

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 05.08.2025 § 43

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupautakunta, 05.08.2025

§ 43

Sijoittamislupa 398-2025-295

2894/10.03.00.11/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta myöntää liitteenä olevan sijoittamisluvan 398-2025-295.

Perusteluosa

LUHTA-Kiinteistöt Oy on 16.6.2025 toimittanut rakennusvalvontaan sijoittamislupahakemuksen 18-kerroksiselle hotelli- ja majoitusrakennukselle. Rakennuspaikka on Kauppakatu 16, kiinteistötunnus 398-1-42-34. Rakennus kuuluu ns. Luhdan kortteliin, johon tulee rakentumaan asumista, hotelli ja kaupallista toimintaa. Nyt haettavassa sijoittamisluvassa hotellirakennus on sovitettu pt-kaupan suunnitelmiin sekä poikkeamispäätöksen 398-2022-582 mukaisiin maankäytönsuunnitelmiin.

Rakennus- ja ympäristölupautakunta 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 18.9.2025 mennessä, joka 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.

Rakennushanke

Tontilla 34 on vielä syyskuuhun 2025 voimassa oleva hotellirakennuksen rakennuslupa, mutta se ei ole toteuttavissa nykyisen suunnitelman mukaisena johtuen pt-kaupan rakentamisen laajuudesta. Nyt haettavassa sijoittamisluvassa hotellirakennus on sovitettu pt-kaupan suunnitelmiin sekä poikkeamispäätöksen 398-2022-582 (20.09.2022) mukaisiin maankäytönsuunnitelmiin.

Hotellirakennus on 8–18 kerroksinen. Korkein rakennusmassa sijoittuu Kauppakadun varteen. Ylimmän kerroksen tasolla on ravintolatilaan liittyvä kattoterassi, josta aukeaa hienot näkymät Lahden keskustaan ja hyppyrimäkiä kohti. Kulmakadun puolella rakennus madaltuu 8-kerroksiseksi poikkeamispäätöksen maankäyttöluonnoksen mukaisesti. Kaksi alinta kerrosta on sisäänvedettyjä ja ne muodostavat asemakaavan mukaisen arkadin. Tekniset tilat ja väestönsuojat (3 kpl) sijaitsevat kellarikerroksessa. Korkea rakentaminen sekä naapuritontin kellareiden ja perustusten korko tulee luultavasti vaatimaan toisen kellarikerroksen rakentamista. Kellarikerrosten määrä tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.

Rakennuksen alimmassa kerroksessa on Kauppakadun puolella hotellin sisäänkäyntiaula ja Kulmakadulla liiketila. Kauppakäytävä mahdollistaa uuden kulkuyhteyden avaamisen katujen risteyksestä pt-kaupan kassa-alueelle. Hotellia ja

muita asiakkaita palvelevat ravintolatilat sijaitsevat rakennuksen toisessa kerroksessa. Kolmannessa kerroksessa on neuvottelukeskus sekä sisäpihalle avautuva saunaosasto. Hotellin auto- ja polkupyöräpaikat sijaitsevat korttelin yhteiskäyttöisellä pihakannella. Kerroksissa 4–17 on majoitushuoneita, yhteensä noin 280 kappaletta. Kerroksessa 18 on ravintolatila (sky bar) sekä kattoterassi, joista avautuu hienot näkymät kaikkiin ilmansuuntiin. Tekniset tilat sijoittuvat pääosin kellariin, majoituskerrosten ilmanvaihto on sijoitettu kerroskohtaisiin iv-konehuoneisiin.

Rakennuksen julkisivuissa päämateriaalina on valkoinen alumiinikomposiittilevy, joka muodostaa kehysmäisen kotelorakenteen ikkuna- ja huonejakojen mukaan. Kehien välissä korkeat ikkunat ja perforoitu metallilevy vaihtelevat kerroksittain. Julkisivujen rakennetyyppi tarkentuu jatkosuunnittelussa, sijoittamisluvassa ne on esitetty sandwich-elementtirakenteisina. Vaihtoehtona on myös esimerkiksi termoranka. Kahden alimman kerroksen julkisivut ovat metallilasiseiniä sekä umpiosilta kivi- tai kuivapuristelaatalla verhoiltuja. 18. kerroksen kattoterassin suojana on korkeat lasiseinät.

Rakentamislaki

Rakentamisluvan myöntäminen 43 §

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

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.

Sijoittamislupahakemus 62 §

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 4.6.2025

Kaupunkikuvaneuvottelukunta käsitteli hankkeen suunnitelmia kokouksessaan 4.6.2025. Suunnitelmien todettiin olevan riittävän laajat ja tarkat myös sijoittamisluvan kannalta arvioiden. Hankkeen laatu ja kaupunkikuvalliset arvot massoittelun ja julkisivujen käsittelyn sekä materiaalien osalta todettiin korkealaatuiseksi ja neuvottelukunta puoltaa hankkeen sijoittamislupaa yksimielisesti.

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

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 05.08.2025 § 43

Lupapäätöslite sijoittamislupa 398-2025-295 sisältää tarkemmat tiedot asian käsittelystä ja perusteluista.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote hakijalle (rakennusvalvonta toimittaa sähköisen lupapalvelun kautta)

Kuulutus