

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 398-2023-368

Päätöspäivämäärä
15.11.2023

Hakemuksen saapumispäivämäärä
16.05.2023

Rakennuspaikka

398-25-233-10

Pinta-ala 536.0



Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Yleiskaava
AO/s- 9

Hakija



Yhteystiedot



Toimenpide

Poikkeamispäätös
Asemakaavan suojelumääräyksestä ja uudisrakennuksen rakennusoikeudesta, suojellun asuinrakennuksen purkamista ja uudisrakennuksen rakentamista varten.

Lausunnot

Kaupungin museo, Roosa Ruotsalainen	29.06.2023	Kieltävä
Rakennustarkastaja, Juhani Pirinen	02.11.2023	Puoltava
Kaupunkisuunnittelu, Markus Lehmuskoski	09.11.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Perustelut ja erityiset syyt
Liitepiirustuksia
Ilmoitus hankkeesta naapurille 3 kpl
Naapurin huomautukset 3 kpl
Hakijan vastineet naapurin huomautuksiin
Hirsirungon vauriokatselmus 7.11.2020
Raksystems lausunto rakennuksen kunnosta
Lahden museon sähköpostikommentti Raksystems lausunnon (13.1.2021) pohjalta
Museon lausunto 29.6.2023, kielteinen
Rakennusterveystalo Oy:n tutkimusraportti 19.9.2023
Sähköinen liite, rakennustarkastajan lausunto tutkimusraportista 2.11.2023
Sähköinen liite, kaupunkisuunnittelun lausunto 9.11.2023

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontilta haetaan purettavaksi vanha omakotitalo rakenteellisista syistä. Pääasiallinen syy purkamiselle on rakennuksen erittäin huono kunto. Lisäksi haetaan rakennusoikeutta uudelle omakotitalolle, kerrosala 150m² (250 mm ulkoseinän paksuudesta laskettu mukaan).

Poikkeukset:

1. Poikkeus asemakaavassa osoitetusta suojelumääräyksestä (sr-5), huonokuntoisen suojellun asuinrakennuksen purkamiseksi
2. Uudisrakennusoikeuden hakeminen korvaavalle kaksikerroksiselle omakotitalolle. Rinteeseen sovitettujen talon kellariin sijoitetaan kerrosalaan laskettavia tiloja (34 m²)
3. Rakennusalueen rajan ylitys sekä asuinrakennuksen, että talousrakennuksen osalta
4. Vähäinen ylitys (n. 25 cm) rakennustapaohjeen edellyttämästä runkosyvyydestä (8 metriä), haetun runkosyvyyden ollessa 8,235 metriä

Hakijan perustelut ja erityiset syyt poikkeuksille on kokonaisuudessaan hakemuksen liitteenä. Syyt ja perustelut lyhennettynä:

1. Suojellun asuinrakennuksen purkaminen

Erytynen syy: Kaupunkikuvan eheyttäminen ja parantaminen, sekä asuinrakennuksen erityisen huono kunto.

Perustelut (lyhennettynä): Hakija on ostanut kiinteistön tarkoituksenaan korjata kiinteistö. Kiinteistön korjaaminen on aloitettu ja salaojaremontti on tehty vuona 2019 ja vuona 2020 on aloitettu alimpien hirsien vaihto (ns. kengitys). Korjaustyöt keskeytettiin havaittujen laajojen vaurioiden vuoksi. Rakennuksen vaurioita on selvitetty asiantuntijoiden avulla. Kiinteistöllä pidettiin katselmus 17.11.2020, mukana oli Anssi Malinen (tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija, Lahden museot). Muistiossa Malinen mm. toteaa:

Hirsikehikon todetut ja mahdolliset piilossa olevat vauriot ovat sen luonteisia, että on suositeltavaa olla jatkamatta isompien korjaustöiden toteuttamista, ennen kuin rakennuksen vaurioista ja korjattavuudesta tehdään kokonaisvaltaisempi selvitys.

Hakija teetti lisätutkimuksen Raksystems Oy:llä. Tutkimuksen teki 16.12. 2020 Antti Heimlander (insinööri AMK) Heimlanderin asiantuntijalausunnossa mm. todetaan:

Koska rakennus vaatii laajoja rakenteiden korjauksia tai uusimista useissa rakenteissa (mm., ulkoverhous, hirsirakenteet, yläpohjarakenteet, märkätilat sekä ainakin osin talotekniset järjestelmät), vaikka kaikkia rakenteita tai rakenneosia ei tutkittu tai niitä ei ole tutkittu kattavasti, ei rakennuksen korjaaminen ole tekniseltä ja taloudelliselta kannalta tarkasteltuna perusteltua, vaan kokonaisuutena arvioituna perustellumpi vaihtoehto on rakennuksen purkaminen.

Anssi Malinen (Lahden museot) on todennut sähköpostilla lausunnosta mm. seuraavaa:

Olen lukenut raportin uudemman kerran, ja tosiaan voin todeta, että se on laajuudeltaan museolle riittävä. Raportin perusteella voi luotettavasti tehdä johtopäätöksen, että jos rakennus pyrittäisiin korjaamaan, purkavia ja uudisrakentamiseen rinnastettavia toimenpiteitä pitäisi tehdä niin laajasti, että rakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot käytännössä menetettäisiin. Lisäksi hirsirungon korjaaminen teknisesti toimivaksi olisi hyvin vaikeaa, johtuen ennen kaikkea rungon vinoudesta ja nurkkaliitosten puutteellisuudesta, sekä rungon osille aiheutetuista vahingoista ulkoverhouksen asentamisen yhteydessä.

Hakija päätti, tammikuussa 2021, lähteä suunnittelemaan kokonaan uutta rakennusta vanhan tilalle. Luonnosvaiheen suunnitelmia esiteltiin kaupunkivaryhmässä 10.2.2022 kommentoinnin ollessa positiivista. Rakennuslupakuvia ja pihasuunnitelmaa esiteltiin rakennusvalvonnalle ja museolle 20.3.2023.

Lupakäsittelijän lisäys, tätä poikkeamispäätöstä haettiin 10.5.2023 ja rakennusvalvonta edellytti tarkempaa kuntotutkimusta.

Syksyllä 2023 hakija on teettänyt kuntotutkimuksen täydentämään Raksystems Oy:n raporttia. Rakenteita avaavan kuntotutkimuksen toteutti Rakennusterveyystalon Mikko Mustonen (rakennusinsinööri, rakennusterveysasiantuntija, henkilösertifikaatti Nro. C-23126-26-17). 30.10.2023 päivätyn tutkimusraportin perusteella rakennus ei ole korjauskelpoinen.

2. Uudisrakennusoikeuden hakeminen tontille

Eriytyinen syy: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö

Perustelut (lyhennettynä): Tontilla ei ole uudisrakennusoikeutta päärakennukselle.

Rakennusoikeudella varmistetaan rakennustapaohjeen mukaisen uuden päärakennuksen rakentaminen.

3. Rakennusalueen rajan ylitys

Eriytyinen syy: Tontin tarkoituksenmukainen käyttö

Perustelut (lyhennettynä): Uudet rakennukset on pääasiassa suunniteltu niille asemakaavassa osoitetuille paikoille. Ylitukset ovat maltillisia ja rakennusten sijoittelu on kokonaisuudessaan asemakaavan hengen mukainen.

4. Vähäinen ylitys rakennustapaohjeen edellyttämästä runkosyvyvyydestä.

Eriytyinen syy: Tarkoituksenmukaisen arkkitehtuurin toteutuminen.

Perustelut (lyhennettynä): Runkosyvyys ylittää rakennustapaohjeen esittämän runkosyvyvyyden vähäisesti (noin 20 cm). Suunniteltu rakennus edustaa arkkitehtonisesti keskellä taloa sijaitsevan tiilihormiston ympärille muodostuvaa perinteistä nelijakoista rakennusta. Tämän hetken seinärakenteiden käyttäminen aiheuttaa runkosyvyvyyden ylityksen. Rakennustapaohjeen sanamuoto "pääosin enintään 8 metriä" mahdollistaa tapauskohtaisesti vähäisen ylityksen.

Hakemus on viety Kaupunginhallitukselle tiedoksi 19.6.2023 § 235

Lähetetty ELY-keskukselle tiedoksi 14.6.2023.

Viranomaisen on suorittanut yhden naapurin ja asukasyhdistyksen kuulemisen.

Kaksi naapuria ja alueen asukasyhdistys on tehnyt huomautukset hakemuksesta.

Hakija on laatinut kattavat vastineen huomautuksiin ja hakemusta on täydennetty kuulemisten jälkeen.

Huomautukset ja hakijan vastineet on liitteinä.

Museo on antanut kielteisen lausunnon 14.6.2023. Museon kanta on, että muutokset rakennuksen suojelutatuksessa tulee käsitellä kaavaprosessissa, ei poikkeamisena.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan nykyinen asemakaava kuitenkin mahdollistaa suojellun rakennuksen purkamisen poikkeamiskäsittelyn kautta. Rakennuksen suojelua osoittavassa kaavamääräyksessä sr-5 mainitaan: "Rakennuksen purkaminen edellyttää poikkeuslupaa".

Kaupunkisuunnittelu on antanut puoltavan lausunnon hakemuksesta:

Kaupunginarkkitehdin kanssa laadittu vastaus: Kohteesta laadittu kuntotutkimus toteaa, että rakennus on korjauskelvoton. Selvitys on todettu riittäväksi ja päteväksi. Asemakaavan ehtona (ju) on, että poistetun päärakennuksen rakennusalueelle on rakennettava rakennus, jonka rakennusmassa ja -vaippa ovat samanmuotoiset alueen rakennusten kanssa. Uudisrakentamisen tulee edustaa modernia, korkeatasoista, olevaan rakennustapaan soveltuvaa arkkitehtuuria.

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen on antanut lausunnon Rakennusterveystalo oy:n Mikko Mustosen tutkimusraportista:

Rakennusinsinööri ja rakennusterveysasiantuntija Mikko Mustosen 30.10.2023 allekirjoittaman tutkimusraportin mukaan kyseisen rakennuksen "ulkopuolisia kosteuskuormia on vähennetty uusitulla salaojajärjestelmällä ja ulkopuolisella vedeneristyksellä. Huolimatta ulkopuolen parannustoimenpiteistä, kellarin ulkoseinä-, väliseinä- ja alapohjarakenteisiin kohdistuu runsasta kosteusrasitusta. Maanpaineseinän eristemateriaalit ja sisäpuoliset puurakenteet, sekä seinien pintamateriaalit vaurioituvat. Kellarissa on voimakas mikrobivaurion haju, joka tarttuu vaatteisiin. Kosteuskuormien hallinta edellyttää laajoja rakenteiden uudistamistoimenpiteitä, mutta laajoillakaan korjaustoimilla ei voida täysin varmistaa sitä, ettei rakenteisiin jatkossa kohdistuisi kosteusrasitusta." Tiloja ei voida korjata asuinkäyttöön sillä varmuudella, ettei rakenteisiin jatkossa kohdistu kosteusrasitusta ja ettei kosteus jatkossa aiheuta vaurioita rakenteille."

Raportissa todetaan myös, että "alkuperäisen osan ulkoseinä-rakenteena on hirsirunko, joka on vaurioitunut usealla eri tavalla. Runko ei ole toimiva, eikä käytettävissä sellaisenaan. Hirsirunko on niin vinossa, että rakennuksessa voi olla sortumavaara. Rakennuksen runko on osittain hirren ulko- ja sisäpintaan tehtyjen lisärakenteiden varassa. Hirsirunko ei ole korjattavissa vaan se pitäisi uusia kokonaisuudessaan."

Tutkimusraportti on teknisesti hyvin perusteltu ja pohjautuu hyvään kuntotutkimustapaan. Tutkimusraportin johtopäätöksiä ei ole syytä kyseenalaistaa, sillä raportissa esitetyn tutkimusaineiston ja valokuvien perusteella se vastaa todellista tilannetta. Myös raportin laatija on aikaisemman kokemuksen perusteella osoittautunut luotettavaksi.

Rakennusta ei saatujen evidenssien perusteella pysty varmuudella korjaamaan terveelliseksi ja turvalliseksi asuinympäristöksi.

Haettu poikkeaminen myönnetään. Poikkeamispäätös ei koske rakennuksien julkisivuja eikä pihajärjestelyjä. Nämä asiat ratkaistaan rakennusluvassa. Myös rakennuksen purkaminen käsitellään rakennusluvan yhteydessä tai erillisellä purkuluvalla.

Päätös

Hyväksytty

Aiottu rakentaminen ei tuota haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Naapurusto on kuultu ja kuulemiset on huomioitu päätöksessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171, 173 ja 174 §:t

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lahden kaupungin hallintosääntö (Kv 5.9.2022 § 78)

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

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

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 728.00 euron suuruinen maksu.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 20.11.2023
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 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 Miika Lindgren Rakennuslupa-arkkitehti, puh. 050 383 6487
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

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