

Rakennuslupa 398-2021-195

Päätöspäivämäärä

06.04.2021

Hakemuksen saapumispäivämäärä

12.03.2021

Rakennuspaikka

398-1-1100-1

Pinta-ala 1721.0

Harjukatu 31
15100 LAHTIKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeusAsemakaava
YLEISEN RAKENNUKSEN5160.0 k-m²Rakennettu 4674.0 k-m²**Hakija****Lahden kaupunki**
Harjukatu 31, PL 202
15101 LAHTI**Yhteystiedot**Honkanen Sari
Aleksanterinkatu 24 A
15141 LAHTI**Toimenpide**Peruskorjaus
Lahden kaupungintalon peruskorjaus, sisäpihan kattaminen sekä sisäisiä
muutoksia.Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin
lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.Laajennus: kokonaisala 544 km² kerrosala 364 km²

Vaativuusluokka - Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuusP1
Sojaustaso 3 / 2
Osittainen toiminnallinen palomitoitus**Lausunnot**

Luparyhmä	26.03.2021	Puoltava
Pelastusviranomainen	29.03.2021	Ehdollinen
Terveysturvaviranomainen	26.03.2021	Puoltava
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	19.03.2021	Puoltava
Vammaisneuvosto	12.10.2020	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	22.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Pääpiirustukset
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Palotekninen selvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Koska rakennus on rakennettu ennen Suomen rakentamismääräyskokoelman voimaantuloa 1.7.1976, se ei täytä kaikilta osin rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä.

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen.

Kaupungin talon pääporras sijaitsee osittain Kauupungintalon puiston puolella.

Lahden kaupunki on 12.3.2021 hakenut rakennuslupaa kaupungintalon perusparannukselle, sisäpihan kattamiselle sekä kellarin laajennukselle sekä aloittamisoikeutta. Perusparannuksen yhteydessä talotekniikka uusitaan kokonaisuudessaan, tilaratkaisuja muutetaan vastaamaan paremmin käyttäjän tarpeita sekä tehdään laajoja sisäilmaan vaikuttavia korjauksia. Välipohjat tyhjennetään vanhoista rakennusjätteistä, vesikatto alusrakenteineen uusitaan ja samalla parannetaan katon lämmöneristystä ja tuuletusta. Julkisivuissa korjataan tai uusitaan rapautuneita laastisaumoja ja julkisivumuurausta. Ikkunat kunnostetaan, kattoikkunat uusitaan ja osa vanhoista kattoikkunoista ummistetaan.

Rakennusvalvonta on myöntänyt kattamisen mahdollistavan poikkeamispäätöksen 398-2021-137. Aloittamisoikeutta ei voi kohdistaa poikkeamispäätöstä edellyttäviin rakennustoimenpiteisiin.

Rakennussuojelu

Lahden kaupungin museo on 9.2.2021 päättänyt esittää Lahden kaupungintalon suojelemista rakennusperintölain 489/2010 mukaisesti. Kiinteistö (398-1-1100-1) sijaitsee osoitteessa Harjukatu 31, Lahti.

Lahden kaupungintalolla on suuri rakennustaiteellinen, kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen (muun muassa henkilöhistoriallinen) arvo. Rakennus on kansallinen monumentti, jolla on myös kansainvälistä merkittävyyttä.

Säilymisen uhkatekijä on vanhentunut asemakaava. Kohteessa on käynnistymässä peruskorjaus, jota toistaiseksi viedään eteenpäin ilman kattavaa, pohdittua ja vahvistettua suojeluohjelmaa.

Koska kaupungintalon suojeluasia on vireillä, rajataan rakennusluvassa sisäpihan kattamista koskevat suunnitelmat pois odottamaan uutta rakennuslupakäsittelyä Museoviraston suojelupäätöksen tai rakennussuunnitelmien erillishyväksynnän jälkeen. Peruskorjauksen muut vahvistettavat pääpiirustukset perustuvat sisäpihan kattamiseen.

Hämeen ELY-keskus on poikkeamispäätöslausunnossaan edellyttänyt, että kattamista koskevasta rakennusluvasta tulee pyytää lausunto myös Hämeen ELY-keskukselta sekä Museovirastolta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Suojelutarve kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, rakennusrunkoon, rakennuksen tilaratkaisuihin, keskeisiin sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen, koristemaalauksiin ja kiinteisiin koristuksiin, eräisiin kokonaistaideteosperiaatteen mukaisesti suunniteltuihin irtaimiin sisustuksiin mukaan lukien Pentti Melasen ja Maija Lavosen suunnittelemat taideteokset sekä Kaupungintalon puistoon. Näitä

koskevista rakennussuunnitelmista tulee pyytää lausunnot erikseen
Museovirastolta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Ehdot

Aloittamisoikeus koskee rakennustöiden aloittamista ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Vastaavan työnjohtajan hakemus ja toimenpidettä koskevat erityissuunnitelmat tulee toimittaa ja hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Hakija on velvollinen korvaamaan ne haitat, vahingot ja kustannukset, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Koska rakennushankkeen sisäpihan kattaminen edellyttää poikkeamispäätöstä ei rakennushanketta saa aloittaa poikkeamispäätöstä koskevalta osalta ennenkuin päätös saa lainvoiman.

Koska kaupungintalon suojeluasia on vireillä, tällä luvalla ei vahvisteta sisäpihan kattamista koskevia suunnitelmia. Suunnitelmat edellyttävät uuden rakennuslupakäsittelyn Museoviraston suojelupäätöksen tai rakennussuunnitelmien erillishyväksynnän jälkeen.

Peruskorjauksen muut vahvistettavat pääpiirustukset perustuvat sisäpihan kattamiseen.

Hämeen ELY- keskus on poikkeamispäätöslausunnossaan edellyttänyt, että kattamista koskevasta rakennusluvasta tulee pyytää lausunto myös Hämeen ELY-keskukselta sekä Museovirastolta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Suojelutarve kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, rakennusrunkoon, rakennuksen tilaratkaisuihin, keskeisiin sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen, koristemaalauksiin ja kiinteisiin koristuksiin, eräisiin kokonaistaideteosperiaatteen mukaisesti suunniteltuihin irtaimiin sisustuksiin mukaan lukien Pentti Melasen ja Maija Lavosen suunnittelemat taideteokset sekä Kaupungintalon puistoon. Näitä koskevista rakennussuunnitelmista tulee pyytää lausunnot erikseen Museovirastolta ja Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:

- Rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja
- Vesi- ja viemärlaitteiston asennustöiden työnjohtaja
- Muu

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

- Esitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
- Esitettävä rakennesuunnitelmat
- Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
- Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
- Esitettävä automaatio-suunnitelmat

Em. suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan sähköiseen lupapalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.
Suunnitelmien toimittamisesta ilmoitettava s-postitse ko. asian käsittelijälle.

- Esitettävä poistumisreittien merkitsemistä ja valaisemista koskeva suunnitelma: P-H pelastuslaitos
- Esitettävä savunpoistosuunnitelma: P-H pelastuslaitos

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset:

Aloituskokous
Seurantakokous
LVI-katselmus

Erityinen palotarkastus kohteen mukaisesti (alkusammutuskaluston sijoituksen, savunpoiston toimintakelpoisuuden, pelastustiejärjestelyjen tarkastus, automaattiovet): P-H pelastuslaitos
Automaattisen paloilmoitus- ja sammutuslaitoksen tarkastus: hyväksytty tarkastuslaitos
Julkisivuvärien katselmus: rakennusvalvonta/kaupunginmuseo
Taloteknisten töiden aloituskokous
Taloteknisten töiden seurantakokous
Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus
Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus
Asiantuntijatarkastus
Loppukatselmus

Muut lupaehdot:

+ Aloituskokoukseen tulee kutsua pelastuslaitoksen edustaja

PO Pohjavesialue: Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, minkä vuoksi rakentamisessa tulee noudattaa tällaisella alueella toimimisesta säädettyjä lakeja ja määräyksiä, Lahden kaupungin rakennusjärjestystä, Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä Lahti Aqua Oy:n antamia ohjeita.

SU Suunnittelijat: Rakennushankkeen eri alojen suunnittelijat tulee lisätä hankkeelle sähköisessä lupapalvelussa.

AK Aloituskokous: Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa kokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle vähintään 2 viikkoa ennen aiottua rakennustyön aloittamista.

Esteetön rakennus: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017.

JK- Purkujätteet: Purkujätteen käsittelyssä tulee noudattaa, mitä siitä on erikseen säädetty ja määrätty.

T2 Henkilöturvallisuus rakennustyön aikana: Työmaa on erotettava ja suojattava rakennustöiden aikana siten, ettei siitä aiheudu vaaraa henkilöturvallisuudelle, terveydelle eikä rakennuksessa tapahtuvalle muulle toiminnalle.

KL Katualueen aitaaminen: Jos rakennustyötä varten on tarpeen käyttää tai aidata kaupungin katua tai muuta sen omistamaa maata, tulee tähän saada käyttöoikeuslupa kaupunkiympäristön vastuualueelta. Rakennustyömaa tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Aitaamissuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalle hyvissä ajoin ennen ko työn suorittamista.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

VA Vammaisneuvoston lausunnossa asetetut ehdot.

YM Terveysvalvonta: Rakentamissuunnitelma ja vahvistetut rakennuslupapaperustukset on esitettävä hyvissä ajoin ennen elintarvikkeiden myyntiin tai valmistukseen liittyvien laitteiden asennustöihin ryhtymistä terveystarkastuksen hyväksyttäväksi.

POP+ Poistumisopasteet: Uloskäytävien ja poistumisreittien merkitseminen ja valaiseminen on tehtävä noudattaen SM pelastusosaston asetusta ja siihen liittyvää muistiota rakennusten poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta. Erityissuunnittelijan tulee varmentaa tarkastus rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Pääsuunnittelijan tulee varmentaa ko. tarkastusasiakirjaan, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka on voimassaolevan rakennusluvan mukainen.

POP+ Kohteesta tulee laatia poistumisreittien merkitsemistä ja valaisemista koskeva suunnitelma. Suunnitelma tulee esitellä pelastuslaitoksella.

TL Huoneiston käyttöönotto edellyttää terveydensuojeluviranomaisen hyväksyntää. Hyväksyntää tulee pyytää terveydensuojelulta vähintään 2 viikkoa ennen loppukatselmusta.

JV Tällä luvalla ei vahvisteta rakennusluvan kohteena olevia ulkisivutoimenpiteitä vaan niistä pitää pyytää museoviranomaisen lausunto ja sopia mahdollisista katselmuksista.

TA Tarkastusasiakirja: Luvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä tarkastuksia suorittavat varmentavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan. Siihen merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus suorituksen poikkeamisesta säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirjasta tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan lupa-asiakirjoihin.

KH Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje: Rakennuksen käyttöä varten on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselmuksat tulee tilata vähintään 2 viikkoa ennen katselmusta. Katselmuksilla tulee olla läsnä vastaava työnjohtaja ja rakennuttajan edustaja sekä esitettävä täytetty tarkastusasiakirja.

KT Aloituskokouksessa sovitaan edellä mainittujen katselmusten suorittamisesta.

Poikkeamispäätöksen mukaiset autopaikat 41 kpl ja polkupyöräpaikat 40 kpl tulee esittää hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Sisäpihan kattamisen liittyvistä rakennesuunnitelmista on tehtävä rakenteellisen turvallisuuden riskianalyysi.

Mikäli porrashuoneen ikkunoiden vaadittua palo-osointia ei saada toteutettua museoviranomaisen hyväksyttävällä tavalla tulee osastointi ratkaista toiminnallisen palomitoituksen keinoin.

Kosteusvauriokorjauksien osalta on noudatettava seuraavaa:
Kosteusvaurioiden korjausten suunnittelussa noudatetaan Ympäristöministeriön Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjausopas 2019:18.
Kosteusvauriokorjaussuunnittelija (vaativa) hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta. Vanhat mikrobivaurioituneet muotit, purut ja muut haitalliset materiaalit on lähtökohtaisesti poistettava rakenteista korjausten yhteydessä. Niistä vaurioista tai haitta-aineista, joita ei pysty poistamaan rakenteista esitetään suunnitelmat rakennusvalvonnalle ennen ko. töiden aloittamista pidettävässä ko. suunnitelmien esittely tilaisuudessa. Ulkovaipan rakenteet on tiivistettävä haitallisten ilmavirtausten estämiseksi rakenteista. Mikrobiperäiset hajut on puhdistettava rakenteista. Kaikki em mainittuun liittyvät suunnitelmat ja työselostukset on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen ko. töiden aloittamista.

Kokoontumistiloissa suurin sallittu henkilömäärä. Asiaa koskevan kiinteän merkinnän on sijaittava rakennuksessa helposti havaittavassa paikassa.

Rakennussuojelun osalta on noudatettava seuraavaa:

LAHDEN KAUPUNGINTALO

Lahden kaupunginmuseo on 9.2.2021 päättänyt esittää Lahden kaupungintalon suojelemista rakennusperintölain 489/2010 mukaisesti. Kiinteistö (398-1-1100-1) sijaitsee osoitteessa Harjukatu 31, Lahti.

Lahden kaupungintalolla on suuri rakennustaiteellinen, kaupunkikuvallinen ja kulttuurihistoriallinen (muun muassa henkilöhistoriallinen) arvo. Rakennus on kansallinen monumentti, jolla on myös kansainvälistä merkittävyyttä. Säilymisen uhkatekijä on vanhentunut asemakaava. Kohteessa on käynnistymässä peruskorjaus, jota toistaiseksi viedään eteenpäin ilman kattavaa, pohdittua ja vahvistettua suojeluohjelmaa.

Suojelun kohdentuminen

Suojelutarve kohdistuu rakennuksen ulkoasuun, rakennusrunkoon, rakennuksen tilaratkaisuihin, keskeisiin sisätiloihin ja kiinteään sisustukseen, koristemaalauksiin ja kiinteisiin koristuksiin, eräisiin kokonaistaideteosperiaatteen mukaisesti suunniteltuihin irtaimiin sisustuksiin mukaan lukien Pentti Melasen ja Maija Lavosen suunnittelemat taideteokset sekä Kaupungintalon puistoon.

Rakennusten ulkoasu muodostuu julkisivun ja vesikaton rakennusosista, yksityiskohdista, materiaaleista ja värityksestä. Julkisivuaukkoihin liittyvät alkuperäiset rakennusosat eli ikkunat ja ovet ovat ulkoasuun liittyvä kokonaisuus myös sisäpuolisine osineen.

Rakennusrunko käsittää kantavaan runkoon kuuluvat perustukset, ulkoseinät (alkuperäiset Saarisen suunnittelemat sekä kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen vuonna 1934 suunnittelema eteläinen laajennus) väliseinät, pilarit ja pylvää, holvaukset (mukaan lukien ullakon vuonna 1940 rakennettu betoninen paraabeliholvi, jonka suunnitteli arkkitehti Irma Kolsi) sekä ala-, väli- ja yläpohjat. Porrasjuoksut askelmiseen sekä -tasanteet ovat osa rakennusrunkoa.

Ensimmäisen ja toisen kerroksen *tilarakenneperiaate*, joka D-osaa lukuun ottamatta perustuu sisäpihan puoleiselle sivukäytävälle

Keskeiset sisätilat ja niihin liittyvä kiinteä sisustus: ensimmäisen kerroksen eteinen kalusteineen ja valaisimineen, ensimmäisen ja toisen kerroksen aulat, alkuperäiset portaikot, valtuustosalin sivutiloineen, kalusteineen ja valaisimineen sekä 1980-luvun alussa rakennettu kaupunginhallituksen istuntosali, sen neuvotteluhuone, kirjasto- ja pohjakerroksen sellit kalusteineen ja valaisimineen. Kiinteä sisustus käsittää tilojen ovet, listoitukset, koristemaalaukset, portaikkojen porraskaiteet sekä ensimmäisen kerroksen eteisen ja aulan laattalattian.

Suojeluesitys perustuu ajatukseen, että kaupungintalon tulevia toiminnallisia muutoksia tehtäessä kunnioitettaisiin samaan tapaan aiempien vuosikymmenten tulkintoja irtaimistoa myöten. 7

Suojeltaviksi esitetyt huonetilat tulee säilyttää väriensä, mittasuhteidensa ja rakennusratkaisujensa osalta nykyisessä asussaan niin pitkälle kuin se toiminnallisuuden näkökulmasta on mahdollista.

Suojelun periaatteet

1. Rakennusta ympäröivä on hoidettava ja käytettävä siten, ettei sen kulttuurihistoriallinen arvo heikenny. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua kohteen historian, alkuperäistoteutuksen, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen.
2. Rakennusten ulkoasu, rakennusrunko, keskeiset sisätilat ja kiinteä sisustus ja irtaimisto on säilytettävä ”suojelun kohdentumisessa” määritellyn mukaisesti.
3. Korjaamisen lähtökohtana on suojeltujen rakenteiden, rakennusosien, materiaalien ja pintojen säilyminen. Korjauskelvottomat rakennusosat voidaan uusina niiden alkuperäistä toteutusta vastaten. Mikäli rakennusosia on aiemmin uusittu tästä poiketen, on ne viimeistään elinkaarensa päässä uusittava rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.
4. Rakennus- ja talotekniset sekä käyttötarkoituksen edellyttämät muutokset on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin ja muihin ominaispiirteisiin.
5. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä on kuultava Museovirastoa, joka myös antaa ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.
6. Kaupungintalon puistoa on hoidettava siten, ettei sen kulttuurihistoriallinen arvo vähene. Entistävät toimenpiteet, kuten kaupungintalon pääsisäänkäynnin edessä olevan kiveyksen palauttaminen historialliseen asuunsa ja valaistuksen palauttaminen puiston alkuperäistä periaatetta noudattavaksi, on suotavaa.

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti, sekä hyväksytyjen pääpiirustusten ja erityissuunnitelmien mukaisesti.

Tällä päätöksellä ei vahvisteta suunnitelmissa esitettyjä kantavien rakenteiden mitoitusta eikä huone- ja huoneistoaloja.

Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumennusta ympäristöön.

RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ILMAN LOPPUKATSELMUSTA TAI OSITTAISTA LOPPUKATSELMUSTA (= KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUSTA).

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-145 §:t.
MRL 175 §:n 1 momentti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä tämän luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava 3 vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaika ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lahden kaupungin hallintosääntö (Lahden kaupunginvaltuusto 14.12.2020 / 108 §)

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 4.6.2019 / 42§)
Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan päätösvallan delegointi viranhaltijoille (viranhaltijapäätös 22.12.2020/13 §)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 20410.00 euron suuruinen maksu.