

Lahden kaupungin rakennusvalvonta
asiakaspalvelu.rakennusvalvonta@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 22.12.2022

Asia: Laiturikatu 2 (kiinteistö 398-2-2412-6) asemakaavalla suojellun piipun purkaminen (398-2021-504)

Kiinteistö Oy Lahden Laiturikadun Pysäköinti on hakenut lupaa purkaa vuonna 1954 käyttöön otetun lasitehtaan piipun. Kohteesta on valmistunut 19.4.2021 kuntoselvitys (TPH-saneeraus Oy) ja museo on antanut purkuluvasta ensimmäisen lausuntonsa 31.5.2021, jossa museo ei puoltanut rakennuksen purkamista ja edellytti lisäselvityksiä rakennuksen kunnosta. Uusi kuntotutkimus valmistui 24.9.2021 (Ramboll). Museo lausui purkamisluvasta (398-2021-437) uudelleen kieltävästi 3.11.2021. Sen jälkeen piipun purkamiselle on haettu keväällä 2022 poikkeamislupa (398-2021-504) rakennuksen suojelumerkinnästä, josta museolta ei pyydetty lausuntoa. Kaupunki teki poikkeamisluvasta kielteisen päätöksen toukokuussa, josta hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen. Syksyllä 2022 kohteeseen haettiin piipun osittaisen purkamisen mahdollistava rakennuslupa (398-2022-638), josta museolta ei ollut myöskään pyydetty lausuntoa. Museo jätti myönnetystä luvasta oikaisuvaatimuksen 28.10.2022. Hakija on toimittanut loppuvuodesta 2022 uutta materiaalia, toimenpidetarkastelun (Havas, Lahdesivu, Lindman 22.12.2022), ympäristö- ja riskitarkastelun (11/2022) sekä esimerkkinä *Tampereen tehtaanpiiput* -inventoinnin vuodelta 1991, joista Lahden rakennusvalvonta on pyytänyt museolta uuden lausunnon. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asiasta pyydettyä lausuntoon seuraavaa.

Museo viittaa edelleen aiempiin lausuntoihinsa 31.5.2021, 3.11.2021 sekä oikaisuvaatimukseen 28.10.2022.

Ankkurin alueen kehittäminen alkoi viimeisten tehtaiden sulkeuduttua vuonna 1886. Sataman alueella toimineen Rauma-Repolan tehtaan entiset rakennukset olivat syntyneet eri aikoina teollisuuden käyttöön. Alueella toimi 1800-luvun lopulta alkaen muun muassa margariinitehdas, lasitehdas ja puuteollisuutta. Teollisuutta Vesijärven rantaan alkoi muodostumaan rautatien rakentamisen myötä, ja ensimmäinen teollisuuslaitos Lahden satamassa käynnisti toimintansa vuonna 1869.

Vuonna 1988 alueen kehittämisen tueksi tehtiin kaupunginmuseon toimesta Rauma-Repolan alueen rakennusten inventointi, sekä määriteltiin alueen suojelullisia lähtökohtia. Samana vuonna Rauma-Repolan alue sisällytettiin valtakunnalliseen ympäristöministeriön laatimaan *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuusympäristöt* -luetteloon, jonka kohteet määriteltiin valtakunnallisesti merkittäviksi. Tämän perusteella Lahden Vesijärven sataman ympäristö liitettiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin vuonna 1993 (RKY 1993).

Hakijan toimittamassa toimenpidetarkastelussa väitetään, että piipun suojelua ei ole tarkasteltu 1990-luvun alun jälkeen uudelleen. Savupiippu on suojeltu ensimmäisen kerran asemakaavassa vuonna 1992. Tuolloin kaavassa suojeltiin piipun lähiympäristössä osa entistä lasitehdasta sekä puusepäntehtas, joka on nykyään osa Sibeliustaloa. Suojelu perustui edellä mainituihin selvityksiin sekä Museoviraston ja kaupunginmuseon lausuntoihin. 1990-luvun kuluessa rakennusten suojelukysymykset otettiin useaan kertaan uudelleen käsittelyyn rakennusten uusiokäyttömahdollisuuksien, kunnan sekä lasitehtaassa vuonna 1994 tapahtuneen tulipalon seurauksena. Suojelun tasoa määriteltiin uudelleen vuonna 1997 asemakaavamuutoksella, jonka tueksi oli teetetty useita lisäselvityksiä rakennusten käytettävyydestä ja korjattavuudesta. Asemakaavassa päädyttiin teknisiin perusteisiin, että lasitehtaan kaarikattoiset osat voidaan rakentaa uudelleen alkuperäistä vastaaviksi, mutta tulipalossa vaurioitunut hiomorakennus sekä piippu suojeltiin. Vuodesta 1998 alkaen hiomorakennuksen suojelu nousi uudelleen keskusteluun Sibeliustalon rakentamisen myötä. Vuonna 2000 Museovirasto päätyi siihen, että hiomorakennuksen voi rakentaa lasitehtaan kaarikattoisten osien tapaan uudelleen. Asemakaavamuutoksessa vuonna 2005 hiomorakennuksen paikalle lisättiin määräykset tukemaan rakennuksen uudelleenrakentamista, sekä suojeltiin piippu ainoana lasitehtaan alkuperäisenä rakenteena. Hiomorakennuksen uudelleenrakentaminen ei ole toteutunut, ja alkuperäinen hiomorakennus on jo purettu. (Lahden Ankkuri – rantakaupungin nousu tehtaan raunioista, Airamo 2008)

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2014. Asemakaavan tarkoituksena oli parantaa alueen rakentamisen toteutusedellytyksiä järjestelemällä muun muassa rakennusoikeutta uudelleen. Kaavassa piipun suojelumerkintä sekä hiomorakennuksen paikkaa koskevat julkisivumääräykset säilytettiin. Piippu katsottiin edelleen tarpeelliseksi suojella sen kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi, sillä *säilynyt lasitehtaan tiilinen piippu on alueen maamerkki*. (A-2577 selostusosa) Tehdyt suojelupäätökset ovat perustuneet tutkimuksiin ja niissä on arvioitu myös alueen kokonaiskehitystä, käytettävyyttä, kaupunkikuvaa ja luonnetta.

Lahden sataman alue ei sisälly viimeisimpään, vuoden 2009 valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) joukkoon. Listauksesta tiputtamisen syynä on luultavasti alueen merkittävä muuttuminen alkuperäisestä teollisuusmiljööstä. Alue on kuitenkin inventointu maakunnallisesti merkittäväksi. (Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö 2006) Piipulla voi katsoa olevan maakunnallista merkitystä Päijät-Hämeen merkittävän sataman teollisen historian symbolina. Paikallisesti merkittäviksi kohteiksi Lahden satamassa on arvotettu vanhojen tehtaiden säilyneet osat (sisältäen lasitehtaan piipun), Sibeliustalo sekä rautatiehen liittyvät rakennukset. (Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 2000, Lahden sodanjälkeinen rakennusperintö 2012)

Vaikka alue tehtaanpiipun ympärillä onkin käynyt läpi suuria muutoksia muuttuessaan tehdasalueesta kaupunkilaisille avoimeksi tilaksi, on alueen suojelua ja luonnetta käsitelty tarkoin ja huolella. Piippu ei ole jäänyt

irraliseksi muistumaksi, kuten hakijan materiaalissa väitetään, vaan alueella on tietoisesti haluttu säilyttää muistumia sen aikaisemmasta käytöstä ja historiasta liittämällä vanhoja teollisuusrakennuksia uudisrakentamiseen, tekemällä rekonstuktioita tehdasrakennuksista tai uusiokäyttämällä niitä. Uudelleenrakentaminen ja erilaiset rekonstruktioit eivät ole siis alueella uusi ajatus, ja ne kuuluvat myös rakennussuojelun työkalupakkiin, toisin kuin toimenpidetarkastelussa väitetään. Alueesta on muodostunut Lahden varhaisinta historiaa huokuva kokonaisuus, joka on kaupunkilaisten vilkkaassa käytössä. Ympäristön alkuperäisyys on vain yksi arvo rakennussuojelussa. Piippu ja sataman alue sekä vanhat teollisuusrakennukset ovat saaneet muutosten myötä uusia arvoja, joita ei ole vielä määritetty.

Hakijan toimittama uusi materiaali sisältää asiavirheitä, sekä esimerkiksi piipun arvottamiseen liittyviä väärinkäsityksiä, joita tässä lausunnossa esiintuodut tiedot korjaavat. Kulttuurihistoriallisen arvottamisen määrittäminen ei kuulu konsulttien tehtäväkenttään. Museoviranomaiset tekevät arvotusta selkein etukäteen määritettyjen kriteerien mukaan. Maisema-arvo on yksi tärkeistä kriteereistä.

Hakija viittaa myös *Tampereen tehtaanpiiput* -raporttiin. Raportti ja sen toimenpidesuosituksukset on tehty 30 vuotta sitten Tampereelle, jolloin Tampereen runsasta piippukokonaisuutta on käsitelty jatkotoimenpiteitä varten. Hakija on korostanut tekstistä itselleen sopivia kohtia. Raportissa todetaan muun muassa myös, että kaikkien piippujen tarkempi suojelun määrittäminen tulee tapahtua asemakaavassa.

Tampereella tehtaanpiiput liitetään vahvasti kaupungin historian symboleiksi. Niiden säilyttämistä tukevia asemakaavamerkintöjä on tehty runsaasti raportin julkaisun jälkeen ja niiden kunnostamiseen ja säilyttämiseen on sitouduttu myös kaupungin taholta. Lahdessa esimerkiksi uudessa arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa (Apoli 2022) on todettu teollisuushistoria ja maamerkit kaupungin tärkeiksi valttikorteiksi, mutta kaupungissa ei ole kiinnitetty laajempaa huomiota esimerkiksi piippujen säilymiseen.

Lahdessa vastaavanlaista piippujen inventointia ei ole tehty. Lahden keskusta-alueen piiput ovat pitkälti hävinneet ja ratkaisut on tehty jokaisen piipun kohdalla yksittäistapauksina, sillä Lahden tehtaanpiippujen osalta ei ole tehty kokonaisnäkömyksen pohjalta suojelu- tai toimenpideohjelmaa. Monen piipun osalta tällainen tarkastelu on jo liian myöhäistä, mutta satamassa oleva lasitehtaan piippu seisoo vielä paikallaan harvinaistuneena esimerkkinä rakennustyyppistään. Teollisuuden historia liittyy Tampereen tavoin Lahden historiaan ja kaupungin imagoon voimakkaasti, josta kaupunkikuvallisesti merkittävät savupiiput ovat kenties näkyvin osa. Säilyneillä piipuilla on siis merkittävää symboliarvoa. Ilman piippua sataman alueen merkittävän teollisen historian todistusvoimaisuus heikkenee.

Hakija on perustellut piipun purkamista ennen kaikkea tiilien ja laastin heikolla pakkasenkestävyydellä ja putoavien kappaleiden aiheuttamalla turvallisuusriskillä. Piipun yläosa on tehtyjen tutkimusten mukaan

huonokuntoinen tiilien ja laastin rapautumisen vuoksi, mutta Rambollin tutkimusraportissa todetaan myös, että *tutkimuksissa ei kuitenkaan havaittu sellaisia vaurioita tai muodonmuutoksia, joista olisi välitöntä vakavan sortumisen tai kaatumisen vaaraa. Piipun perustusten vaurioitumista ei pidetä todennäköisenä.* Vaikka tiilien ja laastin pakkasenkestävyys todettiin heikoksi, ei tutkittujen tiilien kohdalla pääsääntöisesti todettu pakkasrapautumista.

Piippujen korjaamisessa niiden yläosan muuraaminen uudelleen on normaali toimenpide. Esimerkiksi hakijan mainitsemassa Tampereen Lielahden piipun tapauksessa piippua jouduttiin lyhentämään, mutta sitä on tarkoitus korottaa muuraamalla osa piipun yläosasta uudelleen. Piippujen uudelleenmuurauksessa voidaan käyttää nykyaikaisia säänkestäviä tiiliä ja laastia. Alemmissa osissa rapautuneita laastisaumoja voidaan korjata uusimalla niitä riittävään syvyyteen. Putoavien kappaleiden aiheuttamaan turvallisuusriskiin voidaan varautua suojarakenteilla, joita on yleisesti käytetty sellaisten piippujen kohdalla, jotka sijaitsevat vilkkaasti kuljetuilla alueilla. Välittömien korjaustoimenpiteiden jälkeen on tärkeää, että rakenteiden kunnan seuranta ja ylläpito ovat säännöllisesti toistuvia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään rakennuksen purkamisesta seuraavaa: Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §). Laaja korjaustarve tai korjaamisen ja ylläpidon kustannukset eivät ole MRL:n mukainen peruste asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiselle.

Lahten kaupunki on tehnyt piipun purkamisen mahdollistavasta poikkeamisluvasta kielteisen päätöksen toukokuussa 2022. Museon näkemyksen mukaan tämän jälkeen ei ole esitetty mitään sellaista uutta tietoa, minkä perusteella päätöstä tulisi muuttaa. Museo pitäytyy edellisissä lausunnoissaan, eikä puolla piipun purkamista tai lyhentämistä. Asia tulee ratkaista asemakaavalla, jossa voidaan tarkemmin tarkastella piipun suojelukysymystä ja tulevaisuuden vaihtoehtoja. Museo pyytää päätöksen asiasta valitusoikeuksineen tiedokseen.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö

Liisa Koskelainen

tutkija, korjausrakentamisen asiantuntija

Anssi Malinen

tutkija

Roosa Ruotsalainen

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus, rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen, Kaupunkikuva-arkkitehti Armi Patrikainen