

## Tekninen ja ympäristölautakunta

### Pöytäkirja

Aika 26.01.2021 16:00 - 21:09

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs / sähköinen kokous  
Lautakunta piti kokoustaun klo 19.15-19.25

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Mäkinen Sanna	varapuheenjohtaja	poistui esteellisenä §:n 11 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 20.25-20.28, (*
	Rantala Arja	jäsen	
	Varjonen Marko	jäsen	saapui §:n 3 käsittelyn aikana klo 16.05, (*
	Moilanen Heikki	jäsen	poistui §:n 11 käsittelyn aikana klo 20.25, (*
	Lampinen Minna	jäsen	(*
	Hartman Jari	jäsen	
	Nevala Nelli	jäsen	(*
	Tuomi Maarit	jäsen	(*
	Pakkanen Lasse	jäsen	(*
	Forsman Juha-Pekka	jäsen	(*
	Järvinen Pekka	jäsen	(*
	Sutela Esko	varajäsen	saapui §:n 11 käsittelyn aikana klo 20.25
	Komu Pekka	kaupunginhallituksen edustaja	(*

Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, (* esittelijä	
Honkanen Petri	maankäytön johtaja, esittelijä	
Lastikka Mika	kaupungininsinööri, (* esittelijä	
Hämäläinen Päivi	satamapäällikkö, henkilöstön edustaja	asiantuntijaesittely ja kokouskäsittely/§5, (*
Helminen Juha	kaupungingeodeetti	asiantuntijaesittely klo 16.15-16.48/§ 10, (*
Arola Jouni	toimitilajohtaja	asiantuntijaesittely klo 16.15-16.48/§ 10, (*
Kemppainen Mika	rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja	asiantuntijaesittely klo 16.52 - 18.45/§ 5, (*
Kujala Kirsi	kaupunginpuutarhuri	asiantuntijaesittely klo 16.52 - 18.45/§ 5, (*
Huttunen Anna	projektipäällikkö	asiantuntijaesittely klo 16.52 - 18.45/§ 5, (*
Vilen Minna	controller	asiantuntijaesittely klo 16.52 – 18.45/§ 5, (*
Karvinen-Jussilainen Anne	kaupunginarkkitehti	asiantuntijaesittely klo 18.45 - 19.15/§ 5, (*
Kovero Anniina	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	poistui esteellisenä §:n 3 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.03-16.10



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Mäki Janne

kaupunginsihteeri,  
pöytäkirjanpitäjä

pöytäkirjanpitäjänä §:n 3  
ajan klo 16.00-16.10, (\*

Nimi

Tehtävä

Lisätieto

Teknisen ja ympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Anniina Kovero

Janne Mäki (3§)

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty 29.1.2021

Maarit Tuomi

Jari Hartman

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 01.02.2021

Anniina Kovero

hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	6
§ 2	Pöytäkirjan tarkastajat	7
§ 3	Kilpiäisten kaupunginosan korttelin 8031 tonttia 3 koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen (Urpukatu 2)	8
§ 4	Teknisen ja ympäristölautakunnan kokousten menettelytavat ja pöytäkirjan nähtävillä pitäminen jäljellä olevan toimikauden ajaksi	12
§ 5	Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma 2021	18
§ 6	Saatavien poistaminen kaupunkiympäristön palvelualueen vuoden 2020 tileistä	22
§ 7	Lahden pysäköintipolitiikan päivitys, luku 6. Uudet pysäköintilaitokset	24
§ 8	Asemakaavan muutosehdotus A-2754a, Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontille 1, Vesijärvenkatu 11	28
§ 9	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2774 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-20-173 ja M-20-174, Kiikkulankatu 35, Jalkaranta (33.) / Korpikoti ja virkistysalueet	46
§ 10	Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tontin 3, korttelin 3013 tonttien 13 ja 14 sekä korttelin 3018 tontin 3 vuokraaminen (Paavolan kampusalue)	60
§ 11	Ranta-Kartanon korttelin 2152 velvoiteautopaikkojen sijoittamista koskevan puitesopimuksen hyväksyminen	65
§ 12	Ranta-Kartanon hotelli-vesiliikuntakeskushanketta koskevan alueen varaus sopimuksen päivittäminen ja jatkaminen	68
§ 13	Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22068 tontin 1 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Myyntimiehenkatu 2)	71
§ 14	Rälssin ja Miekkan maan- sekä Vanhatien ja Hakapellon lumenvastaanottoalueiden vuokraaminen	74
§ 15	Kytölän kaupunginosan huoltoasemarakennusten (LH) korttelialueen 10027 tontin 1 vuokraaminen (Konekatu 1)	80

§ 16	Niemen kaupunginosan korttelialueen 4305 tontin 9 maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Veistämönkatu 1b, Telakkakatu 8)	83
§ 17	Tiedoksi merkittävät asiat	87
§ 18	Muut asiat	89



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

§ 1

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

nro 1

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Maarit Tuomi ja Jari Hartman.

## § 3

### Kilpiäisten kaupunginosan korttelin 8031 tonttia 3 koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen (Urpukatu 2)

587/10.00.01.04/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jukka Autio p. 050 518 4446

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Kilpiäisten kaupunginosan korttelin 8031 tonttia 3 (398-8-8031-3) koskevan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

#### Käsittely

Pöytäkirjanpitäjä Anniina Kovero ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella.

Pöytäkirjanpitäjä poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjanpitäjänä tämän kokousasian käsittelyn ja päätöksenteon aikana toimi kaupunginsihteeri Janne Mäki.



## Perusteluosa

Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta omistamalleen Kilpiäisten kaupunginosan korttelin 8031 tontille 3. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalon rakentaminen entiselle liikerakennuskiinteistölle.

### **Lähtötilanne**

Sopimusalueena oleva tontti rajoittuu Urpukatuun ja -polkuun. Tontilla ollut rakennus on purettu. Sopimusalueena olevan tontin pinta-ala on noin 0,363 ha. Sopimusalueelta on matkaa Lahden keskustaan n. 5 km.

Sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan 42026/A (lainvoima 18.3.1975) mukaan Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2:n omistama tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavaehdotus**

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.10. – 30.11.2020 välisenä aikana.

Asemakaavaehdotuksessa A-2813 sopimusalueelle on merkitty yksi asuinkerrostalojen tonttia (AK), jonka rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>.

### **Maankäytösopimus**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäytösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat kaupungin maankäyttö ja aluehankkeet sekä tontin omistaja Kiinteistö Oy Lahden

Urpukatu 2 neuvotelleet ja allekirjoittaneet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäytösopimuksen.

## **Korvaukset**

Laaditusta asemakaavamuutoksesta Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2 maksaa kaupungille 10 000 euroa.

Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2 on maksanut kunnallisteknistä korvausta 91 000 euroa. Korvaus tullaan käyttämään asemakaava-alueen lähiympäristön kunnallistekniikan toteuttamiseen ja perusparantamiseen.

Maankäytösopimuksella Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2 osallistuu maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

## **Strategianmukaisuus:**

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti esitys edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4) lisäämällä asutusta olemassa olevien palveluiden, liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä.

## **Asianosaisena:**

Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2

## **Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimus

## **Toimenpiteet**

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Liitteet

Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Lahden Urpukatu 2

## § 4

Teknisen ja ympäristölautakunnan kokousten menettelytavat ja pöytäkirjan nähtävillä pitäminen jäljellä olevan toimikauden ajaksi

436/00.01.01.01/2021

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Hallintopäällikkö Anniina Kovero p. 050 398 5501

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää kokousten kokouskutsujen tiedoksi antamisesta, pöytäkirjan tarkastamisesta ja pöytäkirjojen nähtävillä pitämisestä, viranhaltijapäätösten nähtävillä pidosta, kokousajasta ja paikasta sekä sähköisestä kokouksesta perusteluosassa esitetyn mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää, että tekninen ja ympäristölautakunnan kokouksissa kaupunkikehitysjohtaja esittelee mm. talousarvio- ja määräraha-asiat sekä useita vastuualueita koskevat yhteiset asiat.

Kaupunkikehitysjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen muukin asia.

Kaupungininsinööri sekä maankäytön ja aluehankkeiden johtaja esittelevät vastuualuettaan koskevat asiat. Ympäristöasioissa esittelijänä toimii tarvittaessa rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja.

Teknisen ja ympäristölautakunnan pöytäkirjanpitäjänä toimii ensisijaisesti

hallintopäällikkö ja hänen poissa tai estyneenä ollessaan hänen sijaisensa.  
Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta päivitti 21.4.2020 § 40 päätöstään lautakunnan kokousten menettelytavoista ja pöytäkirjan nähtävillä pitämisestä jäljellä olevan toimikauden ajaksi.

Kokousten menettelytapoja on tullut tarve päivittää sähköisen kokousjärjestelmän ja pöytäkirjan tarkastamisen osalta.

### **Kokouskutsujen tiedoksi antaminen**

Hallintosäännön 11 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsu on annettava tiedoksi toimielimen jäsenille ja muille, joilla on oikeus tai velvollisuus olla läsnä kokouksessa, vähintään kolme päivää ennen kokousta toimielimen päättämällä tavalla. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä. Kokouskutsu ja esityslista voidaan lähettää myös sähköisessä muodossa.

Esityslista liitteineen julkaistaan julkisten asioiden osalta kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.lahti.fi](http://www.lahti.fi). Esityslista mahdollisine oheismateriaaleineen ja salaisine asioineen julkaistaan lisäksi luottamustoimielinten sähköiseen kokousjärjestelmä Cloud Meetingiin.

Sähköisesti toimitettua salaista aineistoa ei tule tallentaa. Päätettävään asiaan liittyvät muut mahdolliset asiakirjat ja aineistot voidaan tarvittaessa tuoda nähtäville kokoukseen.

Mikäli lautakunnan varsinainen jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on hallintosäännön 13 §:n mukaan kutsuttava varajäsen sijaansa.

Toimielimen jäsen voi kutsua varajäsenen kokoukseen käsittelemään asiaa, jonka käsittelyyn hän ei voi itse esteen tai esteellisyyden vuoksi osallistua. Myös puheenjohtaja, esittelijä ja pöytäkirjanpitäjä voivat toimittaa kutsun varajäsenelle.

## **Kokousten asiantuntijat**

Läsnäolo- ja puheoikeutta toimielinten kokouksessa koskevassa hallintosäännön 17 §:ssä säädetään, että muiden kuin 17 §:ssä nimenomaisesti mainittujen läsnäolosta ja puheoikeudesta kaupungin toimielimissä päättää asianomainen toimielin.

## **Puheenjohtajapalaverit**

Puheenjohtajapalaverit pidetään kokousta edeltävällä viikolla. Puheenjohtajat ja esittelijät käsittelevät puheenjohtajapalavereissa toimintaa koskevia linjakysymyksiä ja keskeisempiä lautakuntakäsittelyyn tulevia asioita. Merkittävimmissä lautakuntien päätettäväksi tulevissa asioissa lautakuntien jäseniä informoidaan sovitun käytännön mukaisesti jo ennen käsittelyä toimittamalla asiaa koskevaa aineistoa etukäteen tutustumista varten ja tarvittaessa selostamalla asiaa epävirallisemmin ennen varsinaista kokoukseen käsittelyä.

## **Kokousten esittelijät**

Hallintosäännön 18 §:n mukaan lautakunnissa esittelijöinä toimivat palvelualuejohtaja ja vastuualuejohtajat ellei hallintosäännön palvelualuekohtaisessa osiossa toisin määrätä. Mikäli palvelualueella ei ole vastuualuejohtajia, toimivat esittelijöinä palvelualuejohtaja ja palveluyksiköiden esimiehet ja se, mitä jäljempänä määrätään vastuualuejohtajasta, koskee tässä tapauksessa palveluyksikön esimiestä.

Vastuualuejohtajat esittelevät vastuualuettaan koskevat asiat, kuitenkin niin, että tarvittaessa palvelualuejohtaja ratkaisee, kenen esiteltäväksi asia kuuluu. Palvelualuejohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen vastuualuejohtajalle kuuluva asia sekä siirtää omaan esittelyynsä kuuluvan asian esittely vastuualuejohtajalle.

Mikäli esittelijä on esteellinen tai estynyt, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Jos sijainen ei ole kokouksessa saapuvilla, toimitilin voi päättää esittelystä erillisellä päätöksellä.

## **Pöytäkirjan tarkastaminen**

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisellä allekirjoituksella, vahvaa tunnistautumista käyttäen. Mikäli liitteisiin on tehty muutoksia myös ne asetetaan tarkastettavaksi.

Kokouksen puheenjohtajalle ja pöytäkirjan tarkastajille ilmoitetaan sähköpostilla etunimi.sukunimi@lh.lahti.fi, milloin pöytäkirja on tarkastettavissa. Pöytäkirja tulee tarkastaa viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina tai mikäli se on pyhäpäivä, seuraavana arkipäivänä.

## **Pöytäkirjan nähtävillä pitäminen**

Pöytäkirja siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kuntalaisilla on mahdollisuus tutustua sähköiseen pöytäkirjaan Palvelutorilla. Seudullisten lautakuntien pöytäkirjat on vastaavasti pidettävä nähtävänä yleisessä tietoverkossa kaikkien sopimuskuntien osalta.

Viranhaltijapäätökset pidetään vastaavasti yleisesti nähtävänä, mikäli asianomainen viranomainen katsoo nähtävänä pitämisen tarpeelliseksi.

Kaupunkiympäristön maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset päätökset annetaan julkipanon jälkeen. Julkipano toimitetaan ilmoittamalla päätöksen antamisesta kunkin viikon perjantaina yleisessä tietoverkossa ja Lahti-Pisteen ilmoitustaululla. Julkipanon jälkeen annettavien päätösten antopäivä on julkipanoa seuraava maanantai.

## **Kokousaika- ja paikka**

Hallintosäännön 10 §:n mukaan toimielin päättää kokouksensa ajankohdasta ja paikasta. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimien jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Puheenjohtaja voi peruuttaa kokouksen, mikäli kokouksen pitäminen ei ole aiheellista käsiteltävien asioiden vähäisen määrän tai muun perustellun syyn vuoksi.





Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Teknisen ja ympäristölautakunnan kokoukset pidetään erikseen sovittavassa paikassa, ensisijaisesti BWT:llä Askonkatu 2, kokoushuone Vesijärvi/Salpausselkä. Lautakuntien kokoukset alkavat pääsääntöisesti kello 16:00.

### **Sähköinen kokous**

Hallintosäännön 10 a §:n mukaisesti toimitella voi pitää kokouksen sähköisesti.

Teknisen ja ympäristölautakunnan kokoukset voidaan pitää sähköisesti.

### **Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimus

### **Toimenpiteet**

Ote: kaupunkiympäristön vastualueet, konsernipalvelut

## § 5

### Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösunnitelma 2021

442/02.00.00.00/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho, p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen, p. 044 790 9329

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösunnitelman vuodelle 2021: palvelualueen yhteiskustannukset (sitova toimintakate), kunnallistekniikka, maankäyttö ja aluehankeet, rakennus- ja ympäristövalvonta (sitova määräraha ja tuloarvio), joukkoliikenne (sitova toimintakate), kiinteä omaisuus (sitova investointisuunnitelman menot), julkinen käyttöomaisuus (sitova investointisuunnitelman menot) sekä irtain omaisuus (sitova investointisuunnitelman menot). Samalla lautakunta päättää luvun 1 mukaisesti viranhaltijapäätösten nähtävillä pidosta, tositteiden hyväksyjät käyttösunnitelman liitteen 2 mukaisesti, hyväksyä kaupunkiympäristön työohjelmassa luetellut kohteet rakennettaviksi (aikataulut ja kustannukset ohjeellisina, työkohdeluettelot tarkistetaan viimeistään toukokuussa),

merkitä tiedokseen palvelualuekohtaiset kaupunginvaltuuston hyväksymät sitovat tavoitteet sekä merkitä kaavoituksen työohjelman tiedokseen.

## Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa todettiin, että liitteen s.4 kokousaikataulu päivitetään pöytäkirjalle lisäämällä siihen kaikkien toimielinten kokousajat.

## Perusteluosa

Kuntalain 110 §:n mukaan kunnan toiminnassa ja taloudenhoidossa on noudatettava talousarviota. Lahden kaupunginvaltuusto päätti 23.11.2020 § 97 vuoden 2021 talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta vuosille 2021—2023.

Hyväksytyn talousarvion perusteella palvelualueet ja niihin sisältyvät taseyksiköt laativat kaupungin hallintosäännön § 37 ja kaupunginhallituksen 30.11.2020 § 321 hyväksymän toimeenpano-ohjeen mukaisesti käyttösuunnitelmat, joissa jaetaan määrärahat ja tuloarviot käyttötarkoitusten mukaisesti sekä asetetaan tarkennettuja tavoitteita.

Hallintosäännön 42 §:n 5 momentin mukaan lautakunnan, jaoston tai muun toimielimen on vuosittain määrättävä sekä ilmoitettava kaupungin kirjanpidosta vastaavalle yksiköille ne henkilöt, jotka sen puolesta hyväksyvät menotositteet. Menotositteiden hyväksyjät päätetään osana käyttösuunnitelmaa.

Kaupunkiympäristön palvelualueella on valmisteltu yhdessä konsernihallinnon talouspalvelujen kanssa ”Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma vuodelle 2021”. Siinä esitetään vastuualueittain ja yksiköittäin vuoden 2021 määrärahojen jakautuminen sekä menotositteiden hyväksyjät.

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2020 § 108 päättänyt 1.1.2021 voimaantulevista hallintosäännön muutoksista. Käyttösuunnitelmassa määrärahat ja tuloarviot on kohdistettu sitovuuksittain kaupunginvaltuuston 23.11.2020 § 97 hyväksymän vuoden 2021 talousarvion mukaisesti. Hallintosäännön muutosten vaikutukset talousarvioon ja käyttösuunnitelmiin valmistellaan ja tuodaan päätöksentekoon lisätalousarviovalmisteluna 2021. Samalla tehdään muutokset määrärahoihin ja tuloarvioihin. Toiminta järjestetään hallintosäännön mukaisesti 1.1.2021 alkaen.

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2020 § 109 myös päättänyt 1.6.2021 voimaantulevista hallintosääntömuutoksista, joiden vaikutukset käyttösuunnitelmiin päivitetään keväällä 2021.

Kaupunkiympäristön palvelualueen vuotuiset toistuvaisavustukset päätetään käyttösuunnitelman yhteydessä.

Kaupunkiympäristön palvelualue esittää investointimäärärahojensa jaon tekniselle ja ympäristölautakunnalle käyttösuunnitelmassa työohjelman muodossa.

Käyttösuunnitelman liitteinä 3, 4 ja 5 ovat vuonna 2021 toteutettavat keskeiset kaupunkiympäristön työkohteet ja keskeiset kaavoituskohteet.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: kaupunginhallitus, konsernipalvelut/talouspalvelut, Provincia Oy (kirjanpito@provincia.fi), rakennus- ja ympäristölupalautakunta, Päijät-Hämeen jätelautakunta, Lahden seudun joukkoliikennelautakunta.



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Liitteet

Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma vuodelle 2021

## § 6

### Saatavien poistaminen kaupunkiympäristön palvelualueen vuoden 2020 tileistä

70/02.00.01.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho, p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen, p. 044 790 9329

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä saatavien poistamisen vuoden 2020 tileistä ja kirjaamisen luottotappiona yhteensä 115 002,46 euroa perusteluosan erittelyn mukaisesti.

#### Perusteluosa

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan lautakunta tai jaosto päättää alaistensa yksiköiden osalta 25 000 - 250 000 euron ja kaupunginhallitus yli 250 000 euron luottotappioista sekä omaisuuden arvonalentumisista. Alle 25 000 euron luottotappiot hyväksyy kaupunginjohtaja, palvelualuejohtaja tai taseyksikön johtaja viranhaltijapäätöksellä.

Lautakunta päättää alaistensa yksiköiden osalta niiden maksujen, korvausten ja muiden saatavien poistamisesta, joita ei ole

ulosottomenettelyllä tai muulla tavalla pystytty perimään tai joiden periminen muista syistä ei ole mahdollista.

Luottotappioksi kirjattujen saamisten perintää jatketaan jälkiperinnässä, kunnes saatava on maksettu, vanhentunut tai muutoin on käynyt ilmi, että perintää ei kannata jatkaa. Perintätoimenpiteet perustuvat asiakkaan maksukyvyssä tapahtuviin muutoksiin. Lahden kaupungin saatavien perinnän järjestämisestä vastaa Provincia Oy.

Lautakunnan alaisten yksiköiden luottotappiot vuoden 2020 tilinpäätökseen:

- Pysäköintitoiminta 65 425,61 euroa
- Muut luottotappioksi kirjattavat 49 576,85 euroa

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Provincia Oy (kirjanpito@provincia.fi)

## § 7

### Lahden pysäköintipolitiikan päivitys, luku 6. Uudet pysäköintilaitokset

418/08.00.00.00/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Projektipäällikkö Pirkko-Leena Jakonen, p. 044 416 3503

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyn Lahden pysäköintipolitiikka -raportin luvun "6. Uudet pysäköintilaitokset" ohjeellisena noudatettavaksi jatkosuunnittelussa ja pysäköintilaitoksiin liittyvissä ratkaisuissa. Suunnitelmat yksittäisistä pysäköintilaitoksista tuodaan erikseen lautakunnan päätettäväksi.

#### Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa todettiin, että liitteen kohta 6.6 korjataan pöytäkirjaan seuraavasti: Spatium Oy korjataan Spatium toimitilat Oy.

#### Perusteluosa

#### Tiivistelmä



["Lahden pysäköintipolitiikka 2020"](#)-raportti

(<https://www.lahti.fi/tiedostot/lahden-pysakointipolitiikka-2020/>) on hyväksytty aiemmin lukuun ottamatta lukua "6. Uudet pysäköintilaitokset", jonka osalta kaupunginhallitus palautti asian käsiteltäväksi keskustan liikennesuunnittelun yhteydessä. Uusia pysäköintilaitoksia koskeva luku on nyt päivitetty. Kaupungilla on lähivuosina toteutettavana kolme uutta pysäköintilaitosta, jotka sijaitsevat Ranta-Kartanossa, matkakeskuksessa ja kaupunginsairaalan mäellä.

### **Aiempi käsittely**

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.3.2020 "Lahden pysäköintipolitiikka 2020"-raportin lukuun ottamatta lukua "6. Uudet pysäköintilaitokset", jonka osalta valmistelu palautettiin lautakunnalle käsiteltäväksi keskustan liikennesuunnittelun yhteydessä.

Keskustan liikennesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.12.2020. Samassa yhteydessä kaupunginvaltuusto päätti:

*"Pysäköintilaitokset ovat osa keskustan visiota ja liikenteen ratkaisuja. Keskustan kehällä tai kehän sisällä toteutetaan tarvittava määrä pysäköintilaitoksia, jotka ohjaavat liikenteen kokonaissuunnittelun kehittämistä ja varmistavat osaltaan keskusta-alueen saavutettavuuden. Pysäköintilaitosvisio tuodaan päätettäväksi kaupunginhallitukseen. Suunnitelmat yksittäisistä pysäköintilaitoksista tuodaan erikseen lautakunnan päätettäväksi."*

Uusia pysäköintilaitoksia koskeva luku on nyt päivitetty ja se sisältää myös vision uusista pysäköintilaitoksista. Kirjauksissa on huomioitu kaupunginhallituksen ja teknisen ja ympäristölautakunnan seminaarissa 21.12.2020 käydyt keskustelut ja tehdyt linjaukset.

## **Yleiset pysäköintilaitokset**

Keskustassa pysäköinti pyritään keskittämään pysäköintilaitoksiin, jotta paikkoja on riittävästi, alue tehokkaassa käytössä ja katujen varsilta vapautuu tilaa muuhun käyttöön. Pysäköintipaikat ovat lisäksi tehokkaammin käytössä suurissa yksiköissä, joissa eri käyttäjät voivat käyttää samaa paikkaa eri vuorokaudenaikoina.

Yleiset pysäköintilaitokset mahdollistavat myös yksityisiä täydennysrakennushankkeita keskustassa tarjoamalla velvoiteautopaikkoja. Keskustan tiiviillä alueella lisärakentamisen edellyttämiä autopaikkoja on harvoin mahdollista toteuttaa omalla tontilla.

## **Kolme hanketta vireillä**

Kaupungilla on lähivuosina toteutettavana kolme uutta pysäköintilaitosta, jotka sijaitsevat Ranta-Kartanossa, matkakeskuksessa ja kaupunginsairaalan mäellä.

Ranta-Kartanossa kaavaratkaisu perustuu yhteiskäyttöiseen yleiseen pysäköintitaloon, joka tullaan toteuttamaan samanaikaisesti kylpylähotelli-vesiliikuntakeskus-hankkeen kanssa. Pysäköintitaloon tulee kaavavelvoitepaikkoja kaikille Ranta-Kartanon uusille kortteleille.

Matkakeskuksessa tarvitaan uusi pysäköintilaitos varmistamaan liityntäpysäköintipaikkojen riittävyys. Nykyinen kaavaratkaisu, jossa pysäköintilaitos olisi sijoittunut myöhemmin toteutettavien rakennusten alle, osoittautui tarkemmassa suunnittelussa taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvin vaikeaksi toteuttaa. Kaupunki on hankkimassa kyseistä korttelia kokonaisuudessaan omistukseensa ja kaavamuutos on tämän vuoden työohjelmassa. Kortteliin etsitään kustannustehokasta uutta ratkaisua pysäköintilaitoksen osalta.

Kaupunginsairaalan mäelle suunnitteilla oleva pysäköintilaitos tulee korvaamaan huonossa kunnossa olevan Siltapuiston. Suunnitelmana on Siltapuiston vanhan osan purkaminen ja tontin kaavoittaminen kerrostalo- ja liikerakentamiselle. Uusi pysäköintilaitos suunnitellaan yhteistyössä kansanopiston tontin täydennysrakennushankkeen kanssa ja se vastaa myös sote-keskuksen ja muiden kaupunginsairaalan kiinteistöön sijoittuvien terveystalvelujen asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintitarpeisiin.

Suunnitelmat yksittäisistä pysäköintilaitoksista tuodaan myöhemmin erikseen lautakunnan päätettäväksi.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Tyla: Kh

Kh: Maankäyttö ja aluehankkeet, Kunnallistekniikka, Pirkko-Leena Jakonen

## Liitteet

Pysäköintipolitiikka, luku 6. pysäköintilaitokset

## § 8

Asemakaavan muutosehdotus A-2754a, Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontille 1, Vesijärvenkatu 11

233/10.02.01.00/2021

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen, p.050 398 5160

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

### Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2754a, jolla muodostuu Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1.

### Perusteluosa

Asemakaavaehdotukseen A-2754 on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos tuotiin uudelleen

Teknisen ja Ympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville.

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2754a

Asemakaavehdotuksessa A-2754 sr3 merkinnällä suojellulle kytkinhallille tehtiin kuntotutkimus, jossa ilmeni, että rakennus on niin pilaantunut ja huonossa kunnossa, että sen säilyttäminen on käytännössä mahdotonta. Arvion mukaan alapohjat purettava, kellarinseinät purettava sisä- ja ulkopuolelta, vesikatto uusittava kokonaan, ulkoseinistä laajoja osia purettava ja uusittava. Tällöin korjausaste nousee 100:aan prosenttiin.

Kuntotutkimus on asiakirjojen liitteenä.

Kytkinhallin purettavan osan laajuus on 560 kem<sup>2</sup>.

### **Muutokset:**

- Kytkinhallin purkaminen on mahdollistettu ja suojelumerkintä (sr3) poistettu.
- Kytkinhallin kaksikerroksisesta siivestä säilytetään n.7.5 metrin pituinen osa joka on julkisivultaan alkuperäisen kaltainen
- Kytkinhallin purettavan kellarin tilalle voi rakentaa uuden kellarin
- Kytkinhallin purettavan osan tilalle voi maan tasoon rakentaa autopaikkoja
- Uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu etelään, purettavan kytkinhallin suuntaan n.1,5m
- kaukolämpö-määräys on poistettu (MRL 75a § kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittämisestä asemakaavassa on kumottu ja tullut voimaan 1.1.2019. Asemakaavalla ei näin ollen voida velvoittaa liittymään kaukolämpöön)

Muutosten johdosta uuden autopaikkavaatimuksen (1ap/110m<sup>2</sup>) kaikki rakennusoikeuden käytön mitoittamat autopaikat voidaan osoittaa maantasossa pihalla, eikä niitä ole välttämätöntä osoittaa kellaritiloihin.

Selostuksessa esitetyissä havainnekuivissa on esitetty asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massa, jota ei ole tarkemmin suunniteltu. Mm. kuvissa esitetyt parvekkeet ovat viitteelliset, ja voivat sijaita myös eri puolilla rakennusta riippuen toteutuvasta suunnitelmasta.

**Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2754a Vesijärvenkatu 11, Vanha Tevi**

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 osalle.

Tavoite on osoittaa hallinto- ja viristorakennus uuteen käyttöön sekä tutkia uudisrakentamisen mahdollisuus ja määrä. Vanhan sähkölaitoksen rakennus sekä vanhan Teknisen viraston Vesijärvenkadun puoleinen julkisivu tullaan suojelemaan asemakaavamääräyksellä.

Tontilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 7000 m<sup>2</sup> josta on käyttämättä 1260 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta nostetaan 1200 m<sup>2</sup>, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 8200 m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta e=2.1. Tämä mahdollistaa 2460 m<sup>2</sup> kerrostalon rakentamisen tontille.

Kaupungin strategian 2025 mukaisesti kaava toteuttaa Lahden Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman rakennetun ympäristön laatutavoitteita kaupunkitilojen osalta. Kaava mahdollistaa keskusta-alueen vetovoiman vahvistamista. Kaava kehittää tiivistä, kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta. Kaava lisää kerrostalo- ja liiketonttitarjontaa jalankulkuvyöhykkeellä palvelujen läheisyydessä. Kaava ottaa huomioon pohjaveden suojelun ja ilmastonmuutokseen varautumisen, ja tukee yhteisöllisyyttä.

Kaava edistää kärkihanketta 1. Lahti opiskelijakaupunki mahdollistamalla oppilaitosrakennusten ja oppilasasuntojen rakentamisen alueelle sekä kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti lisäämällä asumista kaupallisten yritysten läheisyyteen ja siten edistämällä yritysten toimintamahdollisuuksia alueella sekä lisäämällä yritystoiminnalle varattuja alueita.

Kaavamuutos edistää kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1450 tontti 1

#### **Lähtötiedot:**

Kaupunki omistaa 12/74 osan tontista. Lopun omistaa kiinteistöosakeyhtiö Legorak.

Asemakaavan muutosalue on kaupungin keskustan ruutukaava-alue. Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun kulmasta länteen nousee kohtalaisen jyrkästi Kirkkopuiston puistoalue. Muuten umpinainen kortteli 1450 avautuu pohjoiseen Kirkkokadulle, jolta muutosalueen liikenne- ja huoltoyhteys on järjestetty. Vapaudenkadun varressa olevan tontin 2 huolto on toteutettu tontin 1 kautta siten, että pihalta johtaa ajoyhteys kellaritasolle, johon tontilta 2 on rakennuksen sisäinen yhteys. Korttelin keskiosa on avoin ja mahdollistaa täydennysrakentamisen. Tontilla on pilaantuneita maa-aineksia, jotka poistetaan ennen uudisrakentamista. Korttelin läpi Kirkkokadulta Vapaudenkadulle kulkee jonkin verran käytetty kevyen liikenteen yhteys, jota ei voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ole pakko säilyttää.

## **Kaavatilanne:**

### Maakuntakaava

Lakimuutoksen myötä ympäristöministeriön vahvistusmenettelystä luovuttiin ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 2.12.2016.

Maakuntakaavasta jätetyt valitukset kumottiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 29.1.2018. Korkeimmalle hallinto-oikeudelle osoitettiin yksi valitus 20.6.2018, jonka korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.4.2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

### Yleiskaava

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C-1.

”Alue varataan Päijät-Hämeen maakuntakeskusta ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja viimeistelyssä otetaan erityisesti huomioon kävely ja pyöräily. Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.”

Alueen suunnitteluohje on seuraava: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen. Keskustakaupan isot yksiköt



keskitetään ydinkeskustan alueelle ja sopeutetaan ympäristöönsä kooltaan ja ulkoasultaan. Saimaankadun ja Kauppakadun välisiin kortteleihin voidaan tutkia tornitalojen sijoittamista. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä koskevissa suunnitelmissa huolehditaan, että kohteen ja sen lähiympäristön tunnusomaiset piirteet säilyvät. Tärkeitä arkkitehtuuripoliittisia teemoja ovat: Keskustan kaupunkimaisema ja kaupunkikuva, maamerkit, näkymät, hyvä suunnittelu ja laadukas rakentaminen, viimeistelty katu- ja viherympäristö.

Katuympäristön suunnittelussa otetaan huomioon lasten itsenäinen liikkuminen kävellen ja pyörällä.

Koulujen ja kauppakeskuksen lähiympäristön sekä puistojen merkitys lapsille tärkeinä paikkoina tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Suunnitelmissa on selvitettävä vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin ja muihin päästöihin, luonnonvarojen kulutukseen ja ekosysteemipalvelujen toimintaedellytyksiin tehtävään soveltuvalla työkalulla. Pohjavesialueelle rakennettaessa on saavutettava valtakunnallisen viherkerrointyökalun minimitaso tai sitä vastaava viherrakentamisen laatutaso. Alueelle toteutetaan kaupungin pääterveysasema, jossa tarjotaan perusterveydenhuollon palveluita.”

Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Asemakaava

Asemakaavassa tontti on YH, hallinto ja virastorakennusten korttelialue.  
(8.12.1986, A-594)

Asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

- Kaavan toteutuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan

- Tontilla sijaitsevat kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset suojellaan. Uudisrakentamisen soveltuminen ympäristöönsä arvioidaan rakennusluvan yhteydessä.

#### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset suojellaan.

#### Vaikutukset liikenteeseen

- Tonttiliikenne lisääntyy uuden rakentamisen myötä.

#### Vaikutukset maisemaan

- Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin sisäosaan, joten sen vaikutus maisemarakenteeseen on vähäinen.

#### Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Tontilla oleva pilaantunut maa-aines poistetaan.

#### Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

- Tontin puusto pyritään säilyttämään.

#### Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin

- Nykyisen asumisväljyyden mukaan (1 asukas/40m<sup>2</sup>) alueen asukasmäärä lisääntyy n. 60-120 asukkaalla.

#### Sosiaaliset vaikutukset

- Uudisrakentamiseen liittyvä toiminta lisää alueen toimeliaisuutta.

#### Vaikutukset yritystoimintaan

- Rakennusten käyttötarkoitusten väljentäminen lisää yritystoiminnan edellytyksiä.

## **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:**

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2018 (sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 17.2.2020). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 8.3.2018 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 17.2. – 4.3.2020, jolloin viranomaisille toimitettiin OAS ja kaavaluonnos ja pyydettiin viranomaislausunnot.

## **Merkittävien lausuntojen ja mielenpiteiden olennainen osa:**

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavan muutoksen luonnoksesta annettiin 8 lausuntoa:

### **Telia**

Ei huomautettavaa

### **Päijät-Hämeen pelastuslaitos**

Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyt.

Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaavoitusalueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

### **Vastine**

Ok.

### **LE- Sähköverkko Oy**

Tontin sisäpihalla sijaitsee karttaliitteen mukaisesti kahdella eri reitillä Lahti Energian viestikaapeleita. Kaapelit tulee säilyttää.

Tontin Vesijärvenkadun puoleisella reunalla rakennuksen kellarissa sijaitsee LE- Sähköverkko Oy:n nykyinen kiinteistömuuntamo. Muuntamotila ja siihen liittyvät kaapelitilat on säilytettävä nykyisellään.

## **Vastine**

Ok. Mikäli kaapeleita siirretään, se tehdään siirtoa haluavan kustannuksella.

## **Hämeen elinkeino, liikenne ja ympäristökeskus**

Täydennysrakentamista suunnitellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kortteliin. Rakentaminen edellyttää purkamista, minkä edellytykset (MRL 139 §) tulee kaavatyön

yhteydessä selvittää. Kaupunkikuvallisesti tärkeät katujulkisivunäkymät on otettu kaavaluonnoksessa huomioon. Nyt esitetyn täydennysrakentamisen kaupunkikuvalliset ja asuin ympäristön tavoitteet ja ratkaisun perustelut mahdollisine vaihtoehtotarkasteluineen täydentynevät kaavaselostukseen. Toivottavaa on, että korttelin täydennysrakentaminen sovitetaan myös sisäpihan kaupunkinäkömää ja asuinviihtyvyyttä kohentavalla tavalla rakennustavaltaan luontevaksi osaksi korttelikokonaisuutta. Hulevesien hallintaa kannustetaan suunnittelemaan myös viherrakentamisen keinoin. Jatkosuunnittelussa esitetään varmistettavaksi, että läheisten liikekorteileiden ilmanvaihtolaitteiden ääni tai muu toiminta eivät aiheuta kohtuutonta häiriötä asumiselle.

## **Vastine**

Ok.

## **Lahden ympäristöpalvelut**

Kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella on sijainnut mm. kaupungin sähköntuotantolaitos ja muuta toimintaa, josta on aiheutunut maaperän

pilaantumista. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään pilaantuneen maaperän(pima) -selvitys.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kaavamääräyksissä ei ole pima -merkintää. Pima -merkintä tulee lisätä kaavaan koska maaperän puhtaudesta ei ole tietoa ja tontti osoitetaan myös asumiselle. Mikäli maaperä todetaan selvityksessä riittävän puhtaaksi ja asumisen kannalta turvallisiksi ei pima-merkintää kaavassa tarvita.

Korttelin 1450 Vesijärvenkadun ja Kirkkokadun puoleiset julkisivut ovat päivällä yli 65 dB:n ja yöllä yli 55 dB:n liikennemelualueella.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa myös olemassa oleviin rakennuksiin asumista. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että mahdollisissa asuinhuoneistoissa tulee olemaan riittävän alhainen melutaso.

## **Vastine**

Lisätään kaavamääräyksiin pima, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu raja. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liitteaineistossa.

## **Lahti Energia Oy/Lämpöliiketoiminta**

Suunnittelualueen läpi menee kaukolämpörunko, joka tulee siirtää hyvissä ajoin ennen suunnitellun hankkeentoteutuksen aloittamista.

Kaukolämpöjohtoja haarautuu kohteen kiinteistön sisällä myös naapuri kiinteistöihin, ja haarat tulee huomioida tai siirtää hankkeen tarpeen mukaan. Siirtojen kustannuksista vastaa siirtoa haluava.

Kohteen olevan asemakaavarajauksen ulkopuolella, lounaispuolella ja pohjoispuolella kaduissa on kaukolämmön runkojohtoja.

Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen.

Suosittellemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä, ja kaavaan merkintää kaukolämpö.

Mikäli lopullinen kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnos- ja valmisteluvaiheen suunnitelmista, varaamme oikeuden lausua siitä uudelleen.

## **Vastine**

Lisätään kaavamääräyksiin merkintä kaukolämpö, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §:ssä luetellut rakennukset.

Kaukolämpöjohtojen siirroista ja uusimisista vastaa siirtoja haluava.

## **Lahden kaupunginmuseo**

Tevin talo on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus, sen hallittu ilme ja korkeatasoiset materiaalit ilmentävät kaupungin rakennustaiteellista ja kaupunkikuvallista kunnianhimoa sodanjälkeisen kasvun aikaan. Se kuvastaa myös kunnallisen infrastruktuurin kehitystä kaupungin laajetessa ja asukasmäärän voimakkaasti kasvaessa.

Rakennuksen suunnitteli apulaiskaupunginarkkitehti Irma Kolsi, jolla on tärkeä osuus Lahden sodanjälkeisessä rakentamisessa, Rakennusvalvonta, kaupunkisuunnittelu ja museo ovat sitoutuneet vaalimaan Kolsin elämäntyötä.

Tevin talo sisältyy Selvitykseen Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Selvitys on osa Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvoluetteloa.

Asemakaavaluonnos perustuu ratkaisulle, jossa Tevin kytkinhalliosuus puretaan lähes kokonaan. Museo pitää tärkeänä hallin säilyttämistä sen poikkeuksellisten kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Arvot kiinnittyvät sekä hallin tekniseen vaiheeseen, että sen taidenäyttelyhistoriaan.

Museon näkemyksen mukaan umpikorttelin keskelle kahdeksankerroksiselle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus on Lahden kaavoitushistorialle vieras ja kaupunkikuvaa vahvasti heikentävä ratkaisu. Rakennus näkyy ympäristöön kaikilta suunniltaan, ja Kirkkokadun avoin kulmaus paljastaa sen ja ahtaan piha-alueen kokonaisuudessaan. Museo ei puolla korttelin keskelle toteutettavaa rakennusta.

sr- ja sr2-määräyksiä tulee täydentää rakennusten alkuperäis- tai sitä vastaavan ilmeen säilymisen varmistamiseksi.

## **Vastine**

Kaavaluonnosta laadittaessa kytkinhallin osuudesta kaavan laatijalla oli virheellistä tietoa hallin iästä sekä kulttuurihistoriallisesta merkittävydestä.

Prosessin aikana selvisi, että kytkinhallin julkisivut ovat huomattavasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hallin sisäosia nuoremmat.

Kytkinhalli voidaan säilyttää, ja sille osoitetaan suojelumääräys.

Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.

Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan Kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.

Rakennusoikeutta pudotetaan 600 m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuteen 8200 m<sup>2</sup>, koska rakennusala on pienentynyt.

Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoitukseen 1ap/110m<sup>2</sup>.

sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: sr1, sr2.

Lisätään kytkinhallin osalle sr3.

Vanha sähkölaitos (sis myös Kirkkokadun puoleinen laajennus) (sr1): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Teknillinen virasto (sr2): Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.



Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa. Julkisivu- ja vesikattokorjauksissa tulee käyttää alkuperäismateriaaleja. Sisätilojen alkuperäisiä lattiamateriaaleja tulee vaalia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kytkinhalli (sr3): Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivun palauttavat muutokset ovat suositeltavia. Kaikkien muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

### **Asemakaavan luonnokseen tehdyt muutokset**

- Lisätään kaavamääräyksiin pima, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Karttaan merkitään pilaantuneen alueen tutkittu raja. Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma ovat mukana asemakaavan muutoksen liiteaineistossa.
- Lisätään kaavamääräyksiin merkintä kaukolämpö, uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon poikkeuksena MRL 57a §ssä luetellut rakennukset.
- Uudisrakennuksen rakennusala siirretään siten, että sen etäisyys kytkinhallista on 8m.
- Kytkinhallin paikalle suunniteltu ajoneuvopysäköinti siirretään toteutettavaksi laajempaan maanalaisena hallina. Kellarin rakennusala laajennetaan kirkkokatua kohden. Kellarin ajoyhteys mahdollistetaan nykyiseltä kytkinhallin kellariin johtavalta ajoluiskalta. Uudisrakennus sijoittuu kellarin osan päälle.
- Rakennusoikeutta vähennetään 600 m<sup>2</sup> niin, että tontin kokonaisrakennusoikeudeksi jää 8200 m<sup>2</sup>.

- Autopaikkavaatimusta kevennetään vastaamaan Lahden kaupungin uudistuvaa pysäköintipolitiikkaa, jossa ydinkeskustan autopaikkavelvoitetta asumisen osalta on kevennetty mitoitukseen 1ap/110m<sup>2</sup>.
- sr ja sr2- määräyksiä täydennetään seuraavaan muotoon: sr1, sr2. Lisätään kytkinhallin osalle sr3.

Määräystekstit ovat kokonaisuudessaan mainittu edellisessä kappaleessa.

Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä. Mielenpitoja ei saatu.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

## **Tekninen ja ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 17.6.2020 §78**

### **Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 6.8.–7.9.2020**

Sitä vastaan jätettiin yksi muistutus.

#### **Muistutus Citycon Finland Oyj**

Asemakaavaehdotuksen uudisrakennus sijoittuu vastapäätä hotellia.

Lisärakentamisen edellytetään sovitettavan ympäristöön julkisivujen ja piharakentamisen osalta siten, että myös majoitusliiketoiminnan läheisyys ja majoitustilojen näkymät huomioidaan.

Läheinen majoitustoiminta tulee huomioida lisä- ja muutosrakentamisessa äänimaiseman osalta sekä teknisten ratkaisujen ja konehuoneiden tuottaman äänihaitan osalta.

Edellytetään, että lisärakentamisessa huomioidaan KOy Lahden Hansaa palvelevien kaukolämpöreittien, sitä palvelevien teknisten tilojen ja muiden

mahdollisten järjestelmien toteutus siten, ettei lisärakentaminen haittaa toimintaa tai tulevia huoltotarpeita.

## **Vastine**

KOy Lahden Hansan rakentaminen on tällä hetkellä n. 10.5m päässä tontin rajasta ja uuteen ehdotetun rakennuspaikan rakennusalan raja on n. 18.5m. KOy Lahden hansa voi kuitenkin halutessaan rakentaa n. 5m päähän tontin rajasta. Tällöin uuden rakennuspaikan raja jää etäisyyttä n.13m.

Minimietäisyys paloturvallisuuden kannalta on 8m, joten voidaan todeta että uusi rakennuspaikka on jo 5m kauempana. Tämän hetkinen etäisyys hotellihuoneiden ikkunoihin on 18.5m, jota voidaan pitää varsin kohtuullisena keskusta-alueella. Mm. Vapaudenkadun katuleveys hotellin kohdalla Trion kauppakeskuksen seinään on noin. 13.5m.

Konehuoneet, eli tässä tapauksessa IV-konehuone toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti siten, että siitä ei ole ympäristölleen haittaa.

Kaukolämpöreittien siirrot tehdään niin, ettei siitä ole haittaa KOy Lahden Hansalle. Lisärakentaminen ei haittaa KOy:n toimintaa eikä tulevia hoitotarpeita.

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu muistutuksen perusteella.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen niin merkittäviä muutoksia, että asemakaavan muutos viedään uudelleen Teknisen ja Ympäristölautakunnan käsittelyyn ja asetetaan sen jälkeen uudelleen nähtäville.

Piirustusnumero on muutosten jälkeen A-2754a

Asemakaavaehdotuksessa A-2754 sr3 merkinnällä suojellulle kytkinhallille tehtiin kuntotutkimus, jossa ilmeni, että rakennus on niin pilaantunut ja

huonossa kunnossa, että sen säilyttäminen on käytännössä mahdotonta. Arvion mukaan alapohjat purettava, kellarinseinät purettava sisä- ja ulkopuolelta, vesikatto uusittava kokonaan, ulkoseinistä laajoja osia purettava ja uusittava. Tällöin korjausaste nousee 100:aan prosenttiin.

Kuntotutkimus on asiakirjojen liitteenä.

Kytkinhallin purettavan osan laajuus on 560 kem<sup>2</sup>

### **Muutokset:**

- Kytkinhallin purkaminen on mahdollistettu ja suojelumerkintä (sr3) poistettu.
- Kytkinhallin kaksikerroksisesta siivestä säilytetään n.7.5 metrin pituinen osa joka on julkisivultaan alkuperäisen kaltainen
- Kytkinhallin purettavan kellarin tilalle voi rakentaa uuden kellarin
- Kytkinhallin purettavan osan tilalle voi maan tasoon rakentaa autopaikkoja
- Uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu etelään, purettavan kytkinhallin suuntaan n.1,5m
- kaukolämpö-määräys on poistettu (MRL 75a § kaukolämpöön liittymisvelvollisuuden määrittämisestä asemakaavassa on kumottu ja tullut voimaan 1.1.2019. Asemakaavalla ei näin ollen voida velvoittaa liittymään kaukolämpöön)

Muutosten johdosta uuden autopaikkavaatimuksen (1ap/110m<sup>2</sup>) kaikki rakennusoikeuden käytön mitoittamat autopaikat voidaan osoittaa maantasossa pihalla, eikä niitä ole välttämätöntä osoittaa kellaritiloihin.

Selostuksessa olevissa havainnekuivissa on esitetty asemakaavan mahdollistaman uudisrakennuksen massa, jota ei ole tarkemmin suunniteltu. Mm. kuvissa esitetyt parvekkeet ovat viitteelliset, ja voivat sijaita myös eri puolilla rakennusta riippuen toteutuvasta suunnitelmasta.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

KV: kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Tyla:

kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Koy Legorak, kirje + kuulutus  
KELA, Kiinteistö Oy Tevi, Kiinteistö Oy Lahden Hansa ja Kiinteistö Oy  
Lahden Trio, kh

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Koy Legorak, ote pöytäkirjasta ilman  
liitteitä muistutuksen tekijöille ja sitä pyytäneille kunnan jäsenille,  
sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti jäljennös kuulutuksesta  
Hämeen ELY-keskus, jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen

Maanmittauslaitos, jäljennös kuulutuksesta+kartta Päijät-Hämeen liitto,  
jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen maankäyttö ja  
aluehankkeet

## Liitteet

1. A-2754a Kaavaselostus + tilastot (Vanha Tevi)
2. Ehdotuskartta A-2754a
3. A-2754 OAS (Vanha Tevi)
4. a-2754 lausunnot
5. hakemuskirje A-2754
6. A-2754 Tutkimusraportti, kunnostussuunnitelma
7. Vesijärvenkatu 11 vanhan taidehalliosan tutkimusraportti

## § 9

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2774 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-20-173 ja M-20-174, Kiikkulankatu 35, Jalkaranta (33.) / Korpikoti ja virkistysalueet

54/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Päivi Airas, p. 050 518 4447

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2774 sekä tonttijakoehdotukset M-20-173 ja M-20-174 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2774, jolla muodostuu Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tontti 7, korttelin 33283 tontit 1 – 3 ja lähivirkistys- ja katualuetta sekä Lahden kaupungin Jalkarannan kaupunginosan (33.) korttelin 33282 tonttia 7 ja korttelin 33282 tontteja 1-3 koskevat tonttijakoehdotukset M-20-173 ja M-20-174.

## Perusteluosa

Lahden kaupungin Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tonttia 7, korttelin 33283 tontteja 1-3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2774, Kiikkulankatu 35 (Korpikoti ja virkistysalue) sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-10-173 ja M-20-174.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaava Jalkarannan (33.) kaupunginosaan tilalle 398-402-1-40 (Korpikoti) sekä määräalalle 398-402-4-105-M608. Kaupungin aloitteesta on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos Jalkarannan (33.) kaupunginosaan tiloille 398-402-1-39 (Hiippapolku), 398-402-1-31 (Tapanila), 402-3-79, 398-402-4-105 (Jaakkola).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden omakotitontin muodostaminen ja siten välillisesti turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Korpikodin päärakennuksen säilyminen ja sen toiminnan edellytykset. Asemakaava parantaa Korpikodin omistavan yhdistyksen mahdollisuuksia kunnostaa ja ylläpitää arvokasta kiinteistöään. Kiikkulankatua jatkamalla on muodostettu katuyhteys uusille tonteille ja edelleen lähivirkistysalueelle.

Korpikoti ympäristöineen muodostaa R-1/s -korttelialueen (YHTEISÖJEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTU LOMA-, LEPO- JA VIRKISTYSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖKUVA SÄILYTETÄÄN). Sillä sijaitsevat päärakennus ja rantasauna on osoitettu suojeltaviksi (sr). Suojelluille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta niiden toteutunut kerrosala on yhteensä 720 k-m<sup>2</sup>. Muiden korttelialueella olevien rakennusten paikoille on osoitettu rakennusalat 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisille pääkäyttötarkoitusta palveleville puurakenteisille rakennuksille (yhteensä

140k-m<sup>2</sup>). Yhteenlaskettu kerrosala korttelialueen käsittävällä tontilla tulisi siten olemaan 860 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 9980 m<sup>2</sup>:n suuruisella korttelialueella/tontilla siten  $e=0,09$ .

Omakotitalotontit Kiikkulankadun jatkeen länsipuolella muodostavat AO-1 -korttelialueen (ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

KORTTELIALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA PUULLA VERHOTTU, PUURAKENTEINEN OMAKOTITALO). Kunkin ok-talon rakennusoikeus määritelty lukusarjalla II/250/150, JOSSA ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ PÄÄRAKENNUKSEN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN, ENSIMMÄINEN LUKU RAKENNUKSEN KOKONAIŠRAKENNUSOIKEUDEN JA JÄLKIMMÄINEN SEN ENIMMÄISALAN. Asuinrakennuksen ala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, joten kaiken rakennusoikeuden voi käyttää vain kaksikerroksisessa rakennuksessa. Lisäksi saa rakentaa 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen. Yhteensä Ao-1 korttelin rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup> ja vastaava korttelitehokkuus  $e=0,38$ . Tonttien koko on n. 800 m<sup>2</sup>.

Pääosa 8,6 ha:n suuruisesta kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, jolla alueen käyttöä ja luonnonhoitoa on ohjattu erityyppisin kaavamääräyksin osana yleiskaavan mukaista retkeily- ja ulkoilualuetta (VR-3).

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4). Kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6) ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6). Kaava mahdollistaa kestävän matkailun kehittämisen alueella (A6).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 33282 tontti 7, korttelin 33283 tontit 1 - 3 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.



## **Lähtötiedot:**

Kaupunki omistaa suuren osan kaava-alueesta. Korpikodin kiinteistö sekä määräala Vesijärven rannassa on yksityisessä omistuksessa lepo- ja lomakotina.

Suunnittelualue Salpausselän itärinteessä on pääosaltaan luontoarvoiltaan arvokasta vanhaa metsää ja rajautuu idässä Vesijärveen. Maasto laskee lännestä Jalkarannantieltä (n. +135 mmpy) Vesijärveen (81,4 mmpy) lähes 55 metriä n. 0,5km:n matkalla. Rinteessä on havaittavissa kaikki jääkauden jälkeisten vesistövaiheiden korkeustasot. Tasaista maasto on vain Korpikodin päärakennuksen länsipuolella. Metsässä avokallion reunassa on lähde.

Korpikodin päärakennus vuodelta 1905 on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Hirsirakenteinen huvila ja rantasauna ovat kohtuullisen hyvässä kunnossa, mutta piharakennukset ovat rappeutuneet. Vesijärven rannalla määräalalla sijaitsevat kesämökit ovat erittäin huonokuntoisia ja myös niiden ympäristöt ovat hoitamattomia.

## **Kaavatilanne:**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se sijaitsee pääosin tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Oikeusvaikutteisessa Lahden läntisten osien osayleiskaavassa Y-202 kaava-alue on Retkeily- ja ulkoilualue (VR-3) sekä Asuinaluetta (A-6). A-alue varataan pääasiassa asumiselle. Omakotikortteli on A-alueen tavanomaista maankäyttöä ja myös Korpikodin toiminta lepo- ja lomakotina sopii

asuinalueelle. Asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen. VR-3 -merkinnällä osoitetaan kaupunkirakennetta jakavat luonnontilaiset viheralueet. Maiseman ja luonnonympäristön ominaispiirteitä vaalitaan, jotta luonnon monimuotoisuus ja alueen erityisasema ekosysteemipalveluja tuottavana laajana viheralueena säilyvät. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Kaava-alueen pohjoisosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Merkintä ei tue LUMO-kohteeksi arvoitetun vanhan metsän säilymistä.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset:**

Vaikutukset ympäristöön: - omakotitontit ulottuvat länsiosiltaan metsän puolelle rikkoen nykyisen metsänreunan. Uudisrakentaminen liittyy välittömästi Korpikodinkadun omakotiasutukseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: -kaava täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja liittyy välittömästi kunnallisteknisiin verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan: -kaava jatkaa alueen pientalovaltaista rakennustapaa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön: -kaava edistää arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön suojelua

Vaikutukset liikenteeseen: -Kaava lisää vähäisessä määrin alueen autoliikennettä

Vaikutukset maisemaan: -kaava ei vaikuta oleellisesti maisemaan

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon: Kaava pyrkii edistämään maa- ja kallioperän koskemattomuutta, mutta uuden korttelin, kunnallistekniikan ja kadun rakentaminen muuttaa maanpintaa ja sen läpäisevyyttä.

Kaavassa on huomioitu sijainti pohjavesialueella eikä uusi toiminta kuormita merkittävässä määrin ilmaa. Metsä ovat merkittävä hiilinielu.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön: -Korpikodin alueella kasvillisuus on kulttuuriperäistä ja sellaisena se tulee säilymään, uusilla tonteilla kasvillisuus ja puusto tulee vähenemään pysyvästi. Pääosa kaava-alueesta säilyy kasvillisuudestaan rikkaana vanhana metsänä.

Eläimistöön kaavalla ei ole oleellisia vaikutuksia.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin: -alueella oleva LUMO-alue on huomioitu asemakaavamääräyksissä ja -merkinnöissä

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen: -Asemakaava ei mahdollista metsän käyttöä ja hoitoa talousmetsänä.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen: Vaikutuksia yritystoimintaan ei ole, vaikutukset kaupungin imagoon - luonnon monimuotoisuuden turvaaminen - ovat merkittävät.

Vaikutukset väestörakenteeseen ja elinoloihin: Kaavalla ei ole suurta vaikutusta väestörakenteeseen. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat marginaaliset.

Sosiaaliset vaikutukset: uudisrakentaminen muuttaa naapurustoa, mutta tuo myös toivottua sosiaalista kontrollia Korpikodin kiinteistön turvaksi.

Mökkirannan omistajien toiveet määräalan muuttamisesta asuinalueeksi kariutuvat.

Vaikutukset lapsiin: laaja luontoympäristö on lapsille oivallinen ja opettavainen luontoympäristö

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen: Vaikutukset ovat tavanomaiset. massiivipuurakentaminen, jota pientalossa edellytetään, edistää kaupungin ilmastotavoitteita

Vaikutukset yritystoimintaan: ei vaikutuksia

Kaavan vaikutukset arkeologisen kulttuuriperinnön suojelun kannalta on tutkittu kaavatyön kuluessa alueilta, joilla maankäyttö muuttuu. Ei vaikutuksia.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:**

Vireille tulosta on ilmoitettu 5.3.2020 kaavoituskatsauksessa 2020 sekä kuulemiskirjeen yhteydessä 20.10.2020. Lisäksi kaavaluonnoksen kuulemisesta ilmoitettiin Uusi Lahti-lehdessä ja Etelä-Suomen Sanomissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.10.2020 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 29.10.-11.11.2020. Erillistä viranomaisneuvottelua ei ole pidetty. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavatyön selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja (Hämeen ELY-keskus, Lahden ympäristöpalvelut, Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo sekä lisäselvityksen tehnyt museon arkeologi, Päijät-Hämeen pelastuslaitos, Lahti Energia/ sähköverkko sekä Telia Oyj).

Mielipiteitä saatiin 3 kpl.

## **Merkittävien lausuntojen olennaiset osat:**

Hämeen ELY-keskus (HAMELY): Alueen suunnitteluun liittyvät oleelliset asiat on tunnistettu. Kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaavaluonnoksessa esitetyt pientalotontit liittyvät välittömästi olemassa olevaan asuinalueeseen ja on liitettävissä katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan. Korpikodin kulttuurihistoriallinen arvo on otettu huomioon ja asemakaavalla edistetään kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Muutosalueilla on hyvä selvittää alueiden elinympäristöpotentiaali ja arvioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja suojeluarvoihin. Yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella rannassa on pienimuotoista rakentamista. Rakennusten kuvaus ja purkamisen edellytykset on hyvä kirjata kaavaselostukseen. Vireillä olevalla asemakaavoituksella on merkittävä rooli Korpikankareen rakentamattoman ranta-alueen monimuotoisuusarvojen ja ekologisten yhteyksien turvaamisessa, sekä niiden kytkeytymisessä Jalkarannantien länsipuolisiin tärkeisiin metsäalueisiin.

- Ulkoilureittiä ei voi rakentaa turmelematta maastoa ja kasvillisuutta.
- Kaava tukee myös Salpausselän maisemallisten arvojen säilymistä.
- esitettyjen toimintojen muodostamaa riskiä pohjavedelle voidaan pitää vähäisenä.
- Asemakaavaratkaisu ottaa ilmastonmuutokseen sopeutumistarpeen huomioon säilyttämällä alueen ekologiset yhteydet ja luonnon monimuotoisuutta.
- Uudisrakentamisen ohjauksessa esitetään pohdittavaksi keinoja vähähiilisen rakentamisen

edistämiseksi.

Lahden ympäristöpalvelut (LYP):

-Ympäristöpalvelut pitää hyvänä, että alueen ekologiset yhteydet, liito-oravan elinympäristö ja luonnonmonimuotoisuusalue on huomioitu VL, VL-1 ja VL/s -aluemerkinnöillä.

-AO-korttelin hu-määräystä voisi muuttaa esim: "Kaava-alueella tonttien hulevedet tulee imeyttää tontilla. Rakennusten perusvedet voidaan tarvittaessa johtaa hulevesiviemäriin".

Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (LM/PHAV) toteaa, että tiedot alueen muinaisjäännöksistä tulisi päivittää. Rakennuskulttuurin osalta museo toteaa, että Korpikoti edustaa 1900-luvun alussa Vesijärvenrannoille kehittynyttä huvilakulttuuria. Talon rakennutti perheelleen helsinkiläinen tuomari Anton Wuorinen, joka lahjoitti kiinteistön 1911 Pikku- ja Kiertokoulujen opettajain ja opettajatarten Liitolle, nykyiselle Alkuopetusten Opettajain Liitolle, joka edelleen omistaa kiinteistön. Korpikoti on rakennus- ja henkilöhistoriallisesti arvokas ja maisemakuvan kannalta merkittävä. Huvilaa koskevaa suojelumääräystä tulee täsmentää koskemaan sekä talon ulkoasua että sen keskeisiä tiloja. Myös saunarakennus ansaitsee suojelumerkinnän.

Lahti Energia Sähköverkko (LES) ilmoitti ettei se tarvitse luonnoksessa maanalaiselle johdolle varattua aluetta.

**Mielipiteiden olennainen osa:**

Mielipide 1. Kuultavat omistavat kaavoitettavalla alueella Vesijärven rannassa sijaitsevan määräalan, jolla sijaitsee kolme mökkiä ja talousrakennuksia. He ovat anomuksella 26.12.2018 pyytäneet käynnistämään selvitystyön maa-alueen kaavoittamiseksi omakotitonteiksi. Ko. anomukseen Kaupunkiympäristö on vastannut, että kaavan laatiminen esitetyllä tavalla ei ole mahdollista. Kuultavat ovat silti edelleen sitä mieltä, että heidän omistamansa maa-alue tulee kaavoittaa omakotitonteiksi vastaavasti kuin kaavaluonnoksessa ehdotetut omakotitontit. Mielipiteessä esitetään, että perustuslain 6§:n yhdenvertaisuusperiaate koskee myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista kaavoitusta niin, että alueiden maanomistajia ei aseteta tosistaan poikkeavaan asemaan ilman hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Mielipiteen mukaan alueen kiinteistönomistajia ei kaavaluonnoksessa kohdella tasapuolisesti.

Mielipide 2. Mielipiteessä kannetaan huolta Korpikodin pihapiiristä ja vastustetaan Korpikodin autopaikkojen sijoittamista pois nykyiseltä paikaltaan, koska ratkaisu vähentäisi Korpikodin olemassa olevia parkkipaikkoja. Mielipiteen mukaan olisi hyvä, jos opettajayhdistykselle jäisi käyttöönsä lähes nykyisen kokoinen parkkialue ja kokonaisuudessaan yhdistyksen nykyinen piha-alue. Mielipiteessä toivotaan kulkua uusille tonteille Korpikodinkadun kautta, jolloin uudet tontit tulisi kaavoittaa hieman enemmän lännen suuntaan kohti metsän reunaa / rinnettä. Mielipiteessä on esitetty myös liikenteellisiä ratkaisuja, jotka ohjaisivat liikennettä etämmälle asianomaisten tonttien edustalta. Mielipiteessä pelätään ratkaisun tuovan asiattomia vieraita ja ilkeävaltaa Korpikodin ympäristöön.

Mielipide 3. Salpausselän Luonnonystävät ry (SSLY) korostaa, että uusia rakennusalueita ei tule kaavoittaa ranta-alueille eikä niiden

lähivyöhykkeille. Myöskään olemassa olevia arvokkaita luontoalueita tulee muuttaa rakennusmaaksi. Lisärakentaminen luontoon ei ole hyväksyttävissä! Suunniteltujen omakotitalojen paikalla sijaitsee vanhan metsän reunavyöhyke. Korpikodin alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee tietysti turvata asemakaavoituksen keinoin. Mielenpitemässä esitetään mm., että:

-VL-alueet tulisi sisällyttää valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

-Korpikodin ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, joka tulee rajata puustovyöhykkeellä itään päin.

-Virkistysväylä kulkee luontevasti loivapiirteisimmässä maastonkohdassa ja on tärkeä yleisen käytön kannalta, tontit ovat jo nyt liian lähellä.

-Esitämme, että vanha metsä jätetään kokonaisuudessaan rauhaan, käsitellään sitä LUMO metsänä ja sen reunaa kulkee virkistysreitti Korpikankareen suuntaan.

-Korpikodin kohdalla on kaavassa ylisuureksi kaavoitettu katualue. Katualuetta tulee kaventaa, sitä kauttahan ei ole läpiajoa mihinkään. Mikäli uudet omakotitontit alueelle kaavoitetaan, katualuetta kaventamalla tontit voidaan sijoittaa kavennuksen verran Korpikotiin päin! Ajo tonteille kulkisi tässä tilanteessa Kiikkulankatua pitkin.

Vastaus 2. Kaavoitettavan alueen liittäminen katuverkkoon voi tapahtua varsin rajatulla alueella. Lähiympäristössä tapahtuu kaavoituksen vuoksi väistämättä muutoksia. Suunnitelmaa on tarkistettu niin, että katualuetta on kavennettu 12 metrin levyiseksi, jolloin siihen mahtuu 3m levyinen jalkakäytävä ja 5,5 levyinen ajorata sekä lumitilat. Muutokset Korpikodin etupihaan ovat vähäiset. Kaavaehdotuksessa etupiha muodostaa oman



kokonaisuuden, jossa ei saa pysäköidä. Nykyinen pysäköintialue jää kadun ja omakotikorttelin alle. Uudet pysäköintijärjestelyt ovat tarpeen ja Korpikodin pysäköinnille on nyt varattu tilaa nykyisen vahtimestarin talon takaa, minne tulee kadun käänköpaikalta uusi tonttiliittymä. Alueelle tulee uusien talojen myötä sosiaalista kontrollia, mikä voi vähentää ilkivaltaa.

Uusi katu on osoitettu Kiikkulankadun jatkeeksi. Korpikodinkatu on luonteeltaan tonttikatu. Tontit on sijoitettu mahdollisimman alas tasaiselle alueelle, jotta uudisrakentaminen ei tuhoa rinteessä olevaa muinaista rantakivikkoa eikä katkaise sen alapuolella olevaa kinttupolkua. Linjaus säilyttää metsäisen näkymän kadun päätteellä. Korpikodin pihaan voi kulkea nykyistä reittiä, mutta ajoneuvoliikenne tulee ohjata käänköpaikan kautta. Parkkialue on erillään etupihasta. Korpikodin etupihan järjestelyä ja istutuksia tulee kehittää arvoympäristöön sopivalla tavalla (is-1-määräys). Kadun rakentamiseksi tullaan laatimaan erillinen katusuunnitelma.

Tontteja ei voi sijoittaa pitemmälle länteen kuin ne nyt kaavaehdotuksessa on esitetty. Asemakaavan on noudatettava yleiskaavaa, jossa asumisen (A) ja retkeilyn ja ulkoilun (VR-3) välinen raja on piirretty tonttien takaosaan.

Lausuntojen perusteella on huomioitu seuraavat luonnosta koskevat muutos- tai selvitystarpeet seuraavasti (suluisissa lausunnon tekijä):

- Uudisrakentamisessa edellytetään puurakentamista (vähähiilinen rakentaminen) (HAMELY).
- omakotikorttelin hulevesimerkintä on muutettu lausunnon mukaiseksi (LYP)
- alueen arkeologiset arvot on tutkittu niillä alueen osilla, joille on osoitettu rakentamista. Huomioitavia arkeologisia arvoja ei löytynyt (LM/PHAV)

- sekä huvilarakennus että rantasauna on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (LM/PHAV)
- maanalainen johtovaraus on poistettu kaavasta (LES)

Mielipiteen 1 perusteella luonnokseen ei ole tehty muutoksia. Ratkaisun perustelu kokonaisuudessaan on kaavaselostuksessa kohta 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset sekä 4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

Mielipiteen 2 johdosta Korpikodin pysäköinti on selkeästi osoitettu pihapiirin ulkopuolelle ja käytetty mitoitusperusteena nykyiselle pysäköintipaikalle mahtuvaa automäärää.

Mielipiteen 3 tavoitteet toteutuvat aiempaa paremmin, kun katualue on kavennettu ja tontteja tuotu alemmaksi rinteestä. Esitys, että vanha metsä jätetään kokonaisuudessaan rauhaan eli uusia tontteja ei kaavoitettaisi, ei tue Korpikodin tarpeita kehittää kiinteistöään.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Jalkarannan (33.) kaupunginosaan seuraavat tonttijaot: korttelin 33282 tontteja 1-3 koskeva tonttijakoehdotus nro M-20-173 ja korttelin 33282 tonttia 7 koskeva tonttijakoehdotus M-20-174.

Maankäyttösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos vaatii maankäyttösopimuksen.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kv: kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Tyla:

kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille ( [REDACTED]  
[REDACTED] ), kirje + jäljennös kuulutuksesta

ulkopaikkakuntalaisille ( [REDACTED]  
[REDACTED] ), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä ( [REDACTED]  
[REDACTED] ), ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille ja sitä  
pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-  
keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksitulon jälkeen kuulutus, sähköisesti jäljennös kuulutuksesta  
Hämeen ELY-keskus, jäljennös kuulutuksesta+kartta Hämeen

Maanmittauslaitos, jäljennös kuulutuksesta+kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta Kaupunkiympäristön palvelualueen Maankäyttö ja  
aluehankkeet

## Liitteet

- a. A-2774 Kaavaselostus ja tilastot
- b. Kaavaehdotuskartta A-2774
- c. A-2774 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
- d. A-2774 Luonnosvaiheen lausunnot
- e. A-2774 Luonnosvaiheen mielipiteet
- f. A-2774 asemakaavahakemus 1
- g. A-2774 asemakaavahakemus 2
- h. A-2774 Tonttijakokartta M-20-173
- i. A-2774 Tonttijakokartta M-20-174
- j. A-2774 Havainnollistava aineisto
- k. A-2774 Muistio Korpikodin asukastapaamisesta 2.11.2020
- l. A-2774 Kuulutus, luonnosvaiheen kuuleminen

§ 10

Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tontin 3, korttelin 3013 tonttien 13 ja 14 sekä korttelin 3018 tontin 3 vuokraaminen (Paavolan kampusalue)

606/10.00.02.01/2021

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

**Päätös**

Lautakunta jätti asian pöydälle.

**Esittelijä**

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

**Päätösehdotus**

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tontin 3 (398-3-2164-3), korttelin 3013 tontit 13 (398-3-3013-13) ja 14 (398-3-3013-14) sekä korttelin 3018 tontin 3 (398-3-3018-3) liitteen maanvuokrasopimusten ehdoilla ja hinnoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Vuokraamisedot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

## Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa varapuheenjohtaja Sanna Mäkinen esitti, että asia jätetään pöydälle. Jäsen Minna Lampinen kannatti tehtyä esitystä.

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

## Perusteluosa

Lahden kaupungin konserni- ja tilajaosto on 12.10.2020 § 67 päättänyt hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän aiesopimuksen, jonka mukaan kaupunki myisi Paavolan kampusalueen olemassa olevat sekä rakennettavat rakennukset Hemsö Suomi Oy:lle. Kaupunki vuokraisi tontit, joilla rakennukset sijaitsevat Hemsö Suomi Oy:lle pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Hemsö Suomi Oy vuokraisi rakennusten tilat takaisin kaupungille joko 15 tai 20 vuoden määräaikaisilla vuokrasopimuksilla Hemsö Suomi Oy:n tekemän indikatiivisen tarjouksen perusteella. Osapuolet ovat allekirjoittaneet aiesopimuksen 12.11.2020.

Konserni- ja tilajaosto päätti 18.1.2021 § 9 hyväksyä aiesopimuksen mukaisen kiinteistökaupan sekä keskeiset sopimusehdot, joilla kaupunki vuokraa rakennukset Hemsö Suomi Oy:ltä. Järjestelyn toteutuminen edellyttää, että tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy tontteja koskevat maanvuokrasopimukset.

Järjestely koskee Paavolan kaupunginosan korttelin 2164 tonttia 3, korttelin 3013 tontteja 13 ja 14 sekä korttelin 3018 tonttia 3. Tontit ovat seuraavilla asemaakaavamerkinnoilla:

- YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO)

- YOU-1, opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa urheiluhallin ja koulun toimintaa palvelevia tiloja sekä väestönsuojatiloja
- YL-1, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin.

Realia Management Oy on kaupungin toimeksiannosta tehnyt 24.9.2020 päivätyn arvion tonttien markkina-arvosta. Arvion mukainen tonttien rakennusoikeuden hinta on 250 €/k-m<sup>2</sup>. Em. hinnan ja tonttien rakennusoikeuden perusteella 5 %:n pääoman tuottovaatimuksella vuosivuokriksi saadaan:

Tontti	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Vuokra €
2164-3 9 492		8 000	100 000
3013-13	26 910	20 000	250 000
3013-14	5 054	5 000	62 500
3018-3 7 392		3 000	37 500
<b>Yhteensä</b>	<b>48 848</b>	<b>36 000</b>	<b>450 000</b>

Aiesopimuksen ehtojen mukaan maanvuokrasopimukset tehdään perustuen seuraaviin keskeisiin ehtoihin ja vallitsevaan markkinakäytäntöön:

- a) Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on vähintään 50 vuotta.
- b) Hemsöllä on Maanvuokrasopimusten mukaisena vuokra-aikana oikeus ostaa kukin Kiinteistö Lahdelta sen markkina-arvon mukaisesti määritellyllä kauppahinnalla, mikäli Lahti irtisanoo kyseistä Kiinteistöä koskevan Vuokrasopimuksen tai ei Vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan jälkeen ole halukas joko jatkamaan Vuokrasopimusta tai sitovasti

sopimaan jatkokäytön mahdollistamisesta kyseiselle Rakennukselle esimerkiksi kaavamuutosprosessin kautta. Kiinteistöjen markkina-arvo tällaisessa tapauksessa määritetään vähintään kahden riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan tekemien arvioiden keskiarvona.

Kohdan a) mukaisesti maanvuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi.

Osapuolten neuvottelujen perusteella kohdan b) ehto muutettiin maanvuokrasopimukseen (kohta 4.4 Vuokramiehen osto-oikeus) seuraavaksi:

Vuokrasopimuksen päättyttyä, mikäli kaupunki ei sitoudu jatkamaan maanvuokrasopimusta, on vuokramiehellä oikeus ostaa tontti. Oston edellytyksenä on, että tontti on osoitettu tätä ennen asemakaavalla muuhun kuin yleiseen käyttöön.

Tontin ostohinta on sen markkina-arvo. Markkina-arvo on kahden auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan laatiman arvioitsijan laatiman arvion keskiarvo, ellei arvonmäärityshetken ajankohdan lainsäädäntö muuta edellytä.

Muutoksella varmistetaan, ettei tonttien mahdollinen arvonnousu mene vuokramiehelle esim. tonttien käyttötarkoitusta muutettaessa asuinkäyttöön

### **Strategian mukaisuus:**

Tonttien luovutuksella tuetaan kaupungin strategian toteutumista

- kasvamalla yrittäjäystävällisenä opiskelukaupunkina ja luomalla vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön (A1)

- kasvattamalla keskustan elinvoimaa ja lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä sekä edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

**Asianosaisena:**

Hemsö Suomi Oy, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20, Kiinteistö Oy  
Kannaksenkatu 22, Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16, Kiinteistö Oy Laaksokatu 6

Muutoksenhaku Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet Ote: Hemsö Suomi Oy, Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20,  
Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22, Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16, Kiinteistö Oy  
Laaksokatu 6

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Tiedoksi kokousasian valmistelijoille

**Liitteet**

Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20  
Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16 Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22  
Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16  
Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Laaksokatu 6



§ 11

Ranta-Kartanon korttelin 2152 velvoiteautopaikkojen sijoittamista koskevan puitesopimuksen hyväksyminen

583/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Ranta-Kartanoon rakennettavan pysäköintilaitoksen autopaikkojen luovuttamista koskevan allekirjoitetun puitesopimuksen.

Käsittely

Varapuheenjohtaja Sanna Mäkinen ilmoitti olevansa esteellinen.  
Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella.  
Varapuheenjohtaja Sanna Mäkinen poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Ranta-Kartanon kaavaratkaisu perustuu siihen, että alueen kaikkien kortteleiden autopaikoista osa (vähintään 25 % kunkin korttelin kaavaveloitteen mukaisesta määrästä) sijoitetaan alueelle rakennettavaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kyösti Kallion kadun varressa on alkamassa ARA-rahoitteisen Monisukupolvikorttelin 2152 rakentaminen. Kortteliin tulee Lahden vanhusten asuntosäätiön vuokra-asuntoja (ARA-korkotukilaina) sekä Avain Yhtiöiden asumisoikeusasuntoja (Asunto Oy Lahden Wiima, ARA-korkotukilaina) ja vuokra-asuntoja (Asunto Oy Lahden Delta, ARA-takauslainahanke 20 v). Avain Yhtiöiden kaavan mukaisista autopaikoista tulee sijoittumaan 65 kpl velvoiteautopaikkoina Ranta-Kartanoon rakennettavaan yleiseen pysäköintitaloon.

Koska Ranta-Kartanon pysäköintitalon rakentamisaikataulusta ja omistuksesta sekä hallintamuodosta ei vielä ole tehty päätöstä on kaupunki tässä sopimuksessa osapuolena. Pysäköintitaloon tulee kaikissa vaihtoehdoissa kaupunkikonserniin kuuluvan yhtiön tai kaupungin omistukseen autopaikkoja, joita luovutetaan edelleen kaavavelvoiteautopaikkoina Ranta Kartanon kortteleiden yhtiöille. Mikäli päädytään ratkaisuun, että Lahden Pysäköinti Oy on rakennettavan pysäköintilaitoksen autopaikkojen omistaja tai haltija myy se velvoiteautopaikat suoraan perustettaville yhtiöille, mikä on ensisijainen tavoite. Tällöin kaupunki ei ole jatkossa laadittavien autopaikkojen luovuttamista koskevien sopimusten osapuolena.

Monisukupolvikorttelin 2152 Avain Yhtiöiden yhtiöistä Asunto Oy Lahden Wiima hankkii tällä sopimuksella 22 ja Asunto Oy Lahden Delta 43 autopaikkaa. Yhden autopaikan hinta on 25 000 euroa, jolloin myytävien autopaikkojen kauppahinta on yhteensä 1 625 000 euroa. Kauppahinta tulee maksaa ennen rakennettavien asuinrakennusten käyttöönottoa, mikä on arviolta vuoden 2022 lopulla. Autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti Toriparkkiin, mikäli uusi pysäköintitalo ei ole valmistunut ennen kyseisen korttelin rakennuksen käyttöönottoa. Autopaikat siirretään liitteenä olevaa

puitesopimusta vastaavin ehdoin Ranta-Kartanon pysäköintilaitokseen sen valmistuttua.

Vastaavan sisältöinen sopimus on aiemmin tehty Ranta-Kartanon korttelin 2150 osalta 24 autopaikasta. Kaupunki/kaupunkikonserni on tämän nyt hyväksyttävänä olevan puitesopimuksen jälkeen sitoutunut luovuttamaan 89 autopaikkaa Ranta-Kartanon rakennettavasta pysäköintitalosta 2 225 000 euron hinnalla.

Ranta-Kartanon pysäköintitaloa suunnitellaan noin 500-paikkaisena. Pääosa autopaikoista tulee olemaan nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä vastaavalla tavalla kuin esim. Toriparkin paikat. Asuinkortteleiden lisäksi paikkoja on mitoitettu myös Kisapuiston, uimahallin ja kylpylähotellin sekä sen yhteydessä rakennettavien liiketilojen käyttöön.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Lahden Pysäköinti Oy, Asunto Oy Lahden Delta ja Asunto Oy Lahden Wiima

## Liitteet

Puitesopimus: Ranta-Kartano 12.1.2021

## § 12

### Ranta-Kartanon hotelli-vesiliikuntakeskushanketta koskevan alueen varaussopimuksen päivittäminen ja jatkaminen

417/10.00.02.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan "Ranta-Kartanon alueen varaussopimuksen" ja valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan sen sekä tekemään sopimukseen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

#### Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta on 12.12.2017 § 138 hyväksynyt Kaupungin ja Kinon Property Investment Oy:n välisen "Asemakaavoituksen käynnistämisen- ja alueen varaussopimuksen" koskien Ranta-Kartanon hotelli-vesiliikuntakeskushanketta. Sopimusta on jatkettu lautakunnan 21.5.2019 tekemällä päätöksellä § 72 olemaan voimassa 6 kuukautta asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta. Asemakaava sai lainvoiman 31.10.2019. Sopimusta on jatkettu edelleen 6 kuukautta lautakunnan 21.4.2020 tekemällä päätöksellä § 61.

Hanke on viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta mm. pandemian aiheuttamien haasteiden johdosta. Osapuolet ovat neuvotelleet sopimuksen jatkamisesta ja tarkistamisesta vastaamaan täsmentyneitä suunnitelmia ja hankerakennetta. Liitteenä oleva ”Alueen varaussopimus” esitetään olevaan voimassa 30.6.2022.

Aiempaan sopimukseen verrattuna nyt hyväksyttävänä olevasta sopimuksesta on poistettu asemakaavatilannetta ja kaavan valmistelua koskevat kohdat. Alueen tonttien luovuttamista ja pysäköintilaitoksen rakentamista koskevaa kohtaa on täsmennetty vastaamaan kaupungin tavoitetta, kaupunginvaltuuston 10.6.2019 päätöstä ja kaavaratkaisua.

Pysäköintilaitosta varten osapuolien tavoitteena on perustaa erillinen yhtiö, joka rakennuttaa ja omistaa sekä hallinnoi pysäköintilaitosta. Yhtiön enemmistöosakas on Lahden Pysäköinti Oy ja toinen osakas Kinos tai muu sen osoittama taho. Kinos vastaa pysäköintilaitoksen suunnittelusta osana hankekokonaisuutta yhteistyössä Lahden Pysäköinti Oy:n ja kaupungin kanssa siihen saakka kunnes yhtiö on perustettu. Siitä lähtien uusi yhtiö ottaa vastatakseen suunnittelun loppuun saattamisesta. Kaupunki ja Lahden Pysäköinti Oy tekevät erilliset päätökset mahdollisesta hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta suunnitelmien täsmennyttä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Kinos Property Investment Oy



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Liitteet

Ranta Kartanon alueen varaussopimus

## § 13

### Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22068 tontin 1 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Myyntimiehenkatu 2)

541/10.00.02.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Lautakunta päättää myydä Renkomäen liikerakennusten korttelin 22068 tontin 1 (398-22-68-1) Hämeenmaan Kiinteistöt Oy:lle (2079270-3) 2 200 000 eurolla ja muutoin tavanomaisin rakennettujen liiketonttien luovutusehdoin. Luovutusehdot ovat voimassa 31.3.2021 saakka.

#### Perusteluosa

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy on ilmoittanut haluavansa ostaa vuokraamansa Renkomäen kaupunginosan korttelin 22068 tontin 1. Hämeenmaan Kiinteistöt Oy ja Lahden kaupunki ovat allekirjoittaneet kyseistä tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen 1.2.2008. Tontilla sijaitsee Puuilo Oy:n myymälä. Tontin vuosivuokra oli 88 808 euroa vuonna 2020.

Korttelin 22068 tontti 1 on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-14), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan

myymälätiloja. Erikseen osoitetulle rakennusalueelle (km<sup>2</sup>) saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköiden piiriin kuuluvan myymälän. Alueelle ei saa sijoittaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Avoin ulkovarastointi on kielletty. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa pitää ottaa huomioon alueen merkitys kaupungin eteläisen sisääntuloväylän porttina. Julkisivun yhtenäinen enimmäispituus on 20 m. Huolto- ja lastaustiloja tulee sijoittaa rakennukseen niin, että ne eivät näy jalankulku- ja pääväylille. Paikoitus- ja muiden piha-alueiden kuivatus ei saa aiheuttaa haittaa kevyen liikenteen alikulkutunnelille eikä yleisen tien kuivatukselle. Rakennusten, paikoitus- ja muiden piha-alueiden sadevedet on ohjattava sadevesiviemäriin. Rakennushankkeista on pyydettävä liikenneviraston lausunto.

Tontin pinta-ala on 28 280 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 3 099 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen II-vaiheen rakentaminen käynnistyy kevään 2021 aikana. Sen suuruus on noin 3000 k-m<sup>2</sup>.

Alueella ei ole voimassa olevia luovutusehtoja. Kaupunki on teettänyt tontista kaksi arviota ja ostaja yhden vuonna 2020. Arviokirjoissa on läpi käyty Lahden ja vastaavien kaupunkien vastaavilla alueilla sijaitsevien liiketonttien toteutuneita kauppoja ja hintatasoja. Tontin luovutushinnaksi esitetään arviokirjojen, toteutuneiden kauppojen, kokemuksen ja osapuolien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen 2 200 000 euroa. Kauppahinnan määrittelyssä on huomioitu tontin erityispiirteenä, että tontin rakennusoikeudesta noin 8 000 k-m<sup>2</sup> on rakennettavissa yhteen tasoon. Loput 2000 k-m<sup>2</sup>:n pitäisi toteuttaa kahteen tasoon, mikä on liiketilojen kohdalla osoittautunut haasteelliseksi.

Tontin luovuttaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista:

- lisäämällä työllisyyttä ennakkoluulottomalla yhteistyöllä (A2)





Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

- luomalla uusia työpaikkoja tarjoamalla kaupungin kehitysalustaksi yrityksille (A3).

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Liitteet

398-22-68-1 Myyntimiehenkatu 2

## § 14

### Rälssin ja Miekan maan- sekä Vanhatien ja Hakapellon lumenvastaanottoalueiden vuokraaminen

605/10.00.02.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Salpamaa Oy:lle maan- ja lumenvastaanottoalueet esityksen liitteenä olevien maanvuokrasopimusten ehdoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään tarvittaessa maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Alueiden vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

#### Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa jäsen Marko Varjonen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin saatesanoin: "Sopimus tehdään siten, että pääomatuotto on kaupungin normaalisti käyttämä 5% vuosivuokrasta" Jäsen Arja Rantala kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Marko Varjosen palautusehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 JAA-ääntä (Sanna Mäkinen, Esko Sutela, Minna Lampinen, Jari Hartman, Nelli Nevala, Lasse Pakkanen, Juha-Pekka Forsman ja Pekka Järvinen) ja 4 EI-ääntä (Arja Rantala, Marko Varjonen, Maarit Tuomi ja Francis McCarron). Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

## Perusteluosa

Lahden kaupungilla on Rälssissä Helsingintien varrella ja Kujalassa Miekantien varrella maa-ainesten vastaanottoalueet sekä Vanhatien varrella ja Hakapellossa Jovinkadun päässä lumien vastaanottoalueet. Kaupunki on vastannut vastaanottoalueiden toiminnasta. Aiemmin kaupunki osti palveluntuotannon Lahden Seudun Kuntatekniikka Oy:ltä (LSKT) ja yhtiön purkamisen jälkeen Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy:ltä (PHJ).

Tekninen- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.4.2019 käsittelety kiertotalouden edistämistä kaupungin aluesuunnittelussa ja infran toteutuksessa. Kokouksessa päätettiin, että Lahden kaupunki tarjoaa

maanvastaanottopalveluita yksityisille toimijoille, jonka johdosta toiminnan yhtiöittämistä edistetään. Lahden kaupungin konserni- ja tilajaos on 17.3.2020 antanut lausunnon, jonka mukaan PHJ voi perustaa tytäryhtiön maa-ainesliiketoimintaan. Selvitysten perusteella maa-ainesliiketoimintaa varten on tarkoituksenmukaista perustaa PHJ:n 100 % omistama tytäryhtiö, jolle kaupunki vuokraa maan- ja lumenvastaanottoalueet. Em. järjestelyllä toteutetaan kuntalakia, jonka mukaan kaupungin on yhtiötettävä sellainen palvelu, jota tarjotaan kaupungin ulkopuolisille asiakkaille.

PHJ perusti hallituksen kokouksessaan 28.10.2020 Salpamaa Oy:n, joka on Salpakierro Oy:n (ent. PHJ) 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiö aloitti toimintansa 1.1.2021. Yhtiön päätoimialana on

- vastaanottaa ja käsitellä erilaisia maa- ja kiviaineksia, kuten puhtaita, pilaantuneita maita, betonia, tiiltä ja tuhkia
- kierrättää maa-ainekset uusioraaka-aineksi tai ohjata hyödynnettäväksi rakentamisessa
- edistää epäorgaanisten jätteiden ja ylijäämämuiden kierrätystä ja hyödyntämistä.

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on kaupungin ja PHJ:n toimeksiannosta tehnyt 3.4.2020 (tarkennettu 5.5.2020) päivätyn arviokirjan Lahdessa sijaitsevien lumen- ja maankaatopaikkojen markkina-arvon määrittämiseksi.

Salpamaa Oy:n ja Lahden kaupunkiympäristön edustajat ovat neuvotelleet kahden maa-ainesten ja kahden lumenvastaanottoalueiden hallinnan luovuttamisesta yhtiölle hyväksyttäväksi esitettävien markkinaperusteisten maanvuokrasopimuksin. Esitettävät alueiden vuokrat koostuvat perusvuosivuokrasta sekä alueille vuosittain sijoitettujen maa- ja lumimäärien määrän perusteella määriteltävästä lisävuokrasta. Kaupungin

normaali pääomatuottovaateen mukainen 5 % perusvuosivuokra on määritelty kunkin alueen arvioidun markkina-arvon viidenneksestä (20 %). Kyseisellä menettelyllä on kunkin alueen elinkus-tannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi määritelty:

	<b>pinta-ala</b>	<b>perusvuokra</b>
Rälssi maa-ainesalue	n. 520 250 m <sup>2</sup>	20 800 €
Miekka maa-ainesalue	n. 65 900 m <sup>2</sup>	2 965 €
Hakapelto lumialue	n. 23 990 m <sup>2</sup>	1 439 €
Vanhatie lumialue	n. 23 770 m <sup>2</sup>	1 436 €
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 633 910 m<sup>2</sup></b>	<b>26 640 €</b>

Perusvuokrien lisäksi yhtiö maksaa kaupungille ns. lisävuokraa vuosittain Rälssin ja Miekan vuokra-alueille loppusijoitetuista maa-aineksista 0,17 €/maatonni (alv 0 %) sekä Hakapellon ja Vanhatien vuokra-alueille vastaanotetusta lumesta 0,25 €/lumi-m<sup>3</sup> (alv 0 %). Perus- ja lisävuokran yhteenlasketuksi vuosittaiseksi tuloksi on arvioitu keskimäärin 138 000 €.

Lisäksi Rälssin vuokra-alueen osalta yhtiö maksaa kaupungille kiviainesmaksuna vuokra-alueelta louhitun ja poiskuljetetun kiviaineksen ulosmyyntihinnasta 12 %. Arvioitu maa-aineksen kokonaisottomäärä vuokra-alueella on noin 1 035 000 m<sup>3</sup>ltr. Kiviainesmyynniksi on arvioitu keskimäärin 50 000 t/a, jolla määrällä keskimääräinen tulo kaupungille on noin 33 000 €/vuosi.

Yhtiö on velvollinen raportoimaan kaupungille alueille vastaanottamansa maa- ja lumiainesmäärät sekä ottamansa ja jalostamansa kiviainesmäärät sekä niistä saadut myyntitulot kerran vuodessa.

Maa-ainesten vastaanottoalueiden maanvuokrat (perus- ja lisävuokra) ovat määritetty siten, että vuokrakauden päättyessä kaupunki on saanut vuokran muodossa em. arviokir-jan mukaisen arvon. Vuokra-ajoiksi

esitetään 1.1.2021 – 31.12.2040 (20 vuotta). Esitetty vuokranmäärittelymalli on todettu molempien osapuolien kannalta perustelluksi, koska sijoitettavissa massamäärissä on suurta vuosittaista vaihtelua, jonka vaikutusta esim. yhtiön vuokranmaksukykyyn ei pystytä muutoin huomioimaan. Toisaalta Rälssin osalta alueelle loppusijoitettavan massan määrän suuruus ja tätä kautta arvo ratkeaa vielä riidanalaisen asemakaavaprosessin ja sitä seuraavan ympäristölupaprosessin jälkeen.

Em. seurauksena Rälssin vuokra-alue luovutetaan yhtiölle kahdessa (2) erillisessä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa luovutetaan nykyinen käytössä oleva asemakaavoitettu ja ympäristöluvitettu osa. Toisessa vaiheessa luovutetaan liitekartassa M-20-177 esitetty laajennusosa, kun alueen asemakaavanmuutos A-2739a ja laajennusaluetta koskeva ympäristölupa ovat saaneet lainvoiman.

Rälssin alueen toiminnassa on vuosien saatossa tehty virheitä mm. niin, että täyttö ylittää luiskissa ja laella luvassa hyväksytyt tasot. Näiden ylitäyttöjen siirrot tuotetaan kaupungin kustannuksella ja niiden on arvioitu aiheuttavan pahimmassa skenaariossa n. 882 000 euron kustannukset. Siirtotöistä valmistellaan erikseen urakkasopimus Salpamaa Oy:n ja kaupungin välille kaupungininsinöörin päätöksellä.

Rälssin ja Miekan maanvastaanottoalueiden osalta on maanvuokrasopimuksien liitteissä sovittu myös alueiden jälkihoitovastuista. Sopimusten lähtökohtana on, että ns. massojen muotoilu ympäristölupien mukaisiin korkotasoihin kuuluu vuokramiehelle muut alueiden jatkokäytön (lähtökohtaisesti virkistyskäytön) edellyttämien toimenpiteiden kustannukset jäävät kaupungin kustannettaviksi.

Toiminnan järjestämisestä on kaupunki saanut viimeisen kolmen vuoden ajalta noin 1,1 milj.€:n vuositulot menojen ollessa noin 850 000 € vuodessa.

Toiminnan uudelleen järjes-telyistä johtuen vuoden 2021 kunnallistekniikan käyttötalouden tuloista poistuu noin 1 095 000 euroa ja menoista noin 500 000 euroa.

## Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A1, A2, A3, A4)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

## Asianosaisena:

Salpamaa Oy

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Salpamaa Oy

## Liitteet

Maanvuokrasopimus Salpamaa Oy Hakapellon lumenvastaanottoalue  
Maanvuokrasopimus Salpamaa Oy Miekantien maa-aineksen vastaanottoalue  
Maanvuokrasopimus Salpamaa Oy Rälssin maa-aineksen otto- ja vastaanottoalue  
Maanvuokrasopimus Salpamaa Oy Vanhatien lumenvastaanottoalue  
Äänestyslista § 14 26.1.2021

## § 15

### Kytölän kaupunginosan huoltoasemarakennusten (LH) korttelialueen 10027 tontin 1 vuokraaminen (Konekatu 1)

359/10.00.02.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Kytölän kaupunginosan korttelialueen 10027 tontin 1 (398-10-27-1) Oy Teboil Ab:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra- aika päättyy 31.12.2033.
2. Tontin vuosivuokra on viisitoistatuhatta (15 000) euroa.
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) vuoden 2020 keski-indeksiin.
4. Vuokramies sitoutuu rakentamaan tontille mittarikentän rakennelmiseen ja laitteineen 30.6.2022 mennessä.
5. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia miehittämättömien polttonesteiden jakelutonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.



## Perusteluosa

Kaupunki on joulukuusta 2018 lähtien varannut Kytölän kaupunginosan huoltoasema-rakennusten (LH) korttelialueen 10027 tontin 1 Oy Teboil Ab:lle kohteen suunnittelua varten. Tontin pinta-ala on 2 150 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 25 k-m<sup>2</sup> (e=0,01). Teboilin edustaja on pyytänyt kaupungilta tontin vuokraamista mittarikentän, laittilan ja katoksen rakentamista varten. Yhtiö on saanut hankkeelleen rakennusluvan.

Tontin rakentamisen toteuttamista on viivästyttänyt tontin Holman-Kymijärven maantien puoleisella reunalla sijaitsevan LE-Sähköverkon ilmasähköjohdon purkaminen ja uusien maanalaisten suurjännitekaapelien rakentaminen. LE-Sähköverkon tavoitteena on rakentaa suurjännitekaapelit kesällä 2021, jonka jälkeen ilmajohdot voidaan purkaa.

Kaupungin viime vuosien käytäntönä on tehdä uudet huoltoasema- ja polttonesteiden jakelutoimintaan osoitettujen tonttien vuokrasopimukset sekä jatkaa päättyviä vuokrasopimuksia 31.12.2033 saakka, jotta tulevaisuudessa sopimusten uusimisten ehtoja voidaan tarkastella samanaikaisesti.

Kaupunki hinnoittelee miehittämättömien polttonesteiden jakelutontit sijainnin mm. keskustan, valtaväylien ja kaupallisten palveluiden läheisyyteen nähden sekä lähiliikenneväylän liikennemäärän perusteella.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että kaupunki vuokraa tontin 1 Oy Teboil Ab:lle polttonesteiden jakeluaseman toteuttamista varten 31.12.2033 päättyvällä maanvuokrasopimuksella, elinkustannusindeksiin sidotulla 15 000 € vuosivuokralla sekä 30.6.2021 päättyvällä rakentamisvelvollisuuden määräajalla.

Yhtiön edustaja on hyväksynyt esitetyt vuokraamisen ehdot.

## Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A1, A2, A3, A4)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1)
- kehittämällä kaupungin palveluasennetta ja toimintakulttuuria Suomen yritysystävällisimmäksi (B4).

## Asianosaisena:

Oy Teboil Ab

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Oy Teboil Ab

## Liitteet

Kartta tontista 398-10-27-1 Konekatu 1

## § 16

### Niemen kaupunginosan korttelialueen 4305 tontin 9 maanvuokrasopimuksen jatkaminen (Veistämönkatu 1b, Telakkakatu 8)

607/10.00.02.01/2021

#### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, p. 050 398 5396

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

#### Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

#### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää jatkaa Niemen kaupunginosan korttelialueen 4305 tontin 9 (398-4-4305-9) vuokraamista Suomen Moottoripyörämuseo Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

1. Vuokra- aika päättyy 31.12.2055.
2. Tontin vuosivuokra määräytyy 31.12.2032 saakka 24.2.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaan.
3. 1.1.2033 lähtien vuokra tarkistetaan vastaamaan tarkistusajankohdan käypää tasoa.
5. Tarkistettu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) vuoden 2032 keski-indeksiin.
6. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia teollisuus-, varasto- ja yritystoimintarakennusten tonttien vuokraehtoja.

Vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

## Perusteluosa

Kaupunki on 4.12.2007 allekirjoitetulla 31.12.2032 päättyvällä maanvuokrasopimuksella vuokrannut Niemen kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen 4305 tontin 7 (pinta-ala 2 401 m<sup>2</sup>) [REDACTED]. Samalla kaupunki myi tontilla sijaitsevan vanhan tiilisen kuivaamorakennuksen [REDACTED]. Vuonna 2010 vuokraoikeus rakennuksineen siirtyi Moottoripyörämuseo Oy:n nimiin. Kunnostettuun rakennukseen ja sen laajennukseen on toteutettu Moottoripyörämuseo ja Ace Cafe -niminen kahvilaravintola.

Vuonna 2017 vuokra-aluetta on laajennettu yhdistämällä vuokratontti 7 ja viereinen tontti 8 tontiksi 9. Vuokra-alueen pinta-ala on laajennuksen jälkeen 3 533 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 296 k-m<sup>2</sup> (e=0,65).

Rakennusoikeudesta on käytetty 876 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasopimuksen vuokra tarkistettiin syntynyttä tilannetta vastaavaksi, mutta tontin vuokra-aikaa ei muutettu.

Suomen Moottoripyörämuseo Oy:n edustajat ovat 27.11.2020 päivätyllä sähköpostiviestillä pyytäneet kaupungilta Moottoripyörämuseotontin vuokraamista 50 vuodeksi. Yhtiön mukaan Suomen Moottoripyörämuseo Lahdessa on vakiinnuttanut asemansa ja uuden laajennusosan avaamisen jälkeen tulevana keväänä se tulee kasvattamaan kävijämääräänsä edelleen. Moottoripyörämuseo kahvilaravintoloinen ja tapahtumineen on ollut neljä vuotta peräkkäin Tripadvisor matkailusivustolla Lahden suosituin matkailukohde. Seuraavan sukupolven osallistuessa aktiivisemmin yhtiön toimintaan haluaa yhtiö edelleen panostaa asiakkaiden viihtyvyyteen mm. rakentamalla tulevaksi kaudeksi tontille uuden viihtyisän kaksikerroksisen

terassin. Yhtiö on sijoittanut museo- ja kahvilaravintolahankkeeseen erilaisine tapahtumineen paljon aikaa ja rahaa ja uudella sopimuksella yhtiö haluaa varmistaa, että museoon pääsee tutustumaan myös tulevat sukupolvet. Vuokra-aikaa jatkamalla yhtiö saa kuoletettua tarvittavat investoinnit kohtuullisella laskenta-ajalla.

Kaupunki on vuokrannut Niemen satama-alueelta korttelin 4305 kaksi muuta tonttia 31.5.2045 ja 31.12.2055 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla. Viereisen korttelin 4304 Vääksyn Konepisteen vuokrasopimus päättyy 31.8.2050.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että Moottoripyörämuseon tontin 9 vuokraamista jatketaan uudella maanvuokrasopimuksella 31.12.2055 saakka, jolloin vuokraamisen kokonaisajaksi tulee noin 48 vuotta. Vuokraamisen jatkaminen hyvissä ajoin ennen voimassa olevan sopimuksen päättymistä on perusteltua;

- jotta vuokraava yhtiö pystyy jatkamaan toiminnan kehittämistä uuden sukupolven voimin,
- toiminnan kehittämiseen sijoitettavien investointien takaisinmaksuaika on riittävän pitkä ja
- jatkettavan vuokraoikeuden vakuusarvo on investointien rahoittamiseksi parempi.

Tontin vuokra tarkistetaan nykyisen sopimuksen päätyttyä 1.1.2033 lähtien vastaamaan tarkistusajankohdan käypää tasoa.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A1, A2, A3, A4)



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

**Asianosaisena:**

Suomen Moottoripyörämuseo Oy

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimus

**Toimenpiteet**

Ote: Suomen Moottoripyörämuseo Oy

**Liitteet**

Kartta M-21-5 Niemen sataman vuokrasopimuksia

## Tiedoksi merkittävät asiat

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

### Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

### Perusteluosa

Lautakunnalle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

Kaupunkisuunnittelu on antanut 17.12.2020 ympäristöministeriölle lausunnon valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnista (täydentävä kuuleminen).

Teknisen ja ympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset 30.11.-31.12.2020.

Maankäytön ja aluehankkeiden yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset 30.11.2020-17.1.2021.

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

### Toimenpiteet

-



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Liitteet

- Kaupunkisuunnittelun lausunto: Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi
- Yhteenveto viranhaltijapäätöksistä
- Yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset
- Tonttijako Kujalan 19 kaupunginosan korttelin 19026 tontille 1
- Myyntiehdot Launeen kaupunginosan korttelin 24624 muodostettavaan tonttiin 5 sisältyvän alueen myynti (Jokiniitynkatu 1)
- Kaupungininsinöörin viransijaisen määrääminen





Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

§ 18

**Muut asiat**

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Puheenjohtaja

**Päätösehdotus**

Tekninen ja ympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

**Perusteluosa**

Lautakunta keskusteli kaupungininsinöörin valintaprosessin käynnistämisestä ja sähköisen kokousjärjestelmän haasteista.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

-



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 7, § 8, § 9, § 10, § 17, § 18

Lahden kaupunki

## MUUTOKSENHAKUKIELTO

oikaisuvaatimus/kunnallisvalitus

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 3, § 4, § 5, § 6, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16

Lahden kaupunki

**OIKAISUVAATIMUSOHJE, kunnallisasiat**

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta ei saa tehdä päätöksistä, jotka koskevat virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista (Laki kunnallisesta viranhaltijasta 50 §).

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Asianomainen viranomainen/toimielin (mainittu päätöksessä/otteessa)

Yhteystiedot

Lahden kaupunki / kirjaamo

Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti

Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs,

Aleksanterinkatu 18

Aukioloaika: 8.00–18.00

puh. 03 814 2214

Sähköposti: kirjaamo(at)lahti.fi

## Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimusaika taloudellisin ja tuotannollisin perustein tehdystä irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kulua vasta irtisanomisajan päättymisestä.

## Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen sekä sen tekijä ja yhteystiedot.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle oikaisuvaatimusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä riippumatta tavasta, jolla se toimitetaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii



Tekninen ja ympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan  
päättymistä.