

Rakennuslupa 398-2023-128

Päätöspäivämäärä  
18.04.2023

Hakemuksen saapumispäivämäärä  
20.02.2023

---

### Rakennuspaikka

398-1-42-31

Pinta-ala 9951.0

Kulmakatu 11  
15140 LAHTI

Kaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Yleiskaava  
KA LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN  
KORTTELIALUE.

Kaavanmukainen rakennusoikeus

9050.0 k-m<sup>2</sup>

Rakennettu 13617.0 k-m<sup>2</sup>

### Hakija

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

### Yhteystiedot

Kauto, Jukka  
Riihitontuntie 7 C  
02200 Espoo

### Toimenpide

Uusi rakennus

Korttelin sisäosaan rakennetaan liikerakennus, joka käsittää pysäköintikellarin, huoltotilat ja suuren päivittäistavaramyymälän. Rakennuksen katolle tulee viereisten asuin- ja toimistorakennusten pysäköintipaikat ja asukkaiden piha.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	19886.0	10307.0	110104.0

Vaativuusluokka - Poikkeuksellisen vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

PRT :  
P1

### Lausunnot

Tapio Aaltonen		Ehdollinen
Juhani Järveläinen	23.03.2023	Mahdollistava
Matti Heikkinen	30.03.2023	Ehdollinen
Mika Nevalainen		Ehdollinen
Luparyhmä	30.03.2023	Puoltava
Kaupunkikuvaneuvottelukinta	05.04.2023	Mahdollistava
Terveydensuojeluviranomainen	30.03.2023	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Valtakirja  
Sähköinen liite: Matti Heikkinen, 30.03.2023  
Kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta  
Tonttikartta  
Kiinteistörekisteriote  
Pääpiirustuksia  
Poikkeamispäätös  
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista  
Lämmöneristysmääräysten perusvaatimusten täytyminen  
Energiaselvitys  
Rakennushankeilmoitus RH1  
Rakennushankeilmoitus RH2  
Paloturvallisuussuunnitelma

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:  
Hankkeella on lainvoimainen poikkeamispäätös.

Viranomaisen on suorittanut naapurien kuulemisen.

Rakennuslupa perustuu osaltaan lainvoimaisiin poikkeamispäätöksiin 2022-582 sekä purkamispäätöksiin 2020-852. Korttelia koskeva poikkeamispäätös 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.

Ajoluiskat ja osa tiloista ulottuvat Kulmakatu 7 ja 15 tonteille. Marketin sisäänkäyntiin liittyvät tilat sijaitsevat Kauppakatu 16a tontilla.

Kaupunkiympäristön palvelualue 30.3.2023 Kaupunki-infran suunnittelu ehdot:

Rakennuslupahakemus sisältää sekä pohjapiirustuksia että luonnoksia tulevan kauppapaikan ja asuinkerrostalojen julkisivuista. Kauppakadun pääsisäänkäynnin kohdalla Kauppakadun ajoradan kohdalla korkeusasema on noin +94,2 metriä ja tontin rajaan liittyvän yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien kohdalla noin +94,4m. Rakennuslupahakemuksen osassa liitteinä olevissa piirustuksissa on esitetty porrastanteita Kauppakadun katualueelle. Korttelin rakennusten sisäänkäynnit tulee liittää katualueeseen siten, että ne ovat esteettömiä jalankulkijoille. Lisäksi poikkeamislupapäätöksessä 398-2022-582 mainitut kaupunki-infran suunnittelussa edellytetyt toimenpiteet on tarkastettava viimeistään rakennusten käyttöönoton yhteydessä.

Tässä luvassa ei vahvisteta marketin julkisivupinnan käsittelyjä  
Rakennushankkeen laajuuden takia tulee seuraavien ratkaisujen toteuttamiselle hakea rakennusvalvonnan lupa. Profiloitujen betonielementtien tarkempi suunnitelma ja väriytykset sekä istutusalueet.

Huolto-osan seinän levytys.

Väliaikaisten julkisivujen käsittely.

Väliaikaisista aidoista esitettävä suunnitelma

## Lupaehdot

### **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 pohjaveden suojelusuunnitelma  
Esitettävä rakennesuunnitelmat  
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat  
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Esitettävä hulevesisuunnitelma  
Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma  
Esitettävä palokatkosuunnitelma

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

Em. suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan sähköiseen lupapalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.

Suunnitelmien toimittamisesta ilmoitettava s-postitse ko. asian käsitteijälle.

### **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  
Automaattisen paloilmoitus- ja sammutuslaitoksen tarkastus: hyväksyty tarkastuslaitos  
Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus  
Kaukolämpö: Lahti Energia Oy  
Asiantuntijatarkastus: pohjakatselmus  
Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus  
Loppukatselmus

### **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.

Esteetön rakennus: Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017.

R1 Radonhuomautus: Radonsuojaus huomioitava erityissuunnitelmissa.

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

MP Kaivuunmassojen 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 kaivuunmassojen käsittely selvitettävä 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.

KA Kaupunkitekniikan asettamat ehdot.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

VV Pelastuslaitoksen väestönsuojalausunnossa asetetut ehdot.

KEM Vaaralliset kemikaalit: Vaarallisten kemikaalien (palavat nesteet, nestekaasu, ympäristölle tai terveydelle vaaralliset kemikaalit) varastoinnista, käsittelystä ja käytöstä on tehtävä ilmoitus pelastuslaitokselle hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista sekä noudatettava, mitä asiasta on säädetty ja määrätty kemikaalilaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.

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 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 katselmuksot 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.

Autopaikkaveloitteen 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.

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

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 135112.75 euron suuruinen maksu.

