

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 10.03.2026 § 16

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 10.03.2026

§ 16

Lahden kaupungin rakennusjärjestysehdotuksen asettaminen nähtäville

888/10.03.00.00/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

kaupunkikuva-arkkitehti Armi Patrikainen p. 050 398 5114

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville 13.3.–13.4.2026. Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta.

Lautakunta päättää pyytää rakennusjärjestysehdotuksesta lausunnon Lupa- ja valvontavirastolta, Päijät-Hämeen liitolta, Asikkalalta, Heinolalta, Hollolalta, Iitiltä ja Orimattilalta.

Lautakunta päättää pyytää rakennusjärjestysehdotuksesta kannanotot yhteistyötahoilta.

Muistutukset, lausunnot ja kannanotot tulee toimittaa 13.4.2026 mennessä Lahden kaupungin kirjaamoon.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Rakentamislain (751/2023) 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Lahden kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty Lahden kaupunginvaltuustossa 11.11.2024 § 118. Tämä rakennusjärjestys on tarkoitus korvata nyt käsittelyssä olevalla rakennusjärjestyksellä. Kyse on 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen vähäisistä muutoksista ja päivittämisestä.

Rakennusjärjestys uusittiin edellisen kerran vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia. Rakennusjärjestyksen laatimisen jälkeen on havaittu tarvetta tarkentaa rakennusjärjestystä joiltakin osin ja myös selventää rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Poikkeamisluvan ja rakentamisluvan edellyttämisen osalta on tarpeen tehdä tarkennuksia.

Päivitetyt rakennusjärjestyksen on tarkoitus tulla voimaan 1.6.2026 alkaen.

Tehtävät muutokset

Asuinhuoneistojen sisäiset muutokset vapautetaan rakentamisluvan hakemisesta. Muiden huoneistojen kuten esimerkiksi teollisuus- tai liikehuoneistojen osalta vapautusta ei oteta rakennusjärjestykseen, koska näiden osalta voi tulla muun muassa paloturvallisuuteen vaikuttavia muutoksia, joiden osalta lupa tarvitaan. Tapauskohtainen luvan tarpeen arviointi rakentamislain säännösten mukaisesti jää muiden kuin asuinhuoneistojen osalta rakennusvalvontaviranomaiselle.

Huoneistojen yhdistäminen vapautetaan rakentamisluvasta. Käytännössä näin on jo toimittukin, mutta vapautus on tarve kirjata rakennusjärjestykseen. Huoneistojen

jakaminen eri huoneistoiksi säilyy luvanvaraisena mm. paloturvallisuusasioiden vuoksi.

Selkeytyksen vuoksi kohdan 2.2 "Rakentamisluvasta vapautetut" väliotsakkeen "Vapautus rakentamisluvasta" neljäs kappale poistetaan, koska kappaleessa oleva teksti on päällekkäistä myöhemmin rakennusjärjestyksessä olevan saman sisällön kanssa eikä asia myöskään loogisesti sisältönsä puolesta kuulu kyseisen väliotsikon alle. Toisaalta kappale sisältää myös virheellisen vaatimuksen poikkeamisluvasta, jota ei voi julkisivumuutoksissa vaatia, vaan kyseessä olisi rakentamislupa. Asia on käsitelty julkisivumuutosten kohdalla.

Julkisivujen muuttamista vapautetaan lisää. Ikkunoiden ja ovien uusiminen ei jatkossa vaatisi rakentamislupaa. Mikäli kyseessä on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, muutos alkuperäisestä voi vaatia rakentamisluvan. Tämä koskee sekä vesikatteen, katemateriaalin ja julkisivuväriytyksen muutosta että ikkunoiden ja ovien muuttamista. Vastaavasti ikkuna- tai oviaukon tekeminen voi vaatia rakentamisluvan. Nyt voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on vaadittu näiden osalta poikkeamislupaa, mutta rakentamislain tulkintakokemusten karttuessa on todettu, että kyseinen muutos vaatii rakentamisluvan, jos lupakynnys muutoin ylittyy. Näissä ei siis voi vaatia poikkeamislupaa. Tältä osin on kyse oikaisusta rakennusjärjestykseen. Rakentamislupaa ei puolestaan ole tarkoituksenmukaista ehdottomasti aina vaatia, vaan tapauskohtainen luvan tarpeen arviointi rakentamislain säännösten mukaisesti jää rakennusvalvontaviranomaiselle.

Suojeltujen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla poistetaan lausunnon pyytämismäärä Pääjät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, kun halutaan sijoittaa alle 50 kVA:n aurinkopaneelit katolle tai pientaloissa ja talousrakennuksissa sekä teollisuusrakennuksissa seinään. Vastaavasti velvoite poistetaan lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittamiselta. Kun erillislaitteen

sijoittamiseen ei vaadita rakentamislupaa, on kyseisen lausunnon pyytämisvelvoitteen valvonta käytännössä mahdotonta. Talotekniset toimenpiteet on varsin laajasti toisaalla rakennusjärjestyksessä vapautettu ja kyseisten erillislaitteiden sijoittaminen on osittain näihin verrannollinen, jopa näitä kevyempi toimenpide (laitteet poistettavissa). Suojeltujen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla ei ole tarkoituksenmukaista vaikeuttaa kyseisten energialaitteiden sijoittamista muita kohteita enemmän. Kyse ei ole erillislaitteiden kohdalla asiasta, jolla on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.

Lämpöpumpun ulkoyksikön sijoittaminen vapautetaan luvan hakemisesta. Nykyisen rakennusjärjestyksen sanamuoto on vapauttanut lämpöpumpun sijoittamisen ilman lupaa vain tietyin rakennusjärjestyksessä asetetuin edellytyksin. Mikäli pumppua ei ole voinut sijoittaa edellytetyksi, on rakentamislupa tullut hakea. Lämpöpumpun sijoittamisesta määrätään silti edelleen etäisyysvaatimuksin, mutta äänihaittaininta poistetaan. Äänihaitan todentaminen on käytännössä haasteellista, eikä rakentamismääräyksistä löydy raja-arvoja jälkikäteen asennetuille taloteknisille laitteille.

Ajoneuvoliittymiä sallitaan jatkossa teollisuuskiinteistöille ja päiväkotij- ja hoitolaitoksille rakennusjärjestyksessä suoraan kaksi, koska käytännössä kyseisillä kiinteistöillä yksi ajoneuvoliittymä ei riitä toiminnalle.

Tukimuurien osalta täsmennetään sitä, milloin ja mikä lupa vaaditaan. Alle metrin korkuiset tukimuurit on vapautettu luvanvaraisuudesta, yli metrin mutta alle kahden metrin korkuiset tukimuurit vaativat maisematyöluvan ja vähintään kaksi metriä korkeat tukimuurit rakentamisluvan.

Katosten sijoittamispaikan ohjausta muutetaan siten, että rakentamislain vastainen määräys sijoittaa katos asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle poistetaan. Rakennusten ja erillisten katosten sijoittamiselle asetetaan paloturvallisuuteen

perustuen kuitenkin etäisyysrajoituksia eikä rakennelmaa, rakennusta tai katosta saa sijoittaa istutettavalle tontin osalle. Katoksen osalta täydennetään lisätietoihin, että katoksen pinta-ala lasketaan räystäspeittopinta-alasta ja kiinteästi rakennukseen liittyvä katos tulkitaan osaksi rakennusta. Tämä helpottaa määräysten tulkintaa.

Laiturit vapautetaan rakentamisluvasta. Yli 50 m²:n suuruinen laiturivaatii vesilain mukaisen luvan eikä ole tarvetta kaksinkertaiselle lupaprosessille.

Lakipykäläviittauksiin on tehty korjauksia ja päivityksiä.

Rakennusjärjestyksen valmistelu

Rakentamislaki muutti rakennusjärjestyksen laatimisen prosessia. Rakentamislaki ei sisällä sitä edeltäneen maankäyttö- ja rakennuslain kaltaisia säännöksiä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatimisesta, eikä siihen sisälly viittausta kaavoituksen vuorovaikutusta koskeviin pykäliin. Näin ollen OAS-menettely ei ole enää lakisääteinen osa rakennusjärjestyksen valmistelua. Yleisesti ottaen rakennusjärjestyksen laatiminen on kuitenkin tehtävä avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Nyt kyseessä on vähäiset muutokset vain reilun vuoden käytössä olleeseen rakennusjärjestykseen, joten ennakko-osallistamista tai -kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä laki tätä edellytä. Kuuleminen suoritetaan ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osana kaavoitusmenettelyn mukaista rakennusjärjestyksen valmistelua kunnat olivat omaksuneet aiemman lain aikaan myös rakennusjärjestysluonnoksen laatimisen, vaikka se ei ollut missään vaiheessa maankäyttö- ja rakennuslainkaan edellyttämä vaihe, kuten ei nyt rakentamislainkaan. Näin ollen päätettäväksi tuodaan voimassa olevan rakentamislain 19 §:n mukaisesti rakennusjärjestysehdotus, joka samalla asetetaan nähtäville.

Ehdotuksen nähtäville asettaminen

Rakennusjärjestysehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi 13.3.–13.4.2026.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävänäoloajan päättymistä.

Rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään myös rakentamislain 19 §:n edellyttämät lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta, joka Lahden osalta on Päijät-Hämeen liitto, ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa eli naapurikunnilta Asikkala, Heinola, Hollola, Iitti ja Orimattila.

Ehdotuksesta on tarkoituksenmukaista pyytää myös kannanotot yhteistyötahoilta, kuten kaupunkisuunnittelulta, kaupunkitekniikalta, ympäristöpalveluilta, Tilakeskukselta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahden kaupunginmuseolta, Väylävirastolta, Maanmittauslaitokselta, Salpakierrolta, Lahti Aqualta, Lahti Energialta, Telialta, DNA:lta ja Päijät-Hämeen kiinteistöliitolta.

Muistutukset, lausunnot ja kannanotot tulee toimittaa 13.4.2026 mennessä Lahden kaupungin kirjaamoon ensisijaisesti sähköisesti kirjaamo(at)lahti.fi tai vaihtoehtoisesti postitse Lahden kaupunki, kirjaamo, PL 202, 15101 Lahti. Kirjaamon käyntiosoite on Lahti-Piste, Palvelutori, Aleksanterinkatu 18, 15140 Lahti. Palautteessa tulee mainita asianumero 888/2026.

Vaikutusten ennakoarviointi

Rakennusjärjestyksen päivittäminen varmistaa, että paikalliset rakentamismääräykset ovat yhdenmukaisia voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Päivityksellä toteutetaan myös lainsäätäjän tahtotilaa keventää lupatarvetta, niin kattavasti kuin se on mahdollista vaarantamatta yleisen edun kannalta olennaisia seikkoja tai turvallisuuteen ja terveellisyysvaikutuksia vaikuttavia olennaisia asioita. Muutoksilla tavoitellaan mahdollisimman selkeää rakennusjärjestystä kaikille sen

käyttäjille. Rakennusjärjestyksen päivittäminen tukee myös yleis- ja asemakaavoitusta.

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

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki 19 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote:

- Lupa- ja valvontavirasto / kirjaamo(at)lvv.fi
- Päijät-Hämeen liitto / toimisto(at)paijat-hame.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

- kaupunkisuunnittelu (Juha Helminen)
- kaupunkitekniikka (Mika Lastikka)
- ympäristöpalvelut (Juha Alaluukas)
- Tilakeskus: tilakeskus(at)lahti.fi
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos: phpela(at)paijatha.fi
- Lahden kaupunginmuseo: kirjaamo(at)lahti.fi
- Väylävirasto / kirjaamo(at)vayla.fi
- Maanmittauslaitos / asiakaspalvelu(at)maanmittauslaitos.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 / paijat-hame(at)kiinteistoliitto.fi

Kuntalain 108 §:n mukainen ilmoitus rakennusjärjestysehdotuksen asettamisesta nähtäville, liitteenä rakennusjärjestysehdotus liitekarttoineen

- Lahden kaupungin virallinen ilmoitustaulu www.lahti.fi/Kuulutukset
- Lahti-Piste

Kuntalain 108 §:n mukainen ilmoitus rakennusjärjestysehdotuksen asettamisesta nähtäville

- Ess Viikko