

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 16.09.2024

§ 317

Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen hyväksyminen KV

2525/10.03.00.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Kaupunkikuva-arkkitehti Armi Patrikainen p. 050 398 5114

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen "Rakennusjärjestys 2025" voimaan tulevaksi 1.1.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta."

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 03.09.2024

§ 71

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin kokouksessa tehdyillä muutoksilla liitteeseen "Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 liitekarttoineen".

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää esittää Lahden kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen Lahden kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen "Rakennusjärjestys 2025" voimaan tulevaksi 1.1.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä esittelijä teki seuraavat muutokset liitteeseen "Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 liitekarttoineen":

s. 8 "Erityisestä syystä rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin sallia rakennusten sijoittamisen samalla tontilla lähemmäksikin toisiaan."

s. 9 "Niin ikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan kiinni naapuritontin rakennukseen ja rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomainen katsoo rakennusten tällaisen sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen."

s.13 vesikatteen uusiminen tai katemateriaalin vaihtaminen. Mikäli kyseessä ~~ole suojeltu~~ on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, muutos alkuperäisestä vaatii poikkeamisluvan.

s. 14 julkisivuväriytyksen muuttaminen. Mikäli kyseessä ~~ole suojeltu~~ on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, muutos alkuperäisestä vaatii poikkeamisluvan.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän tekemät muutokset liitteeseen "Lahden kaupungin rakennusjärjestys 2025 liitekarttoineen".

Perusteluosa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 14 §:n mukaan jokaisessa kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Lahden kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty Lahden kaupunginvaltuustossa 15.4.2013 § 54. Tämä rakennusjärjestys on tarkoitus korvata 1.1.2025 voimaantulevalla rakennusjärjestyksellä.

Rakennusjärjestyksen valmistelu ja hyväksyminen viedään läpi voimassa olevan lainsäädännön eli maankäyttö- ja rakennuslain rakennusjärjestyksestä koskevien pykälien ja menettelyjen mukaisesti. Sisällöllisesti rakennusjärjestys ottaa kuitenkin huomioon uuden rakentamislain, joka astuu voimaan 1.1.2025.

Rakennusjärjestysluonnoksesta ja -ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta on laadittu lopullinen Rakennusjärjestys 2025 (liitteenä), joka saatetaan kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Kun valtuuston päätös on lainvoimainen, rakennusjärjestyksen voimaantulosta laaditaan asianmukainen kuulutus.

Valtuuston hyväksyttyä rakennusjärjestyksen se kumoaa Lahden kaupunginvaltuuston 15.4.2013 § 54 hyväksymän voimassaolevan rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys 2025 tulee voimaan 1.1.2025 samaan aikaan voimaan tulevan uuden rakentamislain kanssa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Rakennusjärjestys on laadittu rakennusvalvonnan yhteistyöryhmässä ja siitä on pyydetty lausuntoja eri viranomaistahoilta.

Rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 22.3.–22.4.2024. Saadun palautteen perusteella laadittiin rakennusjärjestysehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölupalautakunta päätti 14.5.2024 § 41 asettaa nähtäville 17.5.–20.6.2024. Nähtävilläoloaikana kuntien jäsenillä ja muilla osallisilla oli oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta.

Nähtävilläoloaikana saapui neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Näiden pohjalta tehtiin vähäisiä tarkennuksia rakennusjärjestykseen. Lisäksi rakennusvalvonnan sisäisessä työskentelyssä on tullut esiin pieniä selkeyttämistarpeita, jotka on huomioitu nyt hyväksyttäväksi esitettävään rakennusjärjestykseen. Muutokset eivät ole sisällöllisesti oleellisia, joten ehdotusta ei esitetä asetettavaksi uudestaan nähtäville.

Teknisinä korjauksina on korjattu viittaukset maantielakiin ja vastuumuseoon, muinaisjäännösrekisteriin sekä kulttuuriympäristöselvityksiin. Epäjohdonmukaisuuksia nimityksissä ja viittauksissa on muutoinkin korjattu. Joitakin ilmauksia on tarkennettu ja lauserakenteita korjattu ja täydennetty siten, että tekstin ymmärrettävyys paranee. Muun muassa vähäisten rakennelmien määritelmä on lisätty ja rakennelmien ja katosten sekä lämpöpumpun sijoittamista täsmennetty. Aitoja ja tukimuureja koskevia määräyksiä on täsmennetty ja selkeytetty, jotta näitä koskevat rajaukset olisivat lukijalle mahdollisimman yksiselitteisiä. Kyseiset kohdat on myös siirretty peräkkäin, jolloin rakennusjärjestyksen numerointi on kohdassa ”3. Rakentaminen yleensä” muuttunut kohdasta ”3.8 Tukimuurit ja pengerrykset” eteenpäin. Rakennusjärjestyksen voimaantuloa koskevaan kohtaan 12.4. on korjattu voimassa olevan lainsäädännön mukaiset viittaukset, koska rakennusjärjestyksen valmistelu ja hyväksyminen perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Hämeen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa huomautettiin muun muassa Maisematyölupaa koskevan kohdan osalta maa-ainesten väliaikaisen sijoittamisen kestosta ja teksti on tältä osin täsmennetty. Etäisyyksien osalta ELY-keskus huomautti, että maantien suoja-alueen leveys voi olla suurempikin kuin 20 metriä lähimmän ajoradan keskilinjasta, joten tältä osin etäisyys on täsmennetty vähimmäisetäisyydeksi. Lausunnossa esitettyä täsmennystä jätevesijärjestelmän koestamisesta ennen käyttöönottamista ei lisätty rakennusjärjestykseen. Kyseisen kohdan toteuttaminen edellyttäisi kohtuuttomia toimenpiteitä hankkeeseen ryhtyvältä suhteutettuna siihen, että jätevesijärjestelmä on vapautettu rakentamisluvasta. Hankkeeseen ryhtyvän vastuulla on aina kuitenkin huolehtia siitä, että jätevesijärjestelmä täyttää sille asetetut vaatimukset. Muilta osin rakennusjärjestykseen on otettu täsmennyksiä ELY-keskuksen lausunnosta.

Lahden museon / Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunnon perusteella on täsmennetty rakennusjärjestyksessä käytettyjä nimityksiä ja tehty täydentäviä tarkennuksia rakennusjärjestyksen tekstiin.

Päijät-Hämeen liitolla ja Orimattilan kaupungin ympäristövaliokunnalla ei ollut huomautettavaa rakennusjärjestysehdotuksesta.

Yksityisen henkilön muistutuksessa oli hyviä huomioita, mutta näillä ei ollut rakennusjärjestyksen sisältöön vaikutuksia.

Rakennusjärjestyksen viittauksiin ja ohjeisiin lisätään linkitykset, kun rakennusjärjestys viedään lopulliseen muotoonsa verkkoon.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 15 §, 62 §, 65 §, 200 §, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 6 §, 93 §, 94 §, 95 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

kv: hallintovalitus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, kirjaamo.hame(at)ely-keskus.fi (lähetettävä mukana myös oheismateriaali)
- Maanmittauslaitos, asiakaspalvelu(at)maanmittauslaitos.fi
- Päijät-Hämeen liitto, toimisto(at)paijat-hame.fi
- rakennusvalvonta, asiakaspalvelu.rakennusvalvonta(at)lahti.fi
- Asikkala, kirjaamo(at)asikkala.fi
- Heinola, kirjaamo(at)heinola.fi
- Hollola, kirjaamo(at)hollola.fi
- Iitti, asiakaspalvelu(at)iitti.fi
- Orimattila, kirjaamo(at)orimattila.fi

Tiedoksi rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Kuulutus verkkosivuille (liitettynä rakennusjärjestys liitekarttoineen)

Kuulutus Uusi Lahti -lehteen

Säädöskokoelma