

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 18.04.2023 § 37

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 18.04.2023

§ 37

Rakennuslupa 398-2023-125

944/10.03.00.02/2023

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 398-2023-125. Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Perusteluosa

#### **Hakemus**

LUHTA-Kiinteistöt Oy on 17.2.2023 toimittanut rakennusvalvontaan sisäisiä ja julkisivumuutoksia koskevan rakennuslupahakemuksen. Rakennuspaikka on Vesijärvenkatu 15, Lahti, kiinteistötunnus 398-1-42-24. Rakennuksesta puretaan osa kellarista 1. ja 2. kerroksesta sekä rakennetaan ajoluiska palvelemaan korttelin 42 yhteistä autopaikkakantta.

#### **Naapurien kuuleminen**

Viranomainen 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 lupaehtoissa 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 aikataulukutus 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.

**Käsittely**

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.

Kankuripolun 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.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 18.04.2023 § 37

## Toimenpiteet

Ote: LUHTA-Kiinteistöt Oy

(ote liitteineen lähetetään asiakaspalvelu.rakennusvalvonta@lahti.fi

> rakennusvalvonta toimittaa asiakkaalle e-luvan kautta)

Julkipano