

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 09.05.2023 § 47

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 09.05.2023

§ 47

Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 398-2022-638

4818/10.03.00.02/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy oikaisuvaatimukset.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Perusteluosa

Rakennuslupa 398-2022-638

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti on 27.7.2022 hakenut rakennuslupaa kiinteistöllä 398-2-2412-6, Laiturikatu 2, sijaitsevan piipun kunnostamiseksi. Päätös on annettu julkisanon jälkeen 17.10.2022.

Päätöksellä on annettu lupa suorittaa hakemuksessa esitetyt toimenpiteet, jotta piippu voidaan säilyttää vielä seuraavat vuodet ja henkilöturvallisuudesta voidaan olla varmoja.

Annetun päätöksen mukaan 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 kuntansa 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.

Oikaisuvaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

192 § (22.12.2009/1589)

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla; sekä

5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

(5.11.2021/927)

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on tehnyt 28.10.2022 ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 31.10.2022 päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimukset on jätetty määräajassa.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

2) kunnan jäsenellä; sekä

3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

(21.4.2017/230)

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella 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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella. (21.4.2017/230)

(5.11.2021/927)

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Kohde sisältyy Päijät-Hämeen maakuntakaavassa (2014) määriteltyyn maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet rajaukseen.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on tehnyt 28.10.2022 ja Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 31.10.2022 päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimukset on jätetty määräajassa.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että Hämeen ELY-keskuksella on toimivaltaisena viranomaisena maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamislupa-asiassa ja poikkeamisasiassa oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Hämeen ELY-keskus on oikaisuvaatimusta referoituna todennut seuraavaa:

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. Viitaten 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. Suojelu kohdituu piippuun kokonaisuudessaan, eikä lyhennetty piippu vastaa suojeltuja arvoja tai toteuta suojelun tavoitteita.

Lahden museot on oikaisuvaatimuksessaan todennut jo poikkeamispäätöshakemuksessa kielteisen kantansa piipun osittaiselle purkamiselle ja edellyttänyt korjaus- ja suojaustoimenpiteitä sekä edellyttänyt asian ratkaisemista kokonaisuudessaan ja kaavaprosessissa.

Hakijan vastine

Hakijalta on pyydetty vastine oikaisuvaatimuksien johdosta 9.2.2023. Hakija on edustajansa välityksellä toimittanut vastineen 17.3.2023 annetussa määräajassa.

Hakija on vastineessaan esittänyt seuraavan vaatimuksen: Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti (jatkossa: 'Hakija') katsoo, ettei ELY-keskuksella ole puhevaltaa asiassa ja vaatii, että Rakennus- ja ympäristölupalautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen tai -vaatimukset ja pysyttää rakennuslupapäällikön myönteisen rakennuslupapäätöksen.

Vastineessa hakija katsoo, ettei piipulla ei ole rakennussuojelukohteena maakunnallista merkitystä, joten ELY-keskus ei ole asiassa toimivaltainen. Vastineessa hakija on esittänyt perusteet hankkeen toteuttamiseksi rakennusluvalla ilman erillistä poikkeamispäätöstä.

Rakennusvalvonnan menettelyvirhe

Rakennusluvan (piipun osittainen purkaminen ja korjaustoimenpiteet) myöntäminen on tapahtunut ilman myönnettyä poikkeamispäätöstä MRL

171 §:ssä tarkoitetusta poikkeamisesta asemakaavan suojelumerkinnästä, joten oikaisuvaatimukset tulee hyväksyä.

Asiakirjat kokonaisuudessaan ovat nähtävillä kokouksessa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: hakija, Lahden Museot , Hämeen ELY-keskus

Julkipano