

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 08.06.2026

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen

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

Esittelijä

kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen 2026.

Päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ja rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2026.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 26.05.2026

§ 155

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen 2026.
Päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ja
rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2026.”

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 18.05.2026

§ 145

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jättää asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen 2026.
Päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ja
rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2026.”

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.05.2026

§ 39

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta esittää Lahden kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen 2026. Päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta ja rakennusjärjestys tulee voimaan 1.7.2026.

Perusteluosa

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päätti 10.3.2026 § 16 asettaa Lahden kaupungin rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 13.3.–13.4.2026.

Rakennusjärjestykseen ehdotettiin kohtuullisen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia, joiden tarve on noussut pääsääntöisesti esiin rakentamislain soveltamisen myötä.

Kunnan jäsenille ja osallisille varattiin tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Lautakunta pyysi ehdotuksesta lausunnon Lupa- ja valvontavirastolta, Päijät-Hämeen liitolta, Asikkalalta, Heinolalta, Hollolalta, litiltä ja Orimattilalta. Lisäksi lautakunta pyysi ehdotuksesta kannanotot eri yhteistyötahoilta. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot tuli toimittaa 13.4.2026 mennessä Lahden kaupungin kirjaamoon. Lupa- ja valvontaviraston pyynnöstä aikaa heidän lausuntonsa antamiselle jatkettiin 17.4. saakka.

Nähtävilläoloaikana saapui kuusi lausuntoa, joista Orimattilan ja Heinolan kaupungilla ei ollut lausuttavaa rakennusjärjestysehdotukseen. Ehdotuksesta lausui Kaupunkisuunnittelu, Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo ja Lupa- ja valvontavirasto. Näiden lausunnot ovat kokonaisuudessaan kokousasian liitteenä.

Pääkohdat lausunnoista ja rakennusvalvonnan vastaukset niihin (sisennetty teksti)

Kaupunkisuunnittelu esitti muutamia korjauksia ja täydennyksiä rakennusjärjestykseen. Liittymien osalta kaupunkisuunnittelu esittää kahden liittymän sallimista myös kouluille. Samoin se esittää kohdan 4.3 rakentamisen määrästä koskevaa säännöstä sovellettavaksi myös asemakaava-alueen

ulkopuolelle sijoittuvien olemassa olevien teollisuuskiinteistöjen kohdalla. Rantarakentamisen osalta kaupunkisuunnittelu esittää lisättäväksi täsmennystä ilman poikkeamislupaa rakennettavan venevajan osalta. Määräystä tulisi täsmentää siten, ettei rakennelman tulkita käyttävän rakennusoikeutta eikä kuluttavan rakennuspaikalle sallittujen rakennusten määrää, jos venevajassa ei ole muita tiloja veneen säilyttämisen lisäksi. Vielä kaupunkisuunnittelu pyytää tarkentamaan määräyksiä kohdassa 6 maatilarakentaminen siten, että siinä huomioidaan myös muut harrastus- ja hyötyeläimet.

Kahden liittymän sallimista kouluille pidetään perusteltuna ja lisättiin kohdan 3.12 luetteloon. Samalla lisättiin mahdollisuus kahteen liittymään asuinkerrostaloille ja liikekiinteistöille, joissa on rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan myös pääsääntöisesti tarve kahdelle liittymälle.

Rakennusvalvonta totesi rakennusjärjestyksellä määritellyn rakentamisen määrän asemakaava-alueen ulkopuolella olemassa olevilla teollisuuskiinteistöillä johtavan käytännössä aina poikkeamislupaan, mikäli kyseisiä teollisuuskiinteistöjä halutaan laajentaa. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista. Teollisuuden sijoittuminen alueelle on jo aiemmin laajemmin harkittu eikä laajentamiseen siten liity tarvetta laajalle kuulemiselle, joten laajentaminen voidaan ratkaista rakentamisluvalla. Kohtaan 4.3 lisättiin maininta, etteivät rakentamisen määrät koske ranta-alueiden ja maatilarakentamisen lisäksi olemassa olevia teollisuuskiinteistöjä.

Kohtaan 5.2 lisättiin Lisätietoja-kohta ja siihen teksti "Alle 30 m²:n venevajaa ei lasketa mukaan rakennusten enimmäismäärään eikä se kuluta sallittua rakennusoikeutta."

Kaikkia mahdollisia harrastus- ja hyötyeläimiä on tarpeetonta erillismääräyksin ohjata rakennusjärjestyksellä. Muun muassa laki eläinten

hyvinvoinnista säätelee eläinten pitoa. Isommat harrastus- ja hyötyeläimet, jotka käytännössä vaativat hevos- tai ponitalliin rinnastettavia tiloja ja siten saattavat enemmän vaikuttaa naapurin asemaan, otetaan kuitenkin rakennusjärjestykseen yleismainintana täydentämällä kohdan 6.1 määräystä tältä osin: "Alle 5 hehtaarin kiinteistöille ei saa sijoittaa yritystoimintaan käytettävää hevos- tai ponitallia tai vastaavaa eläinsuojaa".

Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry pitää antamassaan lausunnossa hyvänä, että rakennusjärjestysehdotuksessa kevennetään byrokratiaa erityisesti museoviranomaiselta pyydettyä lausunnon osalta. Tämä joustavoittaa toimintaa myös taloyhtiöiden korjaushankkeissa. Kiinteistöliitto toivoo kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunkikuvaryhmän roolien, tehtävien ja toimivallan ottamista mukaan rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestyksessä on kohdassa 11.1 kuvattu kaupunkikuvaneuvottelukunnan rooli, tehtävä ja toimivalta. Kaupunkikuvaryhmä on puolestaan kaupungin sisäistä hallinnon järjestämistä. Vastaavia yhteistyöryhmiä on lukuisia, eikä niitä ole syytä ottaa rakennusjärjestykseen. Rakennusvalvonta harkitsee erikseen saadun palautteen perusteella verkkosivuilleen lisätietoutta kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja kaupunkikuvaryhmän toiminnasta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää, että jatkossakin museolle ohjataan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokitelluilla alueilla tai suojelluissa rakennuksissa tehtävät muutokset, jotka eivät vaadi lupaa ja että rakennusvalvonta ohjaisi nämä tapaukset museolle. Aurinkopaneelien ja ilmalämpöpumppujen asennuksessa lausunтоваade halutaan säilytettävän hieman tarkennettuna. Museo esittää myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen/kohteen merkityksen avaamista ja antaa tähän valmiin määritelmän.

Lisäksi museo huomauttaa siitä, että Lahden karttapalvelussa tiedot muinaisjäänöksistä ovat vanhentuneet ja pyytää korjaamaan asian. Toisin kuin rakennusjärjestyksen korjatussa ehdotuksessa esitetään, ajantasaisin muinaisjäänöstieto löytyy tällä hetkellä ainoastaan Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin kautta. Lisäksi ehdotetaan kartalle otettavaksi muinaisjäänökset omana erillisenä tasonaan.

Rakennusjärjestyksen lähtökohtana on, että siihen otettuja asioita on mahdollista myös käytännössä valvoa. Valvova viranomainen on yleensä rakennusvalvonta, ellei muuta mainita. Rakennusvalvonnan tulee voida puuttua valvomiinsa asioihin tarvittaessa myös hallintopakkomennettelyn kautta rakentamislain edellytysten niin vaatiessa. Maininta lausunnon pyytamisestä museolta on juuri tästä syystä haluttu poistaa. Rakennusvalvonta ei voi luvasta vapautetuissa kohteissa valvoa, onko lausunto pyydetty vai ei, koska kyseiset hankkeet eivät kulje rakennusvalvonnan kautta. Jos puolestaan käy myöhemmin ilmi, että lausuntoa ei ole pyydetty, mutta toimenpiteet on toteutettu, tulisi rakennusvalvonnan edetä lainmukaisesti pakkotoimiin, koska rakennusjärjestyksen määräystä ei ole noudatettu. Tämä tulisi tehdä myös siinä tapauksessa, vaikka kävisi myöhemmin ilmi, että toimenpiteet on tehty museon hyväksymällä tavalla.

Museon ehdottama lause siitä, että rakennusvalvonta ohjaisi tapaukset museolle tai että aurinkopaneelien ja ilmapumppujen osalta lausunto pyydetäisiin hieman eri tarkennuksin, sisällyttää käytännössä edelleen vastuun rakennusvalvonnalla valvoa asiaa. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista, mutta ei pakota olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Toimenpiteisiin, jotka eivät vaadi lupaa, ei välttämättä siis liity museon esittämää viestintää, jonka voisi välittää museolle kommentoitavaksi. Kyseisen määräyksen valvonta olisi edelleen käytännössä mahdotonta.

Rakennusjärjestyksen kohdan 2.2 rakentamisluvasta vapautetut lisätietoihin lisätään kuitenkin museon lausunnon perusteella maininta "Mikäli kyseessä on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja toimenpide on vapautettu poikkeamis- ja rakentamisluvasta, suositellaan olemaan yhteydessä Päijät-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon ohjeiden saamiseksi, jotta rakennuksen suojellut tai kulttuurihistorialliset arvot säilyvät."

Kohdan 3.1 Rakennuksen sopeutuminen rakennuspaikalle ja ympäristöön lisätiedoista siirrettiin loogisuuden vuoksi määritelmät kohtaan 7.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset ja tehtiin tarkennukset määrittelyihin museon esittämän pohjalta. Kohtaan 3.1 lisättiin viittaus kohtaan 7.3. ja kohdan 7.3 lisätietoihin lisättiin yleismaininta karttapalvelusta ja museon rekistereistä löytyvistä rajauksista: "Rakennettujen kulttuuriympäristöjen aluerajaukset on esitetty Lahden karttapalvelussa ja Museoviraston rekistereissä." Tämän kanssa päällekkäinen virke paikallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä karttapalvelussa poistettiin turhana.

Kartoitetut muinaisjäännökset on esitetty sekä Lahden karttapalvelussa että Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä, joten rakennusjärjestyksen olemassa oleva teksti on lähtökohtaisesti oikein. Ajantasaisuuteen ei oteta kantaa rakennusjärjestyksen päivittämisen yhteydessä. Karttapalvelun päivitystarpeet viedään tiedoksi palvelua ylläpitävälle taholle.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) toivoo lausunnossaan, että purkamisen osalta rakennusjärjestyksessä otetaan huomioon myös luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltujen lajien pesät sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat. Ohjausta tulisi LVV:n mukaan lisätä huomioimaan hankkeiden yhteydessä myös Natura 2000 -alueet ja

rauhoitettut ja suojellut lajit ja mahdolliset luonnonsuojelulain mukaiset poikkeuslupatarpeet sekä asianmukainen maa-ainesten käsittely, kun maa-aines saattaa sisältää haitalliseksi säädettyjen vieraslajien kasveja ja kasvinosia. Laitureiden osalta LVV toivoo selkeämpää ohjausta vesilain mukaisen luvan hakemiseen, vaikka rakennusvalvonnan lupaa ei vaadita. Rakennusjärjestyksen kohdan 3.4 osalta matalimmista rakentamiskorkeuksista, tulvakysymyksistä ja maanteistä LVV suosittelee kuulemaan Kaakkois- Suomen elinvoimakeskusta.

Purkamista koskeva määrittely on korjattu nähtävilläoloajan jälkeen voimassa olevan rakentamislain mukaiseksi, koska rakennusjärjestykseen oli jäänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukainen määrittely purkamisluvan edellytyksistä. Rakentamislain 56 § ei anna edellytyksiä lisätä mainintaa luontoympäristön suojelun huomioimisesta lausunnossa esitettyllä tavalla purkamisluvan edellytyksiä tarkasteltaessa. Rakentamislain mukaan purkaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön, eli ihmisen käyttöönsä muokkaaman fyysisen ympäristön kuten rakennusten, rakennettujen alueiden, asuinalueiden, liikenneverkkojen tai yhdyskuntarakenteen, suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Mikäli luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltujen lajien pesät sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat halutaan huomioitavan purkamisessa, tulee asia ottaa huomioon kaavoittamisen yhteydessä tai lupa- ja valvontaviraston suojelupäätöksellä.

Luonnon monimuotoisuuden huomiointi on ensisijaisesti kaavoituksellinen asia. Monet lausunnossa mainituista asioista tulevat kuitenkin huomioitua viherkerroinlaskelmassa. Haitallisten vieraslajien ohjaus ja valvonta eivät puolestaan kuulu rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakentamisen ohjaukseen. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa myös paikallisista oloista johtuvia luonnonarvojen huomioon ottamista koskevia määräyksiä, kunhan niillä ei muuteta rakentamislaisissa säädettyä luvanvaraisuutta.

Rakennusjärjestyksen seuraavan päivityksen yhteydessä voidaan suorittaa rakennusjärjestyksen laajempi tarkastelu ja tarvittaessa harkita mahdollisuutta huomioida luontoarvoja nykyistä paremmin. Nyt tehtävät rakennusjärjestyksen muutokset ovat lähinnä vähäisiä tarkennuksia rakentamislain tulkinnan seurauksena.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennusjärjestyksessä ei ole tarkoituksenmukaista avata kaikkea lainsäädäntöä, mikä rakentamislain lisäksi ohjaa rakentamista. Rakennusjärjestys käsittää olennaisimmat rakentamisen ohjauksen lähtökohdat. Näistä syistä muun muassa luvasta vapautetun rakentamisen osalta on lisätiedoissa kohdat

”Rakentamisluvasta vapautus ei vapauta mahdollisista muista tarvittavista luvista ja suostumuksista (esim. vesilain mukaiset luvat, ympäristöluvut, sijoittamisluvat).” ja ”Luvasta vapautus edellyttää kuitenkin ao. lakien ja määräysten noudattamista.” Viittauksissa asiaan liittyvät lait on lisäksi mainittu. Pykäläkohtaista viittausta ei ole myöskään tarkoituksenmukaista tehdä, koska lakien tulkinta on aina kokonaisvaltaista, ei pääsääntöisesti ainoastaan tiettyyn pykälään perustuvaa, ja viime kädessä tulkinnan tekeminen kuuluu kyseistä lakia valvovalle viranomaiselle, johon hankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa olla yhteydessä.

Rakennusjärjestyksestä on haluttu tehdä helposti lähestyttävä eikä liian raskasta. Toisaalta rakennusvalvonnalle on haluttu jättää myös tapauskohtaista harkintavaltaa ja jouston mahdollisuus säännösten soveltamisessa.

Rakennusjärjestyksen kohta 2.2 on otsikkonsa mukaisesti

Rakentamisluvasta vapautetut. Väliotsikkona on selkeästi

”Rakentamislupaa ei vaadita - -”. Kyseinen kohta sisältää laiturin. Kantaa otetaan määräyksessä siis vain rakentamisluvasta vapautettuun rakentamiseen, ei muuhun lupatarpeeseen. Laiturin, kuten ei myöskään

muiden yksittäisten kohtien osalta, ole rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaista avata asiaa kunkin osalta erikseen, kun muihin vaadittuihin lupiin on otettu kantaa Lisätiedot-otsikon alla.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohtaan 3.4 Rakennuksen korkeusasema ei ole tehty muutoksia, joten kuulemista ei ole tehtyä laajemmin nähty tarpeelliseksi. Nyt tehdyt muutokset nousevat rakentamislaisissa säädettyjen asioiden tulkinnoista, jotka ovat lain soveltamisen myötä nousseet esiin, ja tuoneet tarpeen vähäisille rakennusjärjestyksen täsmennyksille. Vasta reilun vuoden voimassa ollutta rakennusjärjestystä ei ole tarkoitus tässä yhteydessä laajemmin tarkastella tai uudistaa. Rakennusjärjestyksen seuraavassa päivityksessä voidaan tarvittaessa harkita mahdollisuutta huomioida matalimmat rakentamiskorkeudet ja tulvakysymykset ja kuulla Kaakkois-Suomen elinvoimakeskusta.

Rakennusvalvonnan omana valmistelussa esiin tulleen huomiona tehtiin vielä tarkennus katosten vähimmäisetäisyyksiin. Katosten etäisyydsmääräykset koskevat myös telttamaisia rakennelmia. Kohdan 2.2 Rakentamisluvasta vapautetut lisätietoihin lisättiin tästä maininta: "Katoksille määrätty etäisyys tontin tai rakennuspaikan rajoista koskee myös telttamaisia rakennelmia."

Myös rakennusvalvonnan omana huomiona luvasta vapautettuihin kohteisiin lisättiin puistoihin ja viheralueille sijoitettavat kevyen liikenteen sillat, koska nämä eivät aina sisälly puistosuunnitelmaan.

Kaupunkisuunnittelulta tuli vielä nähtävilläolon jälkeen päivityspyyntö kohdan 5.1 Rakentaminen ranta-alueella lisätietoihin. Lisätietojen toinen kappale on epäselvä ja se esitettiin poistettavaksi ja korvattavaksi uudella lauseella. Asian sisältö ei muutu, mutta on esitetyssä muodossa selvemmin ymmärrettävissä, joten esitys huomioitiin.

Uusi nähtävilläolo ei tarpeen

Rakennusjärjestysehdotukseen ei ole tehty lausuntojen perusteella niin olennaisia muutoksia, että uusi nähtävilläolo olisi tarpeen. Tehdyt muutokset ovat vähäisiä tarkennuksia. Niiltä osin kuin lausunnoissa tuli esiin mahdollisia suurempia muutostarpeita, ei muutoksia tehty, vaan ne jätettiin rakennusjärjestyksen seuraavaan päivitykseen, jonka yhteydessä suoritetaan laajempi tarkastelu, osallistaminen ja kuuleminen.

Nähtävillä olleessa rakennusjärjestyksessä esitetyt muutokset (käsitelty lautakunnassa 10.3.2026 § 16)

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

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

Lakipykäläviittauksiin on tehty korjauksia ja päivityksiä.

Voimaantulo

Rakennusjärjestyksen voimaantuloa joudutaan siirtämään aiemmin esitetystä kuukaudella eteenpäin, koska kaupunginvaltuuston toukokuun kokous, jossa hyväksyntä oli tarkoitus käsitellä, on peruttu. Koska valtuuston seuraava kokous on vasta 8.6., ei rakennusjärjestys ehdi tulla voimaan kesäkuun alusta.

Rakennusjärjestys on tarkoitus tulla voimaan 1.7.2026.

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 terveellisyyteen 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 17 §, 19 §, 21–27 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 94–95 §, 98 §

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote liitteineen

- rakennusvalvonta
- rakennus- ja ympäristölupalautakunta
- Lupa- ja valvontavirasto / kirjaamo(at)lvv.fi
- Maanmittauslaitos / asiakaspalvelu(at)maanmittauslaitos.fi
- Päijät-Hämeen liitto / toimisto(at)paijat-hame.fi
- 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

Kuntalain 108 §:n mukainen ilmoitus rakennusjärjestyksen voimaantulosta

Säädöskokoelma

Ryhti-järjestelmä (rakennusvalvonta toimittaa, kun tekniset edellytykset tähän ovat olemassa)