



Viranhaltijapäätös

Lahden kaupunki, Rakennusvalvonta

Tietomallikoordinaattori Susanna Munter, 044 483 1945

Päätöspäivämäärä 11.09.2026

Asianumero 382/2026

Poikkeamislupa 398-2026-9

Hakija

Rakennuspaikka

398-15-726-4

Keskikatu 8

15300 LAHTI

Asemakaava

AO Erillispientalojen korttelialue

Asian vireilletulo

13.01.2026

Toimenpide

Poikkeamislupa

Haetaan poikkeamislupaa olemassa oleville piharakennuksille.

Päätös

HYLÄTTY

Autotalli.

Haetun poikkeamisluvan mukaiselle rakentamiselle ei myönnetä poikkeamislupaa.

HYVÄKSYTTY

Vaja ja varastorakennus.

Haetun poikkeamisluvan mukainen rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa. Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa rakennushankkeeseen

ryhtyvän tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennuksen omistajan vastuulla on ilmoittaa tiedot verohallinnolle kaikista yli 5 m² suuruisista rakennuksista.

Perustelut

Tutkinta

Hakija hakee poikkeamislupaa jo olemassa olevalle autotallille ja rakennusluvasta vapautetuille vaja ja varastorakennukselle.

Asuntoautotalli 32 m², varastorakennus 26 m² ja vaja 9m².

Asuntoautotallin, vajan ja varastorakennuksen vesikatot ovat yksilappeisia pulpettikattomallisia. Kattokaltevuudet ovat loivempia verrattuna kaavamääräyksiin.

Asuntoautotalli on rakennettu osittain rakennusalueen ulkopuolelle, etäisyys

Keskikadun rajasta 1 metri. Autotalli ja varastorakennus sijaitsevat 1 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön 398-404-1-366 Myllypohjankatu 13 välisestä rajasta.

Tontin kadunpuoleisille rajoille toteutetaan kaavamukainen pensasaita.

Poikkeukset

- Autotallin ja vajan poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusalueen rajasta.
- Autotallin, vajan ja varastorakennuksen poikkeaminen rakennusjärjestyksessä määrätystä 4 metrin vähimmäisetäisyydestä tontin rajoihin.
- Autotallin ja varastorakennuksen palomääräysten mukaisen palo-osastoinnin toteuttamatta jättäminen.
- Asuntoautotallin, vajan ja varastorakennuksen vesikattojen malli ja kaltevuus poikkeaa kaavamääräyksistä.

Hakijan perustelut tiivistettynä

Rakennusten sijoittaminen Myllypohjankadun puolelle olisi vaatinut merkittävää louhintaa, maansiirtoja ja olemassa olevan piharakennuksen purkamista. Jyrkän rinteen vuoksi rakentaminen olisi ollut haastavaa ja muuttanut olennaisesti tontin nykyistä ilmettä.

Asuntoautotalli sijoitettiin lähelle katua turvallisuussyistä siten, että sisäänkäynti avautuu sisäpihalle. Käynti kadun puolelta aiheuttaisi merkittävää riskiä kadulla kulkijoille.

Sijoituspaikka ei aiheuta näköesteitä eikä vaaranna liikennettä, tontille ajoa tai sieltä poistumista.

Rakennusten nykyinen sijainti mahdollistaa myös esteettömämmän käytön, koska tontin alaosaan kulkeminen jyrkässä rinteessä on terveydellisistä syistä vaikeaa.

Rakennukset sulautuvat ympäristöönsä puuverhoilun ansiosta ja niiden matala kokonaiskorkeus sopii alueen rakennuskantaan.

Yksilappeiset katot helpottavat sadevesien hallittua johtamista.

Nykyiset sijainnit palvelevat hyvin nykyisiä asukkaita, helpottavat tontin käyttöä ja parantavat turvallisuutta.

Naapureiden kuulemisen huomautukset

398-404-1-359, Keskikatu 5 huomautti 7.1.2026 päivätyistä piirustuksista puuttuvan katettu terassi sekä vaja Keskikakadun puolelta.

Hakija lisäsi nämä puutokset hakemukseen ja asemapiirustukseen.

398-404-1-358, Keskikatu 7 huomautti hakemuksesta puuttuvasta vajasta asuntoautotallin sijainnista osittain rakennusalueen ulkopuolella ja vaikutuksesta tiealueeseen. Huomioita esitettiin tiealueen käytöstä, kadun puoleisesta puuttuvasta pensasaidasta, hulevesien ohjautumisesta ja rakennuksen aiheuttamasta haitasta liikenteelle.

Hakija vastineessaan ilmoittaa että autotalli ei sijaitse tiealueella. Autotalli on sijoitettu osin rakentamisalueen ulkopuolelle, mutta omalle tontille. Kulku autotallin päädyssä on vielä normaalia väljempää, kun kaavan mukainen pensasaita puuttuu. Pensasaidan kasvaessa tiealueen väljyys vähenee nykyisestä.

Asemakaava-arkkitehdin Markus Lehmuskoski 4.9.2026 kieltävä lausunto

Poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa sijoittaa talousrakennuksia tontille vastoin asemakaavamääräyksiä. Poikkeamista haetaan myös kattomuotoa ja -kaltevuutta koskevasta määräyksestä. Kaavassa annetaan määräys tonttien aitaamisesta pensasaidalla katua vasten. Alue on luokiteltu paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Naapuri on huomauttanut asuntoautotallin sijoittamisesta lähelle katua.

Rakentamislain 57 §:n mukaisesti poikkeamislupa vaatii erityisen syyn. Lain mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Suunnitelmissa esitetty 32 m² laajuinen asuntoautotalli normaalia kookkaampana talousrakennuksena sijoittuu vain metrin päähän katualueen rajasta rakennusalan ulkopuolelle. Katoksessa ei ole noudatettu kaavan kattomuotoa ja -kaltevuutta koskevaa määräystä eikä sen sijoitus mahdollista riittävää pensasaitaistutusta kadun puoleiselle tontinrajalle. Asuntoautotallin osalta poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty. Muiden piharakennusten (pihavaja ja varastorakennus) osalta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai alueen suojelutavoitteille.

Päätöksen perustelut

Piharakennusten sijoittamista on arvioitu yhdessä kaavoituksen ja kaupunkikuvaryhmän kanssa. Arvioinnissa on todettu, että asuntoautotallin sijoittuminen osittain rakennusalan ulkopuolelle ja poikkeuksellisen lähelle katualuetta vaikuttaa haitallisesti asemakaavan toteutumiseen ja alueen kaupunkikuvaan. Hakijan esittämät perustelut, kuten maaston korkeuserot, rakentamisen kustannukset, käytettävyys ja turvallisuus, eivät muodosta rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua erityistä syytä poiketa asemakaavan määräyksistä.

Asiassa ei ole myöskään esitetty sellaisia tontin olosuhteista johtuvia syitä, joiden vuoksi autotallin kaavanmukainen sijoittaminen olisi ollut mahdotonta.

Alue on paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä, jossa rakennusten sijoittelun ja ulkoasun tulee tukea asemakaavan tavoitteita.

Rakennusvalvonta katsoo, että asuntoautotallin poikkeamisen hyväksyminen heikentäisi asemakaavan ohjausvaikutusta ja vaikeuttaisi kaavan tavoitteiden toteutumista. Tämän vuoksi poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät asuntoautotallin osalta täyty.

Vajan ja varastorakennuksen osalta poikkeamien vaikutukset ovat vähäisiä eivätkä ne aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaupunkikuvalle tai asemakaavan toteuttamiselle.

Näiden rakennusten osalta poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset täyttyvät.

Lausunnot ja käsittelyt

Markus Lehmuskoski 04.09.2026, Kieltävä

Kaupunkikuvaryhmä 03.09.2026, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Pääpiirustukset

Selvitys poikkeamisista ja perustelut

Selvitys naapurien kuulemisesta

Naapurien huomautusten vastineet

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

15.09.2026

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

203.00 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

Lahden kaupunki / Rakennusvalvonta / päätöksen tehnyt viranhaltija

PL 202, 15101 Lahti

kirjaamo(at)lahti.fi

03 814 2355

käyntiosoite:

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

Aukioloaika maanantai-perjantai klo 8-18

Tarkistathan Lahti-Pisteen mahdolliset poikkeavat aukioloajat.