

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 käyttöönnotosta.

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 kuntosaa 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, 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

Perustevalitus- viranomaisen 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.
	Viranomaisen, 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