

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 13.12.2022

§ 85

Rakennuslupa 398-2022-661

4975/10.03.00.02/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p, 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta myöntää liitteenä olevan rakennusluvan 398-2022-661.
Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo
kokouksessa.

Perusteluosa

Hakemus

JHE-Kiinteistösijoitus Oy on toimittanut 9.8.2022 rakennusvalvontaan asuinrakennusta koskevan rakennuslupahakemuksen. Rakennuspaikka on Rautatienkatu 18 1510 Lahti, kiinteistötunnus 398-1-17-86. Rakennushanke sisältää myös talousrakennuksen purkamisen.

Haetaan rakennuslupaa asuinrakennuksen hankesuunnitelmalle. Hanke käsittää 8 kerroksisen 44 asuntoisen asuinrakennuksen ja 2 tasoisen kellarikerrokseen sijoitettavan autosuojan. Hankkeeseen liittyvät

kulkuyhteysien rakentaminen Hämeenkadulta ja Rautatienkadulta sekä niihin liittyvien tasojen ja kulkuyhteysien toteuttaminen.

Käsittely

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

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

Varsinaista rakennusvaihetta koskevat pääpiirustukset ja vaadittavat asiakirjat ja hankkeen vastuuhenkilöt on saatettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2.momentin mukaisesti hyvissä ajoin ennen tätä koskevan työn aloittamista (rakennustyönaikainen muutoslupa).

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

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

Naapurien kuuleminen

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.

Vaatus 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.

Huomautukset ja hakijan vastinnet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kokouksessa.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on kokouksessaan 25.8.2022 arvioinut hanketta mm. seuraavasti:

- o Rakennuksen yleisilmettä pidettiin hankalaan paikkaan onnistuneena ja kaavan tavoitteiden mukaisena. Todettiin, että valkoinen väri ei saa olla liian valkoinen, vaan sitä voi taittaa vielä esitettyä enemmän. Kaksiväristä julkisivua pidettiin hyvänä ratkaisuna. Värimallit katselmoidaan paikalla.
- o Keskusteltiin palo- ja pelastusturvallisuudesta. Todettiin, että ratkaisussa paloauto ei pääse välttämättä aivan talon viereen, mutta pelastamista varten tehdään parvekkeisiin luukut ja katolle porras palokuntaa varten. Rautatienkatu on niin jyrkkä, ettei sovellu tikasauton petaamiseen. Ambulanssi voi tarvittaessa ajaa luiskalle. Palon leviäminen naapurirakennuksiin estetään osastoinneilla. Rakentamisaikainen pelastuslaitoksen toiminta on huomioitava työmaasuunnitelmissa.
- o Museon näkökulmasta ratkaisulla saavutetaan parhaiten ympäröivien rakennusten suojelu. Suojellut rakennukset on otettava erityisellä tarkkuudella huomioon työmaan aikana ja sen järjestelyjä suunniteltaessa. Piirongin uuteen kulkuaukkoon kannattaa suunnitella

portti jo tässä vaiheessa. Museo ehdotti Oskarin kahvilan puoleisen julkisivun väreiksi murrettuja sävyjä.

o Eteläjulkisivusta keskusteltiin. Nyt on palomuuriseinä, ja kaavassa kielletään ikkunat sillä sivulla 4 m lähempänä tontin rajaa. Naapurin suostumuksella voisi kuitenkin poiketa niin, että porrashuoneisiin voisi tehdä ikkunat/lasitiili-ikkunat väliaikaisella rasitteella. Julkisivu elävöityisi ja porrashuoneisiin saataisiin valoa. Mikäli naapuri joskus rakentaa, porrashuoneen ikkunat on mahdollista peittää. Eteläseinään ehdotettiin myös muraalia, mikä olisi hyvin mahdollista naapurin suostumuksella ja olisi naapurin pihankin kannalta elävöittävä aihe.

o Oskarin pihan puolella säilytettävien puiden suojaus huomioitava rakentamisen aikana. Uusille istutuksille riittävät kasvualustat huomioitava. Kansipihan oleskelualueen istutukset voisivat olla näyttävämpiä runsaina pensaina ja niiden sijoittaminen muurin reunan puolelle, niin että näkyvät myös Oskarin pihan puolelle, olisi suositeltavaa. Istutukset toisivat silloin viihtyisyyttä pienelle oleskelu- ja leikkialueelle. Leikkivälineen valintaan kannattaa kiinnittää huomiota, niin että toimii viihtyisyyttä parantavana elementtinä kaiken ikäisille asukkaille (esim. myös kuntoiluvälineenä).

o Muuriin tekemistä tiilellä pidettiin hyvänä ja valittua tiilimallia alueelle sopivana.

o Todettiin, että suuri rakennus "häipyy" laajassa kaupunkikuvassa, mutta näkyvien osien laatuun tulee kiinnittää huomiota.

o Rakentamisvaiheessa naapurirakennusten suojaaminen ja tukeminen tulee olemaan hyvin haastavaa, ja se tulee huomioida jo rakennesuunnitelmissa sekä työmaasuunnitelmissa. Esim. katualueet eivät voi olla pitkään suljettuina.

- o Piirongin puolen seinän ja katon korjaus ja osastointi luvitetaan erikseen.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Hanke toteuttaa ajantasaista asemakaavaa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote hakijalle ja huomatuksen tekijöille