

Tekninen ja ympäristötoimiala

Muistio

20.10.2016

## Viranomaisneuvottelu Lahden Rukoushuoneen asemakaavan muutoksesta

Aika: 17.10.2016 klo 14-15

Paikka: Hämeen ELY-keskuksen Hämeenlinnan toimipiste

Läsnä:	Kirsti Nieminen	Hämeen ELY-keskus
	Liisa Härmä	Hämeen ELY-keskus
	Jurkka Pöntys	Hämeen ELY-keskus
	Riitta Niskanen	Lahden kaupunginmuseo
	Päivi Airas	Lahden kaupunki
	Anne Karvinen Jussilainen	Lahden kaupunki

- 1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen  
Päivi Airas avasi kokouksen. Puheenjohtajaksi sovittiin Päivi Airas ja sihteeriksi Anne Karvinen-Jussilainen.
- 2 Neuvottelun tarkoitus MRL § 66 / MRA § 26 mukainen viranomaisneuvottelu.  
Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY).
- 3 Kaavatyön suunnittelutilanne  
Päivi Airas kertoi lähtötietoja.  
Lahden Paavolan (3.) kaupunginosan korttelin 93 tontit 6 ja 15 omistava Esikoislestadiolaisten yhdistys (Vanha-Laestadiolais-Kristillinen yhdistys r.y.) on anonut asemakaavan muutosta 17.11.2014. Tavoitteena on olevien rakennusten purkaminen ja tonttien muuttaminen asuinkerrostaloalueeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole vielä tehty.

Tontilla 15 voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 22.9.1954, jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten tontiksi (Y). Tontin pinta-ala on 2111 m<sup>2</sup> ja tontilla on noin 1223 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rukoushuone. Rukoushuoneen itäosa on rakennettu myöhemmin.

Tontilla 6 on voimassa 30.10.1980 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR-3). Alueella saadaan rakentaa myös omakotitaloja. 20 % kerrosalasta saadaan käyttää asumista häiritsemättömiksi työtiloiksi kuten toimisto-, vastaanotto-, myymälä-, käsityö-, kerho- sekä sosiaalityötiloiksi. Suurimman sallitun kerrosalukumäärän estämättä saadaan Onnelantien varressa olevissa rakennusalan osissa käyttää ullakotiloja kerrosalaan laskettavaan rakentamiseen. Alueelle uudisrakennettaessa tulee rakennuslupaviranomaisen erityisesti valvoa, että uudisrakennukset sopeutuvat olemassa olevaan katukuvaan kattomuodoltaan, päätykolmioiltaan, julkisivujen aukotukseltaan ja julkisivumateriaaliltaan sekä väriltään. Vapaa-alaa on tontilla osoitettava 20 % asuinkerrosalasta piholla, terasseilla ja parvekkeilla. Autopaikkoja on tonttia varten varattava yksi kutakin asuntoa kohti, kuitenkin enintään yksi kutakin kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti. Rakennuslupaviranomainen voi myöntää lykkäystä 25 %:lle autopaikkojen rakentamisvelvollisuudesta autopaikkatarpeen mukaan enintään viideksi vuodeksi

kerrallaan.

Tontin pinta-ala on 884 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on osoitettu 398 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 166 k-m<sup>2</sup>.

Viimeksi rukoushuone on ollut korttelin 93 tontilla 7 sijaitsevan päiväkodin käytössä, samoin tontin 6 piha-alue. Päiväkotikäyttö päättyi terveystarkastuksen todettua, ettei rakennus enää sovellu päiväkotikäyttöön. Rukoushuoneen tontti on puistomainen, joskin osin hoitamaton. Tontille on Saimaankadulta katualuetta korkeampi portti. Oikokadun puolelta on jalankulkuportti. Rukoushuoneen toiminnan edellyttämä paikoitus on toteutunut pääosin katujen varressa ja viereisellä tontilla.

Koko korttelissa on eri vuosikymmeninä toteutettua, kaupunkikuvallisesti merkittävää, tiivistä pienkerrostaloasumista.

Hakijalle on esitetty AKR-3- korttelialueen tontin asemakaavan säilyttämistä nykyisenä, koska käyttötarkoituksen on katsottu olevan ajanmukainen ja ympäristöön sopivaa. Käyttämätön rakennusoikeus voidaan käyttää esim. tontin pohjoisreunassa.

Omistaja ei ole toistaiseksi halunnut irrottaa AKR-tonttia, vaan haluaa edetä alueen kokonaistarkastelun kautta. Omistajan aloitteesta arkkitehti kuitenkin tutkii rukoushuoneen käyttömahdollisuuksia esim. asumiseen.

Kansalaisilta on tullut jo ennakoon toive Rukoushuoneen säilyttämisestä Onnelantien alueen porttina ja merkittävänä kaupunkikuvallisena rakennuksena.

#### 4 Tehdyt selvitykset

Kiinteistön kuntoselvitys, Vahanen OY , 2015

Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luettelo, 2000

#### 5 Viranomaismielipiteet

Rukoushuoneen tontin muuttamista on tutkittu aiemmin vuonna 1992. Kyseinen kaavan muutosprosessi päättyi, kun Korkein hallinto-oikeus (KHO) 13.12.1994 hylkäsi valituksen, joka tehtiin Hämeen lääninhallituksen kaavanmuutosehdotuksesta A-1400 tekemästä kielteisestä päätöksestä. Siten alueen 22.9.1954 ja 30.10.1980 vahvistetut asemakaavat jäivät voimaan.

##### a. Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Museo on puoltanut lisärakentamista siten kuin se soveltuu kaupunkikuvallisesti paikkaan. Purkamista ei puolleta, ellei rakennusta osoiteta korjauskelvottomaksi. Rukoushuoneen purkamista kokonaan on vaikea ottaa lähtökohdaksi. Rukoushuoneen käyttötarkoituksen osalta museo ei ole vielä sulkenut pois mitään vaihtoehtoa. Ulkokuoren säilyminen on kaupunkikuvallinen tavoite, mutta toiveena on myös kirkkorakennuksen sisätilojen säilyminen ainakin tärkeimpien tilojen osalta. Rukoushuoneella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja koko korttelin arvokkaaseen kokonaisuuteen.

##### b. Hämeen ELY-keskus

RKY-alueella olevan rakennuksen purkaminen edellyttää riittäviä perusteita. Päätös aiemmasta kaavanmuutoksesta ja sen perusteluista on syytä tarkistaa.

#### 6 Kaavatyön eteneminen ja jatkotoimenpiteet

- OAS on tavoite laatia marras- joulukuussa

- Laadittava rakennushistoriallinen selvitys
- Museovirasto/ Anu Laurila antaa lausunnon kuntoselvityksen riittävydestä.
- Asemakaavan muutoksesta laaditaan MRL:n mukaisesti vaihtoehtoisia luonnoksia:
  - 0- vaihtoehto, jossa nykyiset rakennuksen puretaan ja tehdään uutta
  - 0-vaihtoehto, jossa alue säilyy nykyisessä käytössä
  - 1 –vaihtoehto, jossa käyttötarkoituksen muutos asumiseen
  - 2- vaihtoehto, jossa asumista ja lisärakentamista
  - 3-vaihtoehto, jossa rukoushuone osoitetaan muuhun kuin asuinkäyttöön, esim. kokoustila
- Vaihtoehdoissa tarkasteltavia asioista ovat mm. kuinka paikoitus järjestetään, kuinka rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys ja tontin puistomaisuus säilyvät.

## 7 Muut asiat

Osallistujille toimitetaan aiemman kaavanmuutosvalmistelun päätökset.  
Rakennushistoriallisen selvityksen laatijoista toimitetaan tietoa hakijalle.

## 8 Neuvottelun päättäminen

Puheenjohtaja päätti neuvottelun.

Muistion vakuudeksi

Anne Karvinen-Jussilainen  
kaupunginarkkitehti

Päivi Airas  
kaavoitusarkkitehti

Liite Museovirasto/Anu Laurila kommentti koskien kiinteistön kuntoselvitystä

## LIITE MUISTIOON

Lähettäjä: Laurila, Anu [mailto:anu.laurila@museovirasto.fi]

Lähetetty: 26. lokakuuta 2016 11:14

Vastaanottaja: Niskanen Riitta <Riitta.Niskanen@lahti.fi>

Aihe: VS: Onnelantie

---

Luin nopeasti raportin läpi ja minusta sen perusteella molemmat rakennukset ovat ihan normaalisti korjattavissa. Muutama asia, joihin voi puuttua:

1. Rukoushuoneen peltikaton uusimisessa on huomioitava detaljit, erityisesti räystäät ja kattoikkunaliittymät. Ja ikkunoiden osalta on kunnolla arvioitava niiden uusimistarve; onko se todellinen vai riittäisikö korjaus?
2. Vaikka tässä todetaan, että jos uusitut ikkunat ovat paremmassa kunnossa kuin vanhat, niin yleensä on niin, että vanhoja voi korjata lähes loputtomiin, jos niitä ylläpidetään, mutta uudet vaativat nopeasti jälleen uusimisen. Puumateriaalin laatu ja ikkunoiden detaljit eivät vaan enää ole niin hyviä kuin aiemmin.