

Kiteen kaupunki
kitee@kitee.fi

Lausuntopyyntö 17.12.2025

Lausunto rakennusjärjestyksen 3.12.2025 päivätystä ehdotuksesta, Kitee

Kiteen kaupunki on pyytänyt Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa päivitetystä rakennusjärjestysehdotuksesta 18.1.2026 mennessä. Asian käsittely on siirtynyt 1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirastoon. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnon antamiseen lisää aikaa 25.1.2026 saakka.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut Kiteen rakennusjärjestysluonnoksesta 31.1.2025 ja aiemmista ehdotuksista 26.6.2025 ja 4.11.2025. Lausuntojen sisältö on huomioitu nyt nähtäville asetetussa ehdotuksessa pääosin.

Rakennusjärjestykseen on tehty muutamia muutoksia, täsmennyksiä ja uudelleen muotoiluja ja lisäksi siihen on lisätty erilliseksi liitteeksi toimenpiteiden luvanvaraisuutta koskeva taulukko. Lupa- ja valvontavirasto kommentoi lähinnä tehtyjä viimeisimpiä muutoksia sekä edelleen rakennusoikeuden määräytymisasiaa. Kaupunki päättää kuitenkin itse rakennusjärjestyksen lopullisesta muodosta. Muistutetaan lisäksi, että mikäli rakennusjärjestysehdotukseen tehdään vielä tämän nähtävilläpidon jälkeen olennaisia muutoksia, on se rakentamislain (751/2023, RakL) 19 §:n mukaisesti asetettava uudelleen nähtäville.

Rantarakennuspaikan koko

Rantarakennuspaikan vähimmäiskokovaatimusta on pienennetty edelliseen ehdotukseen verrattuna 3000 m²:stä 2500 m²:iin. Rantarakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudeksi on määrätty 50 metriä. Tällöin minimikokoisen rakennuspaikan syvyydeksi muodostuu 50 metriä. Kun rakennusjärjestyksessä on lisäksi määrätty, että vakituinen asuinrakennus tai muu kerrosalaltaan yli 80 m²:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja laki edellyttää 4 metrin vähimmäisetäisyyttä kiinteistön rajaan, ollaan tilanteessa, jossa minimikokoisilla rakennuspaikoilla päärakennuksen asemoinnille ja muodolle ei jää juurikaan valinnanvaraa ja sen sijoittaminen voi olla jopa mahdotonta. Rakennusjärjestyksen määräykset tulisivat olla sellaisia, että niiden mukaan rakentamalla ei lähtökohtaisesti tarvittaisi poikkeamislupaharkintaa.

Rakennusoikeus

Nähtävillä olevassa rakennusjärjestysehdotuksessa on edelleen pitäydytty kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määräytymisen suhteen prosenttiperusteisessa rakennusoikeudessa, jolle ei ole määriteltä ylärajaa. Lupa- ja valvontavirasto toistaa ELY-keskuksen aiempia lausuntoja asian suhteen, ja suosittelee kerrosneliömetrimääräisen ylärajan asettamista.

Erityisesti rantarakennuspaikoilla rakennusoikeuden määrän tulisi olla sellainen, että rakentamisesta ei syntyisi kohtuuttomia haitallisia maisemavaikutuksia. Suurelkin rantarakennuspaikan rakentaminen kun yleensä keskittyy rannan tuntumaan. Jos rakennuspaikan rakennusoikeudeksi määrättäisiin esimerkiksi *10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 400 k-m²*, ei rakennustarkastaja joutuisi niin usein (esimerkiksi 5000 m², 10 000 m² tai 20 000 m² suuruisilla kiinteistöillä) tekemään harkintaa siitä, mikä varsinaisen rakennuspaikan laajuus on, vaan kaikilla vähintään 4000 m²:n suuruisilla kiinteistöillä jokaisen rakennuspaikan rakennusoikeus olisi enintään 400 k-m².

Lisäksi on pohdittava ymmärtääkö maanomistaja kiinteistön ja rakennuspaikan eron. Onko mahdollista, että tulkintaa rakennuspaikan koosta ja siten rakennusoikeuden määrästä ei edes ymmärretä kysyä rakennustarkastajalta?

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kerrosneliömetrimääräinen enimmäisrakennusoikeus muun muassa helpottaisi rakennusvalvonnan työtä ja turvaisi maisemallisia arvoja.

Rakennuskohteen sijoittelun erityismääräys asemakaava-alueilla

Rakennusjärjestysehdotuksen 26 §:ssä määrätään, että alle 6 m² suuriset rakennuskohteet voidaan sijoittaa asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle, ellei kaavasta muuta johdu. Muistutetaan rakentamislain 17.4 §:stä, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräystä ei saa soveltaa, jos asemakaavassa on toisin määrätty. Toisin sanoen, jos asemakaavassa on esitetty sitova rakennusalan raja, on tämä määräys vahvempi kuin rakennusjärjestyksen määräys. Rakennusjärjestyksellä ei voi muuttaa kaavan sisältöä.

Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuusasia on esitetty päivitettyssä rakennusjärjestysehdotuksessa siten, että asiaa on avattu sanallisesti rakennusjärjestyksen puolella 9 sivun verran, minkä lisäksi rakennusjärjestykseen on laadittu erillinen 5-sivuinen taulukkomuotoinen liite. 14 sivua käsittävä lupatarpeen määrittely on raskas ja lisäksi nämä osuudet toistavat melko pitkälti toisiaan. Rakennusjärjestyksen 49 §:ssä mainitaan, että liitteenä oleva lupataulukko on rakennusjärjestystä täydentävä. Sen sijaan taulukon alussa mainitaan, että mahdollisissa ristiriitatilanteissa laki ja rakennusjärjestyksen määräykset ovat ensisijaisia taulukkoon nähden. Liitetaulukossa ei tulisi esittää sellaista tietoa, joka on ristiriidassa rakennusjärjestyksen tekstin tai lain kanssa.

Lisäksi kehoitetaan ylipäänsä harkitsemaan riittäisikö ainoastaan toinen näistä esittelytavoista luvanvaraisuusasian läpikäymiseksi. Lukija tulisi parhaiten palvelluksi, kun luvanvaraisuus selviäisi yhdestä kohdasta rakennusjärjestystä tarvitsematta etsiä toisesta kohdasta täsmentäviä ehtoja. Kahdessa paikassa hieman eri tavoin kertomalla myös eri tavalla tulkittavien määräysten riski kasvaa.

Rakennusjärjestysehdotuksen 50 §:ssä on esitelty rakentamislain 42 §:n mukainen luettelo aina lupaa vaativista kohteista. Kohta 3 on kuitenkin esitetty laissa poiketen

muotoilulla *erillinen* katos, jonka koko on vähintään 50 m², kun laissa määrätty vastaava kohta on "kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos". Sama maininta erillisyydestä on lisätty laista poiketen myös rakennusta koskevaan kohtaan 2.

Luvanvaraisuustaulukossa on lupatarve ilmaistu joko "rakentamislupa" tai "ei lupaa". Ehdotetaan muuttamaan "ei lupaa" muotoon "ei rakentamislupaa", sillä rakentamislupaa vaatimattomat kohteet voivat vaatia kuitenkin muita lupia.

Luvanvaraisuustaulukossa on luvanvaraiseksi määrätty "masto yli 30 m" ja "piippu yli 30 m". Huomautetaan, että rakentamislain 42 §:n mukaisesti lupaa edellyttää *vähintään* 30 metriä korkea masto tai piippu. Kehotetaan korjaamaan esimerkiksi ≥ -merkillä. Sama koskee valaistua mainoslaitetta. Nämä asiat on esitetty oikein varsinaisen rakennusjärjestyksen puolella.

Taulukossa on esitetty viimeisenä rakentamislain 42 § 1 momentin mukainen kohta "Erityistä toimintaa varten rakennettavat alueet, joista aiheutuu vaikutuksia ympäröivien alueiden käytölle". Kohdassa on luvanvaraisuudesta kuitenkin vapautettu muun muassa alle 5000 m² suuruinen urheilualue tai urheilukenttä, alle 2000 m² suuruinen varastointialue ja alle 1000 m² suuruinen energiavarastojen alue (akkukontit ym. laitteet).

Lähtökohtaisesti kunkin erityisalueen vaikutukset ympäröivien alueiden käytölle ja sitä kautta luvanvaraisuus tulee arvioida ympäröivän alueen ja sen ominaisuuksien sekä rakennettavan erityisalueen luonteen mukaan eikä rakennettavan erityisalueen pinta-alan mukaan. Jos erityistä toimintaa varten rakennettavilla alueilla on vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, hanke on aina RakL 42 § 1 momentin mukaan luvanvarainen koostaan huolimatta. Erityistä toimintaa varten rakennettavien alueiden luvanvaraisuutta ei tulisi pyrkiä ratkaisemaan rakennusjärjestyksellä, koska luvanvaraisuus tulee tapauskohtaisesti harkita sen ympäristön mukaan, johon ollaan rakentamassa.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että esimerkiksi akkuvarasto voi tulla luvanvaraiseksi rakentamislain 42 § 2 momentin perusteella, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta esimerkiksi ympäristönäkökohtiin (ollaan esim. pohjavesialueella) tai rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi. Määräystä, jonka mukaan kaikki alle 1000 m²:n suuruiselle alueelle mahtuvat akkuvarastot vapautettaisiin suoraan rakentamisluvasta, ei pidetä suositeltavana.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Tapio Laaksonen.

Tiedoksi

Itä-Suomen elinvoimakeskus

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihde: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/28523/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/28523/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Parikka Maija 21.01.2026 10:58

Ratkaisija Laaksonen Tapio 21.01.2026 11:57