

Lähettäjä: Tomi Rinne <tomi.rinne@ramboll.fi>
Lähetetty: maanantai 23. toukokuuta 2022 17.24
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Kopio: heikki.vaahto@vaahtoila.fi; Mikko Vaahto
Aihe: Oikaisuvaatimus Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunnalle rakennuslupapäällikön päätöksestä, tunnus 398-2021-504
Liitteet: Oikaisuvaatimus_23052022_allekirjoitettu_23052022171137.pdf; Liite1_398-2021-504_Luvan 398-2021-504_tuloste.pdf; Liite2_Lahden_Asunnot_lausunto_23.5.2022.pdf

Viite: Rakennuslupapäällikön päätös 10.5.2022 (hakemustunnus 398-2021-504), annettu 16.5.2022

Ohessa Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinnin (Y-tunnus 1623368-5) oikaisuvaatimus liitteineen otsikkoasiassa.

Toimeksi saaneena

Tomi Rinne

Kind regards
Tomi Rinne

LL.M., MBA, CEA, Authorized Counsel (No. 14/248)
Real Estate and Environmental Lawyer

M +358 (40) 7062070
tomi.rinne@ramboll.fi

Ramboll
P.O. Box 25
Itsehallintokuja 3
FI-02601 ESPOO
Finland
<https://ramboll.com>

RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISELLE

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

PL 202, 15101 Lahti

kirjaamo@lahti.fi

- ASIA** Oikaisuvaatimus lasitehtaan vanhan piipun purkua koskevan poikkeuslupahakemuksen hylkäävästä rakennuslupapäällikön päätöksestä 10.5.2022 (hakemustunnus 398-2021-504), annettu 16.5.2022
- ASIANOSAINEN** Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti (Y-tunnus 1623368-5)
PL 13 (Aleksanterinkatu 17), 15101 Lahti
- VAATIMUS** Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti (jatkossa: 'Hakija') vaatii, että rakennus- ja ympäristölautakunta kumoaa poikkeuslupahakemuksesta tehdyn hylkäävän päätöksen ja palauttaa asian rakennuslupapäällikölle valmisteltavaksi uudelleen.
- Poikkeuslupa olisi tullut myöntää ensisijaisesti piipun purkamiseksi kokonaan, toissijaisesti piipun osittaiseksi purkamiseksi.
- Hakija esittää, että lautakunta varaa tilaisuuden kuulla Hakijan asiantuntijoita kokouksessaan.

PERUSTELUT

Poikkeamispäätös on muodollisesti ja sisällöllisesti lainvastainen.

Hakija on teettänyt asiantuntijaselvitykset, joiden perusteella poikkeamispäätöstä ja lupaa purkamiselle on haettu. Rakennuksen kuntotutkimuksia ei ole otettu huomioon eikä tutkimuksia ja niiden sisältämiä toimenpide-ehdotuksia ole tulkittu oikein.

Päätöksestä puuttuivat perustelut, vaikka lainkohta ilmoitettiin ja lausuntoja referoitiin. Päätöksestä ei ilmene, miten rakennusvalvonta itse päätyi asiantuntijoiden tutkimusten vastaiseen lopputulokseen. Kokonaisharkinta on puuttunut.

Hakijalle ei annettu tilaisuutta antaa selitystä lausunnoista ja niiden virheellisistä tulkinnoista, jotka ovat vaikuttaneet päätökseen.

Poikkeamiselle on erityinen syy (turvallisuus). MRL 171 §:ssä säädetyt poikkeamisluvan myöntämisperusteet täyttyvät muiltakin osin jäljempänä yksilöidyllä tavalla.

Taustatiedot

Kohde sijaitsee tontilla 398-2-2412-6 korttelissa, jonka muut rakennukset ovat asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Piipun vieressä on kaavaan merkitty ohjeellinen kevyenliikenteen väylä, ravintolan terassi sekä sisäänkäynti oppilasasuntolaan, mikä on omiaan lisäämään huonokuntoisen piipun aiheuttamaa riskiä henkilö- ja esineturvallisuudelle. Piippu on rakennettu vuonna 1954. Tehdas suljettiin 1960-luvulla ja piippu poistettiin käytöstä. Huonokuntoinen ja jatkokäyttöön soveltumaton tehdasrakennus purettiin jo 1997, tilalle rakennettiin oppilastalo. Piippua lyhettiin 67 metristä 55 metriin, piipun tehdasrakennukseen yhdistänyt savukanava purettiin ja aukko murattiin umpeen ja piipun päähän asennettiin suojapellitys ja sadehattu.

Tehdasrakennukset ja piippu suojeltiin asemakaavalla 1992. Museovirasto esitti lasitehtaan kolmikerroksisen siiven suojelua ja kaavassa suojeltiin

museoviraston osoittamat rakennukset sekä lisäksi siihen liittyen 38-vuotias savupiippu kaavamerkinnällä sr-3 ja kaavamääräyksellä:

”Suojeltava rakennus. Rakennusta saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla niin, ettei sen julkisivujen ja kattomuotojen luonne olennaisesti muutu.”

Piipulla ei ollut itsenäistä suojeluarvoa. Suojelumääräys koski sanamuodon perusteella tehdasrakennusta. Asemakaavamuutoksessa 13.5.1997 museovirasto suostui kuntotutkimusten perusteella tehtaan korvaamisen uudisrakennuksella, mutta se edellytti korvaavana eleenä savupiipun säilyttämistä sellaisenaan, vaikka piipun lyhyt käyttöhistoria ja ikä eivät vielä edellyttäneet sitä. Kuntotutkimusta ei tehty, vaikka piippua ei ollut rakennettu säänkestäväksi. Piippua ryhdyttiin suojelemaan itsenäisesti alkuperäisestä kontekstista erotettuna ja asemakaavamerkinnäksi tuli sr:

”Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt eivät saa vähentää rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.”

Vuonna 2005 piipun suojelumääräyksestä poistettiin vaatimus korjaus- ja muutostöiden suorittamisesta siten, etteivät suojeluarvot vähene. Vuoden 2014 kaavamuutos koski vain autopaikkoja eikä siinä yhteydessä käsitelty suojeluasiaa erikseen, mutta vuoden 2005 sr-merkintä siirtyi piipun suojeluarvoja ja kuntoa selvittämättä vuoden 2014 asemaakaavaan.

Asemakaavan sr-merkinnän yhteydessä suojelun realistisia toteutumismahdollisuuksia ei arvioitu ottaen huomioon piipun sijainti, piipun kuntoa ylläpitävän alkuperäisen käyttötarkoituksen päättymisen sekä piipun rakennusmateriaalit ja -tekniikka.

Piipun itsenäistä rakennussuojeluarvoa ei ole koskaan selvitetty vaan sen status 1990-luvun loppupuolen maamerkkinä on implisiittisesti yhdistetty rakennussuojelun kriteereihin. Se suojeltiin nuorena, vähänkäytettynä, kylmänä kosteutta keräävänä ja käytöstä poistettuna suojeltaviin rakennuksiin liittäen rakennuksena. Sen erotti jätteestä ainesosasuhte maaperään. Sitä ei ole rakennettu pitkäikäiseksi ja ikäännyttyään se täyttää purkumääräyksen antamisen edellytykset, sillä alkuperäisestä suljetusta tehdasalueesta yleiseksi jalankulkualueeksi muuttuneessa sijaintipaikassaan se muodostaa turvallisuusriskin.

Piippu siirtyi Hakijan omistukseen vuonna 2000. Hakija on teettänyt tarkastuksia ja niiden pohjalta piipun kunnostustoimenpiteet vuosina 2005, 2008, 2012 ja 2021.

Yhteenveto hylkäävästä poikkeuslupapäätöksestä

Poikkeuslupa-asia ja siihen liittyvä käytöstä poistetun piipun purkuhakemus ovat tulleet vireille 28.5.2021. Purkuhakemuksen käsittely keskeytettiin 17.6.2021 lisäselvitysten tekemiseksi. Purkuhakemukseen ei ole annettu ratkaisua, sillä sen hyväksymisen edellytyksenä on lainvoimainen poikkeuslupa, jota koskeva hakemus hylättiin valituksenalaisella päätöksellä.

Päätöksessä sovellettiin MRL 171 §:ää, jonka mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan myönnetty, koska sen katsottiin vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi asemakaavassa suojellun rakennuksen purkamisen katsottiin

aiheuttavan lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Sen vuoksi ei hyväksyttävää poikkeamispäätöstä voitu tehdä, vaan asia tulisi perustelujen mukaan hoitaa kaavoituksen keinoin.

Lisäksi päätöksentekijä viittasi MRL 166 § 1 ja 2 momentin rakennuksen kunnossapitovelvoitteeseen ja että kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Rakennusvalvonta ei hyväksynyt purkamishakemukseen liitettyä TPH-Saneeraus Oy:n kuntoraporttia riittävänä poikkeamispäätöstä ratkaistaessa. Rakennusvalvonta oli hyväksynyt Insinööritoimisto TJ Koistinen Oy:n laatiman kuntotutkimussuunnitelman, mutta se ei ilmoittanut, hyväksyykö se Ramboll Finland Oy:n laatimat kuntotutkimukset. Se pyysi hankkeista kaupunkisuunnittelun, kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen lausunnot.

Päätöksessä ilmoitettiin sovellettava lainkohta ja referoitiin lausuntoja, mutta siitä puuttuivat hallintolain (434/2003) edellyttämät perustelut. Lisäksi päätöksestä ilmeni vain implisiittisesti, ettei rakennuslupapäällikkö katsonut kaavan suojelusta poikkeamiselle piippu kokonaan tai osittain purkamalla olevan erityistä syytä (turvallisuus).

Asian käsittelyssä kertyneet lausunnot

Lausunnot sisälsivät virheellisiä tulkintoja. Hakija olisi voinut korjata virheen, jos rakennuslupapäällikkö olisi varannut Hakijalle tilaisuuden antaa selityksensä lausunnoista, jotka ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun. Turvallisuusvaaraa on vähätelty ja tulkittu toisenlaisia tavoitteita edistäen.

Kaupunkisuunnittelun lausunto

Kaupunkisuunnittelu ei puoltanut poikkeamista asemakaavassa esitetystä suojelumerkinnästä piipun purkamiseksi, koska se katsoi piipun olevan vielä korjattavissa ja säilytettävissä alueen teollisen historian tärkeänä maa-merkkinä.

Hakijan käsityksen mukaan lausunnon antaja ei ollut lukenut tai tulkinnut oikein kuntoarvioita, koska yläosa on purettava kaikissa tapauksissa ja purkamisen jälkeen alaosalta saadaan kunnostamalla jatkoaikaa. Lausunto puoltaa Hakijan käsityksen mukaan vain sitä, että 'kaavoituksen keinoin' etenemällä onnettomuusvaara pahenisi vuosien aikana eikä johtaisi turvallisuuden edellyttämiin toimenpiteisiin.

Kaupunginmuseon lausunto

Lahden museot ei puoltanut purkamislupahakemusta. Lausunnon mukaan korjausvelkaa on päässyt syntymään huomattavasti. Sen mukaan piipusta tehdyt lisätutkimukset eivät ole tuoneet sellaista uutta tietoa sen kunnosta, minkä perusteella piippu pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Laiminlyönti, laaja korjaustarve ja korjaamisen kustannukset eivät ole peruste purkaa suojeltua rakennusta. Museo ei puolla myöskään piipun lyhentämistä. Piippua on jo aiemmin lyhennetty useita metrejä ja piipun lyhentäminen entisestään muuttaisi sen ulkonäköä ja maisemallista merkitystä. Yläosan huonokuntoiset tiilet voidaan museoviraston mukaan korvata uusilla.

Handwritten mark

Lausunnon perusteella museo halusi suojata suhteellisen nuoren, käytöstä poistetun ja lyhytikäiseksi suunnitellun ja rakennetun piipun aikoinaan maisemallisilla perusteilla. Piippu ei ehtinyt palvella kuin kymmenisen vuotta teollisessa ympäristössä. Maisema sellaisenaan ei kuulu alueellisen vastuumuseon tehtäviin museolain nojalla, kuten ei myöskään rakentaminen tai ihmisten turvallisuuden edistäminen. Toimivaltaisen rakennusvalvonnan on tulkittava lausunnon painoarvo ja tavoitteet.

Kaupunginmuseon tulkinta piipun korjauskelpoisuudesta on rakentamisen teknisten asiantuntijoiden lausuntojen vastaista. Yläosan purkaminen olisi museon mukaan perusteltua, mutta se vähentäisi jo entisestään vähentyntä maisemallista merkitystä maamerkinä. Rakennussuojelun tavoitteet sekä maisemalliset, osin nostalgisetkin perusteet ovat Hakijan käsityksen mukaan sekoittuneet toisiinsa.

Perustelut ELY-keskuksen lausuntoon

ELY-keskus on lausunut 27.5.2021, ettei se puolla poikkeamislupahakemusta. ELY-keskuksella ei silloin ollut tiedossaan kuntotutkimuksia. Uudessa lausunnossaan (HAMELY/29/2022) ELY-keskus lausui, että asemakaava oli 9.6.2014 vahvistunut, joten sitä ei voi pitää vanhentuneena. Vanhentuneena voidaan pitää asemakaavaa, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta (MRL 60§).

Ratkaisu KHO:2021:143 ei ELY-keskuksen mukaan soveltunut, koska siinä siirrettiin suojeltu rakennus ja otettiin käyttöön materiaali toisesta rakennuksesta. Lisäksi Hakijan esittämissä toimenpide-ehdotuksissa on perustelujen mukaan esitetty myös korjausvaihtoehto.

Hakija katsoo, että ELY-keskus on tulkinnut korjausvaihtoehtoa väärin, sillä yläosaa ei voi kuntotutkimusten mukaan korjata. Alaosan voi korjata, jos suurintaa vaaraa turvallisuudelle aiheuttava yläosa ensin puretaan. Hakija olisi voinut korjata virheen, jos rakennuslupapäällikkö olisi varannut Hakijalle tilaisuuden antaa selityksensä lausunnoista, jotka ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun.

Hakija katsoo, että kaavamerkinnän siirtäminen uuteen kaavaan piipun turvallisuutta vaarantavaa kehitystä tutkimatta ja kaavaselvitysten puuttuessa ei tarkoita, että asemakaava olisi enää ajantasainen. Kaavoitus ei lausuntojen perusteella tulisi etenemään. Yksittäisen muuhun maankäyttöön ja suunnittelutarpeeseen vaikuttamaton poikkeamispäätös on oikea instrumentti ympäristön turvallisuuden palauttamiseksi. ELY-keskuksen lausunto ei edistä ihmisten turvallisuutta vaan turvallisuuden kustannuksella muita vastualueen tavoitteita.

ELY-keskuksen tulisi tulkita ensisijaisesti säännöksiä, kuten jäljempänä tarkemmin ilmenee. Rakennuksia on kuitenkin siirretty poikkeamispäätöksillä kaikkialla ilman terveydelle ja turvallisuudelle aiheuttavia uhkia.

Selvitysten huomioon ottaminen

TPH Teollisuuspiippujen Huolto-Saneeraus Oy on tehnyt piipusta kuntoarvion 19.4.2021. Kuntoarviota on täydennetty rakennusvalvonnan hyväksynnän tutkimussuunnitelman mukaisesti Ramboll Finland Oy:n kuntotutkimuksella ja materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksilla 24.9.2021.

Kuntotutkimus lisättiin purkulupahakemuksen liitteisiin 27.9.2021. Rakennusvalvonnan pyynnöstä Hakijan asiantuntija esitteli tutkimusta 7.3.2022.

Handwritten signature

Samassa yhteydessä esiteltiin erillinen 24.2.2022 kohteen arkkitehdin laatima ympäristö- ja riskitarkastelu. Näitä ei otettu huomioon.

Kuntotutkimuksen toimenpide-ehdotuksena oli joko piipun purkaminen kokonaan tai osittain sekä osittain purkamiseen liittyen jäljelle jäävän osan korjaus. Säätilojen vaihteluille altistuneen piipun yläosan korjaaminen ei ole teknisesti ja turvallisesti mahdollista. Jäljelle jäävän alaosan teknistä käyttöä voidaan jatkaa alle 20 vuotta sen korjauksella, mutta se ei poista kokonaan alaosasta henkilöturvallisuudelle aiheutuvaa riskiä.

Osittaisella purkamisella naapuritalojen räystäskorkeuteen menetettäisiin piipun suojeluarvot suuressa määrin, jos purkamisen ohella ei tehdä jäljellä olevan osan suojeluarvoa korostavia toimenpiteitä. Toimenpide-ehdotuksessa on esitetty ensisijaisesti vaihtoehdoksi piipun purku kokonaan. Sen vaihtoehtona on piipun osittainen purku, jolla saadaan räystäskorkeuden alapuoliselle osalle lisäaikaa alle 20 vuotta. Piipun yläosaa ei voi korjata.

Jos Hakijalle olisi annettu tilaisuus antaa selitys selvitysten vääristä tulkinnoista, selvitykset olisi voitu ottaa huomioon asianmukaisesti.

Rakennuksen korjaamis- ja purkamisvelvoite

Rakennusvalvonta sovelsi myös MRL 166.1-2 §:ää:

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

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

Rakennusvalvontaviranomainen jätti soveltamatta lainkohdan 3 momentin. MRL 166.3 §:

”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.”

Piipun yläosaa ei voi pitää kunnossa. Yläosan kunnossapidon mahdollinen laiminlyönti siltä osin ei olisi piipun (kiinteistön) omistajan vapaasta valinnasta johtuva tila. Alaosan kunnossapito edellyttää osittaista purkua eli yläosan purkamista. Siten myös rakennuksen kunnossapitovelvoitteen noudattaminen piipun alaosan osalta alle 20 vuoden aikana edellyttää, että ilmeistä vaaraa turvallisuudelle aiheuttava piippu määrätään purettavaksi osittain. Alue on muuttunut suojeluhetkeen verrattuna. Piippu oli alun perin tehdasalueella, nykyään asuinalueella. Ihmisiä kulkee piipun riskialueelle huomattavasti aiempaa enemmän. Sibeliustalon ympäristöä ranta-alueineen, johon myös piippu kuuluu, kutsutaan Lahden olohuoneeksi.

Lahdessa Mallasjuoman korttelin panimorakennuksen sr-2 merkinnällä asemakaavassa suojeltu ns. Malskin piippu määrättiin purettavaksi vuonna 2007 (Teknisen lautakunnan lupa- ja valvontajaosto 12.12.2006/§35). Purkuperusteena oli piipun rakennustekninen kunto ja sen aiheuttama turvallisuusriski. Purkumääräys voidaan asettaa myös uhkasakolla, jos rakennusta ei pidetä kunnossa (KHO:2021:133 (KHO 20.9.2021 taltio 3210)). Nyt Hakija ei voi purkaa ilmeistä vaaraa turvallisuudelle aiheuttavaa rakennusta edes vapaaehtoisesti. Hakija ei saa noudattaa edes kunnossapitovelvollisuutta, koska rakennusvalvonta estää myös piipun yläosan purkamisen. Ks.

km

myös vuosikirjaratkaisu KHO 2009:67 (KHO 26.6.2009 taltio 1664), jossa kaavamääräyksen sallimana pakottavana syynä pidettiin rakennuksen huonoa kuntoa ja sen aiheuttamaa ilmeistä turvallisuusriskiä. Pakottavaa syytä voidaan pitää myös erityisenä syynä poikkeamiselle.

Rakennustarkastajan rikosoikeudellista vastuuta kuolemaan ja loukkaantumisiin johtaneessa maneesin romahtamista koskevassa asiassa arvioitiin vuosikirjaratkaisussa KKO:2018:90 (KHO 28.12.2018 taltio 2525). Rakennustarkastaja ei ollut ottanut tosissaan onnettomuusuhkailmoituksia.

Rakennuksen omistaja on rikosoikeudellisessa vastuussa ylhäältä putoavasta lohkareesta KKO:2007:62 (KKO 28.6.2007 taltio 1442). Vastaavasti mm. jää-, tiili- tai laastikappaleita voi pudota myös piipusta. Rakennusvalvonta voi olla vahingonkorvaus- ja rikosvastuussa, jos se estää rakennuksen omistajaa poistamasta onnettomuusvaaraa. Rakennuksen omistaja on jo väliaikaisena suojaustoimenpiteenä verkottanut piipun yläosan ja on teettämässä suunnitelmia, joilla asetetaan suojauksia piipun vieressä kulkevalle kulkuväylälle ylhäältä putoavien tiilen- ja laastinkappaleiden aiheuttamien onnettomuusvaarojen estämiseksi. Piipusta havaittiin pudonneen kappaleita talven 2021–22 aikana. Ne dokumentoitiin ja tiedot toimitettiin rakennusvalvontaan. Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet ovat väliaikaisia ja niiden suorittamiseen voitaisiin ryhtyä tai määrätä ryhtymään myös pelastuslain nojalla.

Vuosikirjaratkaisun KHO:2003:65 (KHO 2.10.2003 taltio 2331) perusteella suojeltua rakennusta koskeva SR-2 merkintä ei estänyt MRL 166 §:n soveltamista. Hakija pyrkii noudattamaan mahdollisimman hyvin MRL 166 §:n kunnossapito- ja purkuvelvollisuutta vapaaehtoisesti, mutta rakennusvalvonta ei salli Hakijan noudattaa kumpaakaan velvollisuutta.

Vuosikirjaratkaisussa KHO:2017:147 (KHO 18.9.2017 taltio 4478) ei ollut kaavamääräyksen edellyttämää pakottavaa syytä suojellun rakennuksen purkamiselle. Mm. vaara turvallisuudelle olisi ollut pakottava erityinen syy.

Vaikutukset kaavaan ja kaavoitukseen

Asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti aina haittaa kaavoitukselle ja voimassa olevan asemakaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Asiassa on kuitenkin käytettävä kokonaisharkintaa arvioitaessa erityistä syytä ja poikkeamisedellytyksiä. Rakennuslupapäällikön päätöksen perusteluista ei ilmene kokonais- tai muutakaan harkintaa, koska harkintaa osoittavia perusteluja ei ole.

Rakennetun ympäristön suojelemista koskevat tavoitteet saavutetaan parhaiten turvallisuus varmistamalla. Mikään muu tavoite ei ohita turvallisuutta. Kaavamuutos on turvallisuuden toteuttamiseksi hidaskäyttöinen ja tarkoitussidonnaisten lausuntojen perusteella etenemätön keino. Poikkeaminen koskee lisäksi yksittäistä rakennusta eikä siten aiheuta laajempaa suunnittelutarvetta eli kaavoitusta. Poikkeaminen on oikea instrumentti. Tätä tukee myös alkuperäisen alueellisen suojelumääräyksen (sr-3) muuttuminen kohdemerkinnäksi, kun alkuperäisen suojelun perusteena olevat tehdasrakennukset purettiin.

Kaavoitusta ei ole vireillä alueella, joten poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kaava on lisäksi jo toteutettu ja siihen haetaan poikkeusta. Seurauksena olisi kehäpäätelmä, jos poikkeamisen toteutetusta kaavasta

tulkittaisiin vaikeuttavan kaavan toteuttamista. Rakennuslupapäällikkö on referoinut kaavoitusta koskevaa kohtaa vain osittain. Se ei ole tulkinnut säännöksen sisältöä eikä soveltanut säännöstä oikein.

Yhteenveto päätöksen kumoamis- ja poikkeamisen myöntämisperusteista

Päätös on kumottava puutteellisen valmistelun, asianosaisen riittävän kuulemisen laiminlyönnin, kuntoselvitysten virheellisen tulkinnan sekä poikkeamisperusteiden virheellisen tulkinnan ja soveltamisen johdosta. Poikkeamiselle on ollut erityinen syy (turvallisuus) ja muutkin lakisääteiset edellytykset täyttyvät. Poikkeamispäätöksessä ei käytetty tapauskohtaista kokonaisharkintaa (vrt. mm. KHO:2015:144 (KHO 29.9.2015 taltio 2626) ja edellä viitattu KHO 143:2021).

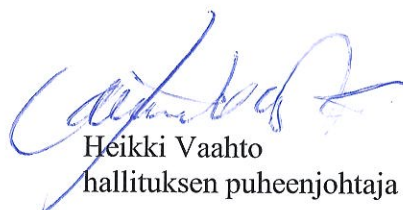
Poikkeaminen ei kokonaisharkinnassa aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Sään hapertaman piipun (rakennuksen) purkaminen kokonaan tai osittain sivullisille aiheutuvan turvallisuusvaaran poistamiseksi muodostaa erityisen syyn, joka ei koskaan ole rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden vastaista. Vaikka suojele Suomessa toteutetaan rakennuksen omistajan kustannuksella, sitä ei voi toteuttaa sivullisten hengen ja terveyden kustannuksella.

Lahdessa 23. toukokuuta 2022

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti



Mikko Vaahto
toimitusjohtaja



Heikki Vaahto
hallituksen puheenjohtaja

Liitteet

1. Lahden kaupungin rakennuslupapäällikön päätös 10.5.2022 (hakemustunnus 398-2021-504), annettu 16.5.2022, sekä oikaisuvaatimusohje
2. Lahden Asunnot Oy:n lausunto 23.5.2022



Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 398-2021-504

Päätöspäivämäärä
10.05.2022

Hakemuksen saapumispäivämäärä
28.05.2021

Rakennuspaikka

398-2-2412-6

Pinta-ala 3115.0

Laiturikatu 2
15140 LAHTI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	LPA
Kaavanmukainen rakennusoikeus	100.0 k-m ²

Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija

**Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti
PL 13
15101 LAHTI**

Yhteystiedot

Havas Sauli
Päijänteenkatu 9 B 1
15140 LAHTI

Toimenpide

Poikkeamispäätös

Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta suojelumääräyksestä Kartanon (2.) kaupunginosan korttelin 2412 tontilla 6 (Laiturikatu 2). Asemakaavalla suojellun piipun purkaminen.

Alueella on voimassa 9.6.2014 vahvistunut asemakaava. Sen mukaan tontti 6 autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja sen länsiosaan on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (jk/h). Tällä alueella on myös suojeltu piippu (sr SUOJELTAVA RAKENNUS)

Lausunnot

KYMP/kaupunkisuunnittelu	21.12.2021	Kieltävä
Kaupunginmuseo	03.11.2021	Kieltävä
Hämeen ELY-keskus	27.04.2022	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote
Ilmoitus hankkeesta naapurille 1 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakijan lyhyt selostus rakentamistoimenpiteestä.

Piipun purku. Käyttämätön tiilestä muurattu 55 m korkea piippu on 2021 tehdyn kuntotarkastuksen mukaan erittäin huonokuntoinen ja sortumavaarassa. Piippu sijaitsee yleisellä kevyen liikenteen väylällä asuntolarakennuksen sisäänkäynnin ja ravintolan avoimen terassin vieressä, joten se aiheuttaa vakavan turvallisuusriskin. Korjaus edellyttäisi piipun osittaista purkua ja uudelleen rakentamista sekä pysyviä tuki- ja suojarakenteita. Kuntoraportin perusteella tarvittavien toimenpiteiden kustannuksia pidetään piipun käyttötarkoitukseen nähden kohtuuttomina.

Hakijan esittämät poikkeukset lupahakemuksessa:

Piippu on asemakaavalla suojeltu, merkintä sr. Voimassa olevalla asemakaavalla 398A2577 24.7.2014 muutettiin tontin autopaikkamääräystä ja kaavamuutos liittyi yksinomaan tähän asiaan. Piipun suojelustatusta ei tässä yhteydessä arvioitu. Suojelumääräys on peräisin vanhemmasta kaavasta 8.8.2005. 15 vuotta vanhan kaavan suojelumääräystä voidaan pitää vanhentuneena piipun nykyinen kunto huomioiden. Kuntoraportti liitteenä.

Hakijan selvitys ja perustelut poikkeamiselle 26.10.2021 Sauli Havas

KIINTEISTÖ OY LAHDEN LAITURIKADUN PYSÄKÖINTI
KORTTELI 2412, TONTTI 6
PIIPUN PURKU
LIITE POIKKEAMISLUPAHAKEMUKSEEN

Lahden vanhan lasitehtaan piippu sijaitsee kiinteistöllä 398-2-2412-6. Piippua koskien on 26.5.2021 jätetty purkamislupahakemus 398-2021-437. Piippu on asemakaavalla suojeltu, minkä johdosta haetaan poikkeamislupaa asemakaavan piippua koskevasta sr-merkinnästä.

Perustelut:

Piippu on rakennettu 1954 Lahden lasitehtaan tuotantotekniikan uudistamisen yhteydessä. Tehdas lopetti toimintansa 1960-luvulla. Tehdasrakennukset ja piippu suojeltiin asemakaavalla 1992. Tehdasrakennus johon piippu liittyi purettiin 1997 ja tilalle rakennettiin puretun rakennuksen muotokieltä noudattava oppilastalo. Tässä yhteydessä piippuun johtanut vaakasuuntainen savukanava ja tarkastusluukku on poistettu ja aukot on muurattu umpeen sekä piipun päähän on asennettu suojaPELLITYS ja sadehattu. Pellityksen yhteydessä piippua on madallettu.

Piippu on asemakaavalla suojeltu, merkintä sr. Voimassa olevalla asemakaavalla 398A2577 24.7.2014 muutettiin tontin autopaikkamääräystä ja kaavamuutos liittyi yksinomaan tähän asiaan. Piipun suojelustatusta ei tässä yhteydessä arvioitu. Suojelumääräys on peräisin vanhemmasta kaavasta.

Piippua on nykyisen omistajan aikana korjattu ja tarkastettu vuosina 2005, 2008, 2012 ja 2021. Viimeisimmässä tarkastuksessa havaittiin rakenteellisia vaurioita joiden johdosta hakija teetti kohteessa kuntotutkimuksen. Tutkimuksen havaintojen ja johtopäätösten perusteella hakija käynnisti korjaustoimenpiteiden jälkeen purkamislupaprosessin sekä poikkeamislupamenettelyn. Lupakäsittelyn edellyttämä tarkempi kuntotutkimus ja materiaalinäytteiden laboratoriotutkimukset on tehty kesällä 2021.

Piippu sijaitsee yleisen jalankulkuväylän varrella oppilastalon sisäänkäynnin vieressä. Keskeisenä perusteena purkamiselle on piipun huono kunto ja sen sijaintipaikasta johtuen tästä aiheutuva suuri turvallisuusriski. Tutkimuksen perusteella piipun korjaus turvalliseksi ja pitkäikäiseksi ei ole teknisesti mahdollista ja piipun osittaisella purkamisella menetetään sen suojelevarvot suuressa määrin. Kylmän ja käyttämättömän tiilirakenteen kunto heikkenee väijäämättä ja jäljelle jäävän osan korjauksella voidaan vain lykätä lopullista purkamista. Em. syistä hakija katsoo, että piipun

purkamiselle kokonaan on olemassa riittävät tekniset ja yleiseen turvallisuuteen liittyvät perusteet.
Lahdessa 26.10.2021

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti
valtakirjalla: Sauli Havas, arkkitehti SAFA

Hakemuksensa tueksi hakija on lisännyt purkulupahakemukseen korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen KHO:2021:143

Käsittely rakennusvalvonnassa

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti jättää purkuhakemuksen 1954 käyttöön otetun lasitehtaan suojellusta piipusta 398-2021-437
Rakennusvalvonta ilmoittaa hakijalle ettei piippua voi purkaa suoralla purkamisluvalla.
Hakija jättää poikkeamispäätöshakemuksen.
Rakennusvalvonta tutkii hakemuksia rinnan.
Rakennusvalvonta ei hyväksy purkamishakemukseen liitettyä TPH-Saneeraus OY:n kuntoraporttia riittävänä poikkeamispäätöstä ratkaistaessa.
Rakennusvalvonta edellyttää kuntotutkimussuunnitelman tekemistä ja näihin siihen liittyvää kuntotutkimusta.
Hakija toimittaa pyydetty Insinööritoimisto TJ Koistinen OY laatiman kuntotutkimussuunnitelman sekä Ramboll Finland OY laatimat kuntotutkimukset

Rakennusvalvonta pyytää hankkeista kaupunkisuunnittelun sekä kaupunginmuseon sekä Hameen ELY-keskuksen lausunnon

kaupunkisuunnittelun lausunto

Kaupunkisuunnittelun lausunto koskien poikkeamista asemakaavassa osoitetusta suojelumääräyksestä Kartanon (2.) kaupunginosan korttelin 2412 tontilla 6 (Laiturikatu 2)

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun pysäköinti hakee poikkeamista asemakaavassa esitetystä suojelumerkinnästä purkaakseen piipun, joka sijoittuu yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle. Hakemuksen mukaan käyttämätön, tiilestä muurattu 55 m korkea piippu on 2021 tehdyn kuntotarkastuksen mukaan erittäin huonokuntoinen ja sortumavaarassa. Piippu sijaitsee yleisellä kevyen liikenteen väylällä asuntolarakennuksen sisäänkäynnin ja ravintolan avoimen terassin vieressä, joten se aiheuttaa vakavan turvallisuusriskin. Korjaus edellyttäisi piipun osittaista purkua ja uudelleen rakentamista sekä pysyviä tuki- ja suojarakenteita. Raportin perusteella tarvittavien toimenpiteiden kustannuksia pidetään piipun käyttötarkoitukseen nähden kohtuuttomina. Alueella on voimassa 9.6.2014 vahvistunut asemakaava. Sen mukaan tontti 6 autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja sen länsiosaan on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (jk/h). Tällä alueella on myös suojeltu piippu (sr). Piippu on olennainen osa alueen teollisesta historiasta kertovaa rakennetta. Piipulle ei valitettavasti ole löytynyt uutta käyttöä ja se on päässyt rapistumaan. Selvitysten perusteella piippu ei kokonaisuudessaan vielä aiheuta erityistä riskiä ympäristölleen, mutta rakenteen kunto edellyttää pikaista ja perusteellista korjausta.

Kaupunkisuunnittelu ei puolla poikkeamista asemakaavassa esitetystä suojelumerkinnästä piipun purkamiseksi, koska piippu on vielä korjattavissa ja säilytettävissä alueen teollisen historian tärkeänä maamerkinä.

Kaupunkisuunnittelu
Anne Karvinen-Jussilainen
kaupunginarkkitehti

Kaupunginmuseon lausunto

Lausunto
D/4091/10.03.00.05/2021
3.11.2021
Alueellinen vastuumuseo
PL 113, 15111 Lahti | PO Box 113, 15111 Lahti, Finland
museo@lahti.fi
lahdenmuseot.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö 20.10.2021
Asia: Purkamislupa (398-2021-437) Laiturikatu 2, savupiipun purku

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti on hakenut lupaa purkaa vuonna 1954 käyttöönotetun lasitehtaan piipun. Kohteesta on valmistunut 19.4.2021 kuntoselvitys ja museo on antanut purkuluvasta ensimmäisen lausuntonsa 31.5.2021.

Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennuskulttuuri esittää otsikon asiasta pyydettyinä lausuntonaan seuraavan:

Nykyinen Ankkuriksi kutsuttu alue alkoi kehittyä Riihimäen ja Pietarin välisen rautatien rakentamisen myötä 1860-luvun lopulla. Pääradasta vedettiin pistoraide Vesijärven rantaan, johon rakennettiin rautatieasema.

Kuljetusyhteyksien paraneminen synnytti teollisuutta ja kauppaa, mikä puolestaan kasvatti Lahden kylää, josta tämän kehityskulun seurauksena tuli 1900-luvun alussa vahvasti kasvava teollisuuskaupunki.

Vesijärven aseman ja sataman ympärille kehittyi vuosikymmenten varrella erilaisia teollisuuslaitoksia ja asuinalue. Alue alkoi kuihtua rakennemuutoksen seurauksena 1980-luvulla. Viimeiset tehtaat suljettiin vuonna 1986.

Alue suojeltiin lähes tuolloisessa muodossaan, mutta parikymmentä vuotta kestäneiden uudiskäyttösuunnitelmien jälkeen suojeluohjelma kutistui rautatieasemaan, rautatieläisten asuinalueen viiteen taloon, tulitikkutehtaaseen, margariinitehtaaseen, savupiippuun, paloasemaan sekä osaan vanhaa selluloosatehdasta, joka nyt on osa vuonna 2000 rakennettua Sibeliustaloa. Lasitehtaan savupiippu suojeltiin vuonna 1997 ja uudelleen asemakaavamuutoksessa vuodelta 2014 merkinnällä

sr, suojeltava rakennus. Vesijärven sataman ympäristö on maakunnallisesti arvokas alue. Piippu on merkittävä muisto Lahden kaupungin syntyhistoriasta ja Vesijärven rannan teollisuusalueesta. Se on esimerkki häviävästä rakennustyyppistä ja yksi Lahden maamerkkejä.

Keväällä 2021 tehtyä piipun kuntotarkastusta on täydennetty Ramboll Finland Oy:n tekemällä tarkemmalla tutkimuksella syksyllä 2021. Tähän on kuulunut myös laboratoriotutkimuksia tiilistä, laastista ja betonista. Tutkimusraportin perusteella isoimmat ongelmat ovat piipun yläosan laastisaumoissa, joissa on rapautumista, ja niiden tartunta tiiliin on heikentynyt. Tiilistä mainitaan, että niitä ei mikrorakenteen perusteella voi määritellä pakkasenkestäviksi, mutta toisaalta myös todetaan, että pakkasrapautumista ei ole havaittavissa. Piipun betonisessa sokkelissa ei todettu sellaista vaurioitumista, mikä aiheuttaisi riskejä perustusten kantavuuden pettämisestä ja piipun kallistumisesta. Tiilipiipun kaltainen rakennus vaatii jatkuvaa ylläpitoa. Vanhan lasitehtaan piippua on jonkin verran korjattu, mutta korjaukset eivät ole olleet riittäviä ja korjausvelkaa on päässyt syntymään huomattavasti. Museon näkemyksen mukaan piipusta tehdyt lisätutkimukset eivät ole tuoneet sellaista uutta tietoa sen kunnosta, minkä perusteella piippu pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Ylläpidon laiminlyönti, laaja korjaustarve ja korjaamisen kustannukset eivät ole peruste purkaa suojeltua rakennusta. Museo ei puolla myöskään piipun lyhentämistä. Sitä on jo aiemmin lyhennetty useita metrejä ja piipun lyhentäminen entisestään muuttaisi sen ulkonäköä ja maisemallista merkitystä huomattavasti. Mikäli piipun yläosaa joudutaan korjattaessa purkamaan, voidaan tässä yhteydessä korvata huonokuntoiset tiilet uusilla.

Museo ei puolla purkamislupahakemusta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
tutkimuspäällikkö Hannu Takala
tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija Anssi Malinen
tutkija Roosa Ruotsalainen

Hameen ELY-keskuksen lausunto

HÄMEEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausuntopyyntö 6.4.2022

Lausunto 27.4.2022

Lausuntopyyntö, MRL:n mukainen poikkeaminen, Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun
Pysäköinti, Lahti, 398-2-2412-6, Laiturikatu 2

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on varannut Hämeen ELY-keskukselle mahdollisuuden
lausua Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinnin poikkeamislupahakemuksesta osoitteessa
Laiturikatu 2,

kiinteistötunnus 398-2-2412-6. Poikkeamispäätöshakemus koskee asemakaavassa suojeltavaksi
rakennukseksi osoitetun piipun suojelumerkinnästä poikkeamista. Kohteeseen on myös jätetty
7.5.2021

purkamislupahakemus, josta ELY-keskus on lausunut 27.5.2021. ELY-keskus on tuolloin todennut,
että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset purkamisen edellytykset eivät täyty.

Poikkeamistoimivallasta ja poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL 171 § seuraavaa:
Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen
nojalla annetusta rakentamista tai muuta
toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Piipusta on laadittu Ramboll Finland Oy:n tekemä tarkempi kuntotutkimus (24.9.2021). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan piipusta tehdyt lisätutkimukset eivät ole tuoneet sellaista uutta tietoa sen kunnosta, minkä perusteella piippu pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. ELY-keskus toistaa jo purkamislupahakemuksen osalta toteamansa, että kohteella on merkittävät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot, jotka purkamisen myötä menetettäisiin. Korjaamisen tai ylläpidon kustannukset eivät ole MRL:n mukainen peruste asemakaavalla suojellun kohteen purkamiselle. ELY keskus ei myöskään puolla kuntotutkimuksessa esitettyä osittaista piipun purkamista (piipun lyhentäminen vähintään viereisen rakennuksen räystäään korkoon) koska myös silloin menetettäisiin sen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Lausunto 2 (2)

HAMELY/29/2022

Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija

Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikön sijainen Annu Tulonen.

Asemakaavan vanhentuneisuus.

Asemakaava on 9.6.2014 vahvistunut, joten sitä ei voi pitää vanhentuneena. Vanhentuneena voidaan pitää asemakaavaa, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta (mrl 60§).

Hakijan verailu KHO:2021:143 ei sovellu tähän päätökseen, koska siinä siirrettiin suojeltu rakennus ja otettiin käyttöön materiaali toisesta rakennuksesta.

Hakijan esittämissä toimenpide-ehdotuksissa on esitetty myös korjausvaihtoehto.

Päätös

Hylätty

Poikkeamistoimivallasta ja poikkeamisen edellytyksistä säädetään MRL 171 § seuraavaa: Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämän vuoksi ei hyväksyttävää poikkeamispäätöstä voi tehdä, vaan asia tulee hoitaa kaavoituksen keinoin.

Rakennuksen kunnossapidosta on lisäksi säädetty MRL 166 § 1 ja 2 momentti seuraavaa: Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, 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. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidamisessa on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171, 173 ja 174 §:t

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 16.8.2021 § 76 ja 13.9.2021 § 110)

Lahden rakennus- ja ympäristövalvontakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristövalvontakunta 14.12.2021 / 90§)

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan päätösvallan delegointi viranhaltijoille (viranhaltijapäätös 22.12.2020/13 §)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 645,00 euron suuruinen maksu.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 16.05.2022
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä. Päätös on nähtävänä rakennusvalvonnan ilmoitustaululla. Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Oikaisuvaatimus on osoitettava Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnalle ja toimitettava kirjaamoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.
Lahdessa, päätöksenantopäivänä Markku Sivonen Rakennuslupapäällikkö, puh. 050 383 6486
Lahden kaupunki Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Posti- ja käyntiosoite: Lahti-Piste, Lahden Palvelutori, Kauppakeskus Trio, 2. kerros - Vesku-aukio, Aleksanterinkatu 18, 15140 LAHTI Puh: 03 814 2355 Sähköpostiosoite: kirjaamo@lahti.fi Aukioloaika arkisin klo 9-18

PERUSTEVALITUSOHJE

<p>Perustevalitus- viranomaisen ja -aika</p>	<p>Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.</p> <p>Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.</p>
	<p>Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot:</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p>

Lahden Asunnot Oy:n lausunto Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinnin oikaisuvaatimukseen Lahden rakennuslupapäällikön hylkäävästä poikkeamispäätöksestä 398-2021-504, päätöksen antopäivä 16.5.2022

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti on 28.5.2021 jättämällään hakemuksella hakenut poikkeamispäätöstä suojelumääräyksestä koskien Lahden vanhan lasitehtaan savupiippua. Rakennuslupapäällikkö on päätöksellään hylännyt hakemuksen.

Lahden Asunnot Oy omistaa Oppilastalon, joka sijaitsee aivan kyseessä olevan savupiipun juurella. Sisäänkäynti Oppilastalon rannanpuoleiseen osaan sijoittuu savupiipun juurelle. Huonokuntoisen piipun riskialueella asuu noin sata Lahden Asunnot Oy:n vuokralaista, jotka kulkevat piipun läheisyydessä päivittäin. Myös ravintola Kokka toimii riskialueella. Luonnollisesti Lahden Asunnot Oy haluaa varmistua, että vuokralaisten liikkuminen asuntonsa läheisyydessä on turvallista.

Lahden Asunnot Oy on tutustunut poikkeamishakemukseen liitteineen. Hakemuksessa esitettyjen asiantuntijoiden laatimien kuntotutkimuksista käy selkeästi ilmi, että ainut keino varmistaa Oppilastalon käyttäjien ja muiden alueella liikkuvien turvallisuus on piipun purkaminen kokonaan tai vähintäänkin osittain. Suorien henkilövahinkojen lisäksi huonokuntoinen ja korjauksista huolimatta rapistuva savupiippu aiheuttaa esinevahinkoriskin Lahden Asunnot Oy:n rakennukselle ja siten välillisen henkilövahinkovaaran rakennuksessa oleskeleville ihmisille.

Rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita ei ole päätöksessä tulkittu kokonaisharkintaa käyttäen ja ensisijaisesti turvallisuuden varmistavalla tavalla. Kaavoitus on epävarma ja hidas keino turvallisuuden edistämiseksi. Lausuntojen perusteella kaavoitusta ei ole tarkoitus edistää niin, että alueen turvallisuus varmistettaisiin. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, jota ei ole vireillä. Poikkeaminen koskee lisäksi yksittäistä rakennusta, ei alueen suunnittelua laajemmin. Jo toteutettuun kaavaan haetaan poikkeusta. Ei siten ole perusteltua tulkita toteutetusta kaavasta poikkeamisen vaikeuttavan kaavan toteuttamista.

Edellä esitetyn valossa Lahden Asunnot Oy toivoo rakennus- ja ympäristölupalautakunnan asiasta päättäessään kiinnittävän erityistä huomiota alueen asukkaiden turvallisuuden maksimointiin.

Lahdessa 23.5.2022

Lahden Asunnot Oy


Jukka Anttonen
toimitusjohtaja