

Rakennuslupa 398-2024-675

Hakemuksen saapumispäivämäärä
12.11.2024

Rakennuspaikka

398-3-3004-13

Pinta-ala 1028.0

Seponkatu 5
15140 LAHTI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AL-1 ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN
KORTTELIALUE, JOLLE VOI SIIJOITTA EDELLÄ
MAINITTUJEN TOIM

Kaavanmukainen rakennusoikeus

5900.0 k-m²

Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija

**Kiinteistö Oy Lahden Kauppakatu 27
c/o SV-Portfolio Oy, PL 240
15101 Lahti**

Yhteystiedot

Ridanpää, Ilkka
Rautatiekatu 19 A 43
15110 LAHTI

Toimenpide

Uusi rakennus
Asuinkerrostalo
12-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	6420.0	6420.0	19910.0

Vaativuusluokka - Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

PRT :
P1

Lausunnot

Väestönsuojeluviranomainen	20.11.2024	Ehdollinen
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	21.11.2024	Puoltava
Luparyhmä	21.11.2024	Puoltava
Kaupunkikuvaryhmä	24.10.2024	Puoltava
Lahti Aqua Oy	19.11.2024	Puoltava

Kaavoitus	29.11.2024	Puoltava
Pelastusviranomainen	29.11.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset
Ilmoitus hankkeesta naapurille
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Kaavassa vaaditun vähimmäisäänitasoeron toteutuminen
Kartoituslomake: esteetön rakennus ja ympäristö
Energiaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Vss-piirustukset ja -ilmoitus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet ?asiakirja - Lvi-suunn
Muut liitteet - Paloturvallisuussuunnitelma
Muut liitteet - Muistio Pelan kanssa käydystä palaverista
Muut liitteet - Hallinnanjakosopimus
Muut liitteet - Pintavesisuunnitelma
Muut liitteet - korttelin työmaa-aikaiset järjestelytonttien 12 ja 13 rakentamiseksi
Riskiarviointilomakkeet - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Muut liitteet - Liikenne ja viherympäristösuunnittelun lausunto
Riskiarviointilomakkeet - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Muut liitteet - Rakennetyypit tallennettu
Muut liitteet - Perustamistapalausunto
Muut liitteet - Asemapiirros väliaikaiset autopaikat. Päivitetty oikea autopaikka I
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja - Suunnittelun ja tote
PELAN lausunnot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

12-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Pihajärjestelyt ja talojen sisäiset ratkaisut edellyttää laajoja rasite ja yhteisjärjestelysopimuksia.
Hanke sijaitsee ns. Iskun-korttelissa. Korttelissa on haettu purkamisluvat uudisrakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Autopaikat ja pyöräpaikat on mitoitettu rakennusoikeudellisen kerrosalan (5890kem) mukaan. Autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti viereiselle tontille LPA-1 (lupnumero 398-2023-790)

Rakennusvalvonta on myöntänyt luvan korttelin yhteispihan käytön (398-2023-791) osalta.

Kaupunkikuvarryhmässä nostettiin esiin yhteistilojen puutteet. Kerhotila voidaan muuttaa liiketilaksi jolloin asukasta palvelevia yhteisöllisiä tiloja ei ole. Mutta muuntojoustavuus katsottiin hyväksi asiaksi. Kohteessa on paljon asuntosuonoja ja jokaisessa asunnossa on tilava pesutila jossa tilavarauksena pesukone/kuivausrumpu yhdistelmälle. Voidaan katsoa että talopesula ja talosauna eivät palvele tässä kohteessa asukkaiden tarpeita.

Rakennuksen julkisivun ulkopuolelle on sijoitettu poistumistienä toimiva teräsrakenteiseen kierreporras jolle ei ole merkitty palonkestovaatimusta. Pelan kanssa käydyn keskustelun mukaan: Palonkestovaatimuksen puuttuminen voidaan hyväksyä koska porras on ulkona, rakenteille ei muodostu seinin rajatun sisätilan kaltaista suljettua tilaa, mikä estäisi lämpörasituksen

vapautumista ulkoilmaan. Porras on palo-osastoitu varsinaisesta rakennusmassasta sisänurkkasäännöt huomioiden ja sisäpuolelta se rajoittuu palokuormattomaan palosulkutilaan, jolloin rakenteisiin kohdistuva riski lämpörasitukselle sisältä päin on minimaalinen. Rakennusvalvonta puoltaa ratkaisua.

Seponkatu 5 poikkeukset:

- nä , NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

Näkemäalueella on parvekkeen kulmapilari vähäisenä esteenä yläpuolisen parvekelinjan vuoksi (sallittu toisissa kohteissa).

- ju-3 , KAIKKIEN JULKISIVUJEN JA JULKISIVUIHIN KÄYTETTÄVIEN MATERIAALIEN TULEE OLLA

KAUPUNKIKUVALISESTI KORKEATASOISIA JA HUOMIOIDA JALANKULUN MITTAKAAVA. ASUINKERROKSIIN JOHTAVAT PORRASHUONEET ON SIOJITETTAVA SITEN, ETTÄ NIIHIN PÄÄSTÄÄN SUORAAN KADULTA. SISÄÄNKÄYNNIN TULEE EROTTUA JULKISIVUSTA. RAKENNUSMASSAA TULEE PORRASTAA KADUN PUOLELTA SITEN, ETTÄ MUODOSTUU VAIHTELUA JALANKULKIJAN MITTAKAAVASSA. PORRASTUKSET ON SUOTAVAA TEHDÄ KATUPIIDEN KOHDALLA SITEN, ETTÄ PUILLLE JÄÄ RIITTÄVÄSTI KASVUTILAA.

RAKENNUSTEN

RÄYSTÄSLINJAN KORKOTASOSSA JA KATTOMUODOSSA TÄYTYY OLLA VAIHTELUA.

KATUTASOON TULEE SIOJITTAÄ LIIKETILOJA KOKO KAUPPAKADUN PUOLEISEN

JULKISIVUN

OSALLE. RAKENNUSSUUNNITELMISTA TULEE PYYTÄÄ LAUSUNTO KAUPUNKIKUVASTA VASTAAVALTA ELIMELTÄ.

Liiketilavaatimus huomioitu liiketilamaisilla ikkunoilla yhteisiin tiloihin. Tilat voidaan muuttaa tarvittaessa liiketiloiksi.

- Rakennusalueen rajaa rikotaan vähäisesti länsi- nurkassa. Viiste on suunnitelmassa huomioitu ja kaavan henkeä noudatetaan.

- 1ppp/40 MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTAA KERROSALANELIÖMETRIÄ KOHTI ON RAKENNETTAVA YKSI POLKUPYÖRÄPAIKKA.

LPA-1 tontille siojittavat 64 pyöräpaikkaa siojitetaan väliaikaisesti AH-1 alueelle erillisen liitteen mukaan kunnes parkkirakennus rakennetaan. Parkkirakennusta ei ole vielä rakennettu. Lopullisesti polkupyöräpaikat tulevat siojittamaan parkkitalon alakerrassa.

Aiottu rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Muutoksia voidaan pitää vähäisenä poikkeuksena.

Rakentaminen liittyy kiinteästi seuraaviin rakennuslupiin: 398-2023-698(naapurikerrostalo), 398-2023-791(yhteispiha), 398-2023-790 (LPA-tontti)

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen.

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 selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esitettävä rakennesuunnitelmat
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
Esitettävä pintavesisuunnitelma
Esitettävä hulevesisuunnitelma
Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma
Esitettävä palokatkosuunnitelma

Esitettävä asemapiirrosta täydentävä piha- ja istutussuunnitelma

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:

Aloituskokous
LVI-katselmus
Paikan merkitseminen: maankäyttö
Sijaintikatselmus: maankäyttö
Pihamaan korkeusaseman tarkistusmittaus: maankäyttö
Pihan istutusten tarkastus: rakennusvalvonta
Erityinen palotarkastus: P-H pelastuslaitos
Väestönsuojan tarkastus: P-H pelastuslaitos
Loppukatselmus
Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus
Kaukolämpö: Lahti Energia Oy
Hissitarkastus

Muut lupaehdot:

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 katua tai muuta sen omistamaa maata, tulee tähän saada käyttöoikeuslupa kaupunkiympäristön vastuualueelta.

MP Kaivumassojen 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 kaivumassojen 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 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 säännöksiensä mukaisesti sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee asentaa jokaiseen kerrokseen 1 kpl 60 m² 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 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 ja tarkastusten 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 rumennusta ympäristöä.

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

RAKENUSTA 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.

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 22.5.2023 § 51)
Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan MRL:n mukaisen toimivallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 12.12.2023 § 94)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 53387.00 euron suuruinen maksu.

