

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 14.05.2024 § 41

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 14.05.2024

§ 41

Lahden kaupungin rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville

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.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 17.5.–20.6.2024.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

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.

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

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päätti 19.3.2024 § 20, että rakennusjärjestysluonnos asetetaan nähtäville 22.3.–22.4.2024.

Nähtävilläoloaikana kuntalaisilla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kirjallisia mielipiteitä rakennusjärjestysluonnoksesta. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelulta, kaupunkitekniikalta ja ympäristöpalveluilta sekä Lahden tilakeskukselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta sekä kaupunginmuseolta.

Nähtävilläoloaikana saapui mielipide jätehuoltoviranomaiselta ja lausunnot Lahden ympäristöpalveluilta sekä Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseolta.

Jätehuoltoviranomaisen mielipiteessä 19.4.2024 kiinnitettiin huomiota rakennusjärjestyksen kohtaan 3.14 Jätehuolto. Asia koski keräysvaatimusten kirjaamista. Rakennusjärjestysehdotukseen on tehty korjaus kyseisen asiakohdan kirjaukseen.

Lahden ympäristöpalvelut toi esiin lausunnossaan 22.4.2024 yleisiä huomioita, teknisten korjausten tarpeita sekä mm. maalämmön keruupiirin, jätevesijärjestelmän ja maisematyöluvan luvitukseen liittyviä asioita.

Rakentamislain 42.1 §:ssä luetellaan rakentamislupaa edellyttävät rakentamistoimenpiteet ja 42.2 §:ssä todetaan lisäksi rakentamislupa tarvittavan, mikäli rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista

yleisen edun kannalta. Rakentamislain 42.3 §:ssä määritellään rakentamisluvan tarve myös korjaus- ja muutiskohteille. Lupatarpeen rajaa määritellään niissä mm. sanoin ”verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, vähäistä merkittävämmässä määrin, merkittävää vaikutusta”. Maalämmön keruupiiri ei sisälly edellä mainittuun luetteloon tai määritelmiin. Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakentamislainsäädännön ja siihen liittyviksi laeiksi todetaan lisäksi erikseen, että ”lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei lupaa edellyttäisi” (HE 139/2022 vp, s. 169). Edellä mainituin perustein maalämmön keruupiiriltä ei voi edellyttää rakentamislupaa ja se voidaan rakennusjärjestyksessä säilyttää luvasta vapautettujen rakentamistoimenpiteiden luettelossa.

Rakentamisluvan edellyttämän toimenpiteen yhteydessä jätevesijärjestelmä on luvanvarainen. Rakentamislupaa ei voi edellyttää alle 30 m<sup>2</sup>:n suuruisilta rakennuksilta, joihin voi myös liittyä jätevesijärjestelmä tai jätevesijärjestelmä voidaan tehdä jo olemassa oleviin rakennuksiin. Edellisessä kappaleessa on lueteltu rakentamislain 42 §:n mukaiset rakentamistoimenpiteet, jotka edellyttävät rakentamislupaa. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan jätevesijärjestelmää ei voi tulkita rakentamislainsäädännön näkökulmasta painoarvoltaan suuremmaksi kuin varsinaisen rakennuksen rakentamista luvitusta mietittäessä, joten yksittäistä jätevesijärjestelmää ei ole tarkoituksenmukaista ottaa rakentamisluvituksen piiriin. Jätevesijärjestelmä tulee aina kuitenkin tehdä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, riippumatta siitä, luvitetaanko toimenpide vai ei.

Maisematöiden eri luonteinen toiminta on huomioitu jo rakennusjärjestysluonnoksessa, samoin ympäristöluvan tarve. Ympäristöpalveluiden muita huomioita on käsitelty teknisin korjauksin rakennusjärjestysehdotukseen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo toimitti lausunnon 26.4.2024. Siinä pyydettiin päivittämään muinaisjäänöksiä ja rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevia kohtia. Rakennusjärjestyksessä on pyritty välttämään laissa olevan tekstin toistamista sekä laissa jo säädettyjen asioiden ottamista rakennusjärjestykseen. Samoin on pyritty välttämään pitkiä, määritteleviä selostuksia. Muinaismuistojen ja kulttuuriympäristön osalta rakennusjärjestysluonnokseen tehty kirjaus on katsottu riittäväksi.

Rakennusvalvonta on myös sisäisesti luonnoksen laatimisen jälkeen saadun lisätiedon perusteella katsonut tarpeelliseksi tehdä joitakin muutoksia rakennusjärjestykseen. Muun muassa ilma-vesilämpöpumput on otettu takaisin luvanvaraisuuden piiriin niiden aiheuttamien yleisten meluhaittojen vuoksi ja ranta-alueella rakennusten lukumäärärajoitus on poistettu rakentamislain vastaisena. Lisäksi rakennusjärjestykseen on lisätty ohjeistus louhintatöistä rautatien läheisyydessä.

Luonnoksen ja sen nähtävillä pidon yhteydessä saadun palautteen sekä rakennusvalvonnan rakentamislain pohjalta suoritettujen harkinnan, tulkinnan ja tämän hetkisen tiedon mukaisesti on laadittu liitteenä oleva ehdotus Lahden kaupungin rakennusjärjestykseksi. Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää ehdotuksen asettamisesta nähtäville kuulemista varten.

Ehdotus asetetaan nähtäville 17.5.–20.6.2024. Nähtävillä olosta kuulutetaan Lahden kaupungin verkkosivuilla sekä Seutuneluset ja Uusi Lahti -lehdissä. Rakennusjärjestysehdotus on nähtävänä Lahden kaupungin verkkosivuilla sekä Lahti-Pisteessä. Nähtävilläoloaikana kuntien jäsenillä ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta.

Ehdotuksesta saatujen palautteiden sekä lausuntojen pohjalta laaditaan lopullinen rakennusjärjestys, joka saatetaan kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Jos muutokset nähtävillä olleeseen ehdotukseen ovat oleellisia, muutettu ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville 30 päivän ajaksi ennen lopullista käsittelyä.

#### Vaikutusten ennakkoarviointi

Rakennusjärjestyksen päivittäminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi varmistaa, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Tämä vähentää ristiriitaisuuksia ja epäselvyyksiä osallisille, joita ovat Lahden kaupungin asukkaat ja maanomistajat, Lahdessa toimivat yritykset, yhdistykset, seurakunnat ja järjestöt, Lahden kaupungin toimielimet, naapurikunnat, Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Museovirasto, Maanmittauslaitos, Liikennevirasto, Lahdessa toimivat yhdyskuntatekniikkaa ja -palveluja tuottavat yritykset sekä muut viranomaiset. Rakennusjärjestyksen päivittäminen tukee myös yleis- ja asemakaavoitusta.

Rakennusjärjestyksen uudistamisella on välillisiä taloudellisia vaikutuksia mm. kaupungin asukkaille ja maanomistajille sekä yrityksille, yhdistyksille, seuroille ja järjestöille, sillä rakennusjärjestyksessä vapautetaan rakennusvalvontaviranomaisen lupatarpeesta aiempaa enemmän kohteita, jolloin lupamaksuja ei synny eikä suunnittelijoiden ja työnjohtajien palkkioita välttämättä muodostu. Toisaalta samalla vastuuta siirtyy aiempaa laajemmin suoraan rakennushankkeeseen ryhtyville, jolloin mm. naapureiden väliset epäselvyydet rakentamisessa voivat lisääntyä. Tämä puolestaan voi lisätä jatkuvan valvonnan työmäärää rakennusvalvonnassa

ja ympäristönsuojelussa. Rakennusjärjestyksen päivittämisessä on kuitenkin huomioitu ja jatkettu lainsäätäjän tahtotilaa lupakynnyksen nostamisessa.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote:

- kaupunkisuunnittelu (Juha Helminen)
- kaupunkitekniikka (Mika Lastikka)
- ympäristöpalvelut (Ismo Malin, Juha Alaluukas)
- Tilakeskus: tilakeskus(at)lahti.fi
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos: phpela(at)paijatha.fi
- Hämeen ELY-keskus / kirjaamo.hame(at)ely-keskus.fi
- Uudenmaan ELY-keskus / kirjaamo.uusimaa(at)ely-keskus.fi
- Maanmittauslaitos / asiakaspalvelu(at)maanmittauslaitos.fi
- Päijät-Hämeen liitto / toimisto(at)paijat-hame.fi
- Lahden kaupungin museo: kirjaamo(at)lahti.fi
- Väylävirasto / kirjaamo(at)vayla.fi
- Lahden kaupungin naapurikunnat:
  - Hollola kirjaamo(at)hollola.fi
  - Orimattila kirjaamo(at)orimattila.fi
  - Asikkala kirjaamo(at)asikkala.fi
  - Heinola kirjaamo(at)heinola.fi
  - Iitti kirjaamo.iitinkunta(at)iitti.fi
- Salpakierto Oy / asiakaspalvelu(at)salpakierto.fi
- Lahti Aqua Oy / lahtiaqua(at)lahtiaqua.fi
- Lahti Energia Oy / asiakaspalvelu(at)lahtienergia.fi

- Telia Oyj / production-desk@teliacompany.com
- DNA Oyj / palvelu(at)dna.fi
- Päijät-Hämeen kiinteistöliitto / pajat-hame(at)kiinteistoliitto.fi

#### Kuulutus, liitteenä rakennusjärjestysehdotus

- Lahden kaupungin virallinen ilmoitustaulu [www.lahti.fi/Kuulutukset](http://www.lahti.fi/Kuulutukset)
- Lahti-Piste

#### Kuulutus

- Uusi-Lahti
- Seutuneluset