

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 06.04.2021

§ 27

Selvitys eduskunnan oikeusasiamiehen kanslialle: kantelu viranomaistoiminnasta

2816/03.01.00.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää antaa eduskunnan oikeusasiamiehen kanslialle perusteluosassa esitetyn selvityksen.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Tiivistelmä

Rakennusvalvonta selvittää, mitä tarkoittavat rakennuksen käyttötarkoitus ja asemaakaavan mukaisuus rakennusvalvonta prosessissa sekä miten rakennusvalvonta on toiminut Tapanilan vanhainkodin uuden käyttötarkoituksen luvituksessa.

Rakennusvalvonta kuvaa tässä koko prosessin siten, kun se on viranomaiskäsittelyssä edennyt.

Rakennuslupa 398-2019-409

Käyttötarkoituksen muutos hoitolaitoksesta asuinrakennukseksi

Jätesuoja

Piha-aluejärjestelyt

Hakemus 27.5.2019 – viimeisimmät hakijan täydennykset 16.12.2019

Lupapäätös 17.12.2020 (*liite 1*)

Rakennuslupakäsittely

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettussa viranomaispalaverissa (pelastus-, ympäristöterveys- ja rakennusvalvontaviranomainen) hakijan kanssa kiinnittyi huomio rakennuksen aiottuun käyttötarkoitukseen, joka pääpiirustuksista tulkiten vaikutti enemmänkin asuntolalta kuin asuinkerrostalolta. Rakennusten kerrokset muodostivat yhden asunnon kooltaan 225 - 418 h^{m2} ja asuntotyyppinä 5 -11 huonetta ja keittiö / tupakeittiö (*liite 2*). Rakennuslupa ratkaistiin kuitenkin esitetysti.

Rakennuslupa on myönnetty seuraavana päivänä siitä, kun hakija on saanut täydennettyä hakemuksensa.

Peruste: maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5.momentti

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä lupakäsittelijä on pyytänyt ja saanut sisäisen lausunnon rakennustarkastajalta (*liite 3*) lupaliitteenä olleeseen rakennuksen terveellisyydestä tehtyyn selvitykseen (*liite 4*). Lausunto sisälsi suosituksen perusteellisen kuntotutkimuksen tekemisestä ennen rakennuksen korjaussuunnitelman tekemistä. Hakija kieltäytyi tästä ja on lupapäätöksen mukaan ottanut vastuun piiloon jäävistä rakenteista.

Peruste maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5.momentti

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennusvalvonta on suorittanut kohteessa 28.2.2020 osittaisen loppukatselmuksen sisätilojen osalta (käyttöönottokatselmus). Rakennuslupa on ollut lainvoimainen 7.1.2020 joten rakennusaika on ollut vain alle 2 kuukautta. Tässä ajassa ei varmastikaan pystytä tekemään perusteellista peruskorjausta.

Rakennuslupaa 398-2020-328 ennakoivat toimenpiteet

1. Pelastuslaitoksen viesti SPR:lle ja kopiona rakennusvalvonnalle 15.4.2020 (liite 5).

Raila Viljamaa

Paloinsinööri Päijät-Hämeen pelastuslaitos

Olin eilen puhelinkeskustelumme jälkeen yhteydessä Lahden rakennusvalvontaan SPR Lahden vastaanottokeskuksen tuettu asuminen muutosta Laitumenkatu 4:stä Töpöhännänpolku 3:seen.

Töpöhännänpolku 3 rakennuksen käyttötarkoitus on asuinkerrostalo ja käyttötarkoitukselle tulee hakea muutosta rakennusvalvonnasta. Tämä tarkoittaa rakennuslupaprosessia, mihin liittyy mm. naapurien kuuleminen asiassa. Vasta kun Töpöhännänpolku 3 on saanut rakennusluvan ja lupaan liittyvät mahdolliset toimenpiteet on suoritettu voidaan suorittaa palotarkastus kohteessa.

2. Tapanilankoti ilmoittaa rakennusvalvonnalle ryhtyvänsä toimenpiteisiin puhelinkeskustelussa Sivonen / Kantelija 15.4.2020

3. SPR antaa rakennusvalvonnalle toiminnankuvauksen 16.4.2020 (*liite 6*).

SPR Lahden vastaanottokeskuksen Tehostetun tuen yksikkö on 20-paikkainen tuetun asumisen yksikkö. Yksikön asiakkailta on mielenterveysongelmia, ja yksikössä ollessaan he kuntoutuvat yksilöllisen suunnitelman mukaisesti. Yksikössä ei asu sairaalahoitoa vaativia potilaita. Käyttötarkoitus on siis turvapaikanhakijoiden majoitustoiminta.

Asiakkaita yksikköön tulee vastaanottokeskuksista ympäri Suomen, ja edellytyksenä on asiakkaan oma halu tulla kuntoutusjaksolle, paikka ei ole suljettu. Jaksot kestävät muutamasta viikosta kuukausiin, asiakkaan tilanteesta riippuen. Asiakkaat ovat itse liikkuvia ja pääasiassa aikuisia ihmisiä.

Tehostetun tuen yksikössä on henkilökunta paikalla ympäri vuorokauden seitsemänä päivänä viikossa. Asiakkaille järjestetään päivätoimintaa ja heitä aktivoidaan muun muassa siten, että he tekevät itse ruokansa, käyvät kaupassa ja osallistuvat yhteisiin aktiviteetteihin. Paikoista 16 on miehille ja neljä naisille.

4. Ympäristöterveys on pyytänyt 16.4.2020 SPR:ltä terveydensuojelulain mukaisen ilmoituksen (*liite 7*).

5. Rakennusvalvonnan viesti SPR:lle 16.4.2020 rakennusluvan hakemiseksi perusteluineen, jossa painotetaan käyttötarkoituksen lisäksi asukkaiden henkilöturvallisuuden selvittämistä (*liite 8*).

6. Kantelija ilmoittaa rakennusvalvonnalle hakevansa lupaa 20.4.2020 majoituskäyttötarkoitukseen (*liite 7*). Kantelijan kanssa keskusteluissa hänelle ilmoitetaan, että kohteen asemakaavoitus sallii majoitustoiminnan

esitetystä laajuudesta. Rakennuslupakäsittelyssä rakennusvalvonnan on mahdollista sallia vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 172§:n edellytyksin ja rajoituksin mikäli naapurusto ei vastusta hanketta ja maankäyttö antaa puoltavan lausunnon.

Rakennuslupa 398-2020-328

Käsittely

7. Kantelija jättää rakennuslupahakemuksen (*liite 9*):

Talo A, käyttötarkoituksen muutos, majoitushuoneita 18 kpl

8. Rakennusvalvonta pyytää 4.5.2020 jätettyyn rakennuslupa rakennuslupahakemukseen hakijalta (kantelija) selvityksen tilojen ja toiminnan käyttötarkoituksesta (*liite 10*), koska hakemus eivätkä pääpiirustukset sisältäneet mitään mainintaa majoitustoiminnan laadusta taikka SPR:n asettumisesta tiloihin.

Selvityspyyntö 4.5.2020 sivu 1/2

Rakennusvalvonnalle on jätetty rakennuslupahakemus käyttötarkoituksen muutoksesta majoitustoimintaa varten. Tällä hetkellä rakennusvalvonnalla ei ole varmaa tietoa tulevasta toiminnasta. Olemme saaneet yhteydenottoja naapurustosta, joista on käynyt myös ilmi epätietoisuus tulevasta toiminnasta.

Naapurusto on ilmoittanut vastustavansa asemakaavan vastaisesta toiminnasta.

Kohteen asemakaavamääräys

AL ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

kl 25% MERKINTÄ OSOITTAAN, KUINKA MONTA PROSENTTIA TONTILLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAA KÄYTTÄÄ MUUHUN, KUIN VANHUSTEN ASUMISEEN LIITTYVIÄ LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN

Rakennusluvan myöntäminen SPR:n kuvaamaan käyttötarkoitukseen edellyttäisi poikkeamispäätöksen asemakaavanvastaisuudesta, koska naapurusto on huomauttanut asiasta.

Minna Jussila 16.4.2020 ote sähköpostista

SPR Lahden vastaanottokeskuksen Tehostetun tuen yksikkö on 20-paikkainen tuetun asumisen yksikkö. Yksikön asiakkailta on mielenterveysongelmia, ja yksikössä ollessaan he kuntoutuvat yksilöllisen suunnitelman mukaisesti. Yksikössä ei asu sairaalahoitoa vaativia potilaita. Käyttötarkoitus on siis turvapaikanhakijoiden majoitustoiminta.

Rakennusvalvonta on alustavasti kysynyt maankäytön mielipidettä, poikkeamispäätösestä. Alustavan ilmoituksen mukaan poikkeamista ei puollettaisi.

Laitumenkadulla toiminta on sijoittunut tontille, jonka asemakaavamääräys sallii toiminnan

Y-5 YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAADAAN RAKENTAA MYÖS ASUNTOJA

Rakennusvalvonta pyytää teiltä selvitystä aiotusta majoitustoiminnasta rakennuslupakäsittelyä varten. Rakennusluvan käsittelyä jatketaan selvityksen saatuaamme.

Poikkeamismenettely Mrl 173 § ja Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä Mrl 175§

Rakennuslupakäsittelyssä rakennusvalvonnan on mahdollista sallia vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 172§:n edellytyksin ja rajoituksin.

Lahden rakennusvalvonta noudattaa seuraavaa toimintatapaa vähäisiä poikkeamia käsitellessä.

Toimintatapa on yhtenävä esim. Maankäyttö -ja rakennuslaki: Lauri Jääskeläinen, Olavi Syrjänen kommentaariteos esitettyssä.

Perusteet poikkeamiselle

Poikkeamisen pysyminen vähäisenä on välttämätön edellytys siihen suostumiselle. Samoin se että poikkeamisen edellytykset muun muassa kaavoituksellisen haittomuuden osalta täyttyvät. Lisäksi tarvitaan lain mukaan erityinen syy (171§). Erityisen syyn osalta joudutaan usein arvioimaan poikkeamisen suhdetta naapurikiinteistöön. Heti kun poikkeamisella on vaikutusta naapurikiinteistön käyttöön tai rakentamiseen, nousee kynnyks poikkeamisen myöntämiselle. suostumalla voi naapuri kompensoida lupaasteen. Jos sen sijaan naapuri vastustaa, johtaa se usein siihen, ettei erityisiä syitä poikkeamiseen löydy.

Rakennusvalvonta on selvityspyynnössä selvästi osoittanut, että SPR: toiminta on asemakaavan vastaista.

Selvityspyyntö sivu 2/2

Alla esimerkin omaisesti minkä tyyppiset asemakaavamerkinnät sallisivat ko. toimintaa.

Kaavamääräysten esitystavat ovat jaettavissa kahteen pääryhmään, joita voidaan kutsua yleismääräysjärjestelmäksi ja indeksimääräysjärjestelmäksi. Yleismääräyksiä ovat tällöin määräykset, jotka koskevat koko kaavan

aluetta tai ainakin sen useita osa-alueita. Jos yleismääräys koskee vain tiettyjä kortteleita, määräyksessä mainitaan, mihin käyttötarkoitukseen varattuja kortteleita se koskee tai mainitaan korttelin numero. Indeksimääräykset puolestaan liittyvät kortteleiden tai muiden alueiden käyttötarkoituserkintöihin. Käyttötarkoituserkinnät varustetaan numeroindekseillä ja määräys koskee vain ko. käyttötarkoituserkinnällä ja numerolla osoitettuja alueita.

A ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Käyttötarkoitus on kaavassa yksilöitävä niin tarkoin, että toimintojen vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen voidaan riittävästi arvioida. Jos aluetta saadaan sen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää myös muihin tarkoituksiin, eritellään käyttötarkoitukset osoittamalla määräyksellä lisäkäyttötarkoituksia varten sallittavan kerrosalan osuus kokonaiskerrosalasta. Toinen tapa eri käyttötarkoituserkintöiden osoittamiseen on käyttää yhdistelmämerkintää, joka osoittaa sallittavat eri käyttötarkoitukset. Jos kaava sallii useampia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, voi niistä mikä tahansa käyttää kokonaan sallitun rakennusoikeuden. Ellei näin väljää rakentamistapaa haluta käyttää, voidaan antaa määräys kullekin käyttötarkoitukselle sallittavasta rakennusoikeudesta.

y10% Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään saa käyttää sosiaalitoimen palveluja varten

Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Merkintää käytetään silloin, kun ei ole tarpeen tai mahdollista osoittaa korttelialueen käyttötarkoitusta tarkemmin. Merkintää voidaan käyttää myös silloin, kun haluttua yleisten rakennusten käyttötarkoitusta varten ei ole olemassa omaa merkintää. Tällöin merkintään liitetään käyttötarkoitusta täsmentävä kaavamääräys.

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa sairaaloita, vanhainkoteja ja muita sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia. Käytännössä on usein jouduttu ottamaan kantaa siihen, millä edellytyksillä erityyppiset vanhusten ym. palvelutalot voidaan sijoittaa asuinrakennusten tai sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle. Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä. YS-korttelialue ei ole kuitenkaan tarkoitettu pelkästään asuinrakennuksia varten silloinkaan, kun kysymys on esimerkiksi erityisesti vanhusten asumisesta. Ulkopuolisten käyttöön tarkoitettujen palvelujen, pysyvää henkilökuntaa edellyttävien palvelujen tai muuten tavanomaiseen sosiaali- tai terveydenhuollon palveluihin verrattavissa olevien palvelujen sijoittaminen asuinrakennuksen korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä.

g. Kantelija liittää naapurien kuulemiskirjeet e-asiointipalveluun 5.5.2020

Kirjeet sisältävät useita huomautuksia hankkeesta.

10. Kantelijan selvitys toiminnasta 7.5.2020: käyttötarkoituksen muutosta ei tarvita SPR- toimintaan, joten asukkaat voivat muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen asuntoihin. Majoitustoiminnan käyttötarkoituksen muutosasiaa selvitetään erillisenä asiana tulevaisuutta varten (*liite 11*).

11. SPR:n selvitys toiminnasta 7.5.2020 (*liite 12*).

12. Rakennusvalvonta pyytää 11.5.2020 pääsuunnittelijaa täydentämään rakennussuunnitelmia majoitustoiminnan mukaisten vaatimusten mukaan (*liite 13*)

täydenteletkö suunnitelmia majoitustoiminnan mukaisiksi

- henkilömäärät / suojaustaso
- osiinjakko EI 15
- ovisulkimet
- pinnat
- ääneneristys
- poistumisreitien merkitseminen ja valaiseminen
- A₁, A₂,A₃ asuntojen kautta ei voi mennä majoitushuoneisiin
- tee kerrosala-laskelma tiloista kaavan toteuttamiseksi

kl 25% MERKINTÄ OSOITTA, KUINKA MONTA PROSENTTIA TONTILLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAA KÄYTTÄÄ MUUHUN, KUIN VANHUSTEN ASUMISEEN LIITTYVIÄ LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA VARTEN

välitän järjestelmän kuvat tässä vaiheessa ympäristöterveydelle Nina Hiltuselle lausuttavaksi – toteuta myös ne muutokset - laitan sitten Pelastuslaitokselle lausunnolle.

13. Rakennusvalvonta pyytää lausunnon maankäytöltä 13.5.2020. Kantelija luopuu hakemuksesta ennen lausunnon antamista.

14. Pääsuunnittelija peruu hakemuksen 19.5.2020 e-asiointipalvelun kautta

15. Rakennusvalvonta ilmoittaa SPR:lle 28.5.2020, että rakennusta on kielletty käyttää majoitus- tai hoitolaitos- tai kokoontumiskäyttöön (*liite*). SPR: n tarkoitus aloittaa toiminta talo A:n tiloissa 1.6.2020.

16. Kantelija ilmoittaa rakennusvalvonnalle 29.5.2020, että sen vaatimus on lainvastainen eikä SPR:n toiminta vaadi uutta rakennuslupaa (*liite 14*).

Rakennusvalvonnan toimintaa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § rakennuslupa

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin (2.momentti).

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin (3.momentti).

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muuttaminen asuinrakennuksesta majoitus/kokoontumishuoneistoksi muuttaa rakennuksen käyttötarkoitukseltaan vaarallisemmaksi. Sen mukaisesti tulee rakennukselle asetettavaksi uusia vaatimuksia asuinrakennukseen

nähdén. Rakennusvalvonnalla ei siis ole muuta vaihtoehtoa, kuin edellyttää rakennusluvan hakemista.

Koska käyttötarkoituksenmuutos edellyttää rakennuslupaa tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia myös muista maankäyttö- ja rakennuslain asettamista velvoitteista Mrl:n 117 b§ 1.momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä(Mrl 117 b§ 3.momentti).

Asetus määrittelee selkeästi milloin hanke vaikuttaa käyttäjien turvallisuuteen. Asetus määrittelee selkeästi myös kiistanalaiset tulkinnat käyttötarkoituksesta. Käyttäjien turvallisuus on siis ensiarvoista ja käyttötarkoituksen mukaiset palotekniset ratkaisut tulee tehdä vaatimusten mukaisesti. Rakennuksen suojaustason määrittämiseksi toiminnan harjoittajan tulisi laatia kohteesta turvallisuusselvitys.

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUS RAKENNUSTEN PALOTURVALLISUUDESTA

2 Yksityiskohtaiset perustelut

1 §. Asetuksen soveltamisala

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi (MRL 117 b §).

MRL 117 §:n mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus

aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Korjatun tai muutetun rakennuksen paloturvallisuustason on yleensä oltava vähintään sama kuin ennen korjaus- tai muutostyötä, kuitenkin vähintään rakennukselle aiemmin myönnetyn luvan mukainen. Käyttötarkoituksen ja tilajärjestelyjen muutosten vaikutus vaadittavaan turvallisuustasoon on tarkasteltava erikseen. Voimassa olevien lievempien säännösten vaatimustaso on kuitenkin hyväksyttävä.

Käyttötarkoitus muuttuu yleensä paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi silloin kun uudessa käyttötarkoituksessa on tiukempi vaatimustaso. Esimerkkejä tällaisista muutoksista ovat päiväkäytön muuttaminen ympärivuorokautiseksi ja käyttötarkoitukseen liittyvän palokuormanryhmän muuttuminen korkeampaan palokuormaryhmään.

Rakennuksen laajennus ei yleensä edellytä muutoksia olemassa olevaan rakennuksen osaan mikäli olemassa olevan osan turvallisuustaso pysyy sille myönnetyn luvanmukaisena ja rakennuksen tai sen palo-osaston kokoon liittyvät rajoitukset eivät ylity.

5 §

Rakennuksen käyttötarkoitus

Rakennus tai sen palo-osasto on ryhmiteltävä sen pääkäyttötarkoituksen perusteella.

Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

- 1) asunnoilla asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja;

2) majoitustiloilla tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat

ympäri vuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä;

3) hoitolaitoksilla tiloja, kuten sairaaloita, vanhainkoteja, suljettuja rangaistuslaitoksia

ja ympäri vuorokautisen käytön päiväkoteja, jotka ovat ympäri vuorokautisessa käytössä ja joissa on hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä;

4) kokoontumis- ja liiketiloilla tiloja, kuten ravintoloita, myymälöitä, kouluja, päiväkoteja ja muita varhaiskasvatuksen tiloja, liikuntahalleja, näyttelyhalleja, teattereita, kirkkoja, kirjastoja ja päivähoitolaitoksia, jotka yleensä ovat päivä- tai iltakäytössä ja joissa on merkittävästi yleisöä tai asiakkaita;

5) työpaikkatiloilla tiloja, kuten toimistoja ja virastoja, jotka yleensä ovat päiväkäytössä ja joissa on pääosin tilat tuntevaa henkilökuntaa;

37 §

Turvallisuusselvitys

MRL:n 117 b §:n

4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä; mukaisessa turvallisuusselvityksessä on esitettävä:

a) kauanko keskimäärin kestää henkilöiden poistuminen omatoimisesti tai tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen avustetusti palo-osastosta ja palo-osaston osista (huoneittain osiin jaettu palo-osasto),

b) arvio siitä, kauanko kestää vaaraa aiheutuvien olosuhteiden muodostuminen huoneessa ja palo-osastossa, ja

c) arvio siitä, riittääkö aika poistumiseen tai pelastamiseen vaaraa aiheuttavista olosuhteista.

Jos arvioitu aika ei riitä poistumiseen tai pelastamiseen vaaraa aiheuttavista olosuhteista, rakennushankkeeseen ryhtyvän on määritettävä rakenteelliset tai muut välttämättömät toimenpiteet henkilöturvallisuuden kannalta tarvittavan turvallisuustason saavuttamiseksi.

Jos rakennuksen sijainti, suuri koko tai poikkeukselliset olosuhteet erityisesti vaarantavat henkilöturvallisuutta, rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syistä edellyttää, että rakennus varustetaan tarpeellisilta osin paloturvallisuutta parantavilla laitteistoilla tai järjestelyillä.

37 §. Turvallisuusselvitys (perustelumuuisto)

MRL 117 b § mukaan lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

Turvallisuusselvitystä edellyttäviä kohteita voivat olla mm. maanalaiset tilat, hoitolaitokset sekä palvelutalot, kuten ryhmäkodit ja vastaavat, jotka on suunniteltu esimerkiksi muistisairaille tai muille vastaaville erityisryhmille. Selvitys koskee vain rakennuksen osia (yleensä poistumisalueita), joita voidaan pitää poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativina. Tavalliset asunnot, jotka on tarkoitettu itsenäiseen asumiseen jollekin tietylle ryhmälle kuten ikääntyneille tai opiskelijoille, eivät edellytä turvallisuusselvitystä.

Turvallisuusselvityksen laatii käytännössä pääsuunnittelija suunnittelun alkuvaiheessa tai käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä yhteistyössä hankkeen eri osapuolten kanssa ottaen huomioon rakennuksen käyttötarkoituksen.

Turvallisuusselvityksen keskeinen tehtävä on arvioida henkilöiden poistumis- ja pelastamismahdollisuudet. Se edellyttää pääsääntöisesti, että laaditaan kohdekohtainen poistumisaikalaskelma. Poistumisaika lasketaan palon havaitsemishetkestä, yleensä palovaroittimen tai -ilmoittimen hälytyksestä jos rakennus on varustettu ko. laitteilla. Laskennassa otetaan huomioon arvio henkilöiden ja henkilökunnan toimintakyvystä ja pelastajien toimintavalmius. Suunnittelun pohjana käytetään kyseiselle käyttötarkoitukselle ja tilalle tyypillistä palokuormaa ja palonkehitystä ja olosuhteita, jolloin savukaasujen ja lämmön vaikutukset muodostuvat henkeä tai terveyttä uhkaaviksi.

Turvallisuusselvityksen pohjalta määritetään käyttötarkoituksen perusvaatimusten lisäksi mahdollisesti tarvittavat lisätoimenpiteet, rakenteelliset ja/tai muut toimenpiteet, hyväksyttävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvän määrittämiä turvallisuustason saavuttamiseen tarvittavia toimenpiteitä ei voida pitää riittävinä, voi rakennusvalvontaviranomainen perustelluista syistä edellyttää, että rakennus varustetaan tarpeellisilta osin turvallisuutta parantavilla laitteistoilla tai järjestelyillä riittävän henkilöturvallisuustason saavuttamiseksi. Nämä toimenpiteet voivat kohdistua esimerkiksi määriteltyyn palo-osastoon tai poistumisalueeseen.

17. SPR vuokrasi rakennuksen 1.6.2020 alkaen

SPR vuokrasi a- talon Tapanila kodin kiinteistöstä 1.6.2020 alkaen. B-talon 20 huonetta on vuokrattu yksityisille vuokramarkkinoille.

18. Kaupunkiympäristö antaa Etelä-Suomen Sanomille vastineen julkaistavaksi kantelijan mielipidekirjoitukseen kesäkuussa 2020.

Vastine mielipidekirjoitukseen

Asemakaava määrittelee kiinteistön toiminnan

Kaupungin toimintaa ja virkamiehiä herjaavan mielipidekirjoituksen tarjoaman väärän kuvan oikaisemiseksi haluamme avata Tapanilan entiseen vanhainkotiin liittyvän lupaprosessin.

Tapanilan entinen vanhainkoti on rakennushistoriallisesti arvokas rakennus ja Tapanilan korttelialue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue, jolle on mahdollista sijoittaa vanhusten palveluasumista. Vanhusten palveluasumisen lisäksi osa kiinteistön toiminnasta voi olla hoitoa tukevaa palveluliiketoimintaa. Kaava ei nykyisellään salli muuta tuettua tai erityisasumista.

Asemakaava sitoo kiinteistön omistajaa ja kiinteistössä operoivaa toiminnanharjoittajaa. Tällä hetkellä kiinteistön toiminta vastaa hoitolaitosta ja se on nykyisessä laajuudessaan kaavan vastaista. Kaupunki on ohjannut ja auttanut toiminnanharjoittajaa lupa-asioissa eteenpäin. Rakennuslupaa tulee hakea, jos rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu asumisesta hoitolaitokseksi.

Kaupunki on saanut rakennuksen toiminnasta toimenpidepyynnön alueen asukkailta. Pyyntö on allekirjoittanut yhteensä 25 naapurilla. Valituksen takia kaupungin on tehtävä omistajalle ja toiminnanharjoittajalle kiinteistön käytöstä selvityspyyntö.

Rakennusvalvonta ei uhkaile tai painosta lahtelaisia yrittäjiä, kuten mielipidekirjoituksessa väitetään. Voimassa oleva asemakaava määrittelee niin kiinteistön omistajalle kuin naapureillekin sen, mitä toimintaa milläkin tontilla voi olla. Tapanilan entinen vanhainkoti on arvokas rakennus viehättävällä sijainnilla. Lahden kaupungin toive on, että kiinteistö pysyy käytössä ja siitä pidetään hyvää huolta. Rakennuksella tulee olla toimintaa vastaava rakennuslupa.

Lahden kaupungilla on nollalinja rasismiin kaikessa toiminnassa. Mielipidekirjoituksen väitteet kaupungin virkamiesten muukalaisvihamielisyydestä ovat yksiselitteisesti vääriä.

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kempainen

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho

Rakennuslupa-arkkitehti Jukka Vesanen

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen

Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen

Kaupungingeodeetti Juha Helminen

Johtava terveystarkastaja Tomi Bondarew

Ympäristöterveystarkastaja Nina Hiltunen

Kaupungineläinlääkäri Cecilia Blomgren

Yhteenveto majoitustoimintaan liittyvästä rakennusluvasta 398-2020-328

SPR:n Lahden vastaanottokeskuksen toiminta Tapanilakodissa on asemakaavan vastaista hoitolaitoksena tai majoitustilana ja olisi vaatinut poikkeamispäätöksen rakennusluvan lisäksi, koska naapurusto vastustaa hanketta. Poikkeamispäätökselle ei ole edellytyksiä, joten hanke vaatisi asemakaavanmuutoksen tässä tilanteessa. Uuden määräyksen tulisi sallia sosiaalitoimintaa palvelevan toiminnan.

Mikäli kantelija olisi jatkanut rakennusluvan hakemista majoitustilaksi ja muuttanut suunnitelmat täyttämään asetusten vaatimukset majoituskäyttöä vastaavaksi olisi rakennusvalvonta hyväksynyt hakemuksen asemakaavan sallimissa 25%:n puitteissa. Rakennusvalvonnan olisi pitänyt rajata kuitenkin esim. SPR:n vastaanottokeskuksen mukainen sosiaalitoimintatoiminta luvan ulkopuolelle.

19. Rakennusvalvonta antaa kehotuksen 22.9.2020 kantelijalle ja SPR:lle luvattoman toiminnan lopettamiseksi 31.12.2020 mennessä (*liite 15*).

Peruste Maankäyttö- ja rakennuslaki 180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on

muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

20. Maavuokrasopimus ja perusteellinen peruskorjaus

Maankäyttö- ja aluehankkeet pyytää rakennusvalvonnalta 2.11.2020 lausuntoa onko vuokramies hakenut ja saanut maanvuokrasopimuksen 5.5 mukaisen rakennusluvan Tapanilakodin tontille 398-33-774-11.

21. Rakennusvalvonnan lausunto 1.12.2020 (liite 6)

Rakennuslupa 398-2019-409 on koskenut entisen hoitolaitoksen potilashuoneiden käyttötarkoituksen muuttamisen asuinhuoneistoiksi.

Asuinhuoneistoissa suoritettavat rakennustekniset työt voidaan kuvata sisäpintojen maalaus-, tarkastus- ja huoltotöiksi. Hankkeen yhteydessä on tehty myös välttämättömät paloturvallisuutteen liittyvät työt.

Talotekniset teknisten töiden osalta voidaan todeta tehdyn sisätiloissa pääosin huolto- ja säätötoimenpiteitä lukuun ottamatta lämmönjakokeskuksen vaihtamista. Ulkopuolisten töiden osalta voidaan todeta suoritettuna peruskorjaus tasoisia toimenpiteitä kuten:

- Pihan hulevesiverkosto asennettu suunnitelman mukaisesti (SVK:t ja hulevesiviemärit).
- Tonttijohto uusittu tonttisulusta alkaen vesimittarille.
- Talo A:lta B-talolle uudet kanaalit lämpö- ja vesijohdoissa.

Rakennushanketta ei voida pitää maanvuokrasopimuksen edellyttämänä perusteellisen kunnostuksen rakennuslupana. Rakennusvalvonta on edellyttänyt vielä rakennuslupavaiheessa hankkeen laajentamista rakennusosien kunnostamiseen.

Ohjaus on myös kirjattu rakennuslupapäätökseen.

”Rakennuksen rakenneosien kunnosta ja terveellisyydestä ei esitetty kattavaa selvitystä.”

Rakennusvalvonta ja terveydensuojelu ovat ehdottaneet sisäilma- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen tekemistä.

Rakennuttaja on ilmoittanut ottavansa vastuun piiloon jäävistä rakenteista.”

Olemassa olevat kuntoarviot ovat selkeästi tuoneet esille rakennuksen peruskunnostamisen tarpeen. Tässä hankkeessa on jätetty puuttumatta esim. rakennustekniikkaan, salaojiin, vesikattoon tai ikkunoihin ja oviin.

Kiinteistöllä voi olla useita eri rakennusluvan edellyttämiä hankkeita meneillään. Hakijalla ei ole rakennusvalvonnan puolesta estettä hakea kohteelle maanvuokrasopimuksen edellyttämää peruskorjauslupaa aikaisemmin myönnetystä käyttötarkoituksen muutosluvasta huolimatta.

22. Rakennusvalvonta ja maankäytön edustajat pitävät 26.1.2021 palaverin kantelijan kanssa maanvuokrasopimuksen ehtojen täyttymisestä.

Palaverissa sovitaan, että rakennusvalvonta toimittaa kantelijalle ohjeet miten asia saadaan ratkaistua maanvuokrasopimuksen puitteissa.

27.1.2020 rakennusvalvonnan ohje rakennustyöaikaisen muutosluvan hakemiseen (*liite 17*).

Maanvuokrasopimuksessa on edellytetty rakennusten kunnostamisesta seuraavaa:

Vuokramies sitoutuu hakemaan rakennusten perusteelliselle kunnostukselle rakennuslupaa yhden

(1) vuoden kuluessa siitä lukien, kun teknisen ja ympäristölautakunnan vuokratontin ja tontilla sijaitsevien rakennusten luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vuokramies on rakennuslupahakemuksessaan esittänyt

Selostus rakennusluvasta 398-2019-409

Pääasiallinen rakennustoimenpide: Käyttötarkoituksen muutos

Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä:

Käyttötarkoituksen muutos hoitolaitoksesta asuinrakennukseksi

Jätesuoja

Piha-aluejärjestelyt

Jotta vuokramiehen voi katsoa täyttävän maanvuokrasopimuksen ehdot rakennuksen kunnostamiselle tulee voimassa olevaa lupaa 398-2029-409 täydentää hakemalla rakennustyönaikaista muutoslupaa rakennuksen vaippaa koskevalle kunnostukselle: julkisivut, parvekkeet, vesikatto, ikkunat, ovet yms.

Hakemukseen tulee liittää riittävät asiantuntijan laatimat kuntotutkimukset ja suunnitelmat kunnostuksesta.

23. Kantelija ilmoittaa 29.1.2021 ettei ryhdy rakennusvalvonnan ehdottamiin toimenpiteisiin (*liite 18*).

Rakennusvalvonta on erityisen huolestunut sekä luvattomasta käytöstä että käyttäjien turvallisuudesta. Tapanilakodin vanhat rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja. Maanvuokrasopimuksen tarkoitus ehtoineen on ollut mahdollistaa rakennusten säilyminen jälkipolville.

Peruste: Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Seuraava rakennusvalvonnan toimenpide

24. Selvityspyyntö kehotuksen noudattamisesta

Rakennusvalvonta toivoo, että kantelija lopettaisi niskoittelun ja ryhtyisi toimenpiteisiin rakennuksen kunnostamiseksi ja talojen käyttäjien

henkilöturvallisuuden varmistamiseksi, ettei pitkäkestoisia hallintopakkomenettelyjä tarvitse jatkaa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia

Asemakaakaava ote EAOK:lle