

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 07.02.2023

§ 8

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä 398-2021-504

4607/10.03.00.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Hakijan esittämää hakijan asiantuntijakuulemista ei suoriteta kokouksessa vaan päätös tehdään hakijan jättämä asiantuntijamateriaali huomioiden.

Asiaan liittyvät asiakirjat ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kokousmateriaalissa.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Perusteluosa

Kiinteistö Oy Lahden Laiturinkadun Pysäköinti on jättänyt määräajassa 23.5.2022 oikaisuvaatimuksen rakennusvalvonnan 10.5.2022 tekemään poikkeamispäätökseen 398-2021-504, annettu 16.5.2022.

Rakennusvalvonta on päätöksessään 398-2021-504 hylännyt hakijan purkamista edellyttävän poikkeamispäätöshakemuksen.

Päätös on perustunut asiantuntijaselvityksiin sekä saatuihin viranomaislausuntoihin. Piippu on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr- (suojeltu rakennus). Asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämän vuoksi ei hyväksyttävää poikkeamispäätöstä voitu tehdä, vaan asia tulee hoitaa kaavoituksen keinoin.

Hakija vaatii hylätyn päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Hakijan esittämät perustelut (esitetty kursivilla)

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.

Rakennusvalvonta ei hyväksynyt purkamishakemukseen liitettyä TPH-Saneeraus Oy:n kuntoraporttia riittävänä poikkeamispäätöstä ratkaistaessa vaan edellytti kuntotutkimussuunnitelman laatimista ja sen pohjalta tehtävää kuntotutkimusta. Hakija toimi ohjeiden mukaan ja toimitti rakennusvalvontaan Insinööritoimisto TJ Koistinen Oy:n laatiman kuntotutkimussuunnitelman sekä tämän mukaisen Ramboll Finland Oy:n laatimat kuntotutkimukset. Rakennusvalvonta pyysi selvityksistä kaupunkisuunnittelun, kaupunginmuseon ja ELY-keskuksen lausunnot.

Rakennusvalvonta teki asiakirjojen ja niistä pyydettyjen lausuntojen perusteella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hylkäävän poikkeamispäätöksen kokonaisharkinnan perusteella.

Jotta poikkeaminen olisi mahdollista tulisi maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n edellytykset täytyä. Edellytysten tulkinnassa on annettava huomattava painoarvo asiantuntijoilta pyydetuille lausunnoille. Museoviranomaisen ja ELY-keskuksen lausunnoissa ei puollettu piipun purkamista edellytysten puuttuessa.

Rakennusvalvonta oli hyväksynyt Insinööritoimisto TJ Koistinen Oy:n laatiman kuntotutkimussuunnitelman, mutta se ei ilmoittanut, hyväksyykö se Ramboll Finland Oy:n laatimat kuntotutkimukset.

Rakennusvalvonta ei ole kiistänyt kuntotutkimuksen oikeellisuutta vaan teki päätöksensä nimenomaan lausunnon laatijoiden asiantuntijuuden perusteella, koska piipun kunto voitiin arvioida kuntoselvityksen johtopäätöksen mukaisesti. Poikkeamispäätöksessä ei hyväksytä erityissuunnitelmia vaan niitä käsiteltäisiin vasta mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

*Lahden vanha lasitehdas tiilimuuratun piipun kuntotutkimus 4.
JOHTOPÄÄTÖKSET TUTKIMUKSISTA 24.9.2021 Ramboll s.15*

Piippu on kokonaisuutena huonossa kunnossa. Piipun rakenteissa havaitut vauriot johtuvat pääosin rakenteiden ikääntymisestä, muurauslaastin sekä tiilien huonosta pakkasenkestävyydestä sekä piippuun kohdistuvasta voimakkaasta säärasituksesta. Säärasituksen vuoksi kylmän tiilipiipun laastien ja tiilien huokosverkostoon kertyy kosteutta keskimäärin aikavälillä syyskuu-maaliskuu.

Vasta tämän jälkeen alkaa rakenteen kuivuminen. Tutkimuksissa ei kuitenkaan havaittu sellaisia vaurioita tai muodonmuutoksia, joista olisi välitöntä vakavan sortumisen tai kaatumisen vaaraa. Piipun perustusten vaurioitumista ei pidetä todennäköisenä. Piippua on 2000-luvulla säännöllisesti korjattu paikallisilla korjauksilla, mutta korjaamattomien alueiden vauriot tulevat tulevaisuudessa etenemään ja tiili-laastikappaleita tulee irtoamaan niiden pakkasrapautumisen seurauksena.

Asemakaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaa lähtökohtaisesti haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämän vuoksi ei hyväksyttävää poikkeamispäätöstä voitu tehdä piipun kunto huomioiden, vaan asia tulee hoitaa kaavoituksen keinoin. Tämän kaavoitusvaihtoehdon rakennusvalvonta toi esiin perustellusti eikä se esimerkiksi määrännyt piippua purettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 166.3§:n mukaisesti, jota hakijakin oikaisuvaatimuksessaan tarjosi hyväksyttäväksi menettelytavaksi tässä tapauksessa.

Lautakunta ei ota kantaa hakijan esittämiin väittämiin lausunnoista.

Asian jatkokäsittely oikaisuvaatimuksen 23.5.2022 jättämisen jälkeen

Rakennusvalvonta ja hakija ovat hakeneet ratkaisua ennen oikaisuvaatimuksen käsittelyä.

Hakemusten käsittelystä riippumatta välittömän turvallisuusriskin pienentämiseksi hakija aloitti myös suojaustoimenpiteiden suunnittelun ja jätti väliaikaisia suojarakenteita koskevan erillisen rakennuslupahakemuksen 16.6.2022, lupatunnus 398-2022-556. Suunnitelman mukaan piipusta putoavien kappaleiden aiheuttamaa vaaraa pienennetään piipun ympärille tehtävällä katosrakenteella.

Rakennuslupa suojarakenteelle myönnettiin 11.7.2022. Katos valmistui 2.12.2022.

Hakija jätti asemakaavanmuutoshakemuksen suojelumerkinnän sr-merkintä poistamista 4.7.2022

Kaupunkisuunnittelu on ottanut kohteen 2023 kaavoitusohjelmaan.

Rakennusvalvonta myönsi 10.10.2022 rakennusluvan piipun lyhentämiselle esitettyyn naapurirakennusten korkoon. Lahden museot ja ELY-keskus jättivät oikaisuvaatimukset 31.10.2022. Oikaisuvaatimusten käsittely on kesken.

Uusien saatujen täydennettyjen lisäselvitysten takia rakennusvalvonta pyysi uudet lausunnot kaupunkisuunnittelulta sekä Lahden Museoilta ja ELY-keskukselta. Lahden Museot ja ELY-keskus eivät lausunnoissaan 9.1.2023 edelleenkaan puolla poikkeamismenettelyä. Kaupunkisuunnittelu puolsi aikaisemmasta lausunnosta poiketen poikkeamismenettelyä 30.12.2022.

Yhteenveto

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. 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. Myöskään ELY-keskus ei pidä nyt tehtyä ympäristöselvitystä riittävänä perusteluna purkamiselle. Hakijan oikaisuvaatimuksessa oleva erityinen syy – turvallisuus – on ollut syy, jonka perusteella piipun välitön ympäristö on pystytty suojaamaan rakenteellisin keinoin ja samalla piipusta aiheutuva välitön vaara on poistunut ilman, että piippuun oli tarvetta kohdistaa rakennusvalvontaviranomaisen pakkotoimia.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti c/o Tomi Rinne / Ramboll (tomi.rinne@ramboll.fi), Lahden Museot, Hämeen ELY-keskus kirjaamo.hame@ely-keskus.fi

Julkipano