



Päätös

Lahden kaupunki, rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä rakennus- ja ympäristölupautakunnan päätöksen mukaisesti

Asianumero 4201/2026

Poikkeamislupa 398-2026-324

Hakija

Peab Oy

Rakennuspaikka

398-17-990-6

Vartiokallionkatu 2

15160 LAHTI

Asemakaava

T TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asian vireilletulo

28.07.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

Poikkeukset asemakaavaan

1. Rakennusoikeuden ylitys
2. Kerrosluvun ylitys
3. Ajoneuvoliittymä asemakaavan liittymäkieltoalueella
4. Istutettavien alueet poikkeavat kaavasta

Poikkeus rakennusjärjestykseen

raja-aidan korkeus ylittää sallitun

Päätös

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksen mukaisesti.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut

Poikkeukset ja hakijan perustelut (tiivistelmä)

- Rakennusoikeus: Kaavan mukainen rakennusoikeus on 29 804 k-m² (e = 0,40), kun rakennusten suunniteltu rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 37 393,5 k-m². Poikkeamista perustellaan datakeskuksen teknisten järjestelmien tilatarpeilla sekä toiminnan edellyttämällä tehokkaalla tilankäytöllä.
- Kerrosluku: Kaava sallii enintään kaksikerroksisen rakentamisen (II), mutta rakennus suunnitellaan kolmikerroksisena (III). Kolmas kerros muodostuu teknisestä välikerroksesta, joka mahdollistaa talotekniikan tarkoituksenmukaisen toteuttamisen ja vähentää rakennuksen vaatimaa tonttipinta-alaa. Varsinaisen rakennuksen katolla on lisäksi lauhduttimia suoja-aitoineen.
- Ajoneuvoliittymä: Kaavan vastaisesti tontin luoteiskulmassa sijaitseva nykyinen liittymä säilytetään pelastusajoneuvojen käyttöä varten. Ratkaisun tavoitteena on turvata pelastustoiminnan esteetön pääsy alueelle. Pelastustoimia varten tontille tarvitaan kaksi lähestymissuuntaa.
- Istutusalueet: Kaavassa osoitetuista tontin pohjois- ja koillisreunan istutusalueista poiketaan osittain. Muutos mahdollistaa datakeskuksen raskaan huolto- ja logistiikkaliikenteen edellyttämät ajoreitit ja kääntöalueet.
- Viherjärjestelyt: Istutukset ja viherrakentaminen toteutetaan liikenteelliset tarpeet huomioiden siten, että tontille asetettu viherkerrointavoite voidaan saavuttaa muilla tontinosilla.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä: Suunniteltu aidan korkeus on 3,5 metriä, 1,5 metriä korkeampi rakennusjärjestyksen sallimaa.

Viranomainen on kuullut naapurit. Lahden seurakunnat on huomauttanut hakemukseen.

Seurakuntayhtymän huomautus (tiivistelmä)

Seurakuntayhtymä ei vastusta hanketta, mutta korostaa naapurikiinteistöllä sijaitsevan krematorion ja kappelitilojen rauhallisen, arvokkaan ja maisemallisesti laadukkaan ympäristön säilyttämistä. Lausunnossa tuodaan esiin huoli datakeskuksen suuren rakennusmassan näkyvyydestä krematorion suuntaan sekä sen mahdollisista maisema-, melu- ja valaistusvaikutuksista.

Seurakuntayhtymä esittää, että datakeskuksen ja krematorioalueen välistä VL-aluetta kehitetään näkösuojavyöhykkeenä, rakennuksen krematorion puoleiseen julkisivuun kiinnitetään erityistä huomiota ja hankkeen vaikutukset krematorion toimintaympäristöön arvioidaan riittävästi. Lisäksi seurakuntayhtymä toivoo viranomaisneuvottelun järjestämistä osapuolten kesken jatkosuunnittelun tueksi. Varsinainen huomautus on luvan liitteenä.

Lahden maankäytön, 24.8.2026, järjestämän neuvottelun muistio (tiivistelmä)

Hakijan, kaupungin ja seurakuntayhtymän välisessä neuvottelussa käsiteltiin erityisesti datakeskuksen maisema-, melu- ja valaistusvaikutuksia krematorion toimintaympäristöön.

Esitetyn havainnekuva- ja leikkausaineiston perusteella todettiin, että datakeskuksen ja krematorion väliin jää laaja metsäinen viheralue, jonka puusto muodostaa merkittävän näkösuojan. Rakennus näkyy krematorion suunnasta vain osittain puuston yläpuolelle, eikä sen arvioitu muodostavan hallitsevaa elementtiä maisemassa. Rakennuksen julkisivujen värit ja materiaalit on valittu ympäristöön sopeutuviksi.

Keskustelussa todettiin, että olemassa oleva metsävyöhyke säilyy näkösuojan kannalta keskeisenä ja kaupunki sitoutuu säilyttämään viheralueen puustoa mahdollisimman nykyisellään. Täydentäviä maisemointitoimia voidaan tarvittaessa tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä. Lisäksi todettiin, että datakeskuksen melu- ja valaistusratkaisut suunnitellaan viranomaisvaatimusten mukaisesti siten, että

ympäristöön kohdistuvat vaikutukset minimoidaan.

Neuvottelussa katsottiin, että krematorion toimintaympäristön erityispiirteet on otettu hankkeen suunnittelussa huomioon. Datakeskuksen krematorion puoleiselle julkisivulle ei nähty tarpeelliseksi edellyttää erillisiä maisemointitoimenpiteitä. Seurakuntayhtymä ilmoitti, ettei se tule jättämään hankkeesta muistutusta, mikäli hanke toteutetaan neuvottelussa esitettyjen ratkaisujen mukaisesti ja sovitut näkökohdat huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Varsinainen neuvottelumuistio on luvan liitteenä (Hakijan vastineessa).

Hakijan vastine naapurin huomautukseen (tiivistelmä)

Datasalirakennus sijoitetaan maastoon mahdollisimman huomaamattomasti, ja sen näkyvyys krematorion suunnasta jää vähäiseksi olemassa olevan puuston, rakennuksen sijoittelun ja värityksen vuoksi. Hankkeen meluvaikutukset alittavat selvityksen mukaan selvästi ohjearvot. Ulkovalaistus toteutetaan hillitysti eikä sen arvioida vaikuttavan krematorion ympäristöön. Näkyvyyttä vähentävät lisäksi alueen puusto ja 3,5 metriä korkea tummasävyinen aita.

Varsinainen vastine on luvan liitteenä.

Kaavoituksen lausunto

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta mm. rakennusoikeuden, kerrosluvun, rakenteiden enimmäiskorkeuden, liittymän sijainnin sekä istutettavien alueiden osalta. Suunniteltu rakennus on tyypiltään poikkeava normaaleista rakennuksista yhden kerroksen ollessa luonteeltaan ennemmin tekninen tila tavanomaisen kerroksen sijaan. Rakennusoikeuden ylitys on perusteltua hankkeen vaatimaan koon ja rakennuksen luonteen vuoksi. Rakenteiden ylin korkoasema ylittyy katolla olevien teknisten lauhdutinjärjestelmien osalta, jotka suunnitellaan maisemaan ja arkkitehtuuriin sopiviksi. Liittymäkieltoalueella oleva liittymä on olemassa oleva, joka liikennesuunnittelun näkemyksen mukaan on mahdollista säilyttää. Istutettaville alueille ulottuminen on kompensoitu tontilla muilla istutuksilla. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle

järjestämiselle.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan kommentit suunnitelmiin

Materiaalit ja massojen muotokieli sitovat tontin rakennukset kokonaisuudeksi, joka vaikuttaa myös arkkitehtonisesti laadukkaalta ja toimintaan sopivalta.

Isoimman massan häivyttäminen tontin perälle ja alas on onnistunut ratkaisu naapurin näkymien kannalta.

Tontin istutusperiaate vaikuttaa hyvältä ja kokonaisuutta tukevalta. Nykyinen aukea tontti muuttuu puistomaisemmaksi, kun aidan viereen on saatu istutusta.

Istutussuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota turvallisuuteen, eli puita ei pidä sijoittaa liian lähelle rakennuksia.

Valaistussuunnittelulla voi vielä tukea kokonaisuutta.

Sähkölaitoksen porras on arkisen lastauslaiturin näköinen näkyvimällä paikalla Karistonkadun puolella, joten sen ilmettä on syytä kehittää.

Kaasuvoimalat esitetty varauksena, mutta ne tulevat näkyvimälle sivulle

Karistonkadun varteen, joten laadukkaaseen suunnitteluun tulee siinä vaiheessa kiinnittää huomiota.

Yhteenveto

Rakennusvalvonta toteaa, että aiottu rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 01.09.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Pääpiirustukset

Havainnekuvat ja alueleikkaus

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan muistio

Kerrosalalaskelma

ELY:n sähköposti

Naapurin huomautus

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Hakijan vastine ja kolmikantaneuvottelun muistio

Toimivallan peruste

Rakentamislaki 751/2023 ja Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15,
kaupunkiympäristön palvelualueita koskevat erillissäännöt – toimivaltataulukko

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Julkaisupäivä

22.9.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

312876.50 euroa

Muutoksenhaku

Hallintovalitus