

Rakennuslupa 398-2023-214

Päätöspäivämäärä

18.04.2023

Hakemuksen saapumispäivämäärä
27.03.2023

Rakennuspaikka

398-1-42-30

Pinta-ala 709.0

Kauppakatu 16a
15140 LAHTI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Yleiskaava
KA LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN
KORTTELIALUE.

Kaavanmukainen rakennusoikeus

3500.0 k-m²

Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija

LUHTA-Kiinteistöt Oy
Vesijärvenkatu 15
15140 LAHTI

Yhteystiedot

Ridanpää, Ilkka
Rautatienkatu 19 A 43
15110 LAHTI

Toimenpide

Uusi rakennus
Kellarillisen seitsemän kerroksisen kerrostalon rakentaminen. Asuinkerrostalo jonka 1.kerroksen liiketila tulee naapuritontin liiketilan käyttöön ja pääsisäänkäynniksi.
Autopaikat sijaitsevat viereisen liikerakennuksen katolla 22 ap ja velvoitepaikkoina 7 ap. Yhteensä 29 ap.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	4335.5	3678.5	15975.0

Vaativuusluokka - Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

PRT :
P1

1.kerroksen liiketilat samaa palo-osastoa tontin 31 liikerakennuksen 1.kerroksen liiketilan kanssa, sprinklattu.

Lausunnot

Väestönsuojeluviranomainen		Ehdollinen
Kaupunkikuvaryhmä	13.04.2023	Ehdollinen
Luparyhmä	30.03.2023	Puoltava
Pelastusviranomainen		Ehdollinen
Terveystoimieluviranomainen	30.03.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset
Autopaikkaselvitys
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Lämmöneristysmääräysten perusvaatimusten täyttyminen
Kaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron toteutuminen
Kartoituslomake: esteetön rakennus ja ympäristö
Energiaselvitys
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennushankeilmoitus RH2
Kosteudenhallintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen.
Rakennuslupa perustuu osaltaan lainvoimaisiin poikkeamispäätöksiin 2022-582 sekä purkamispäätöksiin 2020-852. Korttelia koskeva poikkeamispäätös perustuu asemakaavanmuutos on vireillä.

Poikkeukset:

2. kerrokseen A-portaaseen lisätty sauna ja yhteistila, jotta korkean liiketilan viereen rakennettavaa asuinkerrostalon porrashuonetta ja siihen liittyvien asuintalon varastotilojen yläosaa voidaan käyttää järkevästi. 6.kerroksiseen rakennukseen tulee välille kerros lisää, joten rakennus on 7 kerroksinen.

Kortteli on kokonaisuudessaan LUHTA-kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Rakennushanke edellyttää laajoja yhteisjärjestely- ja rasitesopimuksia. Hallinnanjakosopimuksien valmistuttua tulee niiden mukaiset luvat päivittää rakennusvalvonnassa.

Jätehuolto ja lumenpoisto edellyttää huoltoajoa Kankuripolulla. Kankuripolun käytöstä ja rakennustoimenpiteestä tulee sopia kaupunkitekniikan kanssa.
Kulmakadun ja Kauppakadun tierakenteisiin liittyvien rakenteiden osalta tulee sopia kaupunkitekniikan kanssa.

Velvoiteautopaikkoja koskeva sopimus kaupungin kanssa tulee liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Velvoiteautopaikat on lunastettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Tässä luvassa ei vahvisteta julkisivupinnan käsittelyä

Rakennuksen 1.kerroksen osalle rakennetaan taloyhtiön yhteiskäyttöä palvelevia kerrosalaan laskettavia tiloja välikerrokseen.

Rakennushankkeen laajuuden takia tulee seuraavien ratkaisujen toteuttamiselle hakea rakennusvalvonnan lupa.
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 rakennesuunnitelmat
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
Esitettävä hulevesisuunnitelma
Esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma
Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma
Esitettävä palokatkosuunnitelma

Esitettävä asemapiirrosta täydentävä piha- ja istutussuunnitelma: vihertoimi
Esitettävä savunpoistosuunnitelma: P-H pelastuslaitos
Esitettävä suunnitelma pelastustiejärjestelyistä: 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: hyväksytty 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.

R1 Radonhuomautus: Radonsuojaus huomioitava erityissuunnitelmissa.

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

MP Kaivuumassojen 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 kaivuumassojen 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.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

VV Pelastuslaitoksen väestönsuojalausunnossa 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.

PV Palovaroittimet: Asuinhuoneistot tulee varustaa pelastuslain säännöksiin mukaisesti sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee asentaa jokaiseen kerrokseen 1 kpl 60 m² kohden.

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.

DB Asemakaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron täyttyminen tulee osoittaa erityissuunnitelmien yhteydessä.

JV Tällä luvalla ei vahvisteta julkisivuväritystä. Värimallit tulee esittää rakennuspaikalla rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen työvaiheen aloittamista.

KH Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje: Rakennuksen käyttöä varten on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselmuksat 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.

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 mitoitus- eikä huone- ja huoneistoaloja. Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumennusta ympäristöön. 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 ympäristölupautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 14.12.2021 / 90§)

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

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 36430.25 euron suuruinen maksu.