

Lahden kaupunki, Rakennusvalvonta

Tietomallikoordinaattori Susanna Munter, 044 483 1945

Päätöspäivämäärä 23.04.2025

Asianumero 1417/2025

Poikkeamislupa 398-2025-128

Hakija

Asunto Oy Siikasalmi

Rakennuspaikka

398-33-795-21

Rullakatu 8

15900 LAHTI

Asemakaava

AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Asian vireilletulo

21.03.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

Poikkeaminen rakennusala-alueesta, rakentamisluvasta vapautetun sähköpyöröjen lataus ja jäterakennuksen rakentamista varten.

	Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1		24.0	24.0	67.0

Päätös

Hyväksytty

Rakentaminen ei edellytä tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa.

Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennuksen omistajan vastuulla on ilmoittaa tiedot verohallinnolle kaikista yli 5m² suuruisista rakennuksista. Poikkeamislupa on voimassa 2 vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Rakentaminen on aloitettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Tutkinta

Poikkeusta haetaan 24 m² jäterakennuksen, jossa myös erillinen tila sähköpyörien latauspaikka, rakentamista varten.

Rakennusoikeus riittää suunnitellun talousrakennuksen rakentamiseksi. Suunniteltu sijainti on kokonaan rakennusalan ulkopuolella ja 4,3 ja 5,9 metrin päässä olemassa olevista asuinrakennuksista.

Jätesäilytystila tulee palo-osastoida ja varustaa erillisellä ilmastoinnilla jätesäilytyksen ollessa alle 8 metrin etäisyydellä asuinrakennuksista.

Poikkeukset

Jäterakennus sijoittuu rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Hakijan perustelut

Uuden jäterakennuksen tekeminen on tarpeellinen toimenpide nykyaikaisen ja turvallisen jätteenkeräämisen mahdollistamiseksi. Nykyiset jäteastiat sijaitsevat asuinrakennuksen päädyssä avoimessa ja osastoimattomassa katoksessa. Taloyhtiössä halutaan myös mahdollistaa sähköpyörien turvallinen lataaminen kaupunkialueella, johon uusi rakennus antaa tilan. Poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa. Kaavan mukaiset rakennusalueet noudattavat nykyisien talojen pohja-alaa, joten tontilla ei ole mahdollista sijoittaa uutta jäterakennusta

rakennusalueelle. Rakennusalueen ulkopuolelle rakentaminen ei aiheuta merkittävää muutosta rakennuskannan kaupunkikuvaan.

Hanke alistuu nykyisen rakennuskannan tavoin Salpausselän ja Vesijärven väliseen visuaaliseen suhteeseen. Suunniteltu hanke ottaa huomioon olemassa olevan rakennuskannan, eikä tule asuntojen näkymien teille.

Rakentaminen sijoittuu osittain valmiiseen puistoympäristöön, joka osittain säilyy pihojen leikkialueena. Rakennuksen sijoittamisessa on huomioitu käytettävyys ja pihan toiminnot, kuten jätetilan saavutettavuus ja lumien kasa.

Asemakaavan toteuttamisessa mainitaan ”Talojen sijoittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Jalkarannantieltä avautuviin näkymiin.”, jota uuden rakennuksen sijoittaminen toteuttaisi.

Perustelut

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. Naapurusto on kuultu eikä heillä ole huomauttamista hakemuksen johdosta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kaupunkisuunnittelusta lausunnon

Markus Lehmuskoski 28.3.2025 Puoltava lausunto:

Piharakennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle. Sijainti kadulta katsottuna rakennusten takana kuitenkin vähentää sen maisemallista vaikutusta. Katosrakennuksia on sijoitettu rakennusalojen ulkopuolelle myös naapurikiinteistöillä. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennusvalvonta on pyytänyt Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseon lausunnon, Roosa Norrlin 22.4.2025 lausunto:

Rullakatu on entisen lankarullatehtaan alueelle 1969 kaavoitettu korkeatasoinen kerrostaloalue.

Se on Lahden päivitysinventoinnissa 2024 todettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Jätekatoksen sijainnissa sekä esimerkiksi julkisivumateriaaleissa on otettu huomioon Rullakadun linjakas katumiljö, eikä museo vastusta asemakaavasta poikkeamista.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 28.03.2025, Puoltava

Kaupunkikuvaryhmä 27.03.2025, Puoltava

Kaupunginmuseo 22.04.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Pääpiirustukset

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 9.12.2024 § 132)

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan toimivallan siirtäminen

rakennusvalvonnan viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 10.12.2024 § 112)

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 187 §

Julkaisupäivä

25.04.2025

NähtävilläolopaikkaLahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi**Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu**

200.00 euroa

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimusviranomainen ja sen yhteystiedot

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Lahti-Piste, Lahden Palvelutori, Kauppakeskus Trio, 2. kerros - Vesku-aukio, Aleksanterinkatu 18,
15140 Lahti

03 814 2355

[kirjaamo\(at\)lahti.fi](mailto:kirjaamo(at)lahti.fi)

Aukioloaika arkisin klo 9-18