



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Rakennusvalvonta

Lupa-arkkitehti Miika Lindgren, 050 383 6487

Päätöspäivämäärä 12.08.2026

Asianumero 3676/2026

Poikkeamislupa 398-2026-285

Hakija

Lahden kaupunki

Rakennuspaikka

398-20-132-2

Ajokatu 168

15610 LAHTI

Asemakaava

K LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Asian vireilletulo

17.06.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

Asemakaavamääräyksistä urheiluhallin rakentamista varten.

Päätös

Hyväksytty

Lukuun ottamatta tonttiliittymän leveyttä.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa.

Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut

Lisätiedot

Rakennetaan yleisön käytössä oleva urheiluhalli (jalkapallohalli). Hallia palveleva paikoitusalue.

Poikkeukset ja hakijan perustelut

1. Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta

Asemakaavamerkintä tontilla on K = liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Toteutetaan yleisön käytössä oleva urheiluhalli (jalkapallohalli).

2. Poikkeaminen tonttitehokkuusluvusta

Asemakaavassa tontin tehokkuusluku on $e = 0.35$. Palloiluhallia varten on varattu korttelialueelta tonttia 20 482 m². Tämän suuruiselle tontille on rakennusoikeutta 7168 m². Rakennus on nuorten pelikenttämitoituksen mukaan mitoitettu ja tarvitsee rakennusoikeutta n. 8 557 m².

3. Poikkeaminen asemakaavaan merkitystä rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan

Rakennuksen toiminta on sellaista, että ulkopuolisesta liikennemelusta ei ole toiminnalle haittaa. Asia selvennetään Akustikon laatimassa erillisessä lausunnossa.

4. Poikkeaminen asemakaavaan merkityistä rakennusaloista

Asemakaavaan merkitty rakennusala ylitetään rakennuksen molemmilla pitkillä sivuilla. Orvokkitien puoleiselle sivulle jää kuitenkin tilaa asemakaavan mukaiselle istutettavalle puuriville. Eteläisen Kehätien puoleisella sivulla putkirasitealueelle ei ole käyttöä. Rakennusalan ylitys on Orvokkitien puolella varsinaisen rakennuksen osalta n. 1.7 metriä ja sisääntulokatoksen kohdalla ylitys on n. 6.7 metriä. Kehätien puoleisella sivulla rakennusalan ylitys on n. 4.1 metriä.

5. Poikkeaminen putket- ja johdot tilavarauksesta

Eteläisen Kehätien puoleisella sivulla rakennus ulottuu kaavaan merkitylle putkirasitealueelle. Putkirasitealueen tarvetta on selvitetty ja sille ei ole tarvetta.

6. Poikkeaminen hulevesi ojaa varten varatulta alueen osalta

Keskellä tonttia on asemakaavassa merkitty hulevesioja. Sijainti on ohjeellinen. Rakennuspaikan hulevedet saadaan johdettua toista reittiä.

7. Poikkeaminen autopaikkojen määrästä

Asemakaavassa on autopaikkamääräyksenä 1 autopaikka 40 kerrosneliömetriä kohden. Tämä edellyttäisi 214 autopaikkaa. Autopaikkoja toteutetaan tarveharkintaisesti yhteensä n. 180 kpl. Lisäksi varataan tilaa asianmukaiselle polkupyörien säilytysalueelle.

8. Muut asiat / poikkeamat

- rakennuspaikalle toteutetaan kaksi erillistä tonttiliittymää johtuen kahdesta erillisestä pysäköintialueesta
- kaksi tonttiliittymistä ovat leveydeltään 11 metriä linja-autojen kääntösäteiden vuoksi

Lausunnot

Asemakaava-arkkitehti on antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon:

"Hanke poikkeaa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä mm. pääkäyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, rakennusalan rajojen, julkisivun ääneneristävyyden ja autopaikkojen määrän osalta.

Suunniteltu pääkäyttötarkoitus ei ympäristöön aiheutuvilta vaikutuksiltaan eroa merkittävästi kaavan mukaisesta liike- ja toimistokäytöstä. Suunniteltu toiminto sopii alueelle ympäristön, maiseman, liikenneyhteyksien sekä läheisen asuinalueen suuntaan muodostuvien vaikutusten osalta. Tontti on rajattu viereistä asuinaluetta sekä ohiajotietä vasten maavalleilla, mitkä pienentävät toiminnan vaikutuksia ympäristöön.

Rakennusoikeus ylittyy laskennallisen tehokkuusluvun mukaisesti hankkeelle varatulla alueella. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei hankkeen myötä kuitenkaan ylitä, kortteliin jää rakennusoikeutta käyttämättä 4390 k-m².

Rakennusalojen ylitykset on tarkasteltu suhteessa hulevesien ja vesihuollon järjestämismahdollisuuksiin ja todettu ne mahdollisiksi. Julkisivujen ääneneristävyys ei ole rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen tarpeellinen vaatimus. Samoin autopaikkamäärä on sovitettu suunniteltuun käyttötarkoitukseen nähden.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle."

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus on antanut lausunnon. Lausunnon mukaan hulevesiä tai lumen sulamisvesiä ei saa johtaa tiealueelle.

Tutkinta

Asemakaavassa määritetyn rakennusoikeuden ylitys on 1389 m².

Poikkeamisille on erityiset syyt ja 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.

Haetut poikkeukset myönnetään, lukuun ottamatta tonttiliittymän leveyttä.

Rakennusjärjestys sallii kahdeksan metrin tonttiliittymän. Tonttiliittymien tarvittavaa leveyttä ja rakennetta / pintamateriaaleja arvioidaan rakentamisluvan yhteydessä.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 05.08.2026, Puoltava

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus 11.08.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Yhdistysrekisteriote

Asemapiirustus

Suunnitelma-aineisto

Poikkeamiset ja niiden perustelut

Liikennemeluselvitys

Akustisen suunnittelun perusteet lomake

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

14.08.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

59 471.00 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- 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 ympäristölupautakunta

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

Tarkistathan Lahti-Pisteen mahdolliset poikkeavat aukioloajat.