

Rakennuslupa 398-2022-661

Päätöspäivämäärä

13.12.2022

Hakemuksen saapumispäivämäärä

09.08.2022

Rakennuspaikka

398-1-17-86

Pinta-ala 1528.0

Rautatienkatu 18
15110 LAHTIKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeusAsemakaava
Asunto- ja liike0.0 k-m²**Hakija****JHE-Kiinteistösijoitus Oy**
Melkonkatu 28 D 15
00210 HELSINKI**Yhteystiedot**Savolainen, Elina Johanna
Aleksanterinkatu 10 B
15110 LAHTI**Toimenpide**Uusi rakennus
Uudisrakennus asuinkerrostalo 8 krs ja kaksi ap-kellaria.
Talousrakennuksen purkaminen.

Luvan rakennus	Kokonaisa la	Kerrosala	Tilavuus
1	4370.0	3041.0	14020.0

Rakenteellinen paloturvallisuusPRT :
P1**Lausunnot**

Luparyhmä	08.09.2022	Ehdollinen
Terveystensuojeluviranomainen	08.09.2022	Puoltava
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	25.08.2022	Ehdollinen
Pelastusviranomainen	02.09.2022	Ehdollinen
Väestönsuojeluviranomainen	25.08.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Sähköinen liite: Mika Nevalainen, 25.08.2022
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset
Ilmoitus hankkeesta naapurille
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennushankeilmoitus RH2
Hakijan vastine

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tällä luvalla hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti asuinrakennuksen rakentamisen yleiset edellytykset: rakennuksen sijoittuminen, käyttötarkoitus, rakennusoikeuden käyttö sekä ympäristövaikutukset.

Tekninen rakennuslupa haetaan ennen rakentamistoimenpiteiden aloittamista myös purkamistoimenpiteiden osalta.

Kiinteistöinsinöörin mukaan tonttijakoon liittyvä toimituskokous on pidetty 20.10.2022 on suoritettu ja tontit ovat rekisteröitävissä 21.11.2022 jälkeen.

Lahden kaupunginmuseon edustajana Roosa Ruotsalainen on tutustunut asiakirjoihin.

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen.
Naapuri on esittänyt muutos- ja parannusehdotuksia piha-alueiden rajapintaan ja liikenneyhteyksiin sekä esteettömiin kulkuyhteyksiin. Suunnitelmia on muutettu naapurin huomautuksen ja rakennusvalvonnan ohjauksen tuloksena. Tonttien väliset ratkaisut edellyttävät kiinteistö- ja rakennusrasitteiden perustamista.

Tien vastakkaisella puolella oleva kiinteistö on huomautuksessaan toivonut 2-3 kerrosta matalampaa rakentamista.

Vaatimus on perusteeton, koska hanke on kerrosluvun osalta lainvoimaisen asemakaavan mukainen.

Kolmas huomauttaja on huomauttanut autopaikkojen määrästä. Asia on ratkaistu erillisellä poikkeamispäätöksellä.

Rakentaminen perustuu pysäköinnin autopaikkamitoituksen perusteella rakennusvalvontaviranomaisen poikkeamispäätökseen 398-2022- 616. Matkakeskuksen liityntäpysäköintitarvetta arvioitaessa tehtiin periaatepäätös, että Matkakeskuksen läheisyydessä asumisen aiheuttaman autopaikkavelvoitteen osata voidaan käyttää 30 % vähennystä. Tämä tarkoittaa, että 1ap/80m2 mitoitus väljenee lukuun 1ap/114.3m2, Mikäli tätä vähennystä käytetään, muita vähennyksiä ei voi käyttää.

Lupaehdot

Tällä luvalla hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti asuinrakennuksen rakentamisen yleiset edellytykset: rakennuksen sijoittuminen, käyttötarkoitus, rakennusoikeuden käyttö sekä ympäristövaikutukset.

Rakennuksen eteläpääty on elävöitettävä kaupunkiympäristöön sopivalla seinämaalauksella tai muutoin hyväksyttävällä pintakäsittelyllä.

Rakennus soveltuu muutoin rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset eikä rakennusta sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset.

Hankkeessa on myös huomioitava 117 h-117 k §:ssä tarkoitetut muut olennaiset vaatimukset.

Kiinteistöinsinöörin mukaan tonttijakoon liittyvä toimituskokous on pidetty 20.10.2022 ja tontit ovat rekisteröitävissä 21.11.2022 jälkeen.

Varsinaista rakennusvaihetta koskevat pääpiirustukset ja vaadittavat asiakirjat ja hankkeen vastuuhenkilöt on saatettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n momentin mukaisesti hyvissä ajoin ennen tätä koskevan työn aloittamista, myös purkamistoimenpiteitä koskien (rakennustyönaikainen muutoslupa).

Rakennusvaihetta koskeva rakennuslupa edellyttää useita lisäselvityksiä, kuten rakennus- ja kiinteistörasitteiden perustamista koskevat sopimukset sekä selvitykset hankkeen teknisestä toteutuksesta.

Eryityisesti tulee sopia lisäksi kaupunkitekniikan yksikön kanssa yleisten alueiden käyttöön liittyvistä ratkaisuista rakennustyön aikana.

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.

Rakennustöitä koskeva rakennuslupa on tämän rakennusluvan perusteella haettava 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 5.9.2022 § 78)

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

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

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 16297.00 euron suuruinen maksu.

Rakennushankkeesta on tässä vaiheessa peritty vain 50% rakennusvalvontataksan mukaisesta laajuutta koskevasta lupamaksusta. Loppuosa peritään toteuttamisluvan yhteydessä.