

**Rakennuslupa 398-2023-698**

Päätöspäivämäärä

12.12.2023

Hakemuksen saapumispäivämäärä

03.10.2023

---

**Rakennuspaikka**

398-3-3004-12

Pinta-ala 754.0

Kauppakatu 25  
15140 LAHTI

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
AL-1 ASUIN-, LIIKE- JA  
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE,  
JOLLE VOI SIOITTA EDELLÄ  
MAINITTUJEN TOIM  
3700.0 k-m<sup>2</sup>

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus

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

**Hakija**

**SV-Portfolio Oy**  
**PL 240**  
**15101 LAHTI**

**Yhteystiedot**

Ridanpää, Ilkka  
Rautatienkatu 19 A 43  
15110 LAHTI

**Toimenpide**

Uusi rakennus  
8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. ARA:n investointiavustuksella toteutettava erityisryhmäkohde vanhuksille.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	4160.0	4019.0	12920.0

Vaativuusluokka - Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

PRT :  
P1

Suojaustaso 3  
Sprinklattu rakennus  
rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä

## Lausunnot

Kaupunkikuvarryhmä	16.11.2023	Puoltava
Luparyhmä	16.11.2023	Puoltava
Terveystensuojeluviranomainen	16.11.2023	Puoltava
Mika Nevalainen	10.11.2023	Ehdollinen
Tapio Aaltonen		Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Valtakirja  
Sähköinen liite: Mika Nevalainen, 10.11.2023  
Kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta  
Tonttikartta  
Kiinteistörekisteriote  
Pääpiirustukset  
Liitepiirustuksia 3 kpl  
Ilmoitus hankkeesta naapurille kpl  
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista  
Lämmöneristysmääräysten perusvaatimusten täyttyminen  
Kaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron toteutuminen  
Kartoituslomake: esteetön rakennus ja ympäristö  
Energiaselvitys  
Poistumisturvallisuusselvitys  
Rakennushankeilmoitus RH1  
Rakennushankeilmoitus RH2  
Kosteudenhallintaselvitys

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:  
poikkeus autopaikkavaatimuksesta: Vaatimus 1ap / 110 kem<sup>2</sup>  
Vanhusten asuinkerrostalo, jonka perusteella autopaikkavaatimukseksi on kaavasta poiketen määritetty 1 ap / 200 kem<sup>2</sup>

Hanke sijaitsee ns. Iskun-korttelissa. Korttelissa on haettu purkamisluvat uudisrakentamisen vaatimassa laajuudessa. Rakentaminen edellyttää rasitteiden perustamista ja yhteisjärjestelyjä.

Perustamiset on laitettu vireillä.

Rakennusvalvonta on myöntänyt tilapäiset luvat korttelin yhteispihan (398-2023-791) ja pysäköinnin osalta (398-2023-790) koskien rakennushankkeen vaatimaa laajuutta.

Naapurien kuulemisen yhteydessä jätti yksi naapuri huomautuksen mahdollisen tärinän huomioimisesta rakennustyön aikana. Rakentajan edustaja ilmoitti vastineessaan huolehtivansa rakentamiseen liittyvistä paalutustyön aikaisista tärinämittauksista ja katselmuksista.

## 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 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 käsittelijälle.

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

Aloituskokous  
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  
Loppukatselmus  
Kaukolämpö: Lahti Energia Oy  
Hissitarkastus

**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 katuja 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 selvittävä 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 ilmapuotoluku on alle 4, tulee päivitetyn energiaselvityksen liitteenä esittää pöytäkirja suoritetusta tiiveysmittauksesta.

Phpela Pelastuslaitoksen lausunnossa asetetut ehdot.

VV Pelastuslaitoksen väestönsuojalausunnossa asetetut ehdot.

PV Palovaroittimet: Asuinhuoneistot tulee varustaa pelastuslain säännöksiin mukaisesti sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee asentaa jokaiseen kerrokseen 1 kpl 60 m<sup>2</sup> kohden.

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.

DB Asemakaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron täytyminen tulee osoittaa erityissuunnitelmien yhteydessä.

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.

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 viemäri liittymien liittymisestä on sovittava erikseen kunkin verkonhaltijan kanssa.

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

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-143 ja 145 §:t.  
MRL 175 §:n 1 momentti.

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 voimassaoloaika 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 35403.00 euron suuruinen maksu.