

Rakennuslupa 398-2023-437

Hakemuksen saapumispäivämäärä
01.06.2023

Rakennuspaikka

398-25-233-10

Pinta-ala 536.0


15100 LAHTI

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AO/s-9

Hakija





Yhteystiedot



Toimenpide

Uusi rakennus
Uusi omakotitalo ja piharakennus,
sekä vanhan päärakennuksen purkaminen.

Uusi rakennus			
Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	193.0	163.0	650.0
2	32.0	32.0	125.0

Vaativuusluokka - Vaativa

Lausunnot

Kaupunginmuseum

09.01.2024

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikarttaote
Pääpiirustuksia
Ilmoitus hankkeesta naapurille 3 kpl
Naapurin huomautus 2 kpl
Asukasyhdistyksen huomautus
Hakijan vastineet huomautuksiin
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys
Perustamistapalausunto
Painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Uuden omakotitalon rakentaminen (150 m²) ja vanhan päärakennuksen purkaminen perustuu kunnan rakennusvalvontaviranomaisen poikkeamispäätökseen 398-2023-368.

Kyseisellä päätöksellä hyväksytyt poikkeukset:

1. Poikkeus asemakaavassa osoitetusta suojelumääräyksestä (sr-5), huonokuntoisen suojellun asuinrakennuksen purkamiseksi
2. Uudisrakennusoikeuden hakeminen korvaavalle kaksikerroksiselle omakotitalolle. Rinteeseen sovitettuna talon kellariin sijoitetaan kerrosalaan laskettavia tiloja (34 m²)
3. Rakennusalueen rajan ylitys sekä asuinrakennuksen, että talousrakennuksen osalta
4. Vähäinen ylitys (n. 25 cm) rakennustapaohjeen edellyttämästä runkosyvyydestä (8 metriä), haetun runkosyvyyden ollessa 8,235 metriä

Rakennuslupakäsittely:

Asiaa on käsitelty kaupunkikuvaryhmissä 17.8.2023 ja suunnitelmat on hyväksytty.

Naapureiden kuulemisessa on tullut kaksi huomautusta naapureilta ja lisäksi asukasyhdistys on tullut huomautus. Kaikki huomautukset ja hakijan vastineet liitteinä.

Yksi naapuri on huomauttanut uudisrakennuksen koosta, mittasuhteista, aukotuksesta ja muotokielestä.

Hakijan vastineen mukaan:

Uudisrakennus edustaa Anttilanmäen rakennustapaohjeen mukaisesti modernia arkkitehtuuria. Nykyinen rakennus sijaitsee korkeusasemaltaan kuopassa Annankatuun nähdessä. Uusi rakennus tulee sijoittaa tällä hetkellä voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti nykyistä rakennusta korkeammalle, tämä johtaa korkeusaseman muuttumiseen. Rakennus on aukotukseltaan ja muotokieleltään tarkoituksenmukainen ja rakennustapaohjeen, sekä rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon ohjeistuksen mukainen.

Toisen naapurin huomautuksessa tuodaan esiin uudisrakentamisen läheisyys ja mahdolliset vaikutukset naapurin tuleviin peruskorjauksiin, sekä katolta tulevien lumien ja vesien mahdollinen johtuminen hänen tontilleen ja lisäksi tuodaan esiin jätekatoksen mahdollinen siirtäminen kauemmaksi.

Hakijan vastineen mukaan:

Rakennus 3 on suunniteltu asemakaavan osoittamaan paikkaan (vaikkakin rakennusala ylitetään). Rakennuksen 3 osalta paloturvallisuudesta on huolehdittu rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisilla rakenteellisilla ratkaisuilla, joilla palon leviäminen naapurikiinteistöön estetään. Hakijat eivät voi ottaa kantaa naapuria koskeviin paloturvamääräyksiin.

Vesien pysyminen [REDACTED] tontilla on varmistettu rakennuksen 3 osalta jalkaränneillä, syöksytörmillä ja maanalaisella hulevesijärjestelmällä. Lumien pysyminen (ja sulaminen) katolla varmistetaan jalkarännien lisäksi lumiesteillä. Asemakaavassa piharakennuksen rakennusala on merkitty kiinni naapurin tonttiin. Suunnitteluprosessin aikana olemme yhdessä naapurin kanssa sopineet, että rakennuksen 3 seinälinja sijoitetaan 1 m päässä rajasta ja tämä osaltaan pitää lumet ja vedet [REDACTED] tontilla.

Roskakatoksen sijainti on suunniteltu kiinteistön ([REDACTED]) ja jätehuollon toimivuuden kannalta optimaaliseksi.

Asukasyhdistyksen huomautus koskien poikkeuksia on käsitelty poikkeamispäätöksen yhteydessä. Huomautus koski myös rakennuslupaa ja huomautuksessa puututtiin mm. asemakaavaan ja rakennustapaohjeisiin vedoten rakennuksen sijoitukseen, rakennuksen kokoon ja muotoon, värikyseen, talousrakennuksen sopivuutta päärakennukseen, aitoihin ja ikkunoihin.

Hakijan vastineen mukaan:

Anttilanmäen rakennustapaohjeessa on monin paikoin keskenään ristiriitaisia kohtia. Suunnittelijamme ovat tehneet heidän normaaliin työhönsä kuuluvaa tulkintaa rakennustapaohjeen ohjeistuksesta ja tarvittaessa he ovat pyytäneet museon ja/tai rakennusvalvonnan tulkintaa asiasta. Rakennusvalvonta ja kaupungin museo on pidetty mukana suunnitteluprosessissa koko ajan. Suunnitelmia on kommentoitu muun muassa kaupunkikuvaryhmässä (10.2.2022) sekä rakennusvalvonnan, museon, arkkitehtisuunnittelijan ja tilaajan palaverissa (20.3.2023). Kommentointien perusteella suunnitelmia on tarvittaessa muutettu.

██████ rakennuslupahakemuksen rakennukset (päärakennus ja talousrakennus) ovat rakennustapaohjeen sekä rakennusvalvonnan ja museon ohjeiden mukaisia. Poikkeamiset asemakaavasta (kuten rakennusala ja uudisrakennusoikeus) on kirjattu asemapiirustukseen ja näiltä osin on jätetty poikkeamispäätöshakemus. Päärakennus ja talousrakennus sijaitsevat pääasiassa asemaakaavassa osoitetuilla rakennusaloilla; rakennusalueen ylitykset ovat maltillisia ja rakennusten sijoittelu on kokonaisuudessaan asemakaavan hengen mukaista. Rakennustapaohjeen sivulla 13 kohdassa Uusi päärakennus sanotaan seuraavaa: "Poistetun päärakennuksen/ uuden päärakennuksen rakennusosalalle on rakennettava rakennus, jonka rakennusmassa ja -vaippa ovat samanmuotoiset paikalla aiemmin olleen rakennuksen kanssa." Uusi päärakennus on neliön muotoinen, koska niin on vanhakin päärakennus (alkuperäinen osa päärakennusta). Kaavan mukainen suorakaiteen muotoinen rakennusala ei ole tarkoituksenmukainen, kun rakennetaan uusi päärakennus johtuen edellä mainitusta alkuperäisen rakennuksen muodosta. Rakennuksen hahmo on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja edustaa tätä kautta rakennustapaohjeen vaatimusta: "Uudisrakentamisen tulee edustaa modernia, korkeatasoista ja olevaan rakennustapaan soveltuvaa arkkitehtuuria." Kokonaisrakennusoikeus on asemaakaavan mukainen.

Yhdistyksen lausunnon näkemykset väreistä ovat virheellisiä. Rakennustapaohjeen sivulla 16 kohdassa Maalaus ja Värit kerrotaan seuraavaa: "Alueelle soveltuvia värisävyjä on esitelty Museoviraston julkaisemassa rautatierakennusten korjausohjeissa, joista kortti nro 6. (Rautatierakennusten korjausohjeet 6, Väriysohjeet) käsittelee eri aikakausien rakennusten väritystä." Päärakennuksen väri on Virtasen Rosala (esikuvana kortti nro 6. väri V117). Piharakennuksen väri on Virtasen Rödharu (esikuvana kortti nro 6. väri L122). Mainitut värit on valittu Virtasen Saariston värit -värikartasta. Valitut värit sijaitsevat värikartassa päällekkäin ja ovat täten selkeästi eri värejä, mutta sävyiltään hyvin yhteensopivia. Valittu päärakennuksen väri on vaalea ja maanläheinen.

Yhdistyksen näkemys päärakennuksen ja talousrakennuksen väriyksen samankaltaisuudesta on virheellinen. Päärakennuksen ja talousrakennuksen värit poikkeaa toisistaan (päärakennus Virtasen Rosala ja talousrakennus Virtasen Rödharu). Valitut värit on ilmoitettu julkisivupiirustuksien selityksissä.

Yhdistyksen näkemys aitojen väriydestä on myös virheellinen. Rakennustapaohjeen sivulla 16 kohdassa Maalaus ja Värit kolmas kappale: "Aidat, portit ja muut pihaa täydentävät rakenteet ovat yleensä maalattu joko pää- tai talousrakennuksesta valitulla värisävyllä. Päärakennuksen ja aidan väri on Virtasen Rosala, jota voi myös luonnehtia "vaaleanpunaiseksi". Väri perustuu kortti nro 6 väriin V117.

Rakennuksen neliön muotoiset ikkunat perustuvat rakennuksen mittasuhteisiin. Ikkunadetaljiikka väreineen ja yksityiskohtineen on modernin rakentamisen ja täten rakentamistapaohjeen mukaista. Rakennuksen ikkunoiden muoto on hyväksytetty rakennusvalvonnalla ja kaupungin museolla suunnitteluprosessin aikana.

Rakennusvalvonnan lisäys:

Rakennusluvasta ei ole asukasyhdistyksellä valitusoikeutta. Asukasyhdistystä ei katsota naapuriksi. Asukasyhdistyksillä on valitusoikeus vain poikkeamispäätöksestä (MRL 192 § ja 193 §)

Museon lausunnossa puututaan uudisrakennusten väriyteen, ikkunoiden muotoon, ulko-oveen, hormiratkaisuun, talousrakennuksen katemateriaaliin ja tukimuuriin.

Suunnitelmia on muutettu lausunnon jälkeen ja talousrakennuksen katemateriaali on muutettu huopakatteeksi, alakerran ikkunat on muutettu museon lausunnon mukaisesti pystysuuntaiseksi ja

ulko-ovi on muutettu umpinaiseksi. Museon edustajana Roosa Ruotsalainen on hyväksynyt muutokset.

Tällä luvalla hyväksytään, museon lausunnosta poiketen, katolle suunniteltu hormiratkaisu, missä piippujen väliin on sijoitettu koteloituna kaikki talotekniset putket ja laitteet. Ratkaisu on selkeä ja pitää koko katon yksinkertaisena. Lisäksi hyväksytään suunnitelmien mukaiset ikkunat. Tämä on rakennuksen modernin ilmeen kannalta perusteltua. Samoin suunnitelman mukaiset tukimuurit hyväksytään.

Tällä luvalla ei vahvisteta julkisivuväritystä. Värityssuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupunkikuvaryhmissä ja suunnitelmasta haetaan museon lausunto. Värimallit tulee esittää rakennuspaikalla rakennusvalvontaviranomaiselle ja museolle hyvissä ajoin ennen työvaiheen aloittamista.

Tällä rakennusluvalla hyväksytään vähäisenä poikkeuksena rakennustapaohjeesta poikkeava ikkunamuoto ja lisäksi ulkoportaan etenemä 300 mm, mikä pitäisi asetuksen mukaan olla 390 mm.

Lupaehdoissa edellytetty asiantuntijatarkastus koskee pohjarakenteita, rakenteita ja hormoneja.

Lupaehdot

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja
Aloituskokous
Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja
Vesi- ja viemärilaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Esitettävä rakennesuunnitelmat
Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat
Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat
Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma
Esitettävä hulevesisuunnitelma

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:

Paikan merkitseminen: maankäyttö
LVI-katselmus
Sijaintikatselmus: maankäyttö
Pihan istutusten tarkastus: vihertoimi
Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus
Asiantuntijatarkastus
Loppukatselmus

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.

TO Pihamaan muotoilu: Tontin pihamaan muotoilu on tehtävä rakennuslupakuvien mukaisesti ja siten, että vältetään jyrkkien luiskien rakentaminen tonttien välille. Tässä tarkoituksessa hakijan tulee olla tarpeellisessa yhteistyössä naapurinsa kanssa. Muoka tun maanpinnan on liityttävä luonnolliseen maanpintaan tontin rajoilla, pintavesien virtaaminen tontin ulkopuolelle on estettävä painantein tai muulla asianmukaisella ratkaisulla.

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.

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

TA Tarkastusasiakirja: 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.

ÄÄ Rakennusta palvelevien tai rakennuksen LVIS-laitteiden aiheuttama keskiäänitaso $L(A,eq,T)$ saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla, tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkällä aluella.

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

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselemukset 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 mitoitus- eikä huone- ja huoneistoaloja.

Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumennusta ympäristöä.

Sähkö-, 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, 145, 192 ja 193 §: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 voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 22.5.2023 § 51)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 4086.50 euron suuruinen maksu.