



Lahden kaupunki
Tekninen lautakunta

Päätöspäivämäärä
28.10.2014 § 169

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 96 tontille 4, Rajakatu 7

D/3250/10.02.03.00.04/2014

Perusteluosa

Helsingin Tunnustuksellinen Luterilainen seurakunta on hakenut lupaa kirkko- ja pappilarakennuksen sekä talousrakennuksen purkamiseksi Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 96 tontilla 4, Rajakatu 7 (Lupatunnus 2014-716). Tavoitteena on luovuttaa tontti uudisrakentamiseen. Purkuhakemusta perustellaan sillä, ettei kirkko- ja pappilarakennukselle enää ole sen tarkoituksen mukaista käyttöä. Kiinteistö on tarpeeton ja vain taloudellinen rasite. Lahden Tunnustuksellinen Luterilainen Seurakunta fuusioitiin Helsingin sisarseurakuntaan vuonna 2007. Hakijan mukaan molemmat rakennukset ovat niin huonossa kunnossa, että niiden saattaminen nykyisten vaatimusten mukaiseen käyttökuntoon edellyttäisi uudisrakentamiseen verrattavaa peruskorjausta, mihin kiinteistön omistajalla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia.

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1966 eikä kaavanmukainen käyttötarkoitus ole toteutunut tontilla. Lahden seudun rakennusvalvonta pyytää asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 § mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteutumatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta, mutta muun kuin valtuuston päätöksestä voi tehdä kuntalain (365/1995) mukaisen oikaisuvaatimuksen. Jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kaavan muuttamista ja alueelle tulee voimaan rakennuskielto. Päätöksestä, jonka mukaan kaava ei ole ajanmukainen, voi asianosainen hakea muutosta valittamalla



Lahden kaupunki
Tekninen lautakunta

Päätöspäivämäärä
28.10.2014 § 169

hallinto-oikeuteen (hallintolaki 434/2003).

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida sen suhteen, vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin ja onko se yleiskaavan mukainen, ovatko kaavan mitoitukset ja kaavassa osoitettu käyttötarkoitukset ajan tasalla tai minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen. Ilmastomuutoksen ja rakennusperinnön suojelun huomioon ottamiseen liittyvien kaavamääräysten puuttumisella sekä maakuntakaavalla tai valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteilla voi olla merkittävä vaikutus kaavan ajanmukaisuuteen.

Tontilla on voimassa 1.12.1966 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan kyseessä on Asuntokerrostalojen korttelialue. Asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 55 m². Tontteja varten on varattava seuraavat autopaikat: asunnot yksi auto asuinhuoneistoa kohti. Autopaikkoja järjestettäessä on otettava huomioon, että tontilla on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskelun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohti (AK201a). Rakennusala on osoitettu tontin koilliskulmaan. Rakennusoikeutta neljäkerroksiselle rakentamiselle on esitetty 1050 k-m². Asemakaavan vahvistumisvuoden perusteella rakennukseen on mahdollista rakentaa maanpäällinen kellarikerros.

Suomen Vapaa Evankelis-Luterilainen Kirkko osti alun perin asuinrakennukseksi vuonna 1926 valmistuneen rakennuksen pappilakseen vuonna 1949. Viereen rakennettu kirkko vihittiin käyttöön vuonna 1950. Rakentamisen aikaan alueella oli voimassa asemakaava vuodelta 1911, jossa oli esitetty tonttien rajat. Kirkko ja pappila pihapiireineen kuuluvat Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon ja ne on listattu myös oikeusvaikutteisessa Lahden yleiskaavassa 2025. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia ei ole asemakaavassa merkitty suojeltaviksi.

Teknisen lautakunnan johtosääntömatriisin (kv 15.10.2012 99 §) mukaan MRL 60 §:n mukaisen asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin tekee maankäytön johtaja silloin kun asemakaava todetaan ajanmukaiseksi ja tekninen lautakunta silloin kun asemakaava todetaan vanhentuneeksi.

Liitteenä

1. Arviointipyyntö,
2. Purkulupahakemus,
3. Voimassa oleva asemakaava,



Lahden kaupunki
Tekninen lautakunta

Päätöspäivämäärä
28.10.2014 § 169

	4. Kopio alueen ajantasa-asemakaavasta 5. Lahden kaupunginmuseon lausunto
Esittelijä	Maankäytön johtaja Veli-Pekka Toivonen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää, että Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 96 tonttia 4 koskeva asemakaava ei ole MRL 60 §:n mukaisesti ajanmukainen, koska kaava ei ole toteutunut eikä alueella olevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelua ole käsitelty asemakaavan yhteydessä.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin
Asian valmistelija / Lisätietojen antaja	Kaupunginarkkitehti Anne Karvinen-Jussilainen (050 3878715)
Toimenpiteet	Tela: Ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Helsingin Tunnustuksellinen Luterilainen seurakunta ja Lahden seudun rakennusvalvonta
Muutoksenhaku	Valitusosoitus