

Rakennuslupa 398-2022-276

Päätöspäivämäärä

03.05.2022

Hakemuksen saapumispäivämäärä

04.04.2022

Rakennuspaikka

398-1-27-1001

Pinta-ala 5735.0

Mannerheiminkatu 10
15100 LAHTIKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeusAsemakaava
TEOLLISUUS0.0 k-m²Rakennettu 6567.0 k-m²**Hakija****Asunto Oy Lahden Kerma**
c/o Superion Oy, Päijänteenkatu 9 A 3
15140 Lahti**Yhteystiedot**Keiski, Juha
Päijänteenkatu 9 A 3
15140 LAHTI**Toimenpide**Uusi rakennus
6-kerroksinen asuinkerrostalo, 37 asuntoa. Maanalainen autohalli.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaista la	Kerrosala	Tilavuus
1	4211.0	3503.5	13796.0

Vaativuusluokka - Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuusPRT :
P1**Lausunnot**

Luparyhmä	07.04.2022	Puoltava
Pelastusviranomaisen		Ehdollinen
Terveystieteidenviranomaisen	07.04.2022	Puoltava
Kaupunkikuvaryhmä	07.04.2022	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomaisen	07.04.2022	Ehdollinen

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

19.01.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
 Kaupparekisteriote
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
 Tonttikartta
 Kiinteistörekisteriote
 Pääpiirustukset
 Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
 Lämmöneristysmääräysten perusvaatimusten täyttyminen
 Kaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron toteutuminen
 Kartoituslomake: esteetön rakennus ja ympäristö
 Energiaselvitys
 Rakennushankeilmoitus RH1
 Rakennushankeilmoitus RH2
 Palotekninen selvitys
 Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset**Poikkeukset:**

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan 1,3 m tontin sisäpuolella leikkialueeksi merkityn alueen kohdalla ja 0,5 m tontin pysäköintialueeksi merkityllä kohdalla.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa ylitetään 34 kem2. Perustelut ylitykselle:

- Ylitys on 1,1 % rakennusoikeudellisesta kerrosalasta.
- Suunnittelun edetessä huoneistojakaumaa on muutettu niin, että suuria asuntoja on lisätty määrällisesti, jolloin hormipinta-alavähennyksiä on vähemmän, koska asuntoja on lukumäärällisesti vähemmän.
- Asuntoihin suunniteltiin alkuvaiheessa elementtikylpyhuoneet, joissa oli isommat tekniikkahormit. Nyt kylpyhuoneet tilavampia ja hormit elpo-hormeja, joiden pienemmät pinta-alavähennykset vaikuttavat kerrosalaan lisäävästi.
- Ylimmän kerroksen terassit pienennettiin parvekkeiksi (yhteneviksi kerroksittain) rakenteellisesti ja kosteusteknisesti paremmin toimiviksi.

Tonttijaon muutoksella muodostetaan kiinteistöstä 398-1-27-1001 ja määräalasta 398-1-27-1001-M500 asemakaavan mukainen tontti 398-1-27-10

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapurustolla ei huomautettavaa.

Autopaikkamitoitus on tehty asemakaavamääräyksen mukaisesti:

MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI
 ON
 RAKENNETTAVA YKSI AUTOPAikka. KORTTELISSA 27 ASUMISEEN
 OSOITETTAVAN
 KERROSALAN OSALTA AUTOPAIKOISTA VOIDAAN TEHDÄ 30% VÄHENNYS
 MATKAKESKUKSEN LÄHEISYYDEN JOHDOSTA. HOIVAPALVELUUN
 LIITTYVÄÄN
 ASUMISEEN OSOITETTAVAN KERROSALAN OSALTA SEKÄ
 OPPILASASUNTOJEN
 OSALTA AUTOPAIKOISTA VOIDAAN TEHDÄ 50% VÄHENNYS. YHTEENSÄ

VÄHENNYS

VOI OLLA ENINTÄÄN 50 %. PIHALLE ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI TONTTIKOHTAINEN LYHYTAIKAISEEN PYSÄKÖINTIIN TARKOITETTU KOTIPALVELUTYÖNTEKIJÖIDEN KÄYTTÖÖN VARATTU PAIKKA, JOLLE ON ESTEETÖN KULKU.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:

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

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Esitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Esitettävä rakennesuunnitelmat
 Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
 Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
 Esitettävä hulevesisuunnitelma
 Esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma
 Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma
 Esitettävä palokatkosuunnitelma

Esitettävä asemapiirrosta täydentävä piha- ja istutussuunnitelma: vihertoimi
 Esitettävä savunpoistosuunnitelma: P-H pelastuslaitos
 Esitettävä suunnitelma pelastustiejärjestelyistä: P-H pelastuslaitos

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

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

LVI-katselmus
 Paikan merkitseminen: maankäyttö
 Sijaintikatselmus: maankäyttö
 Pihamaan korkeusaseman tarkistusmittaus: maankäyttö
 Pihan istutusten tarkastus: vihertoimi
 Erityinen palotarkastus: P-H pelastuslaitos
 Väestönsuojan tarkastus: P-H pelastuslaitos
 Loppukatselmus
 Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus
 Kaukolämpö: Lahti Energia Oy
 Asiantuntijatarkastus: pohjakatselmus
 Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus
 Hissitarkastus

Muut lupaehdot:

+ Aloituskokoukseen tulee kutsua pelastuslaitoksen edustaja

SU Suunnittelijat: Rakennushankkeen eri alojen suunnittelijat tulee lisätä

hankkeelle sähköisessä lupapalvelussa.

SEU Seurantakokous: Rakennuskohteessa pidetään työn edistymisen mukaan seurantakokouksia niin kuin niistä aloituskokouksessa erikseen sovitaan.

R1 Radonhuomautus: Radonsuojaus huomioitava erityissuunnitelmissa.

KL Katualueen aitaaminen: Jos rakennustyötä varten on tarpeen käyttää tai aidata kaupungin katu tai muuta sen omistamaa maata, tulee tähän saada käyttöoikeuslupa kaupunkiympäristön vastuualueelta.

MP Kaivuumassojen käsittely: Jos on tiedossa, että rakennuspaikalla on pilaantunutta maata tai rakennuspaikalla maata kaivettaessa havaitaan, että maaperä poikkeaa laadultaan luonnollisesta koostumuksesta taikka jos aikaisemmin suoritettuun maantäyttöön on käytetty muita kuin puhtaita maa-aineita, on kaivuumassojen käsittely selvittävä tontin pohjarakennussuunnitelmassa. Suunnitelma tulee esittää hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista tai jatkamista valvonta- ja ympäristökeskuksen hyväksyttäväksi.

ES Energiaselvitys: Energiaselvitys ja siihen liittyvä energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa.

TIIV Tiiveys: Mikäli vaipan ilmavuotoluku on alle 4, tulee päivitetyn energiaselvityksen liitteenä esittää pöytäkirja suoritetusta tiiveysmittauksesta.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

VV Pelastuslaitoksen väestönsuojalausunnossa asetetut ehdot.

PV Palovaroittimet: Asuinhuoneistot tulee varustaa pelastuslain säännöksen mukaisesti sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee asentaa jokaiseen kerrokseen 1 kpl 60 m2 kohden.

TA Tarkastusasiakirja: Luvassa määrätty 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 katselmukset tulee tilata vähintään 2 viikkoa ennen katselmusta. Katselmuksilla tulee olla läsnä vastaava työnjohtaja ja rakennuttajan edustaja sekä esitettävä täytetty tarkastusasiakirja.

Aloituskokouksessa sovitaan edellä mainittujen katselmusten suorittamisesta.

Rakennushankkeen suunnitelmia on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 19.1.2022 ja kaupunkikuvaryhmässä 7.4.2022. Suunnitelmia on edistetty pääosin hyväksyttävästi.

Salinin kadun 1.kerroksen nurkkaparvekkeet tulee vielä suunnitella suojaavammaksi ja sisäänkäynnin yhteydessä olevat asuinhuoneiston ikkunat tulee rajata yksityisyyden ja asumismukavuuden takia.

Suunnitelmat tulee hyväksyttää rakennusvalvonnalle hyvissä ajoin ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Rakennustoimenpide edellyttävät rakennusrasitteiden perustamista maanalaisen autosuojan rakenteiden ja siihen liittyvien kulkujenosalta.

TONTTIKOHTAISET HULEVESIEN VIIVYTYSJÄRJESTELMÄT TULEE MITOITTAA VASTAAMAAN 1 m3 VIIVYTYSTILAVUUTTA 100 m2 LÄPÄISEMÄTÖNTÄ TONTIN PINTA-ALAA KOHDEN.

Rakentaminen edellyttää läheistä yhteistyötä kaupunkitekniikan kanssa erityisesti katutilaan rajautumisen osalta.

Kaupunkitekniikalta tulee pyytää lausunto rakennushankkeesta hyvissä ajoin ennen aloituskokousta.

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 rumenna ympäristöä.

Sähkö-, kaukolämpö- sekä vesi- ja viemäri liittymien liittymisestä on sovittava erikseen kunkin verkonhaltijan kanssa.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-143 ja 145 §:t.

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 (Kv 16.8.2021 § 76 ja 13.9.2021 § 110)

Lahden rakennus- ja ympäristölupautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 14.12.2021 / 90§)

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan päätösvallan delegointi viranhaltijoille (viranhaltijapäätös 22.12.2020/13 §)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 34 926.20 euron suuruinen maksu.