

**Päätös**

Lahden kaupunki, rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä rakennus- ja ympäristölupautakunnan päätöksen mukaisesti

Asianumero 3255/2025

Rakentamislupa 398-2025-347**Hakija**

Fazer Makeiset Oy

Rakennuspaikka

398-19-26-3

Kasaajankatu 19

15150 LAHTI

Asemakaava

TL-1 TEOLLISUUTTA, VARASTOINTIA JA NIIHIN LIITTYVÄÄ LIIKETOIMINTAA PALVELEVIEN
RAKENNUSTEN SEKÄ TAVA

Asian vireilletulo

14.07.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Rakennetaan uusi makeistehdas olemassa olevalle asemakaavoitetulle tontille.

Teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien sekä
tavaraliikenneterminaalitoimintojen korttelialue.

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	33511.0	33411.0	297000.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Tehtävän vaativuus
Rakennussuunnittelija	Heikkilä Ville-Veikko	Vaativa
Pääsuunnittelija	Lang Lennart	Vaativa

Päätös

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksen mukaisesti.

Perustelut

Rakentamislupa koskee pääpiirustuksissa esitettyjä toimintoja. Hanketta täydennetään erillisillä rakentamisluvilla liittyen teknisiin hyödykerakennuksiin kuten sähköasemalle ja aurinkovoimalla, teknisellä rakennuksella ja mahdollisilla logistiikka rakennuksella. Suunnitelmissa on huomioitu myös mahdollinen laajennusvaraus.

Poikkeukset

Rakennusjärjestys: liittymien määrä

Poikkeama: Tontille on tarve rakentaa useampi (3-4) ajoneuvoliittymä

Perustelu: Tontin suuri koko, tontin eri osien käyttötarkoitukset, logistiset tarpeet, turvallisuus

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen.

Tutkinta

Asemakaavan vaatimukset

Rakennushankkeen voi aloittaa myös asemakaavamääräyksen mukaan maanmuokkaus- ja louhintatöillä.

Hakijan ilmoituksen mukaan louhintatyöhön liittyvä murskauksen laajuus ei edellytä ympäristölupaa.

Rakentamislupahakemuksessa on esitetty tontinkäyttösuunnitelma, hulevesien käsittely, istutukset sekä maisemalliset vaikutukset.

Toimenpiteille edellytetään laadittavaksi erityissuunnitelmat.

Hakijan tulee huomioida asemakaavamääräyksen erityismääräykset:

su-2 HARTWALLIN AMMONIAKKIKYLMÄLÄITOKSEN SUOJA-ALUE. ALUEELLE SJOITTUVAN RAKENTAMISEN OSALTA ON KONSULTOITAVA HARTWALLIA SEKÄ TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTOA (TUKES).

su-k MAAKAASUPUTKISTON SÄHKÖISEEN SUOJAUSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYVÄN ANODIKENTÄN SUOJA-ALUE. KIIINTEISTÖJEN MAADOITUKSET JA MUUT SÄHKÖÄ JOHTAVAT RAKENTEET ON ALUEELLA SUUNNITELTAVA STANDARDIN 5717 MUKAISESTI.

Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten julkisivut tulee suunnitella laadukkaiksi huomioiden näkyvyys ohiajoteille.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli hankkeen suunnitelmia kokouksessaan 4.6.2025. Todettiin, että uusi rakennus on kaupunkikuvallisesti onnistunut ja hyvin harkittu. Väritys ja materiaalivalinnat tukevat massoittelevaa ja ovat mittakaavallisesti havaittavissa myös moottoritienopeuksilla. Myös lähellä rakennusta kävelijän ja pyöräilijän mittakaava on huomioitu. Rakennuksen perusilmettä ja värivalintoja pidettiin hyvänä. Valaistus on osa julkisivukokonaisuutta, ja se tulee suunnitella säädettäväksi. Valaistuksen oikea sijoittelu säleikön osana ja valaistuksen taso tulee varmistaa koevalaistuksen kautta. Oheisrakennukset tulee suunnitella osaksi kokonaisuutta, mutta kuitenkin niin, että ovat selkeästi sivuosassa.

Suunnitelmien todettiin olevan riittävän laajat ja tarkat myös rakentamisluvan kannalta arvioiden. Hankkeen laatu ja kaupunkikuvalliset arvot massoittelevaa ja julkisivujen käsittelyn sekä materiaalien osalta todettiin korkealaatuiseksi ja neuvottelukunta puoltaa hankkeen rakentamislupaa yksimielisesti.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty viherkertoimen ja lumitilalaskurin avulla vaatimusten täyttyminen.

Vaativuus

Vaativuusluokka - Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Rakennus 1, P1

Lausunnot ja käsittelyt

Anne Räsänen , Ei arvoa

Tapio Aaltonen , Ei arvoa

Mika Nevalainen 23.07.2025, Ehdollinen

Juhani Järveläinen , Ei arvoa

Juha Alaluukas , Ei arvoa

Tarja Asikainen , Ei arvoa

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 11.06.2025, Puoltava

Luparyhmä 08.05.2025, Käsitelty

Väestönsuojeluviranomainen 24.07.2025, Ehdollinen

Asiakirjat ja selvitykset

Selvitys siitä että hakija hallitsee rakennuspaikkaa

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Pääpiirustukset

Selvitys naapurien kuulemisesta

Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä

Kerrosalalaskelma

Energiaselvitys

Tontinkäyttösuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Selvitys paloturvallisuudesta

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys rakenteellisesta turvallisuudesta

Lupamääräykset

Laadunvarmistusselvitys, RakL 111 §

Rakennushanke on suuren kokonsa ja pitkien jännevälien (24 m) vuoksi rakenteellisesti luokkaa erittäin vaativa. Rakentamislain 111 § mukaan erittäin vaativassa rakentamishankkeessa on edellytettävä laadunvarmistusselvitystä tältä osin. Laadunvarmistusselvitykseen on merkittävä olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisen lopputuloksen saavuttaminen. Laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistusselvitys 118 §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Rakentamislupahakemuksen liitteenä on toimitettu rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, jossa erityismenettelyn tarpeeksi esitetään rakennesuunnittelun laadunvarmistus erillisen laadunvarmistussuunnitelman mukaan. Kyseisessä toimitetussa suunnitelmassa esitetään, että projektiryhmän ulkopuolinen tarkastuksen vastuuhenkilö tarkistaa kaikki keskeiset rakennesuunnitelmat ja että tarkastuksen laajuus ja kattavuus sovitaan tarkastajan ja vastaavan rakennesuunnittelijan kesken. Rakennusvalvonta edellyttää, että ulkopuolisista tarkastuksista tulee toimittaa raportti rakennusvalvontaan ennen kyseisten rakennesuunnitelmien toimittamista ja ennen kyseisiin rakennustöihin ryhtymistä.

Toimitetussa rakennesuunnittelun laadunvarmistussuunnitelmassa esitetään myös, että vastaava rakennesuunnittelija tarkastaa ulkopuolisten suunnittelijoiden laatimien valmisosa- ja tuoteosasuunnitelmien yhteensopivuuden niin, että rakennustekninen kokonaisuus toteutuu. Rakennusvalvonta edellyttää, että vastaavan rakennesuunnittelijan lisäksi luvalla ilmoitetaan kelpoinen teräsrakenteiden suunnittelusta vastaava rakennesuunnittelija, joka tekee tarkastuksen teräsrakenteiden osalta. Tarkastuksen tulee kattaa myös Sweco Finland Oy:n palosertifikaatin (EUF129-22005219-C) mukaisten teräsrakenteille asetettujen vaatimusten toteutuminen. Tarkastuksesta tulee toimittaa lausunto rakennusvalvontaan.

Em. palosertifikaatin taulukko 2 tulee luovuttaa sprinklerilaitteiston suunnittelusta vastaavalle suunnittelijalle sekä sprinklerilaitteiston suunnittelun ja toteutuksen tarkastavalle Tukesin hyväksymälle taholle. Ko. tahon toimesta tehdystä tarkastuksesta tulee toimittaa tarkastuspöytäkirja rakennusvalvontaan.

Osana laadunvarmistusselvitystä on lisäksi tehtävä rakennushankkeen toteutusvaihetta koskeva esitys ennen aloituskokousta. Lopullinen laadunvarmistusselvityksen mukainen toteutuma on liitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Palotekniset ratkaisut

Katon kantava teräsristikko toteutetaan Swecon tuotesertifikaatin mukaisesti automaattisen vesisammutusjärjestelmän suojaamana palamattomana rakenteena. Kantavuus katon kantavissa rakenteissa toteutuu 60 minuutin ajan.

Tuotantolinjojen läpiviennit osastoivassa rakenteissa tulee toteuttaa paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Palotekniset ratkaisut tulee toteuttaa paloteknisen suunnitelman mukaisesti.

Akustiset ratkaisut ja rakennusosa valintoineen tulee tehdä perustuen A-insinöörien kohteeseen laatimaan ulkovaipan ääneneristys selvitykseen.

Julkisivuvalaistuksen koevalaistus - tapahtumaan tulee kutsua rakennusvalvonnan edustajat paikalle.

Hakijan tulee huomioida viranomaisorganisaation antamat lausunnot. Osa lausunnoista on käytettävissä rakentamisluvan myöntämisen jälkeen.

Mikäli tarvittavien lausuntojen johdosta on tarve laatia erityissuunnitelmia tai päivittää rakentamislupaa tulee ko.suunnitelmat ja hakemukset toimittaa hyvissä ajoin ennen rakennustyön suorittamista rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on ilmoitettava:

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja

Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Vesi- ja viemärlaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Rakennusautomaation työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Toimitettava rakennesuunnitelmat

Toimitettava palokatkosuunnitelma

Toimitettava ilmanvaihtosuunnitelmat

Toimitettava vesi- ja viemärisuunnitelmat

Toimitettava rakennusautomaatiosuunnitelmat

Toimitettava asemapiirrosta täydentävä piha- ja istutussuunnitelma

Toimitettava hulevesi- ja pintavesisuunnitelma

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

Aloituskokous

LVI-katselmus

Paikan merkitseminen: maankäyttö

Sijaintikatselmus: maankäyttö

Pihamaan korkeusaseman tarkistusmittaus: maankäyttö

Pihan lopputarkastus

Erityinen palotarkastus: P-H pelastuslaitos

Automaattisen paloilmoittimen tarkastus: hyväksytty tarkastuslaitos

Automaattisen sammutuslaitoksen tarkastus: hyväksytty tarkastuslaitos

Väestönsuojan käyttöönottotarkastus

Loppukatselmus

Toimivallan peruste

Rakentamislaki 751/2023 ja Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15,

kaupunkiympäristön palvelualueetta koskevat erillissäännöt – toimivaltataulukko

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42–46, 48, 59, 63, 66–70, 76, 77, 79, 82 § sekä AKL 131 § (31.12.2025 asti) /

RakL 61 § (1.1.2026 alkaen)

RakL 111,115,116 §

Julkaisupäivä

12.08.2025

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

263507.45 euroa

Muutoksenhaku

Hallintovalitus