

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025 § 26

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalaakunta, 13.05.2025

§ 26

Rakentamislain 141 §:n mukaisen purkamismääräyksen antaminen ja 147 §:n mukaisten uhkasakkojen asettaminen kiinteistölle 398-2-2412-6

5463/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

1. määrää Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinnin kiinteistöllä

398-2-2412-6 sijaitsevan vanhan lasitehtaan piipun omistajana purkamaan piipun viereisen rakennuksen räystäskorkeuteen 31.12.2025 mennessä.

Purkusuunnitelma ja jäljelle jäävän piipun yläosan suojaussuunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnalle vähintään kaksi viikkoa ennen purkamisen aloittamista;

2. asettaa edellä kohdassa 1 mainitun purkamisveloitteen tehosteeksi juoksevan uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on 50.000,- euroa ja lisäerä 5.000,- euroa jokaiselta alkavalta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa veloitetta ei ole noudatettu;

3. päättää, että edellä kohdassa 1 asetettua määräystä tulee noudattaa muutoksenhausta huolimatta, koska päätös on luonteeltaan sellainen, että se on

pantava täytäntöön heti eikä päätöksen täytäntöönpanoa voi yleisen edun vuoksi lykätä;

4. tekee asiasta ilmoituksen Maanmittauslaitokselle, jotta päävelvoitetta koskeva merkintä voidaan tehdä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

5. päättää, ettei asian luonteen vuoksi asiasta tehdä ilmoitusta poliisille esitutkintaa varten;

6. päättää velvoittaa kiinteistön omistajan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti kiinteistön käyttöoikeutta luovuttaessaan ilmoittamaan luovutuksensaajalle velvoitteesta ja uhasta. Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuun mainintoihin tai muutoin todisteellisesti. Tontin omistajan tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite; ja

7. velvoittaa kiinteistön omistajan maksamaan uhkasakon asettamista koskevasta päätöksestä Lahden kaupungin rakennusvalvontataksan 12.6 kohdan mukaisen 1.050,- euron suuruisen maksun.

Perusteluosa

Kuvaus asiasta

Kiinteistöllä on vanhan lasitehtaan piippu, jonka tiilimuuraukset ovat rapautuneet niin, että laastin- ja tiilenkappaleita irtoaa piipun ulkopinnasta aiheuttaen vaaraa alapuolella kulkeville. Piipun vieressä on kävelykatu (yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu), joka on yleisessä käytössä sekä viereisessä kiinteistössä sijaitsevan oppilasasuntolan sisäänkäynti.

Omistaja on rakentanut piipun alaosaan katoksen, joka suojaa piipun välittömässä läheisyydessä kulkevia ihmisiä irtoavilta kappaleilta ja varustanut piipun yläpään tiheällä teräsverkolla, joka estää isompia irtoavia tiilen ja rappauksen kappaleita putoamasta.

Talvella suojaverkko kuitenkin kerää lunta ja jäätä, joka tuulella irtoaa piipun pinnasta. Kadulle on kiinteistön omistajan ilmoittaman mukaan tippunut pienten

rappauksen ja tiilenkappaleiden lisäksi isohkoja jääkappaleita vaarantaen alueella jalankulkevia ihmisiä.

Kiinteistönomistaja on teettänyt piipun muurauksista kuntotutkimuksia, joiden mukaan piippu ei ole korjattavissa. Piipun alaosalla viereisen rakennuksen harjakorkeuteen asti on asiantuntijaraporttien mukaan käyttöikää noin 15 vuotta, yläosan rakenteilla ei käytännössä ole enää lainkaan käyttöikää. Kuntotutkimusraporttien perusteella piippu on erittäin huonossa kunnossa.

Asemakaava

Piippu on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suojelumerkinnällä, jonka mukaan sitä ei saa purkaa. Alueella on voimassa 9.6.2014 vahvistunut asemakaava. Sen mukaan tontti 6 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja sen länsiosaan on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (jk/h). Tällä alueella on myös kyseinen suojeltu piippu (sr).

Kiinteistön omistaja on 4.7.2022 jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen piippua koskevan suojelumääräyksen poistamiseksi. Kaavamuutoksen perusteina on kunnostustoimenpiteistä riippumatta etenevä rakenteen rapautuminen ja piipun sijaintipaikasta vilkkaalla yleisellä alueella aiheutuva erittäin suuri turvallisuusriski.

Asemakaavan muutos on vireillä. Kaavoitusta ohjaava viranomainen Hämeen ELY-keskus on edellyttänyt kulttuuriympäristöselvitystä ja korjaustapaselvitystä kaavaa varten. Selvityksiä ei ole vielä toimitettu kaavan laatijalle.

Asian tutkinta

Piipun purkamiselle on haettu poikkeamislupaa (lupanumero 398-2021-504).

Poikkeamista on haettu asemakaavassa osoitetusta suojelumääräyksestä.

Lupahakemus on hylätty 10.5.2022. Hakija teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka rakennus- ja ympäristölupalautakunta hylkäsi päätöksellään 7.2.2023.

Hylkäävästä päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka piti päätöksen voimassa

5.9.2024. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valitusoikeushakemuksen 19.3.2025, joten hallinto-oikeuden päätös jää voimaan.

Piipun osittaiseksi purkamiseksi on haettu julkisivutoimenpidelupaa (lupanumero 398-2022-638), jonka mukaan toimenpiteen kohde on tontilla sijaitseva vanha käyttämätön piippu. Hakemuksen mukaan kohteessa tehdään kuntotutkimuksen (Ramboll Finland Oy 24.9.20219) edellyttämät toimenpiteet piipun kunnostamiseksi ja turvallisesti saattamiseksi. Kunnostus edellyttää vaurioituneen ja korjauskelvottoman osan purkamista. Piippu puretaan viereisen oppilastalon räystääskorkeuteen ja varustetaan hatulla. Hakemukseen tehtiin hyväksyvä lupapäätös 10.10.2022, minkä jälkeen Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo hakivat päätökseen oikaisua ja vaativat päätöksen kumoamista. Rakennus- ja ympäristölupalautakunta hyväksyi oikaisuvaatimukset 9.5.2023. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka piti lautakunnan päätöksen voimassa 5.9.2024. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valitusoikeushakemuksen 19.3.2025, joten hallinto-oikeuden päätös jää voimaan.

Kehotus 11.12.2024 ja saatu selvitys

Rakennusvalvonta on 11.12.2024 kehottanut Laiturikatu 2 haltijaa estämään omistamansa piipun rapautumisesta aiheutuvan tiilien ja rappauksen kappaleiden sekä piipun kylkeen jäätyvän lumen tippumisen ohikulkevien ihmisten päälle. Estämisen toteuttamisesta kehoitettiin esittämään suunnitelma ja toteuttamisaikataulu rakennusvalvonnalle.

Rakennusvalvonta on myös kehottanut Laiturikatu 2 haltijaa toimittamaan pätevän asiantuntijan selvityksen siitä, onko piipun laajempi romahtaminen mahdollista, ja jos on, millä aikajänteellä tämä voisi tapahtua.

Laiturikatu 2:n haltija on 17.01.2025 toimittanut rakennusvalvontaan selvityksen.

Piipusta irtoavien kappaleiden vaikutusalueen poistaminen käytöstä:

Selvityksen mukaan "asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 9 §:n nojalla oppilastalon asunnoista on päästävä vaivattomasti ja turvallisesti rakennuksen käyttöä palveleville piha-alueille. Huoltoajo piha-alueella on järjestettävä siten, ettei se aiheuta häiriötä piha-alueen käytölle. Nämä edellytykset eivät täyty nyt eivätkä piha-alueelle kulkua rajoitettavilla suojatoimenpiteillä.

Oppilastalon ja piipun vierestä kulkevalla pelastustiellä tarkoitetaan rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 2 §:n 19) kohdan mukaan ajotietä tai muuta ajoyhteyttä, jota käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät palon sattuessa riittävän lähelle rakennusta ja sammutusveden ottopaikkoja. Palo- ja pelastuskalustolla on oltava mahdollisuus päästä pelastustietä pitkin riittävän lähelle rakennusta (40 §). Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Pelastustielle ei saa asettaa estettä. Velvoitteen laiminlyönti on rangaistavaa (106 §). Vaatimukset rajoittavat toimenpiteitä naapurirakennuksen tasolla.

Yleisellä jalankulkuväylällä on myös kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annettuun lakiin (669/1978) perustuvia kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteita.

Suunnitelmaa rajoittavat myös korkeimmalle hallinto-oikeudelle tehtyjen valituslupahakemusten ja valitusten käsittely siten, että vapaaehtoisesti ei voi ryhtyä toimenpiteisiin, joille käsiteltävissä asioissa ei ole myönnetty lupaa. Tämä ei kuitenkaan estä erillisen lainkohdan nojalla purkamisesta määräämistä."

Piipun romahtamisriskistä (Lausunto Ramboll Finland Oy, 14.1.2025):

”Tässä asiakirjassa esitetyn laskennan perusteella voidaan todeta, että tiilien ja laastien laaja-alaisen vaurioitumisen takia yksittäisten tiilien- ja laastinkappaleiden putoamisen sekä piipun huipulla tapahtuvien pienialaisempien sortumien todennäköisyys on normaaliolosuhteissa mahdollista ja mittaushistorian perusteella kovimmilla alueella havaituilla tuulennopeuksilla todennäköistä (yli 21 m/s puuskanopeuksia keskimäärin yli 5 kpl vuodessa, yli 25 m/s puuskanopeuksia keskimäärin kerran kuudessa vuodessa).

Piipun vaurioitumisen on todettu etenevän. Tällöin pienempien kappaleiden putoamistiheys tulee tulevaisuudessa lisääntymään ja mahdollisen sortuman todennäköisyys kasvamaan. Lisäksi ilmastomuutosennusteiden perusteella myrskytuulia tulee esiintymään tulevaisuudessa nykyistä useammin. Tällä hetkellä myrskypäiviä esiintyy Suomessa keskimäärin 29 kertaa vuodessa ja niiden vuosittaiset määrät ovat keskimäärin lisääntyneet viimeisen 20 vuoden ajalla.

Lisäksi piipun vaurioitumisesta todetaan, että mahdollinen romahtaminen on ilmiönä äkillinen johtuen materiaalien hauraudesta ja rakenteen huonosta kunnosta. Ilmiö on täten erilainen verrattuna esimerkiksi teräs- tai teräsbetonirakenteisiin, jotka muuratuista rakenteista poiketen myötäävät ennen murtumista. Piipun romahtaminen tapahtuu arviolta todennäköisimmin huipulta yksittäisten tiilivarvien – muutaman metrin korkuisena sortumisena ja piipun kaatumista koko mitaltaan pidetään epätodennäköisenä.”

Piipun kunto ja korjausmahdollisuudet

Ramboll Oy:n asiantuntijoiden 12.11.2024 rakennusvalvontaan toimittamassa yhteenvedossa todetaan seuraavasti:

Piipun nykykunto:

Piippu on vuonna 2021 tehdyn kuntotutkimuksen perusteella niin vaurioitunut, etteivät sen viereisen oppilastalon räystääskorkeuden yläpuoliset osat (n. 15–55 m)

ole korjattavissa. Muut piipulle tehdyt tarkastelut tukevat kyseisen kuntotutkimuksen johtopäätöksiä.

- Pakkasrapautumavauriot ovat luonteeltaan kiihtyviä, ja vauriot ovat tehtyjen tarkastelujen perusteella lisääntyneet merkittävästi viimeisen kolmen vuoden aikana. Piipun rakenteet on suunniteltu siten, että tehdaskäytössä piipun läpi kulkeneet savukaasut pitivät pakkasenkestämättömät tiilet ja laastit kuivina ja siten suojassa pakkasrapautumiselta.
- Vuonna 1954 valmistunut piippu on ollut noin 60 vuotta poissa käytöstä, mistä syystä piippu on kastumisen seurauksena pakkasrapautunut korjauskelvottomaksi. Piipun käyttöaika oli sen valmistumisen jälkeen siten poikkeuksellisen lyhyt, vain muutamia vuosia.
- Nykyisen omistajan piipulle teettämät kunnostus ja suojaustoimenpiteet ovat osaltaan pienentäneet henkilö ja omaisuusturvallisuuteen liittyviä riskejä. On kuitenkin huomattava, että kyseisiä riskejä ei ole mahdollista kokonaan poistaa, sillä piipusta irtoavat tiilen ja laastin kappaleet voivat laskennallisesti lentää hyvinkin kauas piipusta (raportti 8.3.2023).
- Piippuun asennettu suojaverkotus on välttämätön hillitsemään suurimpien kappaleiden putoamista, mutta se lisää lumen ja jään kertymistä rakenteen pintaan talvikaudella. Tämä lisää piippuun kohdistuvaa kosteusrasitusta ja siten kiihdyttää piipun vaurioitumista. Samalla verkkoon tarttuneen lumen ja jään pudotessa on syntynyt uusi merkittävä turvallisuusriski.

Korjaustapaselvitys:

- Noin 60 vuotta sitten käytöstä poistetun piipun laastien ja tiilien pakkasrapautumista ei ole mahdollista pysäyttää korjaamalla.
- Suojaavat toimenpiteet tai paikalliset tiilien ja/tai laastien uusimiset eivät lisää piipun teknistä käyttöikää tai materiaalien pakkasenkestävyyttä.

- Pakkasenkestämättömät ja laaja alaisesti vaurioituneet tiilet ja laastit eivät toimi korjausaluslana, jolloin ainoaksi vaihtoehdoksi ja turvallisuusriskien poistamiseksi jää piipun purkaminen.
- Piipun viereisen oppilastalon räystääskorkeuden alapuoliset osat voidaan säilyttää paikallisilla toimenpiteillä, mutta pakkasenkestämättömien materiaalien takia enimmillään noin 15 vuotta.

Rakennusvalvonnan johtopäätökset

Rakennusvalvonta toteaa, että laskelmat ja lausunnot piipun riskeistä ja korjausmahdollisuuksista ovat laatineet pätevät asiantuntijat TkT Jukka Lahdensivu, rakenteiden elinkaaritekniikan dosentti ja DI Niko Lindman, betonirakenteiden kuntotutkija FISE.

Rakennusvalvonta toteaa, että piipun korjaus tarkoittaa käytännössä sen purkamista ja uudelleen rakentamista.

Asiantuntijoiden lausunnon mukaan tiilien ja laastien laaja-alaisen vaurioitumisen takia yksittäisten tiilien- ja laastinkappaleiden putoamisen sekä piipun huipulla tapahtuvien pienialaisempien sortumien todennäköisyys on normaaliolosuhteissa mahdollista ja kovimmilla alueella havaituilla tuulennopeuksilla todennäköistä.

Rakennusvalvonta toteaa, että piippu muodostaa kovalla tuulella merkittävän turvallisuusriskin siitä irtoavien laastin ja tiilenkappaleiden takia ja myös piipun yläosaan rakennettuun teräsverkkoon kiinnittyvän jään ja kovien lumipaakkujen lentäessä alapuolella kulkevien ihmisten päälle.

Voimassa olevien pelastustiejärjestelyjen ja oppilasasuntolan ja parkkialueen kulkuteiden takia putoamisaluetta ei pysty eristämään pois käytöstä.

Velvoitetoimiin ryhtyminen

Rakentamislain 141 §:n mukaan, jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakennusvalvonta on todennut kyseessä olevan piipun aiheuttavan kiistatta ja todetusti vaaraa ihmisten turvallisuudelle tehdyistä suojaustoimenpiteistä huolimatta ja osittain myös niistä johtuen, joten rakennusvalvontaviranomaisen on määrättävä piippu purettavaksi turvalliseen korkeuteen, jossa ilmeistä vaaraa ei enää aiheudu.

Piipun omistaja on toimittanut pyydetysti (kehotus 11.12.2024) selvityksen suojausmahdollisuuksista ja piipun romahtamisriskistä. Toimitetut selvitykset tukevat rakennusvalvonnan käsitystä siitä, että piippu aiheuttaa ilmeistä vaaraa ja on siksi suojelumerkinnästä huolimatta määrättävä purettavaksi turvalliseen korkeuteen.

Asianosaisen kuuleminen

Kiinteistön omistajaa on kuultu 25.3.2025 lähetyllä kirjeellä piipun määräämisestä purettavaksi viereisen rakennuksen räystääskorkeuteen vuoden 2025 loppuun mennessä ja uhkasakon asettamisesta. Omistajalta on pyydetty vastine 25.4.2025 mennessä. Vastine on toimitettu 9.4.2025. Vastineessaan omistaja toteaa, ettei se vastusta suunniteltua määräystä perusteeltaan.

Yhtiö on esittänyt, että purkamisvelvoite sidottaisiin päätöksen täytäntöönpanokelpoisuuteen, jolloin purkusuunnitelma sekä jäljelle jäävän piipun

yläosan suojaussuunnitelma olisi esitettävä viiden (5) kuukauden kuluessa päätöksen täytäntöönpanokelpoisuudesta ja purkamistyöt oltava valmiit kahdentoista (12) kuukauden kuluessa täytäntöönpanokelpoisuudesta. Rakennusvalvonta toteaa, että purkamisvelvoitetta ei voida sitoa päätöksen täytäntöönpanokelpoisuuteen omistajan ehdottamalla tavalla, koska piippu muodostaa merkittävän turvallisuusriskin ja on siksi yleisen edun kannalta välttämätöntä purkaa mahdollisimman nopeasti.

Yhtiön näkemyksen mukaan ehdotettu uhkasakkomenettely vaikuttaa määrältään hieman ylimitoitetulta, mutta yhtiö jättää kuitenkin lautakunnan harkittavaksi, onko laissa säädettyjä perusteita alentaa määräyksen tehosteeksi asetettavan uhkasakon määrää. Rakennusvalvonta ei pidä ehdotettua uhkasakkomenettelyä ylimitoitettuna, sillä pakkokeinon tulee olla oikeassa suhteessa purkamisen todellisiin kustannuksiin, jotta sillä olisi merkitystä.

Vastine kokonaisuudessaan on tämän asian liitteenä.

Päätöksen täytäntöönpano

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §:n mukaan päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei kuitenkaan estä päätöksen täytäntöönpanoa asiassa, jossa tarvitaan valituslupa. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana myös, jos:

- 1) laissa niin säädetään;
- 2) päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti;
- 3) päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä.

Koska kyseessä olevasta piipusta aiheutuu ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, ei päätöksen täytäntöönpanoa voida yleisen edun vuoksi lykätä. Mahdolliset tästä

velvoitepäätöksestä tehtävät valitukset eivät saa estää piipun turvalliseksi saattamista siitä huolimatta, että se tarkoittaa kajoamista suojeltuun piippuun. Päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti, jotta ihmisille aiheutuva ilmeinen vaara saadaan poistettua viivytyksettä.

Ilmoitus syytteen nostamiseksi (RakL 153 §)

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettusta teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Ilmoitusta ei tässä tapauksessa katsota tarpeelliseksi tehdä, koska hakija on aktiivisesti pyrkinyt omilla toimillaan piipun kunnostamiseen turvalliseksi. Kiinteistön omistaja on hakenut toimenpidelupaa piipun kunnostamiseksi ja poikkeamislupaa suojelumääräyksestä poikkeamiseksi. Valituskierroksen vuoksi asiassa on jouduttu odottamaan lopullisia päätöksiä. Omistaja on myös ryhtynyt suojaustoimenpiteisiin ja turvallisuusriskien pienentämiseen siinä määrin kuin kohteessa on ollut mahdollista.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki 141, 147, 152, 153 §

Uhkasakkolaki 6–9, 18, 19 §:t

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025 § 26

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti, toimitusjohtaja Mikko Vaahto,
PL 13, 15101 Lahti, postitse saantitodistuksella; Hämeen ELY-keskus /
kirjaamo.hame(at)ely-keskus.fi; Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo /
kirjaamo(at)lahti.fi ja roosa.norrlin(at)lahti.fi; kaupunkisuunnittelu /
johanna.palomaki(at)lahti.fi; tomi.rinne(at)ramboll.fi; mikko.vaahto(at)vaahtoila.fi;
heikki.vaahto(at)vaahtoila.fi
Lainvoimainen ote: Maanmittauslaitos / kirjaamo(at)maanmittauslaitos.fi
Laskutus (päättökohta 6)