



**HELSINGIN
TUNNUSTUKSELLINEN
LUTERILAINEN
SEURAKUNTA**

1 / 4

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala
Maankäyttö- ja aluehankkeet, asemakaavoitus
Askonkatu 2, 15100 Lahti

Helsinki 23.1.2017

asia: Asemakaavaluonnos tontille 1/96/4, Rajakatu 7
viitteenne: Kaavoitusarkkitehti Theodora Rissanen

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheen kuulemisessa 11.1.2017 toimitetussa kaavaluonnoksessa esitettyihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavan luonnokseen esittää Helsingin Tunnustuksellinen Luterilainen Seurakunta kiinteistön omistajana kantanaan seuraavaa:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (A-2678-D/288/10.02.02.00.04/2016)

1.1 Aloite / Hakija

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sanotaan: *"Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen aloitteesta."* Tämä merkintä ei pidä paikkaansa ja se on muutettava tosiasioiden mukaiseksi. Mitä tuolla "yksityisellä" tarkoitetaan, ei ole täsmennetty, mutta todennäköisesti sillä tarkoitetaan maanomistajaa, eli meitä, koska muutakaan vaihtoehtoa ei ole tiedossa.

Helsingin Tunnustuksellinen Luterilainen Seurakunta ei ole hakenut eikä pyytänyt asemakaavan muuttamista eikä ole muutoinkaan ollut aloitteellinen asemakaavan muutosasiassa vaan on päinvastoin pyrkinyt toteuttamaan voimassa olevaa kaavaa.

Seurakunta on hakenut lupaa voimassa olevan asemakaavan sallimaan ja kaavan toteuttamista edistävään toimenpiteeseen, nykyisten rakennusten purkamiseen. Tämän jälkeen tontille olisi luonnollisesti haettu rakennuslupa kaavan salliman rakennushankkeen toteuttamiseksi.

Purkukemuksen tultua vireille on Lahden seudun rakennusvalvonta pyytänyt asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia. Näin on todettu Lahden kaupungin Teknisen lautakunnan kokouksen 28.10.2014 § 169 kohdalla tehdyn päätöksen perusteluissa. Samassa kokouksessa tekninen lautakunta on päättänyt, että asemakaava ei ole MRL 60 §:n mukaisesti ajanmukainen, ja kaavan muutoshanke on tullut vireille tällä päätöksellä.

Aloite asemakaavan muutokseen on siten tullut kaupungin viranomaiselta, ei suinkaan tontin omistajalta.

Merkitystä tällä asialla on ainakin sen osalta, joutuuko maanomistaja korvaamaan kaavan valmistelusta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Kustannukset eivät tässä tapauksessa kuulu maanomistajan korvattaviksi, koska kaavan muuttamiseen ei ole ryhdytty maanomistajan aloitteesta eikä muutos ole *"pääasiassa yksityisen edun vaatima"*. (MRL 59 §)

Kaavan muutoshanke siis on tullut vireille kaupungin teknisen lautakunnan aloitteesta. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on MRL 60 §:n nojalla kunnan velvollisuutena ja vastuulla ja kunta on kaavojen ajanmukaisuutta velvollinen seuraamaan ja ryhtymään tarvittaessa toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi ilman, että maanomistaja olisi asiassa mitenkään aktiivinen. Vaikka kaavamuu

2/4

maanomistaja ole voimassaolevan kaavan muuttamista halunnut eikä muutos liioin ole yksityisen edun vaatima.

Kaavoituskustannusten perimisen mahdollisuudesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa MRL 1999/132, sen 59 §:ssä, jossa sanotaan:

"Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset."

Laki (MRL 59 §) edellyttää, että samanaikaisesti täyttyy kaksi ehtoa: 1) kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja 2) kaavamuutos on laadittu maanomistajan aloitteesta. Näitä kumpaakaan edellytystä ei ole.

1) Kaavamuutos, jossa tontin rakennusoikeutta pienennetään ja vanhat rakennukset määrätään suojeltaviksi, ei voi olla maanomistajan edun vaatima. 2) Maanomistaja ei ole tehnyt mitään aloitetta kaavan muuttamisesta saati jättänyt semmoista hakemusta kaupungille.

Kaavamuutoksen tekemisestä on päätetty kaupungin omasta aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee Aloite / Hakija -kohtaan merkitä sanan "yksityisen" sijaan "kaupungin".

1.2 Vaihtoehtoja / Luonnos

Kun syksyllä 2016 kaavoittaja ilmoitti maanomistajan kanssa pidettävästä alkukokouksesta, hän sanoi, että tutkitaan kolmea erilaista vaihtoehtoa, joissa rakennusten suojelu, niiden purkaminen ja uudisrakentaminen sekä tontin lisärakentaminen käsitellään.

Nyt on kuitenkin tehty ja esitelty vain yksi vaihtoehto, mitä perustellaan sanonnalla: "Omistajan panostus talojen kuntoon on tehnyt vaihtoehdot tarpeettomaksi." Tämä on erheellinen tulkinta rakennusten nykyisestä kunnosta. Mitään peruskorjausta ei ole rakennuksissa tehty, on ainoastaan tehty maaliremontti pappilassa, sen epäsiistit sisäpinnat on maalattu ja samoin huonoon kuntoon menneet julkisivut on maalattu. Asunnon sisäpuoli on saatettu semmoiseen kuntoon, että siellä voisi asua niin kauan kun viranomaisten päätöksiä rakennuksen kohtalosta on odotettava. Kirkkorakennuksessa ei ole tehty mitään remonttia. Kummassakaan rakennusosassa ei ole talotekniikkaa uusittu – sähkö, vesi, viemäri, lämmitys. Suojeltavaksi määrätty pappilan vesikatto vuotaa. Talo on edelleen purkulupahakemuksessa olevan kuntotarkastajan lausunnon mukaisesti purkukuntoinen.

Pidämme edelleen purkulupahakemuksen voimassa.

2. Asemakaavan muutoksen luonnos (kartta selityksineen, lähetetty 11.1.2017)

2.1 Olemassa olevien rakennusten suojelu

Olemassa olevien rakennusten suojeluvaatimus on täysin kohtuuton kiinteistönomistajaa kohtaan, joka joutuisi ylläpitämään itselleen tosiasiallisesti tarpeetonta rakenteiltaan vanhentunutta rakennusta.

Kirkko on rakennettu 1949 – 1950 sodan jälkeisenä pula-aikana silloin saatavilla olleilla materiaaleilla ja sen hetkellä tekniikalla. Sen säilyttäminen ja ylläpitäminen — ulkoasu ja interiööri säilyttäen — tulee olemaan työlästä ja kustannuksia vaativaa, mihin omistajalla ei ole varaa. Rakennuksen ikä on vasta 66 vuotta, mitä ei voi pitää museoikäenä.

Kaupungin terveystarkastaja on todennut (lausunto n:o 57279, 7.2.2014), että tilat eivät ole soveliaita lasten päiväkotitms. käyttöön puutteellisten saniteetti- ja sosiaalitoimen vuoksi ja ilmanlaadussakin on moitittavaa.

Pappila on 1920-luvun lopulla rakennettu puinen omakotitalo, jollaisia maasta löytynee riittävästi muiston vaalimiseksi. Ikä on noin 90 vuotta.

Pysymme edelleen sillä kannalla, minkä olemme purkulupahakemuksessa 2014 esittäneet.

2.2 Olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus

Kaavaluonnoksessa esitetään, että kirkkotilaa voitaisiin käyttää asuntona. Kuitenkin samalla kirkon ulkoasu (mm. ikkunat) ja kirkkosalin interiööri tulisi säilyttää.

3/4

Sakraalitalan asunnoksi muuttaminen rakennuksen olemassa olevat rakenteet huomioon ottaen ja ilman em. elementteihin kajoamista on puhtaasti teoreettinen ajatus, täysin epärealistista, järjenvastaista.

Viittaamme arkkitehti [REDACTED] lausuntoon (liite), kun hän kokeneena talonrakentamisen asiantuntijana tyrmää koko ajatuksen.

Ainoa käytännössä kyseeseen tuleva ja eettisesti kestävä ratkaisu tarpeettomaksi käyneelle sakraalitalalle on sen purkaminen, ei jokin muu, profaani käyttö. [Tälle analoginen asia on esim., kun valtakunnan lippu tulee käyttökelvottomaksi, sitä ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen, vaan se tulee hävittää polttamalla.]

2.3 Autopaikat

Tontille sallittua lisärakennusta tarkoittaen on autopaikkoja koskeva merkintä: *"1ap/80 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuin-, toimisto tai liikerakennusta varten on varattava. Autopaikkoja tulee osoittaa kaupungin osoittamasta yleisestä pysäköintilaitoksesta."*

Kaupungin määräysvallassa olevia pysäköintilaitoksia ei ole tässä korttelissa eikä sen naapurikortteleissakaan. Määräys on käytännössä toimimaton ja meitä kohtaan kohtuuton. Matka tontilta pysäköintilaitokseen tulisi olemaan vähintään satoja metrejä, mikä merkitsee, ettei se toimi asunnon kotiparkkina. Toisaalta tämmöistä kustannusta ei ole säilytetty naapurissa oleville isoille kerrostalokiinteistöillekään.

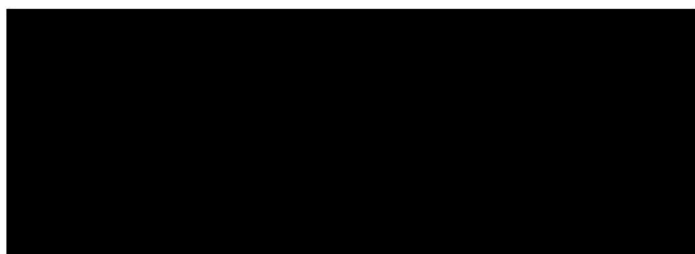
Määräys *"Autopaikkoja tulee osoittaa kaupungin osoittamasta yleisestä pysäköintilaitoksesta."* tulee poistaa ja jättää kiinteistön itsensä rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi, miten parkkipaikkakysymyksen ratkaisee. Kyseiset lisärakennuksen 6 parkkipaikkaa mahtuvat esim. lisärakennuksen kellariin, jolloin niitä ei tarvitse tehdä pihamaalle. Kiinteistö voinee toistaiseksi vapaan markkinatalouden vallitessa hankkia ne jostain muualtakin kuin monopolihallista.

3. Yhteenveto

Esitetty asemakaava ei ole käytännössä toteuttamiskelpoinen, se on teoreettinen yritys säilyttää olemassa olevien rakennusten ulkokuori. Suojeluvaatimuksesta tulee luopua. Esitys on omistajan kannalta epäoikeudenmukainen, järkyttävä eikä se kaupunkilaistenkaan kannalta tuo mitään erinomaista. Kaava tulee laatia v. 1966 asemakaavan tapaan, niin, että tontilla sallitaan vanhojen rakennusten korvaaminen uudella pienellä asuinkerrostalolla samoin kuin on alapuolisella naapuritontilla, Rajakatu 9. Silloin – päinvastoin kuin selostuksessa sanotaan – kaupunkikuva tässä korttelissa selkiytyy.

Valittaen on todettava, että kuluneiden viimeisten 20 – 30 vuoden aikana tässä kirkossa koko ajan tarjolla ollut puhtaan luterilaisen tunnustuksen mukainen Jumalan sanan julistus ei ole Lahden kaupunkilaisia kiinnostanut. Seurakunta ei kykene taloudellisesti ylläpitämään tyhjiä seiniä Rajakadulla vain joidenkin ohikulkijoiden katseltaviksi. Se ei ole seurakunnan tehtävä.

Helsingin Tunnustuksellinen Luterilainen Seurakunta



LIITE

Arkkitehtitoimisto [REDACTED] lausunto 23.1.2017



ARKKITEHTITOIMISTO
TORIKATU 44-46 90100 OULU

RAILA JA TAPIO RÖNKÖNHARJU OY
PUHELIN (08) 370 916, 0400 680590
INTERNET www.ronkonharju.fi
E-MAIL ark@ronkonharju.fi
Y-tunnus 0484037-3

Asia

Helsingin Tunnustuksellisen Luterilaisen Seurakunnan esittämä lausunto-
pyyntö koskien luonnosvaiheen kuulemistä 10.1.2017.

Korttelin 96 tontin 4 asemakaava muutos, A-2678 (Rajakatu 7)
(asia. no D/3950/10.02.03.00.04/2014).

4/8533/2016

Lausunto

Kaavamuutosluonnoksessa on esitetty tontilla sijaitsevien rakennusten suo-
jelua ja tontin uudisrakennusoikeuden rajoittamista 485 kerrosneliömetriin.
Lisäksi edellytetään autopaikkojen sijoittamista kaupungin omistamaan
pysäköintilaitokseen.

Kaavaluonnoksessa vanhojen rakennusten suojeleu koskee julkisivuja, vesi-
kattoa sekä kirkkosalin sisäosia.

Ottaen huomioon rakennuksen iän ja rakennustavan, rakennuksen muutta-
minen on nykyisten rakennusmääräysten ja mahdollisten asbesti- ja muiden
haitta-aineiden aiheuttamien riskien vuoksi epärealistista ja aiheuttaisi
välttämättä myös mittavia kustannuksia.

Rakennuksen luontevin käyttötarkoitus on pysyminen nykyisessä käytössä
tai kokoustilana, johon käyttäjällä ei kuitenkaan ole tarvetta eikä taloudel-
lisia edellytyksiä.

Kaavamuutoksen aiheuttamien taloudellisten seuraamusten korvaamiseksi
olisi kohtuullista, että kaavassa sallittaisiin maanpäällisen kellarikerroksen
rakentaminen autopaikkoja ja yhteistiloja varten esitetyn rakennusoikeuden
lisäksi. Esitystä tukee myös maaston voimakkaat korkeuserot.

23.1.2017



Fisen vahvistama AA-vaativuusluokan pääsuunnittelijapätevyys uudis- ja
korjausrakentamisessa.