

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 05.08.2025 § 47

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalaakunta, 05.08.2025

§ 47

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehdystä valituksesta, rakentamislain 141 §:n mukainen määräys piipun purkamiseksi (Laiturikatu 2)

5463/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Rakentamislain 141 §:n mukainen määräys

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta on 13.5.2025 § 26 antanut rakentamislain 141 §:n mukaisen purkamismääräyksen ja asettanut 147 §:n mukaiset uhkasakot kiinteistölle 398-2-2412-6. Päätöksellä on määrätty Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti purkamaan kiinteistöllä sijaitseva vanhan lasitehtaan piippu viereisen rakennuksen räystäskorkeuteen 31.12.2025 mennessä. Rakennus- ja ympäristölupalaakunta on asettanut purkamisvelvoitteen tehosteeksi juoksevan uhkasakon, jonka kiinteä peruserä on 50 000 € ja lisäerä 5 000 €, uhkasakkojakso on

kuukausi. Päätöksen mukaan määräystä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Hallinto-oikeuden välipäätös

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on toimittanut Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle täytäntöönpanon kieltovaatimuksen kyseistä päätöstä koskien. Hallinto-oikeus on 27.6.2025 antanut välipäätöksen (1325/2025), jolla se on hylännyt täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen. Välipäätöksen perusteluina on, että valituksenalaisella päätöksellä piippu on määrätty osittain purettavaksi, koska se aiheuttaa vaaraa ihmisten turvallisuudelle. Asiassa ei ole ilmennyt selvitystä, jonka perusteella valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpano tulisi kieltää.

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö

Hämeen ELY-keskus on tehnyt 18.6.2025 päivätyn valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle annetusta purkamismääräyksestä.

Hallinto-oikeus on 27.6.2025 lähetetyllä lausuntopyynnöllä (1553/03.04.04.04.16/2025) pyytänyt antamaan lausunnon valituksen johdosta 15.8.2025 mennessä.

Valitus on kokonaisuudessaan kaikkine liitteineen käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Lausunto hallinto-oikeudelle

Rakennusvalvontaviranomainen antaa lausuntonaan esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä esitettyyn selvitykseen oheisen (sisennetty teksti).

Hämeen ELY-keskus perustelee täytäntöönpanokieltovaatimusta muun muassa seuraavasti: Vanhan lasitehtaan piippu on asemakaavassa suojeltu, maakunnallisesti arvokas rakennus, joka on ilman poikkeamis- tai purkulupaa tai kaavan muutosta

määrätty turvallisuudelle vaarallisena purettavaksi. Tosiasiassa piippu ei ole romahtanut tai sortunut aiheuttaen vaaraa turvallisuudelle.

Kuntotutkimuksissa ei havaittu sellaisia vaurioita tai muodonmuutoksia, joista olisi välitöntä sortumisen tai kaatumisen vaaraa. Myöskään tämän jälkeen tehdyt havainnot eivät osoita, että rakennukseen liittyisi välitön ja akuutti sortumisen tai kaatumisen riski, jonka vuoksi päätös tulisi panna heti täytäntöön.

Lahden rakennusvalvonta myöntää, että vanhan lasitehtaan piippu on asemakaavassa suojeltu, maakunnallisesti arvokas rakennus ja tärkeä muistomerkki lahtelaisesta tehdaskulttuurista. Lahden rakennusvalvonta on erittäin harmissaan siitä, että piipun korjaaminen on mahdotonta.

Kuitenkin sellainen ajatus, että kyseessä olevan piipun kaltaisen rakenteen pitäisi sortua tai kaatua, ennen kuin se voidaan määrätä purettavaksi on edesvastuuton eikä perustu tehtyihin kuntotutkimuksiin tai vanhojen, muurattujen rakenteiden ominaisuuksien tekniseen osaamiseen.

Piipun kyljestä irtoaa jatkuvasti suhteellisen kookkaita laastin ja tiilen palasia sekä talvella suojaverkkoon kiteytyneen jään palasia, jotka lentävät kadulla kulkijoiden päälle. Asiantuntija-arvioiden mukaan korkealta tippuvat kappaleet voivat kulkeutua tuulen vaikutuksesta suojakatoksen ohi ja ovat vaarallisia kovan kineettisen energiansa takia (Lausunto irtoavan kappaleen putoamisesta 8. 3.2023, Ramboll Oy). Ohikulkijan päähän 35–55 metrin korkeudesta tippuva 200 gramman massainen kappale voi aiheuttaa tappavan iskuvoiman.

Asiantuntijat ovat myös todenneet, 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)."

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."

Asiantuntijoiden mielestä siis sortumat ovat normaalilla tuulella mahdollisia ja kovassa myrkyssä todennäköisiä. Pienenkin sortuman tapahtuessa alle joutuvat henkilöt ovat kuolemanvaarassa.

Sortuman riskiä arvioitaessa on huomioitava myös tapahtuman todennäköisyys ja siitä aiheutuvan vahingon suuruus. Kyseinen piippu sijaitsee kaupunkirakenteen keskellä vilkkaalla ja aktiivisessa käytössä olevalla yleisellä kevyenliikenteen väylällä eikä esim. aidatulla teollisuusalueella. Piipun vieritse kulkee päivittäin suuri määrä kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Piippu on kiinni asuntola- ja ravintolatiloja sisältävässä rakennuksessa. Asuntolan sisäänkäynti on aivan piipun juurella ja ravintolan sisäänkäynti ja avoin terassi on siitä n. 35 m etäisyydellä. Piipun korkeudesta johtuen vaara-alue, jolla riski voi toteutua on laaja. Sijaintipaikan ahtaudesta johtuen piipun ympärille ei ole mahdollista esim. aitaamalla muodostaa riittävän laajaa varoaluetta. Kyseinen alue on lisäksi osa pelastustietä, josta käsin pelatuslaitoksen nostokoriauto operoi oppilastalon tulipalotilanteessa.

Alueen suojaaminen tarkoittaisi oppilasasuntolan sisäänkäynnin sulkemista, sillä niin tukevaa suojarakennelmaa, joka kestäisi piipun romahtamisen, on käytännössä mahdoton tehdä. Tämä tarkoittaisi muutostöiden velvoittamista naapurikiinteistöön, joka ei omista kyseistä,

vaaraa aiheuttavaa rakennelmaa. Oppilasasuntolan kattoakaan ei ole suunniteltu kestämaan piipun romahduskuormaa, joten se asukkaat ovat sisällä ollessaankin potetiaalisien vaaran uhan alla.

Lahden rakennusvalvonta ei voi ottaa sitä riskiä, että sortuma tai edes palasten lentäminen suojien ulkopuolelle pääsee tapahtumaan.

Rakennusvalvonnan tehtävä on ensi kädessä huolehtia kadun käyttäjien ja oppilasasuntolan asukkaiden turvallisuudesta.

Hämeen ELY-keskus vaatii, että hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä niin, että päätöksellä määrätään Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti kunnostamaan kiinteistöllä 398-2-2412-6 sijaitseva vanhan lasitehtaan piippu siten, että rakennuksen arvot säilyvät ja rakennus ei aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Ramboll Oy:n 24.9.2021 julkaisemassa kuntotutkimusraportissa ja saman toimijan 24.01.2024 laatimassa muistiossa piipun katselmuksesta todetaan, että piippu on kokonaisuutena erittäin huonossa kunnossa ja sen rapautuminen etenee jatkuvasti. Piipussa esiintyvät vaurioitumismekanismit ovat luonteeltaan kiihtyviä.

Kuntotutkimuksessa on todettu vuonna 2021, että piipun yläpuolisten osien (15–55 metriä korkeudella) vaurioiden osalla piipun korjaaminen ei ole teknisesti mahdollista johtuen laastien laaja-alaisesta vaurioitumisesta ja materiaalien pakkasenkestämättömyydestä.

Kuntotutkimusraportteihin liitetyistä valokuvista myös näkee, miten laasti on irti tiilistä laajoilta alueilta ja raportin mukaan sen takaisin kiinnittäminen on mahdotonta ilmiön peruuttamattomuuden vuoksi. Laastia ei ole huokoistettu, joten se ei ole pakkasen kestävä ja siksi ilmiö on kiihtyvä.

Toisin sanoen tämä tarkoittaa sitä, että piipun muurausta ei käytännössä pysty korjaamaan ylemmissä osissa, joten piippu täytyisi purkaa kokonaan

noin 15–20 metrin korkeuteen ja muurata uudestaan. Todellisuudessa piippu pitäisi purkaa perustuksiaan myöten ja rakentaa kokonaan uudestaan, sillä alemmille osillekin on Rambollin kuntotutkimuksen mukaan odotettavissa vain noin 20 vuoden käyttöikä. Piipun ylempien osien uudelleen muuraamista edelleen rapautuvien alempien osien päälle ei voi pitää hyväksyttävänä ratkaisuna sen lyhytikäisyyden ja riskialttiuden vuoksi.

Toissijaisesti Hämeen ELY-keskus vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupautakunnan käsiteltäväksi piipun korjaamista koskevien toimenpiteiden velvoittamiseksi.

Lahden rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan ilman varsinaista käyttötarkoitusta olevan piipun uusimista kokonaan purkamalla ja uudelleen rakentamalla ei voida pitää rakentamislain tarkoittamana korjaamisena vaan se rinnastuu uudisrakentamiseen. Uusi piippu ei olisi kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, vaan jonkinlainen keinotekoinen maisemaelementti. Voimassa olevalla asemakaavalla on suojeltu nimenomaan kyseinen rakennelma eikä alueen maisemaa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus / hameenlinna.hao(at)oikeus.fi