

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen uusiminen Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet 8.10.2026

Kiteen kaupungin rakennusjärjestelysehdotus oli nähtävänä 3.kerran 17.12.2025 - 18.1.2026 välisen ajan. Ehdotuksesta annettiin yhteensä 11 lausuntoa. Nähtävillä oloaikana annettiin 10 lausuntoa, joissa todettiin, että ehdotukseen ei ole lausuttavaa. Lupa- ja valvontaviraston lausunto saapui 21.1.2026, koska heille annettiin lisää aikaa lausunnon antamiseen.

Rakennusjärjestelysehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta.

Aikaisemmat palautteet ja vastineet on käsitelty ja hyväksytty aikaisemmin.

Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet

Seuraaviin kappaleisiin on otettu suoria lainauksia lausunnoista ja muistutuksista sekä tehty tiivistelmiä niiden sisällöistä. Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan luettavissa päätösasiakirjan liitteenä.

1. LUPA- JA VALVONTAVIRASTO, lausunto 21.1.2026

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut Kiteen rakennusjärjestelyluonnoksesta 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 rakennusjärjestelysehdotukseen tehdään vielä tämän nähtävilläpidon jälkeen olennaisia muutoksia, on se rakentamislain (751/2023, RakL) 19 §:n mukaisesti asetettava uudelleen nähtäville.

1) 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 syvydeksi 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 raja-alle, 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.

Vastine:

Ei tehdä muutoksia. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimusta on esitetty pienennettäväksi yleisötilaisuudessa 22.10.2025 ja muistutuksessa 31.10.2025. Kiteen ympäristölautakunta on käsitellyt rakennuspaikan kokoa iltakouluissa 17.11.2025 ja 25.11.2025. Rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimusta on päätetty pienentää

näissä tilaisuuksissa käytyjen keskusteluiden perusteella.

On totta, että pienillä kiinteistöillä rakennusten sijoittelu voi olla haastavaa ja kiinteistön koolla on vaikutusta esimerkiksi sallittuun rakennusoikeuteen. Ympäristölautakunta kuitenkin näkee, että lopullinen vastuu rakennusten ja toimintojen mahtumisesta kiinteistölle, määräysten mukaisesti, jää lopulta kiinteistön omistajalle. Rakennusjärjestyksessä asetetaan minimitaso rakennuspaikan koolle.

2) Rakennusoikeus

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 synnyisi kohtuuttomia haitallisia maisemavaikutuksia.

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

Vastine:

Ei tehdä muutoksia. Rakennusoikeuksista on keskusteltu luonnos- ja ehdotusvaiheessa valmistelemissä toimielimissä useasti.

3) Rakennuskohteen sijoittelun erityismääräys asemakaava-alueilla

Rakennusjärjestysehdotuksen 26 §:ssä määrätään, että alle 6 m² suuruiset 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 rakennusalueen raja, on tämä määräys vahvempi kuin rakennusjärjestyksen määräys.

Vastine:

Poistetaan määräys.

4) 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.

Liitetaulukossa ei tulisi esittää sellaista tietoa, joka on ristiriidassa rakennusjärjestyksen tekstin tai lain kanssa.

Lisäksi kehoitetaan ylipäänsä harkitsemaan riittäisikö ainoastaan toinen näistä esitellytavoista luvanvaraisuusasian läpikäymiseksi. Lukija tulisi parhaiten palvelluksi, kun luvanvaraisuus selviäisi yhdestä kohdasta rakennusjärjestystä tarvitsematta etsiä toisesta kohdasta täsmentäviä ehtoja.

Vastine:

Yhdistetään olemassa olevat määräykset ja taulukot luvanvaraisuudesta yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Poistetaan toisto.

8.10.2026

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 neliömetriä oleva katos”. Sama maininta erillisyydestä on lisätty laista poiketen myös rakennusta koskevaan kohtaan 2.

Vastine:

Poistetaan sanat ”erillinen” rakennusjärjestykseen jäävistä kohdista.

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

Vastine:

Muutetaan muotoon ”ei rakentamislupaa”.

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.

Vastine:

Korjataan vähintään merkintä oikeaksi.

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).

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 (olla 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.

Vastine:

Poistetaan kohdan taulukosta neliömäärät ja kirjataan, että lupatarve harkitaan tapauskohtaisesti. Pyritään laatimaan ohje erityistä toimintaa varten rakennettavista alueista.

2. KITEEN YRITTÄJÄT RY:N PUHEENJOHTAJA JA OMAKOTIASUJA, muistutus 16.1.2026 (saapunut 16.1., päivätty 18.1.)

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

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

Nostamme seuraavassa esiin ainoastaan neljä (4) esimerkkiä, mutta kuten sanottua, koko asiakirja tulee käsitellä kaikilta osa-alueiltaan ja kokonaisuudessaan siten, että se vastaa Kiteen tarpeita, eikä rakennusjärjestyksellä vaikeuteta entisestään Kiteen menestymisedellytyksiä.

Vastine:

Kiteen ympäristölautakunta on käsitellyt aikaisemmin saapuneet muistutukset ja hyväksynyt vastineet kokouksessaan 9.12.2025. Aikaisemman muistutuksen mukaiset asiat on huomioitu valmistelutyössä.

Rakennusjärjestyksen tarkoituksena on ollut selkeyttää rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä ja määräyksiä sekä antaa rakentamislain 17 §:n mukaisia määräyksiä; ”Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä”.

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?

Mitä merkitystä tai hyötyä esim. tällaisesta lupabyrokratiasta on ja kenelle? Ovatko hyötyjiä yhdistys, kuntalaiset, viranhaltijat, päättäjät, ohikulkijat?

Vastine:

Kuten ympäristölautakunta on jo vastineessaan 3.12.2025 vastannut, rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on esimerkiksi

”6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite”.

Rakentamislain 17 §:ssä määrätään rakennusjärjestyksen sisällöstä. Rakentamislain 17.2 §:n mukaan kunta ei voi muuttaa rakentamislain 42 § 1 momentin mukaisten kohteiden luvanvaraisuutta rakennusjärjestyksellä.

Laki itsessään ei ota kantaa laitteen siirrettävyyteen, vaan luvan tarvetta laissa katsotaan enemmänkin sen perusteella, onko rakennuskohteella vaikutusta ympäristöön. Hallituksen esityksessä rakentamislainsäädäntö (HE 139/2022) kyseistä määräystä on perusteltu seuraavasti:

”Valaistujen mainoslaitteiden luvanvaraisuus maankäyttö- ja rakennuslain nojalla on aiheuttanut pohdintaa. Valaistulla mainoslaitteella tarkoitettaisiin lukuisista lamppuista koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaite voisi esimerkiksi

8.10.2026

kirkkaan valon, suuren koon tai liikkuvan kuvan vuoksi aiheuttaa valosaastetta tai olla vaaraksi liikenteelle.”

Näin ollen vastaukset muistutuksessa esitettyihin kysymyksiin ovat;

- perävaunun pysäköiminen ei välttämättä ole rakentamislain tarkoittamaa rakentamista.
- kun vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite käynnistetään ja se esimerkiksi aiheuttaa valosaastetta tai se voi olla vaaraksi liikenteelle, niin silloin puhutaan rakentamislain mukaisesta rakentamisesta.
- lupabyrokratian merkitys; lain noudattaminen, sijainnin vaikutuksien arviointi, tarvittavien lupaehtojen määrittäminen, alueen naapureiden kuuleminen, liikenneturvallisuuden arviointi sekä kaupunki- ja maisemakuva.
- hyötyjiä ovat kaikki osapuolet; luvan hakija saa oikeuden pitää mainoslaitetta paikallaan ja noudattaa lainsäädäntöä. Hankkeen naapurit ovat tietoisia hankkeesta ja heitä on kuultu. Viranhaltijat ja päättäjät ovat osaltaan valvoneet ja noudattaneet lainsäädäntöä.

2) Puiden ja pensaiden istutusvelvoite

Istutusvelvoite on nyt muutettu $1/100 \text{ m}^2 \rightarrow 1/500 \text{ m}^2$. Mitä hyötyä tällaisesta maininnasta on ja kenelle? Kaikki vastaavat täysin turhat kriteerit on syytä poistaa rakennusjärjestyksestä.

Vastine:

Kuten ympäristölautakunta on jo vastineessaan 3.12.2025 vastannut, puuston säilyttämisellä tiheään asutulla alueella on viihtyisän asuinympäristön ja luonnonarvojen säilyttämisen lisäksi merkitystä myös esimerkiksi keskusta-alueen hulevesiverkostojen riittävyteen. Usein rakennuspaikoilta halutaan kaataa pois kaikki puut helppohoitoisuuden/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 tulva-vesien imeytyspinnat). Kyseisellä määräyksellä ohjataan siihen, että rakennuspaikoille jää puustoa.

3) Rakennuspaikkojen koko

Rakennuspaikkojen kokoa on perusteltu yhdenmukaisuudella mm. rantayleiskaavojen kanssa. Miksi kuitenkin esim. Rääkkylässä tästä asiasta ei ole tehty ongelmaa ja siellä rakentaminen sallitaan esittämillemme pienemmille rakennuspaikoille, vaikka siellä on voimassa mm. vastaava Oriveden rantayleiskaava kuin Kiteellä?

Vastine:

Rakennuspaikkojen vähimmäiskokoa on pienennetty jo puoleen voimassa olevasta Kiteen rakennusjärjestyksen 2014 tasosta. Näin ollen rakentamista kaava-alueiden ulkopuolella on jo sen osalta helpotettu aikaisempaan nähden.

Rakennuspaikkojen kokoa ei ole perusteltu yhdenmukaisuudella ainakaan 9.12.2025 hyväksytyssä ympäristölautakunnan antamassa vastineessa. Rakennusjärjestyksen luonnosvaiheessa rakennuspaikoille esitetty vähimmäiskoot olivat samankokoiset kaavoihin

8.10.2026

verrattuna ja silloin asiaa perusteltiin kuntalaisten tasapuolisella kohtelulla. Nyt nähtävillä olleen rakennusjärjestysehdotuksen mukainen rakennuspaikan vähimmäiskoko esimerkiksi asuinrakennuspaikan osalta on kuitenkin jo puolta pienempi kuin Kiteen alueen yleiskaavoissa yleisesti käytetty 5000 m². Sama pinta-alavaatimus on vuoden 2014 rakennusjärjestyksessä. Näin ollen minimivaatimus ei ole enää yhdenvertainen kaavojen kanssa.

Kiteen ympäristölautakunta ei voi vastata kysymykseen Rääkkylän kunnan puolesta. Ympäristölautakunta kuitenkin toteaa, että Rääkkylän kunnan internet-sivun: <https://www.raakkyla.fi/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-tontit/oriveden-oikeusvaikutteinen-rantaosayleiskaava/> mukaan Rääkkylässä ei ole voimassa samaa Oriveden rantaosayleiskaavaa kuin Kiteellä. Sivustolla on todettu, että kunnanvaltuusto on hyväksynyt aikanaan osan yleiskaavasta, mutta hallinto-oikeus on kumonnut kyseisen päätöksen valitusten takia. Sivustolla on lisäksi todettu, että: ”Kunnanvaltuusto päätti 28.01.2019 § 5, että kaavan valmistelua ei jatketa”.

Kuten Lupa- ja valvontavirastokin lausunnossaan totesi, pienillä rakennuspaikoilla rakennusten ja toimintojen sijoittaminen voi olla jopa mahdotonta, joka taas osaltaan lisää erillisten poikkeamislupien tarvetta. 2500m² on todettu kooltaan sellaiseksi, että se on uudisrakentamisen suhteen minimikoko, että tontille saadaan mahtumaan kaikki tarvittavat toiminnot.

Esitetyllä minimikoolla halutaan turvata viihtyisiä ja toimiva asuinympäristö kaavoittamattomilla alueilla. Rakennuspaikan koolla on vaikutusta myös mm. rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen. Varsinkin ranta-alueilla rakennuspaikalla on hyvä olla oikeasuhtainen vähimmäiskoko, että vältetään helpommin mahdollisia ongelmia esim. alimman rantarakentamiskorkeuden, rakennuksien rantaetäisyyksien suhteen (15m/25m/40m) ja jätevesijärjestelmien sijoittamisen suhteen, joiden etäisyysvaatimukset määräytyvät Kiteen ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti. Lisäksi on huomioitava, että pääarakennuksen lisäksi muiden rakennusten ja rakennelmien sijoittamiselle on riittävästi tilaa; samalla tontilla olevien rakennusten välinen suositeltu paloturvallinen etäisyys on 8 metriä ja naapurikiinteistön rajaan on oltava 5 metriä asemakaavojen ulkopuolisella alueella (MRA 57 §).

Rakennuspaikalla on oltava riittävästi tilaa myös varastoinnille, autopaikoille, hulevesien imeytykselle, lumien sijoittamiselle sekä suojapuustolle ja luonnonmukaisuudelle varsinkin ranta-alueilla. Rakennuspaikan koossa on huomioitava myös maasto-olosuhteet sekä rakennuspaikan rakennettavuus.”

4) Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusjärjestys tulee laatia siten, että se mahdollistaa mm. vapaa-ajan asunnon muuttamisen ympärivuotiseen käyttöön. Jos vapaa-ajan asunto 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.

8.10.2026

Mitä haittaa kaupungille, kaupunkilaisille tai elinvoimalle on siitä, että joka tapauksessa ympärivuotisesti käytössä oleva vesi- ja viemärijärjestelmillä sekä mukavuuksilla varustettu vapaa-ajan asunto 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. kerroksen kerrokorkeus ei kaikilta osin täyttäisikään nykyisiä rakentamismääräysten vaatimuksia?

Vastine:

Ensimmäisenä toteamme, että yleis- ja asemakaavat ovat rakennusjärjestystä määräävämpiä. Kyseisillä alueilla rakennusjärjestyksen määräykset tulevat noudatettavaksi vain, jos jostain asiasta ei ole ko. kaavassa määrystä.

Lisäksi todetaan, että rakennusjärjestys ei koskaan ole ”viimeinen este” poikkeamislupalle, sillä rakennusjärjestysehdotuksen 56 §:ssä annetaan ohje poikkeamisen myöntämisestä rakennusjärjestyksessä annettuihin määräyksiin. Poikkeamistoimivallasta on määrätty kunnan hallintosäännöllä. Tällä hetkellä poikkeamista päättää Kiteen kaupunginhallitus.

Rakentamislain hallituksen esityksen (HE 139/2022) mukaisesti:

”Käyttötarkoituksen muutoksella voi myös olla merkittäviä alueidenkäyttöllisiä vaikutuksia esimerkiksi silloin, jos muutetaan loma-asunto vakituiseksi asunnoksi.”

Näin ollen käyttötarkoituksien suhteen esimerkiksi kaavoittamattomilla rantarakennuspaikoilla tarvitaan aina alueidenkäyttölain 72 §:n mukainen poikkeamislupa rannan suunnittelutarpeesta.

Rakennusjärjestysehdotuksen laadittu 3.12.2025 kohdan 30.1 mukaan:

”Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.”

Tällä on tarkoitettu myös käyttötarkoituksien muutoksia, mutta sana ’käyttötarkoituksen muutos’ on nyt lisätty uudessa versiossa tähän kohtaan vielä tarkentamaan asiaa. Toisin sanottuna rakennusjärjestysehdotuksessa esitetty rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske esimerkiksi sellaista hanketta, jossa olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi asuinrakennukseksi ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Poikkeamisluvan myöntämisen yhteydessä toki tulee tarkasteltavaksi kaikki muutkin ko. prosessiin kuuluvat asiat, mutta poikkeamislupaprosessiin ei voida vaikuttaa rakennusjärjestyksellä, koska kyseessä on lakisääntöinen prosessi. Kysymykset poikkeamisista on esitettävä asiaa valmistelevalle ja niistä päättävälle toimielimelle.

3. YKSITYISHENKILÖ, muistutus 18.1.2026

1) Perustelumuistion puuttuminen

Muistutuksessa huomautetaan, että rakennusjärjestyksen liitteenä ei ole perustelumuistiot, josta ilmenisi, millä rakentamislain 17 §:ssä säädetyllä perusteella kukin rakennusjärjestyksen määräys on tarkoitus antaa. Perustelumuistion puuttumiseen liittyen muistutuksessa todetaan mm.

- rakennusjärjestyksessä voi antaa määräyksiä vain rakentamislain 17 §:n mukaisista asioista
- rakennusjärjestyksellä ei voida antaa lain kanssa ristiriidassa olevia määräyksiä (YmVM 15/2024 vp, s. 12).
- määräykset eivät saa olla kohtuuttomia kiinteistönomistajille tai muille oikeuden haltijoille. Kohtuullisuuden arviointi tulisi esitetyksi perustelumuistion avulla.
- perustelumuistion laatimisella varmistettaisiin, *että rakennusjärjestys ei sisällä määräyksiä, joiden antamiseen kunnalla ei ole toimivaltaa.*
- *Koska rakennusjärjestysluonnoksen perustelumuistio puuttuu, ei kunnan jäsen voi arvioida, millä tavalla valmistelussa on arvioitu kunkin määräyksen suhdetta rakentamislain 17 §:ssä säädettyihin määräyksenantovaltaa rajaaviin säännöksiin.*
- perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia; huolellinen perustelumuistion valmistelu auttaa laillisuuden varmistamisessa.
- perustelumuistio vähentänee myös rakennusvalvontaviranomaisen neuvontatarpeita.

Vastine:

Rakennusjärjestykseen on laadittu perustelumuistio.

2) 1 § Rakennusjärjestyksen soveltamisala

Muistutuksessa esitetään, että

”Rakennusjärjestyksen soveltamisalaa koskevaa määräystä tulisi täsmentää, mihin rakennuskohteisiin sitä sovelletaan miltäkin osin tai vaihtoehtoisesti rakennusjärjestyksen rakennetta tulisi muuttaa siten, että rakentamista koskevista määräyksistä ilmenee selkeästi, mihin rakennuskohteisiin se tulee sovellettavaksi.”

Soveltamisalaa koskevassa määräyksessä tulisi ottaa huomioon:

- HE 101/2024 vp:

”rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea luvanvaraista rakentamista, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöönsä”.

- YmVM 15/2024 s. 12:

”Rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen alle jääviä rakennuskohteita saa rakentaa. Kunta ei saa kieltää tai rajoittaa niiden rakentamista millään perusteella rakennusjärjestyksellä. Sen sijaan myös lupakynnyksen alle jäävien rakennuskohteiden rakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä, Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksiä ja alueidenkäyttölain rannan suunnittelutarpeen sääntelyä”.

- YmVM 15/2024 s. 20:

”kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1

momentin lupakynnyksen ylittävästä rakentamisesta".

- HE 101/2024 vp:

"Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta."

Vastine:

Säännösten soveltamista on perusteltu pykälään 1 § ja perustelumuistioon rakentamislain mukaisesti.

3) 3 § Rakennustapaohjeet

Muistutuksen mukaan määräyksestä ei käy ilmi mikä viranomainen voi antaa ko. ohjeita eikä kyseessä ole varsinainen määräys eikä se luo mitään toimivaltaa antaa ohjeita. Muistutuksessa mainitaan, että rakennusvalvontaviranomainen on rakentamisasioissa toimivaltainen viranomainen antamaan yleisiä ohjeita rakentamisesta.

Vastine:

Pykälä on poistettu.

Rakennusjärjestyksen sisältöä on muutettu siten, että rakennusjärjestyksellä annetaan pääsääntöisesti vain määräyksiä. Asioiden selventämiseksi, ymmärrettävyyden ja selkeyden takia rakennusjärjestykseen on kuitenkin jätetty myös ohjeita, jotka on merkitty erillisellä OHJE-merkinnällä. Ohjeiden kirjaaminen rakennusjärjestykseen palvelee hyvän hallinnon palvelu- ja neuvontaperiaatteita (HL luku 2 hyvän hallinnon perusteet). Rakennusjärjestyksestä on poistettu ylimääräiset ohjeet.

4) 4 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuut

Muistutuksen mukaan rakennusjärjestyksessä ei voida antaa sellaisia määräyksiä, joista on säädetty laissa. Lisäksi todetaan, että rakennusjärjestys ei ole ohje eikä kaupunginvaltuusto voi antaa rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan kuuluvia ohjeita. Määräykset ja ohjeet on annettava erikseen.

Vastine:

Pykälä on poistettu.

5) 5 § Rakennushankkeen ennakoneuvottelu, lausuntotarpeet ja muut oleelliset tekijät

Muistutuksen mukaan kyseessä ei ole rakentamislain mukainen rakennusjärjestyksessä sallittu määräys.

Vastine:

Pykälä on poistettu.

- 6) 6 § Määritelmiä
”Kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole osoitettu toimivaltaa antaa rakentamiseen vaikuttavia käsitelmääritelmiä rakennusjärjestyksessä”
- Vastine:
Määritelmät on siirretty perustelumuiistioon ohjeeksi. Määritelmät on koottu osin lain-säädännöstä ja osin laadittu selkeyttämään rakennusjärjestyksen soveltamista Kiteen kunnan alueella.
- 7) 7 § Rakennuskohteiden sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan
Muistutuksen mukaan kunta ei voi sisällyttää rakentamislain 35 §:ssä (esteettömyys) tarkoitettuja vaatimuksia rakennusjärjestykseen, kun otetaan huomioon rakentamislain 17 §:ssä ja 35 §:ssä säädetty.
- Vastine:
Kyseinen kohta on poistettu.
- 8) 20 § Auto- ja polkupyöräpaikat
”Pykälään on syytä lisätä, millaisessa rakentamisessa määräystä sovelletaan.”
- Vastine:
Tarkennettu, että pykälää sovelletaan uudis- ja muutosrakentamisen rakennuskohteisiin.
- 9) 24 § Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen
Virkkeessä on kirjoitusvirhe päivämäärässä.
- Vastine:
Kirjoitusvirhe on korjattu.
- 10) 37 § Rakentamisen sopeutuminen ranta-alueelle
Huomautus koskee määräystä ”Rakennuksen, joka sijaitsee ≤15 metrin päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta, katetun kuistin ala saa olla enintään 50% rakennuksen kerrosalasta”. Soveltaminen ja toimivalta ovat epäselviä.
- Vastaus:
Kyseinen kohta on poistettu.
- 11) 38 § Vähimmäisvaatimukset keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta
Pykälä puustomääräysten osalta osin päällekkäinen 37 §:n kanssa, määräyksessä otetaan kantaa mikä on rakentamislupakynnyksen ylittävää rakentamista, kerrosalavaatimus kun neuvonnassa aikaisemmin on käytetty ns. käyttöalaa, pyydetty tiedottamista rakennusvalvontaviranomaisen kannasta, koska toiminnan on oltava johdonmukaista ja perustuttava lakiin, lisäksi on huomioitava hallintolain 6 § tarkoitussidonnaisuusvaatimus.

Vastine: Päällekkäisyys 37 §:n kanssa on poistettu.

8.10.2026

Määräyksessä ei oteta kantaa rakentamislupakynnykseen. Määräys selventää rakennusten sijoittamista keskivedenkorkeuden mukaisen sijainnin suhteen. Etäisyysvaatimus on kirjattu kerrosalaan perustuen, koska se on rakentamislaisissa määritelty termi ja kaavamääräyksissä annetut etäisyysvaatimukset pohjautuvat usein kerrosalaan.

Kiteen rakennusvalvonnan nykyisen tulkinnan mukaan rakentamislupa vaaditaan, jos alle 30 k-m²:n rakennuksen ja siihen liittyvän katoksen yhteenlaskettu pinta-ala ylittää 30 m². Tällaisen rakennuksen ei kuitenkaan tarvitse noudattaa tämän pykälän mukaista etäisyysmääräystä, koska rakennuksen kerrosala jää alle 30 k-m²:n.

Toisin sanottuna Kiteen rakennusvalvontaviranomainen ei ole muuttanut linjaansa rakentamislupakynnyksen suhteen. Kiteen rakennusvalvontaviranomainen on saanut yhdessä asiaan liittyvässä oikeuskanslerille tehdystä kantelussa oikeuskanslerin vastauksen 25.3.2026. Kyseisessä vastauksessa oikeuskanslerilla totesi, että ”ettei minulla ole perusteita todeta Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen menetelleen kante-lussanne tarkoitettua lausuntoa antaessaan tavalla, joka antaisi aiheutta toimenpitei-siini”. Asiaan liittyen ei ole vielä hallinto-oikeuden ratkaisuja.

Kiteen rakennusvalvontaviranomainen noudattaa toiminnassaan lakia ja yleisiä hyvän hallinnon periaatteita.

12)8 luku rakentamisen luvanvaraisuus

rakennusjärjestyksessä ei voi olla rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita, laissa esitettyjä sisällöt tulisi poistaa ja esittää viittauksia, rakennusjärjestyksen sisällön on sisällettävä määräyksiä (esim. rakennusjärjestyksen kohta 49 § 1.kappale), menettelyä ohjaavat ja suositukset eivät voi olla määräyksiä.

Vastine:

Rakennusjärjestyksen luvanvaraisuuskappale on muutettu siten, että rakennusjärjestyksellä annetaan vain määräyksiä ja rakennusjärjestyksestä on poistettu ohjeet. Rakennusvalvontaviranomainen antaa tarvittavat rakennusvalvontaviranomaisen ohjeet erikseen.

Liitteet:

1. Lupa- ja valvontavirasto, lausunto 21.1.2026
2. Kiteen yrittäjät ry:n puheenjohtaja ja omakotiasuja, muistutus 16.1.2026
3. Yksityishenkilö, muistutus 18.1.2026