

Asemakaavan muutos A-2678 (RAJAKATU 7)

Maankäytön vastaus kiinteistön omistajan kommenttiin:

1. OAS

1.1. Aloite / Hakija

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sanotaan: "Asemakaava muutos laaditaan yksityisen aloitteesta". Tämä merkintä ei pidä paikkaansa ja se on muutettava tosiasioiden mukaisesti.

Helsingin Tunnuksellinen Luterilainen Seurakunta ei ole hakenut eikä pyytänyt asemakaavan muutamista 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 toteutumista edistävän toimenpiteeseen, nykyisten rakennusten purkamiseen....

Purkuhakemuksen tultua vireille on Lahden seudun rakennusvalvonta pyytänyt asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia. Näin on todettu Lahden kaupungin Teknisen lautakunnan kokouksessa 28.10.2014 § 169 kohdalla tehdyn päätöksen perusteluissa. Samassa kokouksessa tekninen lautakunta on päättänyt, että asemakaava ei ole MRL:n 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....

Vaikka kaavamuutos nyt on tullut vireille sen jälkeen, kun maanomistaja on hakenut purkulupaa, joka olisi edelleen mahdollistanut voimassa olevan kaavan salliman rakentamisen ja siten kaavan toteuttamisen, ei maanomistaja ole voimassaolevan kaavan muuttamista halunnut eikä muutos liioin ole yksityisen edun vaatima.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee Aloite / Hakija – kohtaan merkitä sanan "yksityisen" sijaan "kaupungin".

>>> Maankäytön vastaus:

Prosessi alkoi kun 8.10.2014 Lahden tekniselle ja ympäristötoimialalle saapui (Lahden seudun rakennusvalvonta) purkulupahakemus, joka koski Rajakatu 7 tontin rakennuksia (kirkko ja pastorin asunto).

28.10.2014, § 169 Tekninen lautakunta käsitteli asiaa (Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi Lahden kaupungin Keski-Lahden kaupunginosan korttelin 96 tontille 4, Rajakatu 7). Pykälän perusteluosasta käy ilmi mm., että "Helsingin Tunnuksellinen Luterilainen seurakunta on hakenut lupaa kirkko- ja pappilarakennuksen sekä talousrakennuksen purkamiseksi. Tavoitteena on luovuttaa tontti uudisrakentamiseen. Purkuhakemusta perustellaan sillä, ettei rakennuksille ole enää sen tarkoituksen mukaista käyttöä. Kiinteistö on tarpeeton ja vain taloudellinen rasite".

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1966 eikä kaavamukainen käyttötarkoitus ole toteutunut tontilla. Lahden seudun rakennusvalvonta on pyytänyt (20.10.2014) maankäytön arviota asemakaavan ajanmukaisuudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 60§:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvottaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Jos asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen kaavan muuttamista ja alueelle tulee voimaan rakennuskielto.

Teknisen lautakunnanjohtosääntömatiiriin mukaan MRL:n 60§:n mukaisen asemakaavojen arvioinnin tekee maankäytön johtaja silloin, kun asemakaava todetaan ajanmukaisesti ja tekninen lautakunta silloin, kun asemakaava todetaan vanhentuneeksi.

Pykälän päätösehdotuksessa todetaan: ”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”.

Koska prosessi käynnistyi yksityisen kiinteistöomistajan purkuhakemuksesta voidaan päätellä, että asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta. Tässä tapauksessa kiinteistön omistaja maksaa ”Korkeintaan kaksi omakotitonttia käsittävät asemakaavan muutokset” – kaavoitusmaksun, siis 1800 euroa.

1.2. Vaihtoehtoja / Luonnos

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

Nyt on kuitenkin tehty ja esitetty vain yksi vaihtoehtoa, mitä perustelaan sanomalla: ”Omistajan panostus talojen kuntoon on tehnyt vaihtoehdot tarpeettomaksi”. Tämä on erheellinen tulkinta rakennusten nykyisestä kunnosta....

Talo on edelleen purkulupahakemuksessa olevan kuntotarkastajan lausunnon mukaisesti purkukuntoinen.

Pidämme edelleen purkulupahakemuksen voimassa.

>>> Maankäytön vastaus:

Kuten asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, tarkoitus oli tutkia erilaisia vaihtoehtoja. Omistajan panostus talojen kuntoon on tehnyt vaihtoehdot tarpeettomaksi. Kokouksessa 12.10, jota pidettiin kiinteistössä ja johon osallistui myös museon tutkija, keskusteltiin talojen kunnosta ja remonteista, joita on tehty. Omistajan mukaan purkuluvan pitkäkestoinen viranomaiskäsittelyn ja luvan epääminen aiemmin (jo vuonna 2014) on ”antanut heitä ymmärtää”, että purkulupaa ei ole mahdollista saada. Sen jälkeen on päätetty remontoida taloja. Omistajan mukaan talojen remontti on tehty ”edellisenä talvena” (talvi 2015 ?).

Kokouksen jälkeen kaavoittaja on luopunut vaihtoehdoista ja päätti esittää asemakaavassa vaihtoehdon, jossa tontin rakennukset säilytetään asuin- ja liiketiloina ja, kiinteistön omistajan toivomuksesta esittää pihalle uusi pientalo.

Kiinteistön omistaja esittää, että pitää purkuhakemuksen voimassa. Purkuhakemuksen käsittely jatkuu vasta kun asemakaavan muutos on käsitelty.

Lahden terveydensuojelun tarkastajan lausunnossa (käyntejä 29.1. ja 16.4.2014) on ehdotettu tekemään ”ulkopuolista asiantuntijaa käyttäen rakenteita avaava kuntotutkimus, jossa määritellään mahdolliset korjaukset”.

Sen jälkeen SWECO:n 13.5.2014 tarkastaja on käynyt tutustumassa kiinteistöön ja antanut lausuntonsa. Tarkastajan käytössä oli myös kiinteistön tekniset tiedot ja piirustukset.

Kuitenkin Lahden terveyssuojelun tarkastajan vaatimus rakenteita avaavasta kuntotutkimuksesta ei ole toteutunut / ei ole tehty.

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

2.1 Olemassa olevien rakennusten suojelu

Olemassa olevien rakennusten suojeluvaatimus on täysin kohtuuton kiinteistön omistajaa kohtaan, joka joutuisin ylläpitämään itselleen tosiasiaassa tarpeetonta rakenteiltaan vanhentunutta rakennusta

Kaupungin terveystarkastaja on todennut, että tilat eivät ole soveliaita lasten päiväkotitms. käyttöön puutteellisten saniteetti- ja sosiaalitilojen vuoksi ja ilmanlaadussakin on moitittavaa.... Pysymme edelleen sillä kannalla, minkä olemme purkulupauksessa 2014 esittäneet.

>>> Maankäytön vastaus:

Asemakaavan luonnoksen perusteella ei ole mahdollista luopua suojeluvaatimuksesta. Kohde on Lahden selvityksessä ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista”. Kiinteistön omistaja on velvollinen pitämään kiinteistö kunnossa ja rakennuksen sopivassa käytössä. Käyttötarkoitus voi olla muukin kuin rakennuksen alkuperäinen tai nykyinen käyttötarkoitus. Kuten aiemmin kirjoitettu, Lahden terveydensuojelun tarkastajan lausunnossa on ehdotettu, että tehdään ulkopuolista asiantuntijaa käyttäen rakenteita avaava kuntotutkimus. Tätä tutkimusta ei ole tehty, jolloin rakennusten kunnosta ei ole täyttää varmuutta.

2.2 Olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus

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

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.

Arkkitehdin [REDACTED] lausunto:

Kaavaluonnoksessa on esitetty tontilla sijaitsevien rakennusten suojelua ja tontin uudisrakennusoikeuden rajoittamista 485 kerrosneliömetriin. Lisäksi edellytetään autopaikkojen sijoittamista kaupungin omistamaan pysäköintilaitokseen

Ottaen huomioon rakennusten iän ja rakennuttavan, rakennusten muuttaminen on ...epärealistista ja aiheuttaisin väistämättä myös mittavia kustannuksia.

Rakennusten luontevin käyttötarkoitus on pysyminen nykyisessä käytössä tai kokoustilana, johon käyttäjällä ei kuitenkaan ole tarvetta eikä taloudellisia edellytyksiä.

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

>>> Maankäytön vastaus:

Maankäyttö yhtyy arkkitehtikonsultin toteamukseen, että ”rakennusten luontevin käyttötarkoitus on pysyminen nykyisessä käytössä tai kokoustilana” ja että ”Kiinteistön omistajalla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia eikä tarvetta ylläpitämään rakennuksia”. Arkkitehtikonsultin ehdotus rakentaa tontilla autopaikkoja ja yhteistiloja tontin maaston korkeuseroja hyväksikäyttäen on hyvä ja voidaan ottaa huomioon asemakaavan ehdotuksen laadinnassa.

2.3 Autopaikat

Tontille sallittua lisärakennusta tarkoittaen on autopaikkoja koskeva merkintä

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.

>>> Maankäytön vastaus:

Naapurissa olevilla kerrostalokiinteistöt ovat rakennettu vuoden 1966 asemakaavan vaatimusten mukaisesti. Nykyisin autopaikkanormi on uusi ja on myös eri käytäntö siitä miten toimitaan siinä vaiheessa kun vaadittava määrä autopaikkoja ei ole mahdollista osoittaa omalle tontille.

3. Yhteenveto

Esitetty asemakaava ei ole käytännössä toteutuskelpoinen, 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 – päivävastoin kuin selostuksessa sanotaan – kaupunkikuva tässä korttelissa selkiytyy

Seurakunta ei kykene taloudellisesti ylläpitämään tyhjiä seiniä Rajakadulla vain joidenkin ohikulkijoiden katseltaviksi

>>> Maankäytön vastaus:

Laadittavana olevassa asemakaavassa, jossa on otettu huomioon omistajan toivomus (ilmoitettu kokouksessa 12.10.) uudesta lisärakennuksesta, on esitetty rakennusten suojelua. Suojelutarve perustuu Lahden oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan 2025, joka on saanut lainvoiman 6.10.2014, suunnittelualue on C-1 "Ydinkeskusta". Sen suunnitteluohjeessa esitetään mm, että "Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät". Lisäksi Lahden kaupunginmuseo, Hämeen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Hämeen ELY -keskus) edellyttävät rakennusten suojelua mikä käy ilmi em. tahojen lausunnoissa.

Teknisen lautakunnan päätöksen (28.10.2014, § 169) mukaisesti asemakaava tulee tarkistaa. Asemakaavan sisältö täsmentyy tämän käyvän kaavaprosessin aikana.