

**Päätös**

Lahden kaupunki, rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä rakennus- ja ympäristölupautakunnan päätöksen mukaisesti

Asianumero 2894/2025

Sijoittamislupa 398-2025-295**Hakija**

LUHTA-Kiinteistöt Oy

Rakennuspaikka

398-1-42-34

Kauppakatu 16

15140 LAHTI

Asemakaava

KA LIIKE-, TOIMISTO- JA ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asian vireilletulo

16.06.2025

Toimenpide

Uusi rakennus

Haetaan sijoittamislupaa 18-kerroksiselle hotelli- ja majoitusrakennukselle Lahden keskustan korttelissa 42 tontilla 34. Rakennus kuuluu ns. Luhdan kortteliin johon tulee rakentumaan asumista, hotelli ja kaupallista toimintaa. Nyt haettavassa sijoittamisluvassa hotellirakennus on sovitettu pt-kaupan suunnitelmiin sekä Poikkeamispäätös 398-2022-582 (20.09.2022) mukaisiin maankäytönsuunnitelmiin.

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	14820.0	12620.0	54340.0

Suunnittelijat

Vastuualue	Vastuuhenkilö	Tehtävän vaativuus
Rakennussuunnittelija	Ryhänen Anna	Poikkeuksellisen vaativa
Pääsuunnittelija	Ryhänen Anna	Poikkeuksellisen vaativa

Päätös

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksen mukaisesti.

Varsinaista rakentamista ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelua koskeva rakentamislupa (toteuttamislupa) tulee hakea kahden vuoden kuluessa sijoittamisluvan lainvoimaisuudesta.

Perustelut**Poikkeukset**

Rakennuksen massoittelu noudattaa poikkeamispäätöksen 398-2022-582 (20.09.2022) maankäyttöluonnoksen mukaisia kerrosmääriä ja rakennusaloja. Vähäisinä mutta rakennusjärjestyksen mukaisina poikkeamina rakennuksen koilliskulma tulee ulokkeena kaarevan tontin rajan yli n. 0,7 m ja Kulmakadun puoleisen sisäänvedon seinä ylittää tontin sisäisen arkadin rakennusalan n. 1,2 m. Tontin 34 rakennusoikeus on tällä hetkellä 18 200 kem, josta hotellisuunnitelmassa käytetään n. 12 620 kem. Kaikkea rakennusoikeutta ei ole mahdollista käyttää poikkeamispäätöksen ja nykysuunnitelmien mukaisilla kerrosmäärillä. Korttelin asemakaavamuutos on tulossa vireille lähiaikoina ja nämä poikkeamat on tarkoitus huomioida muutoksessa. Hotellin suunnitelma tarkentuu varsinaisen rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Lisäselvitykset

Viranomainen on suorittanut naapurien kuulemisen.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta on päätöksellään 11.8.2020 hyväksynyt kohteeseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hankesuunnitelmapohjaisen rakennusluvan 398-2020-392. Luvalle on myönnetty jatkoaikaa 398-2023-610

aloittamista varten, jonka mukaan rakentaminen olisi aloitettava 18.9. mennessä, mikä ei hakijan ilmoituksen mukaan toteudu. Korttelia koskevan poikkeamisluvan 398-2022-582 mukainen rakentaminen on käynnissä asuin- ja liikerakentamisen osalta. Hakija on pyytänyt samalla uuden poikkeamislupahakemuksensa 398-2023-643 raukaisemista. Hakemus liittyi sosiaalitoimen rakentamisen kilpailutukseen, joka toteutuu toisaalle kaupungissa.

Käsittelyssä oleva rakentamislain mukainen sijoittamislupa mahdollistaa korttelin jatkorakentamisen hakijan haluamassa käyttötarkoituksessa.

Tutkinta

Tässä sijoittamisluvassa on arvioitu sijoittamisen edellytysten täyttyminen rakentamislain 44 §:n mukaisesti.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella 44 §

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Pysäköinti ja polkupyörien säilytyspaikat on osoitettu pysäköintikannelle.

Väestösuoja on sijoitettu rakennuksen kellarikerrokseen.

Rakentamisessa varaudutaan asemakaavan sallimaan toiseen kellarikerrokseen.

Varsinainen rakennushanke edellyttää rasite-/yhteisjärjestelyjä.

Vaativuus

Vaativuusluokka - Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

P1

Lausunnot ja käsittelyt

Kaupunkikuvaneuvottelukuntaryhmä 11.06.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Pääpiirustukset

Liitepiirustukset

Lupamääräykset

Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää rakentamislain 29–41 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Toimivallan peruste

Rakentamislaki 751/2023 ja Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15, kaupunkiympäristön palvelualueita koskevat erillissäännöt – toimivaltataulukko

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42, 43, 44, 62, 63, 70, 76, 77, 79 §

RakL 48, 59, 61

Julkaisupäivä

12.08.2025

Nähtävilläolopaikka

Lahden kaupungin yleinen tietoverkko www.lahti.fi

Päätöksestä perittävä kunnan hyväksymän taksan mukainen lupa- ja valvontamaksu

2486.00 euroa

Laskussa on huomioitu raukeavan rakennusluvan 2020-392 maksua 22 564 €.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus