



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Rakennusvalvonta

Lupa-arkkitehti Miika Lindgren, 050 383 6487

Päätöspäivämäärä 28.01.2026

Asianumero 4720/2025

Poikkeamislupa 398-2025-534

Hakija

Propinvest Lahti Ab

Rakennuspaikka

398-22-67-1

Laatukaari 1

15680 LAHTI

Asemakaava

KL-12 Liikerakennusten korttelialue

Asian vireilletulo

30.10.2025

Toimenpide

Poikkeamislupa

Asemakaavamääräyksistä. Noin 5030 k-m2 laajuisen ja pinta-alan takia vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavan liikerakennuksen rakentamista varten.

Päätös

Hyväksytty

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

Perustelut

Laatukaari 1 -tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimitiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. (KL-12). Tontin rakennusoikeus on 5069 m².

Poikkeukset ja hakijan perustelut

1. Poikkeaminen AKL 71 d § vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän rakentamiseksi

Perustelu:

Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimitiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan paljon tilaa vaativaa myymäläkonseptien vaatiman tilantarpeen vuoksi. Nykylainsäädännössä ei enää ole paljon tilaa vaativaa kauppaa koskevia määräyksiä eikä sitä koskevaa sitovaa määritelmää ole olemassa. Tontin aikaisempi käyttötarkoitus on ollut vähittäiskauppaa. Tontille on tarvittaessa mahdollista sijoittaa autopaikkoja 1/40, mikä vastaa läheisten vähittäiskaupan tonttien paikkamitoituslukua. Tontille ei sijoitu elintarvikekaupan myymälää.

2. Tonttiliittymä sijoittuu katualueen rajan osalle, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Perustelu:

Liittymäkiellosta poikkeaminen ja toisen tonttiliittymän muodostaminen mahdollistaa henkilö- ja huoltoliikenteen eriyttämisen selkeästi omille alueilleen. Poikkeaminen sujuvoittaa alueen liikennetarkaisua. Liittymä on oleva, eikä sen sijainti muutu uudessa suunnitelmassa.

3. Rakennus sijoittuu sekä tontin itä- että länsiosassa rakennusalan ulkopuolelle.

Perustelu:

Asemakaava ohjaa tontinkäytön suunnittelussa kaksikerroksiseen rakentamiseen.

Suunniteltu

rakennus on kuitenkin talotekniikan tiloja lukuun ottamatta yksikerroksinen.

Yksikerroksisuus

palvelee rakennuksen suunniteltua käyttötarkoitusta parhaalla tavalla, mahdollistaen

kaksi

myymälätilaa, joilla on hyvin toimivat huoltoyhteydet.

Kun rakennusmassa viedään eteläiseen rajaan kiinni ja rakennusalan yli, ulkomyynti voidaan

toteuttaa osin katettuina ja kiintein rakentein rajattuina ja selkeästi jäsennehtynä

kesäpihamyymälänä tontin pohjoisosassa. Samalla mahdollistetaan toimiva

huoltoliikenteen reitti

tontin koillislaitaan. Uuden Orimattilantien puoleisen julkisivun tasokkuuteen

kiinnitetään erityistä

huomioita.

Tontti on kaavoitettu liikerakennuksen tontiksi ja autopaikkavelvoite on 1/kl50 sekä yksi autopaikka

kolmea työntekijää kohden. Koska 2014 laaditun asemakaavan autopaikkavelvoite on nykyvaatimuksia löyhempi ja poikkeamisella pienennetään asemakaavassa pysäköinnille varattua

aluetta, todennetaan, että uusissa asemakaavoissa sovellettava 1/40

autopaikkavelvoite on

täytettävissä myös poikkeamisista huolimatta.

4. Huoltopiha ja henkilökunnan pysäköinti sijoittuu osin istutettavalle alueen osalle.

Perustelu:

Suunnitellun rakentamisen yhteydessä pyritään hyödyntämään tontin itäkulmassa sijaitsevaa

olevaa tukimuuria. Tukimuuri sijaitsee istutettavalla alueen osalla. Lisäksi huoltopihan yhteydessä

sijaitsevat henkilökunnan pysäköintipaikat sijaitsevat osin istutettavalla alueen osalla. Muilla osin viheralueilla istutetaan ja säilytetään kasvillisuutta asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava-arkkitehdin lausunto

Suunniteltu toiminto on luonteeltaan paljon tilaa vaativaa konseptin vaatiman tilantarpeen vuoksi. Tästä syystä toiminnon voidaan nähdä olevan kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista. Laista on myös poistettu kaavan laatimisen jälkeen paljon tilaa vaativaa kauppaa koskevat määräykset eikä sitä koskien ole sitovaa määritelmää olemassa. Johtuen suunnitellusta toiminnasta on tontille tutkittu tarvittaessa sopivan autopaikkoja 1 ap /40, mikä vastaa Myyntimiehenkadun varren vähittäiskaupan tonttien paikkamitoituslukua. Tämä perustelee vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista tontille, mitä ei kaavassa ole erityisesti osoitettu tätä toimintaa varten. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista perustelee myös tontin aiempi käyttötarkoitus, mikä on ollut vähittäiskauppaa. Tontti on näkyvä ja liikenteellisesti hyvin saavutettava. Poikkeaminen ei edellä mainituilla perusteilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tutkinta

Poikkeukset on perusteltu ja poikkeuksille on erityiset syyt.

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.

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen, eikä naapureilla ole ollut huomauttamista.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 17.11.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Pääpiirustukset

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Liikennesuunnittelun puoltavat kommentit

Toimivallan peruste

Rakentamislaki 751/2023 ja Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15,

kaupunkiympäristön palvelualueetta koskevat erillissäännöt – toimivaltataulukko:

Rakennusvalvonta sekä Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan toimivallan

siirtäminen rakennusvalvonnan viranhaltijoille, rakennus- ja ympäristölupalautakunnan

päätös 11.3.2025 § 13

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 186, 187 §

Julkaisupäivä

30.01.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

1599.00 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, joulutahi 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 ympäristölupautakunta

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

03 814 2355

kirjaamo(at)lahti.fi

Aukioloaika maanantai–tiistai klo 8–18, keskiviikko–perjantai klo 8–16