

Rakennuslupa 398-2023-125

Päätöspäivämäärä

18.04.2023

Hakemuksen saapumispäivämäärä

17.02.2023

---

#### Rakennuspaikka

398-1-42-24

Pinta-ala 1331.0

Vesijärvenkatu 15  
15140 LAHTI

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Yleiskaava  
KA LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN  
KORTTELIALUE.

Kaavanmukainen rakennusoikeus

3300.0 k-m<sup>2</sup> + 3300.0

Rakennettu 0.0 k-m<sup>2</sup>

#### Hakija

**LUHTA-Kiinteistöt Oy**  
**Vesijärvenkatu 15**  
**15140 LAHTI**

#### Yhteystiedot

Tuominen, Kari  
Viipurintie 45 c/o Arkyhtymä Oy  
15150 LAHTI

#### Toimenpide

Sisäisiä ja julkisivumuutoksia  
Rakennuksesta puretaan osa kellarista 1. ja 2.kerroksesta sekä rakennetaan ajoluiska  
palvelemaan korttelin 42 yhteistä autopaikkakantta. Suojaustason muutos automaattisen  
sammutuslaitoksen ja paloilmotimen poisto.

Vaativuusluokka - Vaativa

#### Rakenteellinen paloturvallisuus

PRT :  
P1

#### Lausunnot

|                                 |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
| Matti Heikkinen                 | 30.03.2023 | Ehdollinen |
| Tapio Aaltonen                  |            | Ehdollinen |
| Kaupunkikuvaneuvottelukunta     | 05.04.2023 | Puoltava   |
| Terveystieteiden tutkimuskeskus | 30.03.2023 | Puoltava   |
| Luparyhmä                       | 30.03.2023 | Puoltava   |

#### Hakemuksen liitteet

Valtakirja  
Sähköinen liite: Matti Heikkinen, 30.03.2023  
Kaupparekisteriote

Pääpiirustukset  
Poikkeamispäätös  
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista  
Naapurinhuomautukset  
Lisäselvityskirjoitus: autopaikkalaskelma  
Hakijan vastine

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

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

Poikkeukset:

Rakennuksen jätehuoltoon yhdistetään Vesijärvenkatu 17 jätehuolto . Autopaikat osoitetaan osittain korttelin 42 yhteiselle autopaikkakannelle. Rakennuksen huoltoajo ohjataan Kankurinpolulta.

rakentamista ohjaa poikkeamispäätös 398-2022-582

Viranomaisen on suorittanut naapurien kuulemisen.

MRL 192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Asunto Oy Lahden Vuorelmankulma on jättänyt määräaikaan 5.4.2023 päivätyn huomautuksen naapurin rakennushankkeesta osoitteessa Vesijärvenkatu 15.

Huomautus koskee pääosin poikkeamispäätöksen mukaisen ajoluiskan käytöstä aiheutuvaa haittaa.

1. melu-, pöly ja pakokaasuhaitat
2. läheisyys naapurirakennuksista ja sen ikkunoista
3. ajoluiskan ja muurin elävöittäminen
4. purkutoimenpiteiden suorittaminen
5. ilmastointikonehuone lupa 2023-128
6. jätehuolto

Hakija on antanut huomautuksiin oman vastineensa

Rakennusvalvonnan vastaus

1. melu-pöly ja pakokaasuhaitat

- Rakennusluvan ehtona on asetettu luiskan ajoneuvoliikenteestä aiheutuvien haittojen huomioiminen rakennussuunnittelussa määräysten mukaiselle tasolle.

Ajoluiskan rakenteista on asetettu ehtoja jo poikkeamispäätöksen 2022-582 yhteydessä

2. läheisyys naapurirakennuksista ja sen ikkunoista

- Rakennussuunnitelmien mukaan etäisyys naapuri rakennuksen ikkunoihin on market-rakennuksesta yli 12 metriä ja kierreportaasta yli 8 metriä.

Ajoluiskan osalta etäisyydet vaihtelevat n.2–12 metriin. Miltään osalta kohtisuorat etäisyydet naapurin asuntojen pääikkunoihin eivät alita 8 metriä. Rakentamismääräyskokoelman mukaan pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Tarvittavat palotekniset ratkaisut hoidetaan ajoluiskan rakenteissa.

3. ajoluiskan ja muurin elävöittäminen osittain lupa 2023-128

Rakennuslupaehdoissa lupien 2023-125 ja 2023-128 osalta on edellytetty kyseisten rakennusosien elävöittämistä ja niiltä edellytetään erillistä toimenpidelupaa tältä osin.

4. purkutoimenpiteiden suorittaminen

Purkamiselle on myönnetty erillinen lupa 2020-852 ja sen lupaehdoissa ja suunnitelmissa on huomioitu hankkeen vaativuus.

5. ilmastointikonehuone lupa 2023-128.

IV-konehuoneesta aiheutuvat vaatimukset on käsitelty rakennusluvan 2023-128 yhteydessä.

Rakennuksen hissien ja taloteknisten laitteiden asennukset on suunniteltava ja toteutettava siten, että niiden synnyttämä äänitaso ei ylitä asuntojen asuinhuoneissa tai oleskelutiloissa, majoitus- tai potilashuoneissa, saman tai läheisten asuinrakennusten avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla tai virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstämukaisia lukuarvoja 796/2017.

6. jätehuolto

Jätteiden kuormaaminen on sallittu arkisin klo 6–22 sekä viikonloppuisin ja pyhäpäivinä klo 7–22.

Jätteenkuljettaja on velvollinen järjestämään jätteen keräyksen siten, ettei jätehuollosta aiheudu meluhaittaa. Hakijan huomautuksessaan ehdottama aikataulukko on sovittavissa.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta yksittäisten osakkeen omistajien tekemänä.

Siltä osin mitkä huomautukset koskevat rakennuslupaa 2023-128 As Oy Vuorelmankulma ei ole naapurin asemassa.

Asiakirjat ovat kokonaisuudessaan kokouksessa nähtävillä

Rakennuslupa perustuu osaltaan lainvoimaisiin poikkeamispäätökseen 2022-582 sekä purkamispäätökseen 2020-852. Korttelia koskeva poikkeamispäätökseen perustuva asemakaavanmuutos on vireillä.

Kortteli on kokonaisuudessaan LUHTA-kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Rakennushanke edellyttää laajoja yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksia.

Hallinnanjakosopimusten valmistuttua tulee niiden mukaiset luvat päivittää rakennusvalvonnassa.

Jätehuolto ja lumenpoisto edellyttää huoltoajoa Kankuripolulla.

Kankuripolon käytöstä ja rakennustoimenpiteestä tulee sopia kaupunkitekniikan kanssa.

Velvoiteautopaikkoja koskeva sopimus kaupungin kanssa tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin.

Velvoiteautopaikat on lunastettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaupunkiympäristön palvelualue 30.3.2023

Kaupunki-infran suunnittelun asettamat ehdot:

Tonttiliittymä tulee varautua toteuttamaan suuntaisliittymänä siten, että ajo kiinteistöltä on sallittu vain pohjoiseen ja ajo kiinteistölle on sallittu Vesijärvenkadulta vain etelän suunnasta. - Kiinteistöltä poistuville voi olla tarpeen asentaa kiinteistön toimesta liikennepeili, jotta Vesijärvenkadun jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden havaitseminen helpottuu. Kaupunki ei asenna tonttiliittymiin liikennepeilejä. - Vesijärvenkadun ajoliittymän kohdalla olevat katupuut tulee säilyttää.

## Lupaehdot

**Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:**

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja

Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Vesi- ja viemärlaitteiston asennustöiden työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:**

Esitettävä rakennesuunnitelmat  
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat  
Esitettävä palokatkosuunnitelmat  
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Esitettävä akustiset suunnitelmat autoluiskan ääneneristyksestä

Em. suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan sähköiseen lupapalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Suunnitelmien toimittamisesta ilmoitettava s-postitse ko. asian käsittelijälle.

Esitettävä hulevesisuunnitelma

Esitettävä savunpoistosuunnitelma: P-H pelastuslaitos

Esitettävä suunnitelma pelastustiejärjestelyistä: P-H pelastuslaitos

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

Aloituskokous

LVI-katselmus

Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus

Sijaintikatselmus: maankäyttö

Eriytynen palotarkastus: P-H pelastuslaitos

Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus

Väestönsuojan tarkastus: P-H pelastuslaitos

Loppukatselmus

**Muut lupaehdot:**

+ Aloituskokoukseen tulee kutsua pelastuslaitoksen edustaja

KTS Vastaavan työnjohtajan on sovittava katselmusten suorittaja rakennusvalvonnan valvontainsinööriin kanssa. Katselmukset on kirjattava tarkastusasiakirjaan.

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

Esteetön rakennus: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömydestä 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.

KA Kaupunkitekniikan asettamat ehdot.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

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.

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.

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselmuksot 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.

PPP Liiketila tulee varustaa Päijät-Hämeen pelastuslaitoksen ohjeen; ”Kiinteistön alkusammutuskaluston valinta ja sijoitus” mukaisesti alkusammutuskalustolla.

Autopaikkavelvoitteen toteuttamisesta tulee rakennusvalvontaan toimittaa selvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

### **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 voimassaoloaikaa 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 5291.00 euron suuruinen maksu.