin 2000 m2 kokoihin.

38§ Vähimmäisetäisyydet rantaviivasta

Muutetaan seuraavasti:

Vakituinen asuinrakennus 40 m -> 25 m. (40 m ok uudelle rakennukselle, mutta poikkeaminen oltava sallittua 25 metriin perustellusta syystä (Käyttötarkoituksen muutos, maaston muodot tmv.). Esim. Kuopiossa <150m2, etäisyysvaatimus 25 m.

Muu kerrosalaltaan yli 80 m² rakennus 40 -> 25 m (40 m ok uudelle rakennukselle, mutta poikkeaminen oltava sallittua 25 metriin perustellusta syystä (Käyttötarkoituksen muutos, maaston muodot tms.). Esim. Kuopiossa >150m², etäisyysvaatimus 35 m.

Saunat < 30 m² tai katoksineen <45 m², etäisyysvaatimus korkeintaan 15 m.

Perustelu kohtiin 30.3 ja 38. Pinta-alavaatimuksilla ja etäisyysvaatimuksilla on mahdollistettava mm. ympärivuotiseen asumiseen soveltuvan vapaa-ajanasunnon muuttaminen ympärivuotiseksi. Jos rakennus on jo olemassa ja täyttää muut vaaditut kriteerit, rakennusjärjestyksen etäisyys- tai pinta-alavaatimukset eivät saa muodostua muutoksen esteeksi. Kaavoitetuilla alueilla toimitaan kaavamääräysten mukaan, mutta tällä mahdollistetaan myös kaava-alueilla kaavamuuksien rakennusjärjestyksen puolesta. Löyhennys rakennusjärjestyksessä ei ole riski, vaan antaa joissain tapauksissa joustoa varaa lupamenettelyyn eikä ole ainakaan este luvitukselle.

33§ Eläinsuojat muualla kuin maatilalla

Ihmettelemme edelleen, miksi rakennusjärjestyksessä otetaan kantaa esim. laidunalueisiin? Laiduntamisvaatimusta on tuskin millekään muille kuin luomutilojen joillekin eläinlajeille? Ulkotarha- ja laidunvaatimukset eivät ole millään tavoin rakennusjärjestykseen kuuluva asia, vaan lajikohtaisia määritelmiä. Esimerkiksi hevosten hyvinvoinnista säädetään erillisellä asetuksella, joten asiaa ei ole tarpeen käsitellä rakennusjärjestyksessä.

Ensimmäinen kappale korvataan kokonaisuudessaan tekstillä: **Kavio- ja sorkkaeläinten pitoon soveltuvan rakennuspaikan käytettävissä olevan pinta-alan (tontti, vuokra-alue tms) tulee olla vähintään 10 000 m² (1,0 ha).**

Kyseinen maininta on käytössä mm. Kontiolahdella.

42.9§ Laiturit

Kuinka laiturin pituus määritellään? Onko laiturille johtava kulkusilta pituuteen laskettava osuus. Toisin sanoen, mistä laiturin pituus mitataan?

Se mikä luetaan laituriksi, tulee määritellä tarkemmin. Mikäli esim. lupavapaan 15 x 3 m² ponttoonilaiturin pituudeksi luetaan mukaan laiturille johtava kulkusilta, tulee laiturin rakennuslupavapaa maksimipituus olla pidempi kuin 15 m tai vaihtoehtoisesti maksimi pinta-ala esim. 50 m².

Pohdittavaa ja selvittävää: Jos laiturin suurehko, esim. yli 15 m, tarvitaanko vesilain mukainen lupa (ELY/AVI). Jos tarvitaan vesilain mukainen lupa, tarvitaanko aina myös rakentamislupa, eli kaksi erillistä lupaa? Toimitaan mieluummin yksinkertaisesti vesilain edellyttämällä tavalla. Tosiasiallisesti laiturit, jotka ovat vesilain mukaan luvanvaraisia, ovat pääsääntöisesti kunnan / kaupungin itsensä toteuttamia suuria laitureita. Toisin sanoen, kaupunki työllistää tällä lupamenettelyllä käytännössä ainoastaan itse itsensä.

Jos rakennusjärjestyksessä mainitaan ylipäätään laitureista, rakennusjärjestykseen kirjattava teksti voi olla seuraavan kaltainen Kontiolahden mallista mukaillen: **Alle 20 m / 30 m² ei edellytä rakentamislupaa, suuremmissa varmistettava vesilain mukainen lupatarve.**

50§ ”yli 2 m² valaistut mainoslaitteet”

Lain henki lieenee se, että tällä tarkoitetaan kiinteästi seinään, katolle tai maahan asennettavaa laitetta. Lain henki on tuskin se, että tämä koskisi esimerkiksi perävaunun päällä olevia siirreltäviä näyttöjä? Koska Kiteellä on yhdistyksen käytössä oleva monissa eri tapahtumissa käytettävä siirreltäviä näyttöjä, tulisi asia avata selkeyden vuoksi rakennusjärjestykseen. Esimerkiksi siten, että ”Siirrettävä perävaunun päällä oleva, nopeasti pystytettävä ja purettava mainoslaite ei edellytä rakentamislupaa, mikäli se on käytössä alle 6 kk kerrallaan. Käyttäjä vastaa mahdollisista muista sijoittamisluvista kiinteistönomistajan kanssa. Sijoittamisessa noudatettava mm. tieliikenteeseen liittyviä (ELY) määräyksiä ja ohjeita.

Voidaan kirjata rakentamislain mukaisesti seuraavasti: Yli 2 m²:n mainoslaitteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa.

Esimerkiksi perävaunun päällä olevan mainoslaitteen pystyttäminen ei ole käsittääksemme sanan varsinaisessa merkityksessä rakentamista, joten sen pystyttäminen tulee olla lupavapaata kiinteistön omistajan luvalla.

50§ 3) Erillinen katos.

Jos laki ei suoraan estä, poistetaan sana ”erillinen”. Tämä mahdollistaa < 50 m² katoksen rakentamisen esimerkiksi lupavapaan < 30 m² rakennuksen yhteyteen ilman rakentamislupaa.

Kuinka sana ”erillinen” määritellään, syytä avata?

Onko asiaa tarpeen ylipäätään mainita, jos esitetty tarpeellisilta osin laissa?

51.3 Aurinkosähköjärjestelmät

Muutetaan

Rakentamislupaa ei tarvita: Katon lappeen suuntaisten tai vähäisesti korotettujen aurinkopaneelien tai -keräimien, jotka eivät ulotu katon lappeen yli, asentamiseen. Ei teho- tai pinta-alarajoitusta.

Rakentamislupa edellytetään kaava-alueella: Seinä- ja maa-asenteisille > 10 kW paneeleille. (Perusperiaate se, että kaava-alueen ulkopuolella, missä paneelit eivät näy esimerkiksi naapureihin tai tielle, ei luvitusvaatimusta koosta riippumatta.)

Maahan sijoitetut aurinkosähköjärjestelmät on asennettava vähintään 4 metrin päähän kiinteistön rajasta, kuitenkin vähintään korkeutensa verran irti rajasta ja ranta-alueella vähintään 15 metrin päähän keskivedenpinnankorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Suojellut kohteet ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Vapautus luvanvaraisuudesta ei koske aurinkosähköjärjestelmiä suojeltujen rakennusten pihapiirissä tai muissa arvokkaissa kulttuuriympäristöissä. Kyseisissä kohteissa tulee aina hakea rakentamislupa. Suojelluissa kohteissa ja arvokkaassa kulttuuriympäristössä järjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle.

Huom. ennen esim. sähkön myyntisopimusta tai paneelijärjestelmän liittämistä verkkoon, verkkoyhtiö edellyttää joka tapauksessa hyväksytysti suoritettuja tarkastuksia ja mittauksia. RAKVV ei sinällään tuo lisäarvoa lupamenettelyssä muussa tapauksessa kuin julkisivu- ja maisema-asioissa, jotka voisivat koskea maa- ja seinäasennuksia.

51.7 Kasvutunnelit

Huomioitava siten, että esimerkiksi mansikan viljelijöille ei synny lisää haittaa, byrokratiaa ja kustannuksia. **Nyt rakennusjärjestysluonnoksessa esitetty lupavapaus rajoittuu 100 / 50 m².** Mikäli pinta-alavaatimus tulee yksiselitteisesti laista eikä siitä voi poiketa tai poistaa rakennusjärjestyksestä, on syytä selvittää vaihtoehtoja, ettei tuhota viljelijöiden elinkeinoa ainakaan rakennusjärjestyksellä. Asia on joka tapauksessa syytä avata ja selventää rakennusjärjestykseen. Vaihtoehto voi olla esimerkiksi se, että lupaa ei tarvitse hakea vuosittain ja rakennuslupamaksut kohtuullistetaan kevyiden rakennelmien osalta. Rakentamisluvan hinta tulisi olla suuruusluokkaa satoja euroja, eikä kymmeniä tuhansia euroja.



Kasvutunnelia käytetään suojaamaan esimerkiksi mansikkaa tai muita marjoja sekä pitämään kasvuolosuhteet suotuisina. Suojapeite on käytössä ainoastaan kasvukaudella ja se poistetaan vuosittain säiden salliessa. Suojapeite ei ole käytössä kasvukauden ulkopuolella. Olisi kohtuutonta vaatia kiinteistön omistajaa hakemaan rakennuslupa / purkulupa vuosittain. Esimerkiksi mansikan viljely on Kiteellä merkittävä toimiala, työllistäjä ja elinvoimatekijä. Kiteellä on investoitu mm. pakastekuivaukseen, joka vaarantuisi mikäli mansikan viljelijöiden lupavaatimukset tehdään kohtuuttomiksi. Noudattamalla tarkasti määräyksiä ja jos niihin ei tehdä kohtuullistamista, pelkästään rakennuslupamaksu olisi joka vuosi kymmeniä tuhansia euroja (1,7 €/m²) + vuosittainen purkulupa, vastaava työnjohtaja, suunnitelmat ym.

Kasvutunneleissa peltoviljelystä on siirrytty olosuhteista ja tuottavuusvaatimuksista johtuen ns. pöytäviljelyyn. Nykyisellään kasvihuoneen ja kasvutunnelin ero on kuitenkin häilyvä ja niiden erot nähdään hieman eri tavoin riippuen keneltä kysytään. Ammattimaisissa kasvihuoneissa on perustukset ja runsaasti tekniikka, kun taas kasvutunnelit ovat kevyempirakenteisia. Toisaalta harrastajaluokan kasvihuoneet voivat olla kevyempiä kuin ammattimaiset kasvutunnelit. Asian käsittelyssä tulee huomioida erityisesti elinkeinonharjoittajan toimintaedellytykset siten, että rakentamisluvilla, lupamaksuilla ja esimerkiksi kiinteistöveroilla ei tuhota elinkeinonharjoittajien toimintaedellytyksiä. Ennen kirjauksia rakennusjärjestykseen, on selvennettävä kasvihuoneen ja kasvutunnelin ero, määriteltävä milloin esimerkiksi kasvutunneli luokitellaan rakennusoikeutta vieväksi rakennukseksi (Kiinteistöveroriski) sekä **otettava rinnalle käsittelyyn myös lupahinnoitteluiden perusteet mm. kevytrakenteisten laajojen kasvutunneleiden,**

pressutallien ymv. rakennelmien osalta. Hinnoittelussa voi olla esimerkiksi luvan maksimihinta, joka voisi olla suuruusluokkaa 300 eur.

Mikäli asiasta on sovittu suullinen tai muu käytäntö ja maksuperusteet, tulee se kirjoittaa ymmärrettävästi rakennusjärjestykseen.

Mikä maksaa Kuopiossa 200 euroa, mutta Oulussa 15 000? Yrittäjän kasvutunnelihanke kaatumassa kaupungin kalliiseen lupaan

Kasvutunneleita ei ole tarkoitettu pysyviksi rakennuksiksi. Oulussa vedotaan turvallisuuteen.

Oululainen maanviljelijä **Tapani Siira** ihmettelee kasvutunneleiden luvituksen hintaa. 7 000 neliön kasvutunneleiden luvalla lätkäistiin ensin 30 100 euron hintalappu.

Monessa muussa kunnassa luvat maksavat muutaman satasen. Esimerkiksi Kuopiossa luvan saa kahdellasadalla eurolla.

Ero tulee siitä, että Oulussa kasvutunnelit voivat tarvita rakennusluvan.

Se hinnoitellaan koon mukaan, taksa on 4,3 euroa neliömetriltä. Päälle tulee vielä perusmaksu, mittausmaksu ja naapureille ilmoittamisen kulut.

53.4 Julkisivun tai katon värisävyn muutokset.

Pykälä on yksi esimerkki Kiteelle tarpeettomasta pykälästä, joka voidaan jättää Kiteen rakennusjärjestyksestä pois.

Suunnittelutarvealueet

Suunnittelutarvealueiden rajauksiin tulee kiinnittää huomiota. Nykyiset suunnittelutarvealueet aiheuttavat lisää byrokratiaa nykyisessä laajuudessaan. Esimerkkinä yrittäjä Taipaleelta omistaa kaksi viereistä tonttia, toinen tontti sisältää liiketoimintaan rakennettuja rakennuksia ja toinen viereinen tontti on tyhjä. Jos yrittäjä haluaa investoida lisärakennuksen viereiselle tyhjälle tontille, hän joutuu hakemaan hankkeelleen ensimmäisenä poikkeamisluvan, koska tontti sijaitsee suunnittelutarvealueella. Mitä kaupunki tästä poikkeamishakemuksesta hyötyy? 450 € hyväksytystä päätöksestä ja monen päivän virkamiestyö sisäisinä lisäkuluina. Tämä on yksi esimerkki turhasta byrokratiasta ja tehollisen työajan hukkaamisesta.

Suunnittelutarvealueiden tarve ja rajaukset tulee päivittää ajan tasalle vastaamaan tulevaisuuden näkymiä ja todellisia maankäytön suunnitelmia.

Lisättävä taulukko

Mm. Rääkkylä, Tohmajärvi ja Kontiolahti on päätyntä käyttämään seuraavassa esitetyn kaltaista **taulukkoa**, joka tulee sisällyttää myös Kiteen rakennusjärjestykseen. Taulukon lisääminen on esitetty jo ensimmäisellä lausuntokierroksella sekä esittelytilaisuuksissa.

TOIMENPIDE	Asemakaava- alueet ja ranta-alueet	Muut alueet
Asuinrakennus (myös loma-asunnot)	R	R
Erillinen rakennus, jonka koko katoksineen on vähintään 30 m ² tai tilavuus vähintään 120 m ³	R	R
Erillinen katos, jonka koko on vähintään 50 m ²	R	R
Rakennuksen laajentaminen lisäämällä kerrosalaa tai tilavuutta	R	R
Rakennuksen laajentaminen katoksella	yli 20 m ² R	yli 30 m ² R
Palo-osastoinnin rakentamista tai muuttamista edellyttävä hanke	R	R
Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai sen muuttaminen (pois lukien vähäiset hämät vedet)	R	R
Aurinkosähköjärjestelmät, joiden teho on yli 10 kW	R	R
Savuhormi asuinrakennukseen tai loma-asuntoon, lämmityskattilan asentaminen (esim. öljy-, puu- tai pellettijärjestelmän rakentaminen)	R	R
Yli 1,5 metriä korkea aita (teollisuusalueella yli 2 metriä korkea aita)	R	R
Maalämpökaivo tai lämmönkeruuputkisto	R	R
Masto, piippu, tuulivoimala tms. (vähintään 30 metriä korkea)	R	R
Säiliö, silo, lantala tms. (ei rakennukseksi luokiteltava)	Yli 10 m ² R	Yli 30 m ² R
Hiihtohissi	R	R
Yli 20 metriä pitkä tai yli 30 m ² suuruinen laituritila, silta, aallonmurtaja, kanava tms.	R	R
Valaistu mainoslaitte, jonka pinta-ala on vähintään 2 m ²	R	R
Erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttöön, kuten varastointialue, paikoitusalue, urheilukenttä, aunekopanelikenttä tai meluvalli.	R	R
Yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä ja joka on paikallaan yli 3 kk.	R	R
Rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin.	R	R
Rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisen teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.	R	R
KORJAUS- JA MUUTOSTYÖ		
Kattomuodon muuttaminen	R	R
Porvake-, terassi-, kuistilasitus tai vastaava, joka muodostaa kerrosalaa tai edellyttää palo-osastoinnin rakentamista	R	R
Korjaus, jonka laajuus on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, esim. peruskorjaus	R	R
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos, esim. vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asumiseen	R	R
Asuinhuoneistojen lukumäärän muuttaminen (asuinhuoneistojen jakaminen tai yhdistäminen)	R	R
Kohteessa havaitun terveyshaitan tai vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaaminen	R	R
Korjaus tai muutos, joka voi vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden tai turvallisuuden esim. pesuhuoneen tai saunan rakentaminen, autotallin tai varaston muuttaminen asuintilaksi	R	R

Korjaus tai muutos, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin	R	R
Korjaus tai muutos, joka kohdistuu kaavan tai lain nojalla suojeltuun tai historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaseen rakennukseen ja jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle	R	R
Korjaus, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen tai rakennuksen ja energia- ja ympäristövaikutuksiin	R	R

Esitämme, että rakennusjärjestystä aletaan valmistelemaan viranhaltijatyönä uudelleen huomioiden nyt esiin otettuja asioita. Pohjana kannattaa mielestämme käyttää esim. Tohmajärven, Rääkkylän, Kontiolahden ja Kirkkonummen harkitusti ja ammattitaidolla laadittuja rakennusjärjestyksiä, joista voi poimia Kiteen rakennusjärjestykseen parhaita ja lievimpiä tulkintoja.

Liittymättä rakennusjärjestykseen, esitämme lisäksi, että Kiteellä lupakäsittelyissä tavoitellaan jatkossa vastaava käsittelyaikaa kuin naapurikunnissamme, eli alle 2 viikkoa. Naapurikunnissamme tuo tavoiteaika on alitettu, eli käsittelyaika on ollut keskimäärin yksi viikko. Esitämme lisäksi, että rakennusvalvonnalla on jatkossa muiden kuntien tapaan sijaistukset, jolloin lupakäsittelyt ja neuvontapalvelut toimivat keskeytyksettä ympäri vuoden. Edelleen esitämme, että kaupunki kohtuullistaisi rakentamislupamaksuja erityisesti kevyiden ja pinta-alaltaan laajojen rakennelmien (Kasvutunnelit, pressuhallit tmv) sekä tilapäisten rakennelmien osalta.

Yllä olevat ovat kooste kuntalaisilta, yrittäjiltä ja alan asiantuntijoilta saamistamme palautteista. Suuri osa kantaa ottaneista eivät uskalla esiintyä omalla nimellään, joten olemme jättäneet kaikkien palautteita ja kommentteja meille antaneiden nimet pois.

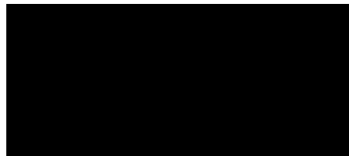
Rakennusjärjestyksen tulee edistää elinympäristömme viihtyvyyttä, turvallisuutta ja hyvän elämänlaadun edistämistä paikkakunnallamme. Se ei saa olla pelkästään rajoittava, turhaa byrokratiaa ja uusia ongelmia aiheuttava asiakirja, vaan sen tulee helpottaa kiteeläisten elämää mieluummin mahdollistamalla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

Kitee 31.10.2025



Mika Juvonen

Kiteen Yrittäjät ry. puheenjohtaja



Kiteeläinen omakotiasuja