

Lähettilä: Varis Ilona (ELY) <ilona.varis@ely-keskus.fi>
Lähetetty: maanantai 31. lokakuuta 2022 13.13
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: Oikaisuvaatimus / rakennus- ja ympäristölupautakunta
Liitteet: Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 398-2022-638.pdf; 398-2022-638_Lupapäätös_398-2022-638.pdf.pdf; 398-2021-504_Luvan 398-2021-504_tuloste.pdf.pdf

Hei

Liitteenä Lahden rakennus- ja ympäristölupautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus koskien Lahden rakennusvalvonnan päätöstä 10.10.2022, rakennuslupa 398-2022-638, joka on annettu julkipanon jälkeen 17.10.2022.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä päätös, johon oikaisua vaaditaan, sekä asian aiempaan käsittelyyn liittyvä poikkeamispäätös 10.5.2022.

Ystävällisin terveisin

Ilona Varis

Lakimies

ilona.varis@ely-keskus.fi

puh. 0295 025 169, vaihde 0295 025 000

Johdon tuki ja yhteiset palvelut

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Kirkkokatu 12, PL 29, 15141 Lahti

www.ely-keskus.fi/hame

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölautakunta
kirjaamo@lahti.fi

Viite: Rakennuslupa 398-2022-638

Oikaisuvaatimus

Asia

Oikaisuvaatimus rakennuslupaa koskevasta päätöksestä

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
kirjaamo.hame@ely-keskus.fi
PL 29, 15141 Lahti
puh. 0295 025 000 (vaihde)

Päätös, johon oikaisua haetaan

Lahden kaupungin rakennusvalvonnan päätös 10.10.2022, rakennuslupa
398-2022-638

Päätöksen tiedoksisaanti

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 17.10.2022.

ELY-keskuksen valitusoikeus

Hämeen ELY-keskus katsoo, että sillä on maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamislupa-asiassa ja poikkeamisasiassa toimivaltaisena viranomaisena oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 187 §:n mukaan oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n 1 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Säännöksen 2 momentin mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat.

31.10.2022

MRL 192 §:n 3 momentin mukaisesti valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on ELY-keskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös ELY-keskuksella. Oikaistavaksi vaadittava päätös koskee vähintäänkin purkamislupaa edellyttävän maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

MRL 193 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaisesti viranomaisella on poikkeamispäätöksestä valitusoikeus toimivaltaansa kuuluvissa asioissa. Kuten aiemmin todettu, ELY-keskuksen toimivaltaan kuuluu MRL 18.2 §:n mukaisesti maakunnallisesti merkittävien asioiden valvonta. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että sellaisesta rakennusluvasta, jonka toteuttaminen edellyttäisi MRL:n mukaista poikkeamista, valitusoikeus määräytyy MRL 193 §:n nojalla niiltä osin, kun valitusoikeutta ei lain 192 §:n 1 momentin nojalla olisi (mm. KHO 2009:48, KHO 2021:40, KHO 2021:50). ELY-keskus katsoo, että rakennusluvan mukainen piipun purkaminen edellyttää MRL 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista asemakaavan suojelumerkinnästä ja siten valitusoikeus määräytyy MRL 193 §:n mukaisesti.

Vaatus

ELY-keskus vaatii, että päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus hylätään.

Vaatusen perustelut

Kohteen suojelu ja maakunnallinen merkittävyys

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. Luvan 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

31.10.2022

arviota piipun kunnosta. Purkamislupahakemusta on myöhemmin täydennetty materiaalinäytteiden laboratoriotutkimuksilla ja kuntotutkimuksella (Ramboll Finland Oy 24.9.2021).

Hämeen ELY-keskukselle ei ole toimitettu purkamislupahakemuksen johdosta tehtyä 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 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.

Oikaistavaksi vaaditun rakennuslupapäätöksen mukaan poikkeamispäätöksestä on tehty oikaisuvaatimus ja asian jatkokäsittely on kesken.

Rakennuslupa ja sen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1–3 momentin mukaan rakennuksen rakentamisen lisäksi rakennuslupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuhun korjaus- ja muutostyöhön tulee olla rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

MRL 127 §:n 1 momentin mukaan asemakaava-alueella rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista.

31.10.2022

MRL 135 §:n mukaisesti, jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

MRL 139 §:n 1 momentin mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Hämeen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakennuslupapäätöksestä ei yksiselitteisesti käy ilmi, millaiseen rakentamiseen, korjaus- tai muutostyöhön tai purkamiseen lupa on myönnetty. ELY-keskus katsoo, että asiassa on olennaisilta osin kyse piipun purkamisesta. Asiassa ei ole kyse sellaisesta rakentamisesta, joka edellyttäisi piipun purkamista, sillä lupaan ei sisälly purkamista edellyttäviä rakentamistoimenpiteitä. Hämeen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan piippua tai sen osaa ei voida purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Rakennusluvan mukaisesti piippu purettaisiin osittain lyhentämällä se viereisen rakennuksen räystäään korkoon. Hämeen ELY-keskus katsoo, että kyseessä on olennaisilta osin rakennuksen tai sen osan purkamisesta. Viitteen purkamislupahakemuksesta antamaansa lausuntoon 27.5.2021 ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset purkamisluvan edellytykset eivät täyty. Piippu on voimassa olevassa kaavassa suojeltu ja sen purkaminen haittaisi kaavoituksen toteutumista. Sama on todettu Lahden kaupungin kielteisessä poikkeamispäätöksessä. ELY-keskus katsoo, että merkitystä ei ole sillä, purettaisiinko piippu kokonaan vai lyhentämällä se viereisen rakennuksen räystäään korkoon, sillä molemmissa tapauksissa kohteen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja menetetään merkittävästi osin. Suojelu kohdistuu piippuun kokonaisuudessaan, eikä lyhennetty piippu vastaa suojeltuja arvoja tai toteuta suojelun tavoitteita.

Muut perusteet

ELY-keskus toteaa, että asiassa merkitystä ei ole sillä, että kaupungille on jätetty asemakaavan muuttamista koskeva hakemus sisältäen aloitteen suojelumerkinnän poistamisesta, sillä piippu on voimassa olevalla asemakaavalla suojeltu. Asemakaavaa ei ole muutettu niin, että kaava mahdollistaisi rakennuksen tai sen osan purkamisen.

Rakennuksen kunnon osalta ELY-keskus 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.

Johtopäätökset

31.10.2022

Edellä esitetyn perusteella rakennuslupa on myönnetty luvan edellytysten vastaisesti ja ilman toimenpiteisiin vaadittavaa poikkeamista. Myönnetty rakennuslupa on asemakaavan vastainen. Purkamiseen vaadittavaa poikkeamista koskevaa tulkintaa tukee Lahden kaupungin rakennusvalvonnan poikkeamislupapäätös 10.5.2022, jolla hakemus on hylätty.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakennusluvan edellytyksiä ei ole. Rakennusvalvonnan päätös on lainvastaisena kumottava.

Asiakirjan hyväksyntä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt lakimies Ilona Varis ja ratkaissut yksikön päällikkö Annu Tulonen.

Liitteet

1) Lahden kaupunki, rakennusvalvonta, rakennuslupa 398-2022-638, päätös 10.10.2022, annettu julkipanon jälkeen 17.10.2022

2) Lahden kaupunki, rakennusvalvonta, poikkeamispäätös (MRL 171 §) 398-2021-504, päätös 10.5.2022, annettu julkipanon jälkeen 16.5.2022

Tämä asiakirja HAMELY/2131/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/2131/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Varis Ilona 31.10.2022 13:04

Ratkaisija Tulonen Annu 31.10.2022 13:05

Rakennuslupa 398-2022-638

Päätöspäivämäärä
10.10.2022

Hakemuksen saapumispäivämäärä
27.07.2022

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

Muu toimenpide

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Toimenpiteen kohde on tontilla sijaitseva vanha käyttämätön piippu. Piipulla ei ole rakennustunnusta. Tehdään kuntotutkimuksen (Ramboll Finland Oy 24.9.20219) edellyttämät toimenpiteet piipun kunnostamiseksi ja turvalliseksi saattamiseksi.

Vaativuusluokka - Vaativa

Lausunnot

Luparyhmä

10.10.2022

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Pääpiirustuksia kpl
Liiteasiakirjoina kuntotutkimus liitteineen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Piipun rakenteellisista ominaisuuksista, kunnosta ja sijaintipaikasta johtuen siitä aiheutuu välitön vaara aluetta käyttäville henkilöille. Piipun ympärille ollaan rakentamassa 11.7.2022 myönnetyn rakennusluvan mukaisesti väliaikainen suojakatos, joka toimii myös tämän lupahakemuksen mukaisten muutostöiden suojarakenteena.

Toimenpiteen kohde on tontilla sijaitseva vanha käyttämätön piippu. Piipulla ei ole rakennustunnusta. Tehdään kuntotutkimuksen (Ramboll Finland Oy 24.9.20219) edellyttämät toimenpiteet piipun kunnostamiseksi ja turvalliseksi saattamiseksi. Kunnostus edellyttää vaurioituneen ja korjauskelvottoman osan purkamista. Piippu puretaan viereisen oppilastalon räystääskorkeuteen ja varustetaan hatulla. Tonttia koskien on jätetty asemakaavan muutoshakemus piippua koskevan suojelumääräyksen poistamiseksi. Perusteina kunnostustoimenpiteistä riippumatta etenevä rakenteen rapautuminen ja piipun sijaintipaikasta vilkkaalla yleisellä alueella aiheutuva erittäin suuri turvallisuusriski. Kuntotutkimus, sen tiivistelmä sekä toimenpiteiden kuvaus perusteluineen liitteenä.

Rambol Finland OY :n tutkimusraportin mukaisesti

3 Johtopäätökset tutkimuksista

Tutkittu piippu on kokonaisuutena huonossa kunnossa, erityisesti piipun yläosasta noin viereisen talon räystääskorkeudesta ylöspäin. Piipun rakenteissa havaitut vauriot johtuivat pääosin rakenteiden ikäänty misestä, muurauslaastin sekä tiilien pakkasenkestämättömyydestä, piippuun kohdistuvasta voimakkaasta säärasituksesta sekä piipun käytöstä poistosta alle kymmenen vuoden kuluessa sen käyttöönotosta.

Piippu ei ole ollut tarkoituksenmukaisessa käytössään vuosikymmeniin, jolloin prosessissa syntyneet sa_vukaasut eivät enää lämmitä ja kuivata piippua. Tällöin säärasituksen vuoksi kylmän tiilipiipun laastien ja tiilien huokosverkostoon on kertynyt ja kertyy yhä kosteutta keskimäärin aikavälillä syyskuu-maaliskuu ja vasta tämän jälkeen alkaa rakenteen kuivuminen.

Tutkimuksissa (TPH-Saneeraus Oy, Ramboll Finland Oy) ei piipun sisäisten sortumien lisäksi havaittu välitöntä koko piipun sortumisen tai kaatumisen vaaraa. Piipusta on kuitenkin irronnut ja tulee irtoamaan tiilien ja laastien kappaleita, jotka aiheuttavat suuren riskin henkilöturvallisuudelle laajalla alueella piipun ympäristössä. Piipun perustusten vaurioitumista ei pidetä todennäköisenä. Piippu sijaitsee vilkkaalla jalkakäytävällä ja aivan piipun juuressa on kulku viereiseen asuinrakennukseen.

Piippua on 2000-luvulla säännöllisesti korjattu paikallisilla korjauksilla, mutta piipun yläosa on niin huonossa kunnossa, ettei sen korjaaminen ole teknisesti (tiilet ja laastit eivät ole pakkasenkestäviä) ja tur_vallisuusriskit (tiili- ja laastikappaleiden putoaminen) huomioiden mahdollista. Piipun ollessa kylmänä on tiilien sekä laastien pakkasrapautuminen myös sisäpuolelta todennäköistä sii_täkin huolimatta, että niihin kohdistuu ulkopintoja pienempi kosteusrasitus. Piipun hattupellitys ei estä viistosateen pääsyä piipun sisälle. Tiilien ja laastin kapillaarihuokosverkoston kautta piipun sisäpintoihin kohdistunut saderasitus pääsee kulkeutumaan kapillaarisesti myös alaspäin. Tätä johtopäätöstä tukee

4/2021 TPH-Saneeraus Oy:n tekemä sisäpuolinen kuntokartoitusraportti, jonka yhteydessä piipun sisä_puolella havaittiin runsaasti tiilien ja laastien pakkasrapautumista varsinkin piipun yläosissa.

4 Toimenpide-ehdotukset

Piipun purkaminen kokonaan (suositeltavin vaihtoehto)

Piippu puretaan maanpinnan yläpuolisilta osin kokonaan. Silloin piippuun ei jää turvallisuusriskejä aiheut_tavia rakennneosia. Tällöin myös purkamistyö on verrattain suoraviivaista.

Piipun osittainen purkaminen ja korjaaminen (käyttöikä <20 vuotta)

Edellä mainitut turvallisuusriskit huomioiden, piippu suositellaan purettavaksi vähintään viereisen rakennuksen räystäään korkoon. Jäljelle jäävän piipun osuudelle suositellaan paikallisia

laastikorjauksia tai vaih_ toehtoisesti muurauslaastit voidaan uusia riittävältä syvyydeltä koko säilytetyltä alueelta, jolloin jäljelle jäävät rakenteet saavat yhtenäisen ulkonäön ja seuraavia korjaustöitä voidaan siirtää eteenpäin. Korjaus_työn yhteydessä uusitaan tarvittavilta osin myös vaurioituneet tiilet. Korjaustöiden jälkeen jäljelle jäävän osan huipulle tulee asentaa piipun hattu ja siihen liittyvät pellitykset.

Betonisokkeleille suositellaan tehtäväksi pinnoituskorjaus, jossa sokkelin karbonatisoitumisen sekä raudoi_tusterästen korroosion etenemistä hidastetaan pinnoittamalla paljaat betonipinnat vettä hylkivällä, mutta vesihöyryä hyvin läpäisevällä suojaavalla pinnoitteella. Tämän korjausvaihtoehdon hyvänä puolena on, että henkilöturvallisuuteen liittyviä riskejä voidaan pienentää. Riskiä ei kuitenkaan voida kokonaan poistaa, sillä jätettävät rakenteet eivät ole pakkasenkestäviä.

Espoossa 1. heinäkuuta 2022
Ramboll Finland Oy
Niko Lindman Jukka Lahdensivu
Projektipäällikkö, DI Johtava asiantuntija, TkT

Päätös

Hyväksytty

Piippua koskien on jätetty purkamislupahakemus ja sen edellyttämä poikkeamislupahakemus. Poikkeaminen koskee asemakaavan suojelumääräystä. Poikkeamislupahakemuksesta on tehty hylkäävä viranomaispäätös ja päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus. Asian jatkokäsittely on kesken. Kaupunginmuseo ja Ely-keskus vastustivat piipun purkamista.

Päätöksessä esitetään, että piipun purkaminen tai säilyttäminen tulee ratkaista asemakaavalla. Lahden kaupungille on 4.7.2022 jätetty asemakaavan muutoshakemus. Hakemuksessa esitetään piippua koskevan suojelumääräyksen poistamista.

Tällä luvalla voidaan suorittaa esitetyt toimenpiteet, jotta piippu voidaan säilyttää vielä seuraavat vuodet ja henkilöturvallisuudesta voidaan olla varmoja.

Piipun lopullinen kohtalo voidaan päättää vasta uuden asemakaavan mukaisena huomioiden, että nykyisen piipun kesto on enintään 20 vuotta, jonka jälkeen piippu viimeistään tulee määrätä purettavaksi kuntonsa takia. Piippua on 2000-luvulla säännöllisesti korjattu paikallisilla korjauksilla, mutta piipun yläosa on niin huonossa kunnossa, ettei sen korjaaminen ole teknisesti (tiilet ja laastit eivät ole pakkasenkestäviä) ja turvallisuusriskit (tiili- ja laastikappaleiden putoaminen) huomioiden mahdollista. Sen vuoksi ei voida todeta, että suojellun piipun huolehtimisessa ei olisi hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain 166§: n mukaisesti.

Hakija on pyytänyt toimenpiteelle aloittamisoikeutta. Sitä ei myönnetä koska akuuteille suojaustoimenpiteille on jo lainvoimainen rakennuslupa eikä asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen voida määritellä vakuutta.

Perusteina piipun kunnostustoimenpiteistä riippumatta etenevä rapautuminen sekä piipun sijaintipaikasta vilkkaalla yleisellä alueella aiheutuva erittäin suuri turvallisuusriski. Rapautumisen syynä on piipun rakennustekninen lyhyt käyttöikä, altistuminen sääolosuhteille, käyttämättömyys ja mm. käyttämättömyyteen liittyen kosteustekniselle toimivuudelle asetettujen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymättä jääminen (mm. YMA 782/2017 § 4, YMA 745/2017).

Em. hakemusten käsittelystä riippumatta välittömän turvallisuusriskin pienentämiseksi hakija on myös aloittanut suojaustoimenpiteiden suunnittelun ja jättänyt väliaikaisia suojarakenteita koskevan erillisen rakennuslupahakemuksen 16.6.2022, lupatunnus 398-2022-556. Suunnitelman mukaan piipusta putoavien kappaleiden aiheuttamaa vaaraa pienennetään piipun ympärille tehtävällä katosrakenteella. Lupa on myönnetty 11.7.2022. Katos voidaan purkaa, kun vaara on muilla toimenpiteillä poistettu.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:
Rakennustöiden vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:
Esitettävä korjaussuunnitelma

Em. suunnitelmat on toimitettava rakennusvalvonnan sähköiseen lupapalveluun erityissuunnitelmat välilehdelle.
Suunnitelmien toimittamisesta ilmoitettava s-postitse ko. asian käsitteijälle.

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset ja tarkastukset:

Aloitustilaisuus
Loppukatselmus
Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus

Muut lupaehdot:

SU Suunnittelijat: Rakennushankkeen eri alojen suunnittelijat tulee lisätä hankkeelle sähköisessä lupapalvelussa.

AI Aloitusilmoitus: Rakennustyön aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus sähköpostilla alueen valvontainsinöörille.

JK Purkujätteet: Rakennuksen purkujätteen käsittelyssä tulee noudattaa, mitä siitä on erikseen säädetty ja määrätty. Jätteistä tulee tehdä lomakkeella selvitys Lahden ympäristöpalveluille.

Työmaan suojaus: Työmaa on erotettava ja suojattava rakennustöiden aikana siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle eikä vaaraa henkilöturvallisuudelle, terveydelle eikä rakennuksessa tapahtuvalle muulle toiminnalle.

KL Katualueen aitaaminen: Jos rakennustyötä varten on tarpeen käyttää tai aidata kaupungin katuja tai muuta sen omistamaa maata, tulee tähän saada käyttöoikeuslupa kaupunkiympäristön vastuualueelta.

Tarkastusasiakirja: Luvassa määrätty tai sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä tarkastuksia suorittavat varmentavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan. Siihen merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus suorituksen poikkeamisesta säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirjasta tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan lupa-asiakirjoihin.

Vastaavan työnjohtajan on sovittava katselmusten suorittaja rakennusvalvonnan valvontainsinöörin kanssa. Katselmukset on kirjattava tarkastusasiakirjaan.

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselmukset tulee tilata vähintään 2 viikkoa ennen katselmusta. Katselmuksilla tulee olla läsnä vastaava työnjohtaja ja rakennuttajan edustaja sekä esitettävä täytetty tarkastusasiakirja.

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti, sekä hyväksytyjen pääpiirustusten ja erityissuunnitelmien mukaisesti. Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-145 §:t.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä tämän luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava 3 vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

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

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

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

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 370.00 euron suuruinen maksu.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 17.10.2022
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, joulukuun 24 päivä tai 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, päätöksen antopäivänä 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

Perustevalitus- viranomainen ja -aika	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. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: 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

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 suojeluarvot suuressa määrin. Kylmän ja käyttämättömän tiilirakenteen kunto heikkenee vääjäämättä 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 käyttöönötetun 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 asuntorakennuksen 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: Lausuntopyyntö 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 pyydettyä 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 tehty 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 kunnossapidämisessä 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 ympäristölupautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupautakunta 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, joulukuun 24 päivä tai 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, päätöksen antopäivänä 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

Perustevalitus- viranomainen ja -aika	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. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyt eräpäivään mennessä.
	Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: 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