



Lahden kaupunki
Rakennusvalvonta
asiakaspalvelu.rakennusvalvonta@lahti.fi

Lausuntopyyntö 22.12.2022

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

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavalla suojellun piipun purkamista koskevasta poikkeamishakemuksesta osoitteessa Laiturikatu 2. Edellisestä poikkeamishakemuksesta 398-2021-504 on tehty hylkäävä päätös 10.5.2022. Hakija on Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on 398-2-2412-6.

Vesijärven satama ympäristöineen on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka kehittäminen ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen on ratkaistu asemakaavalla: Kartano 2, korttelin 2412 tontit 5, 6 ja 7 sekä puisto- ja katualueita. Asemakaava on saanut lainvoiman 24.07.2014. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva piippu on asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Piippu on olennainen osa alueen teollisesta historiasta kertovaa rakennetta.

Asian käsittelyn aiemmat vaiheet

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on 19.5.2021 tiedottanut ELY-keskusta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen purkamisaikomuksesta (MRA 67 §). Hämeen ELY-keskus on antanut purkamislupahakemuksesta lausuntonsa 27.5.2021. Lausunnossa on todettu, että käytettävissä olevan tiedon perusteella ELY-keskus ei puolla purkamista, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset purkamisen edellytykset eivät täyty. Hämeen ELY-keskus on katsonut, että korjaamisen suunnittelu edellyttää tarkempaa arviota piipun kunnosta. Purkamislupahakemuksesta on myöhemmin täydennetty materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksilla ja kuntotutkimuksella (Ramboll Finland Oy 24.9.2021). Hämeen ELY-keskuksella ei ole tiedossa, onko ko. purkamisluvasta tehty päätöstä.

Lahden kaupungin rakennusvalvonnan poikkeamislupaa koskevassa päätöksessä 10.5.2022 on hakemuksen käsittelyyn liittyen todettu, että rakennusvalvonnan mukaan piippua ei voida purkaa suoralla purkamisluvalla, vaan purkamiseen tulee hakea poikkeamista. Lahden kaupungin rakennusvalvonta on 6.4.2022 pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta. Poikkeamista on haettu asemakaavan suojeltavan rakennuksen sr-merkinnästä piipun purkamiseksi. Hämeen ELY-keskus on antanut

9.1.2023

poikkeamislupahakemuksesta lausuntonsa 27.4.2022. Lausunnossaan ELY-keskus on toistanut, mitä purkamislupahakemuksen osalta on kohteen kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista todettu. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lisätutkimukset eivät ole tuoneet sellaista uutta tietoa, jonka perusteella piippu pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Lausunnossa on todettu, että ELY-keskus ei puolla piipun purkamista kokonaan tai osittain lyhentämällä piippu vähintään viereisen rakennuksen räystäään korkoon.

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on päätöksellään 10.5.2022 hylännyt poikkeamislupahakemuksen. Kielteisen päätöksen perusteluissa on todettu, että asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä.

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on antanut 10.10.2022 päätöksen (rakennuslupa 398-2022-638), jonka mukaan piippu purettaisiin osittain lyhentämällä se viereisen rakennuksen räystäään korkoon. Hämeen ELY-keskus on katsonut, että kyse on olennaisilta osin rakennuksen tai sen osan purkamisesta eivätkä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset purkamisluvan edellytykset täyty. ELY-keskus on tehnyt rakennusvalvonnan myöntämästä päätöksestä oikaisuvaatimuksen 31.10.2022 (HAMELY/2131/2022).

Lausunto

Poikkeamispäätöshakemusta on hakijan toimesta täydennetty 21.12.2022 päivätyllä toimenpidetarkastelulla, ympäristö- ja riskitarkastelulla (11/2022) sekä Tampereen tehtaanpiiput -raportilla (9.12.1991).

Toimenpidetarkastelussa on esitetty neljä toimenpidettä ja esitetty arvio näiden vaikutuksista. Toimenpiteinä on esitetty 1. piipun purku ja uudelleen rakentaminen, 2. osittainen purku, 3. nykyisen rakenteen suojaus ja 4. jatkuva ylläpitokorjaus. Toimenpidetarkastelussa todetaan, että piipulle ei ole selvityksen tekijöiden näkemyksen mukaan korjausvaihtoehtoja, koska piipussa käytetyt tiilet ja laasti eivät ole pakkasen kestäviä. Piipun kokonaan purkaminen ja uudelleen muuraamisen nähdään hävittävän piippuun sisältyvät kulttuurihistorialliset arvot.

ELY-keskus katsoo, että piipun arvo ei liity ainoastaan sen materiaan vaan myös asemaan kaupunkikuvassa. Asemaan vaikuttavat visuaaliset, esteettiset, symboliset ja kaupungin identiteettiin liittyvät arvot. Tämä merkitsee, että esimerkiksi osittain tai kokonaan uudelleen rakentamisessa rakennussuojelun keskeisin tarkoitus ei toteutuisi, mutta kulttuuriympäristön arvoja vaalittaisiin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan, mikäli perusteita piipun purkamiselle on, voidaan harkita kulttuuriympäristön muiden arvojen perusteella piippu rakennettavaksi uudelleen.

Toimenpideohjelmassa esitetään myös vaihtoehtona piipun yläosan purkamista viereisen rakennuksen räystäskorkeuteen asti. Tällöin tekijöiden

9.1.2023

näkemyksen mukaan piipun alaosan elinkaarta saataisiin jatkettua ylläpitokorjauksin 10-20 vuotta. ELY-keskus on jo asian käsittelyn aiemmissa vaiheissa todennut, että se ei puolla piipun purkamista osittain lyhentämällä. ELY-keskus tuo esiin, että kulttuuriympäristön kannalta merkittävien piippujen osalta on olemassa useita tapauksia, joissa piippu on purettu vaurioituneilta osiltaan ja muurattu uudelleen kaupunkikuvan arvokkaiden piirteiden kannalta perusteltuun mittaan. Pelkkä piipun purkaminen räystäskorkeuteen hävittää piipun ja ympäristön kertovuudesta ja siten kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista arvoista niin merkittävän osan, että purkamisen voidaan katsoa, menettelytavasta riippuen, olevan MRL 118§, 139§ tai 171 §:n vastaista.

Toimenpidetarkastelun kohdissa 3 ja 4 on tarkasteltu nykyisen rakenteen suojausta ja jatkuvaa ylläpitokorjausta. Tältä osin ELY-keskus huomauttaa, että piiput, kuten kaikki rakennukset ja rakenteet vaativat jatkuvaa kunnossapitoa. Tätä edellyttää myös MRL 166 §. Piipun korjaaminen, vaikka osittain uudelleen muuraamalla, siihen kohdistuvien säärasitusten vähentäminen sekä ympäristön suojaaminen vastaavat parhaiten kaavan suojelumääräystä ja MRL:n edellytyksiä.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä on Tampereen savupiiput -selvitys, johon viitataan myös tehdyssä toimenpidetarkastelussa. Tältä osin ELY-keskus toteaa, että ko. selvitys on osin jo vanhentunut ja sen linjaukset eivät kaikilta osin ole nykyisten käytäntöjen ja MRL:n mukaisia. Monen selvityksessä esitetyn piipun suojelukysymys on ratkaistu asemakaavalla, myös siten, että huonokuntoinen piippu on päätetty rakentaa osaksi kaupunkikuvaa uudelleen. Piiput on tunnistettu rakennushistoriallisiksi kohteiksi, mutta myös symbolisiksi ja identiteettitekkijöiksi. Asiassa on otettava myös huomioon, että nyt kyseessä oleva lasitehtaan piippu on yksi harvoista jäljellä olevista Lahden teollisesta historiasta kertovista maisemallisista elementeistä.

Rakennuksen kunnon osalta ELY-keskus edelleen katsoo, että asiassa ei ole esitetty sellaisia lisätietoja, joiden perusteella piippu pitäisi määritellä purkukuntoiseksi. Viimeisimmässä kuntotutkimuksessa (Ramboll Finland Oy 24.9.2021) ei havaittu sellaisia vaurioita tai muodonmuutoksia, joista olisi välitöntä vakavan sortumisen tai kaatumisen vaaraa. Korjaamisen tai ylläpidon kustannukset eivät ole MRL:n mukainen peruste asemakaavalla suojellun kohteen purkamiselle. ELY-keskus myös huomauttaa, että kaupungille on jätetty asemakaavan muuttamista koskeva hakemus sisältäen aloitteen suojelumerkinnän poistamisesta ja asemakaavan muutos on kaupungin työohjelmassa. Kuntotutkimuksessa ja poikkeamislupahakemuksen liitteenä olevissa asiakirjoissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, jotka edellyttäisivät asian ratkaisemista poikkeamismenettelyllä asemakaavoituksen sijaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asiassa on olennaista asemakaavoituksella selvittää piipun arvot ja merkitys asiantuntijatyönä ottaen huomioon edellä esitetyt arvonäkökulmat. Purkamisen mahdollistavan päätöksen pitää perustua huolelliseen arvojen tunnistamiseen ja vaikutusten arviointiin. ELY-keskus ei pidä nyt tehtyä ympäristöselvitystä riittävänä perusteluna purkamiselle.

9.1.2023

ELY-keskus toteaa, että MRL 171 § mukaiset poikkeamisen edellytykset eivät täyty vaan asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on osallistunut alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen. Asian on esitellyt johtava asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Tiedoksi

Alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja HAMELY/29/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/29/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Ahtiainen Anna-Kaisa 09.01.2023 12:48

Hyväksyjä Tulonen Annu 09.01.2023 13:07