



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Rakennusvalvonta

Tietomallikoordinaattori Susanna Munter, 044 483 1945

Päätöspäivämäärä 15.4.2026

Asianumero 858/2026

Poikkeamislupa 398-2026-45

Hakija

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Kiinteistö Oy Rakokivi

Lahden kaupunki

Rakennuspaikka

532-409-1-1268 532-409-1-1267 532-409-1-1793

Rakokiventie 19

15550 NASTOLA

Asemakaava

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asian vireilletulo

05.02.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

Poikkeaminen rakennusala- ja kaavasta, rakennusjärjestyksestä ja rakennusoikeuksien yhdistämisestä myymälärakennuksen laajentamista varten.

Päätös

Hyväksytty

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa.

Perustelut

Tutkinta

Poikkeusta haetaan 1517 m² laajennuksen rakentamista varten myymälärakennukseen. Laajennus ylittää rakennusaleen rajan ja sijaitsee putkirasitteen päällä. Putkirasitteen siirrosta hakija on sopinut putkirasitteen haltijan kanssa putkien siirrosta.

Kahden kiinteistön 532-409-1-1793 ja 532-409-1-1267 rakennusoikeudet 2350m² + 1550m² yhdistetään, jotta rakennusoikeus riittää suunnitellun laajennuksen toteuttamiseksi. Molemmat kiinteistöt ovat hakijan hallinnassa ja kiinteistöt tullaan yhdistämään. Kiinteistön 532-409-1-1267 rakennukselle on myönnetty purkulupa 398-2025-594 ja rakennus tullaan purkamaan ennen myymälärakennuksen laajentamista. Liikerakennuksen ja asuinrakennustontin välille haetaan 3 metrin tukimuurin ja aidan rakentamista. Rakennusjärjestyksessä aidan enimmäiskorkeus on 2 metriä.

Poikkeukset ja hakijan perustelut

Rakennusalueen rajan ylitys:

Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole aikanaan otettu huomioon laajennusmahdollisuutta, vaan rakennusalueen raja noudattelee nykyisen rakennuksen seinälinjoja. Rakennuksen laajentaminen ei ole mahdollista kuin yhteen suuntaan, jolloin rakennusalueenraja ylittyy; riippumatta laajennuksen suuruudesta.

Rakennusoikeuksien yhdistäminen:

Kiinteistön 532-409-1-1267 toinen rakennus on purettu ja toinen tullaan purkamaan kevään 2026 aikana. Molemmat kiinteistöt (532-409-1-1267 ja 532-409-1-1793) ovat Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:n hallinnassa. Kiinteistöt tullaan yhdistämään vuoden 2026 aikana. Kiinteistöjen yhteenlaskettu rakennusoikeus mahdollistaa suunnitelmissa esitetyn laajennuksen toteutuksen. Jotta laajennus voidaan toteuttaa tämän vuoden puolella kiinteistöjen rakennusoikeudet pitää yhdistää.

Asemakaavaan merkityt istutusalueet:

Asemakaavaan merkityt istutusalueet eivät vastaa olemassa olevaa tilannetta

(asemakaava on laadittu nykyisen tilanteen toteutuksen jälkeen). Jotta vanha paikoitusalue voidaan säilyttää, kompensoidaan istutettava-alue purettavan rakennuksen kohdalle.

Aidan korkeuden ylitys:

Kivikorien, maavallin ja aidan korkeus (3 m) ylittää rakennusjärjestyksessä sallitun kahden metrin korkeuden. Kivikoreilla, maavallilla ja aidalla suojellaan naapurikiinteistön rivitaloa lastausliikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

Asemakaavaan merkityn putkirasitteen siirto:

Rakennuksen laajennus ei ole mahdollinen ilman putkirasitteen siirtoa. Putkien siirto tehdään verkostoyhtiön ohjeiden mukaan ja valvonnan alla. Siirto tehdään hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

Pihasuunnitelman perustelut:

-laajennus on 1.517 m², joka tuplaa kaupan pinta-alan, laajennus on äärimmäisen tärkeä investointi, jotta pystymme kehittämään alueen palveluita ja tarjoamaan asiakkaille helpon ja hyvä ostospaikan.

-laajennus vie suuren osan paikoitusalueesta, vain riittävän hyvällä asiakaskokemuksella investointi saadaan kannattamaan; parkkipaikkojen riittävä määrä ja helppo ajettavuus ovat ensisijaisia asiakkaille. Vastaavan kokoluokan kauppapaikoissa autopaikkojen tarve / toteutuneet määrät ovat isompia kuin Rakokivessä. Ahtaat paikoitusjärjestelyt vaikeuttavat kaupankäyntiä erityisesti kovina kauppapäivinä ja ovat este toimivalle myymälälle.

-asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite ei vastaa hyvin toimivan myymälän tarvetta.

-riittävän väljä ja selkeä paikoitusalue on turvalliselle asiointille ensisijaista.

-kaupunki on vaatinut turistibusseille ajoreitin paikoitusalueen kautta, josta olemme sopineet --> tämä vaatii myös selkeät ja leveät ajolinjat.

Tämän lisäksi turistibussiliikenne lisää autopaikkojen tarvetta (henkilön tuonti ja nouto pysäkiltä sekä mahdollinen pidempi aikainen pysäköinti).

-risteävässä liikenteessä kaikki näköesteet (puut, pensaat ym.) aiheuttavat aina

turvallisuusriskin.

-etenkin talvikunnossapidossa korokkeet ja sokkeloiset ajoreitit aiheuttavat haasteita ja jatkuvaa korjaustarvetta sekä pidentävät alueen kunnossapitoaikoja.

Asemakaava-arkkitehdin Markus Lehmuskoski 14.4.2026 Puoltava lausunto

Poikkeamisluvalla haetaan mahdollisuutta rakennusalan rajan ylityksille, rakennusoikeuksien yhdistämiselle rakennusalojen kesken sekä kaavan istutusmääräyksistä poikkeamiseen. Poikkeamat ja ylitykset ovat merkittäviä. Tontti muodostaa myös merkittävän osan koko Rakokiven keskusta-alueen kaupunkikuvasta. Käytyjen keskustelujen perusteella Rakokiventien varteen on lisätty lähimmäksi pääsisäänkäyntiä puita autopaikkojen väliin, millä pyritään vastaamaan kaavan istutusvaatimukseen kyseisellä sivulla pysäköintialuetta. Hakija on toimittanut kaavamuutoshakemuksen kaupungille ja kaava on tarkoitus päivittää vastaamaan haettua tilannetta myöhemmin. Kun otetaan huomioon päivittäistavarakaupan kehittämisen merkitys Rakokivessä, esitetty uusi puurivilisäys Rakokiventien varressa sekä myöhemmin laadittava kaavamuutos poikkeamisluvan mukaisesti voidaan todeta, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 14.04.2026, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Asemapiirustus

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Toimivallan peruste

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

20.04.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

1680.00 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, joului- 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 ympäristölupalautakunta

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

03 814 2355

kirjaamo(at)lahti.fi

Aukioloaika maanantai–perjantai klo 8–18