

**Lähtettäjä:** HAO Hämeenlinna <hameenlinna.hao@oikeus.fi>  
**Lähetetty:** tiistai 15. maaliskuuta 2022 10.36  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo\_Lahti  
**Aihe:** Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Lahden kaupunkiympäristölautakunnalle, dnro 561/2022  
**Liitteet:** HMLHAO\_lausuntopyyntö\_lahdenkaupunkiympäristöltk\_dnro561\_2022.pdf

Hei,

Ohessa liitteenä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Lahden kaupunkiympäristölautakunnalle.

Tätä saatetta tai sen liitettä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi).

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeustuomari Maria Jokinen.

Ystävällisin terveisin  
Suvi Värtinen  
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
(Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5)  
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA  
Puh: 029 56 42200/vaihde  
sähköposti: [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)

*Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja poistakaa viesti välittömästi.*

*Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall ni inte är meddelandets avsedda mottagare, vänligen informera avsändaren om detta och radera meddelandet omedelbart.*

*This message may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete the message immediately.*



**Vastaanottaja**

Lahden kaupunkiympäristölautakunta

**Muutoksenhaunainen päätös**

Lahden kaupunkiympäristölautakunta 27.01.2022 § 6

**Valittaja**

Salpausselän luonnonystävät ry

**LAUSUNTOPYYNTÖ**

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
  - lautakunnan hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
  - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
  - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset ja
  - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 13.4.2022**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Maria Jokinen  
hallinto-oikeustuomari

## Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: [hameenlinna.hao@oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao@oikeus.fi)

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

**Lähetäjä:** [REDACTED]  
**Lähetetty:** keskiviikko 2. maaliskuuta 2022 14.30  
**Vastaanottaja:** HAO Hämeenlinna  
**Aihe:** Valitus Lahden kaupunkiympäristölautakunnan 27.01.2022 tekemästä päätöksestä; asemakaava  
**Liitteet:** Pöytäkirjan ote §1, §2, §6.pdf

Salpausselän luonnonystävät ry  
Puheenjohtaja [REDACTED]

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna

Valitus Lahden kaupunkiympäristölautakunnan 27.01.2022 tekemästä § 6 päätöksestä hyväksyä asemakaavan muutosehdotus A-2807 (Hollolankatu 12) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutos M-21-179/4179/10.02.01.00/2021

#### **Vaatus:**

Asemakaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että nykyinen Y-tontti (Hollolankatu 12) säilytetään edelleen historiallisena alueena, jolla on Y-tontti, ja piha-alue otetaan paremmin huomioon historiallisena tapahtumapaikkana ja maisemallisesti näkyvänä yleisenä paikkana historiallisen tien varrella ja Salpausselän reunamuodostumalla.

Pyydämme hallinto-oikeutta myös katsomaan, onko Lahden tällainen päätös hyväksyttävä menettely hyvän hallinnon ja hallintolainsäädännön mukainen, jossa pelkästään lautakunta hyväksyy (etäkokouksessa) sellaisen asemakaavanmuutoksen valtuuston sijaan, josta on tehty perusteltu muistutus.

#### **Perustelut:**

Asemakaavan muutos A-2807 on maankäyttö- ja rakennuslain MRL 1 §:n, 5 §:n, ja 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten.

MRL 1§ mukaan lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys. Nyt hyväksytty asemakaavanmuutos, jossa Y-tontti muutetaan yksityiseksi AL-tonttipihaksi, kaventaa Radiomäen hienoa luontoympäristökokonaisuutta, jota me kaikki olemme voineet käyttää. Kaupungin omistamaa ko. Y-tonttia, joka kuuluu samalla Radiomäen puistometsäkokonaisuuteen (VL), on voitu käyttää ulkoillessamme Radiomäellä ja esitellessämme upeita Salpausselän geologisia muodostumia luontorekillämme, koska tontti sijaitsee ns. Yoldiameren muinaisranta muodostumalla, ja koska se liittyy luontevasti ulkoilutieteyhteyksien varrelle.

Yleishyödyllisen tontin muuttaminen asuin-liiketaloksi ei ole loppuun asti harkittu kokonaisuus. Kaupunki ei ole edes kokeillut tontin myyntiä Y-tonttina, vaikka nykyisin on olemassa yleishyödyllisiä yrityksiä, jotka toimivat sosiaali- ja virkistysalalla ja järjestävät esim. kerhotoimintaa lapsille, nuorille ja erilaisilla yhdistyksillä, kuten esim. luonnonsuojeluyhdistyksillä. Myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamiseen kaupunki ei ole etsinyt muita ratkaisuja, kuin myynti AL-tonttina, vaikka käytettävissä on erilaisia työllisyysprojekteja ja mm. ammatillisten koulujen opinnäytetyömahdollisuuksia. Eo. perusteella asemakaavanmuutos A-2807 ei edistä MRL 1§:n mukaista sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

MRL 5§:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää (2 mom. 1.kohta) mm. viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista sekä (2 mom. kohta 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä ... ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Yksityinen AL-tontti ei edistä MRL 5§:n 2 mom. kohtaa 1, kuten nykyinen Y-tontti on sen tehnyt. Asemakaavanmuutoksen A-2807 suunnittelu- ja vaikutusten arviointi ei ole ollut riittävää myöskään tonttiliikenteen osalta, koska Hollolankadulla ei ole varsinaista tonttiliittymää. Ajo tontille tapahtuu vaivhkaa ruuhkaiselta Hollolankadulta vilkkaan kevyenliikenteen poikki. Tähän asti Y-tontin tonttiliikenne on ollut hiljaista ja pääasiassa jalankulkuna ja pyöräliikenteenä. Mutta jos tontti muutetaan AL -tontiksi, niin liikenne lisääntyy. Liikennettä olisi pitänyt tarkastella paremmin ja tuoda mm. esille, joudutaanko jatkoissa muuttamaan nykyistä katujärjestelyä ja vievätkö uudet järjestelyt lisää maa-alaa Radiomäen geologisesta muodostumasta.

MRL 54 §:n 2.momentissa mainitaan myös turvallisen liikenteen järjestämisestä. Mielestämme uudelle AL -tontin lisääntyvälle liikenteelle ei ole järjestetty turvallista ajoyhteyttä Hollolankadulta ja ko. tontille ajo aiheuttaa vaaratilanteita vilkkaasti käytetylle kävely- ja pyörätielle.

MRL 54§:n 1. momentin mukaan "Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään". Koska A-2807 kaavaselostuksessa vakuutetaan, että asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen, niin väitämme, että siinä asiassa päättäjiille ei ole kerrottu totuutta eli heitä on johdettu harhaan, koska maakuntakaava ja yleiskaava sisältävät yleismääräyksen, joka sallii tarvittaessa muutakin maankäyttöä, mitä alueen kokonaismerkintä osoittaa.

Olemme huomanneet, että edellä mainittu epäkohta koskee muitakin asemakaavoja ja niiden muutoksia, joten pyydämme Hämeenlinnan hallinto-oikeutta vihdoin puuttamaan asiaan.

MRL 54 §:n 2.momentin mukaan mm. "Rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää". Hollolankatu 12 tontti sijoittuu Radiomäen lähivirkistysalueelle (VL) ja sen erottaa Hollolankadusta korkea muinaisranta töyräs. Jos nyt ko. Y-tontti kaavoitetaan AL -tontiksi, se valtaa koko vihernurkkauksen siten, ettei sinne meillä asukkailla ja muilla ulkoilijoilla luonnonsuojelijoista puhumattakaan ole asiaa.

Kohteena olevaan ympäristöön liittyy myös paljon historiaa, koska se on Ylisen Viipurintien, sittemmin Hevosmiehentien ja yhden vilkkaimman sisääntulotien eli Hollolankadun varrella. Asemakaavamuuoksen A-2807 kaavaselostuksessa ei tuoda paikan historiallista ulottuvuutta ollenkaan esille, puhumattakaan, että se on myös kansalaissodan 1918 tapahtumapaikka. Ioten päättäjiiltä on pimitetty tärkeää MRL:n mukaista tietoa. Koko alue vaatisi

parempaa tarkastelua ja suhtautumista myös kaavallisesti, joten uusi asemakaava on MRL 54 §:n vastainen.

Valitusoikeutemme perusteita

Valituksen kohteena oleva päätös kohdistuu valittajaan, koska Salpausselän luonnonystävät jo nimensäkin puolesta kiinnittää Salpausselän suojeluun kokonaisuutena huomioiden luontoympäristön ja muun yleishyödyllisen ympäristön, eikä näitä voi erottaa muusta ympäristöstä. Radiomäki kokonaisuutena on linnustollisesti ja luonnonolosuhteiltaan rikas, joten siellä on järjestetty useita luontoretkiä, myös ko. nurkalla.

Olemme muistutuksessamme tuoneetkin esille, tätä aluetta olisi pitänyt tarkastella suurempana kokonaisuutena, jolloin päättäjillekin olisi muodostunut parempi kuva alueen luontoympäristöstä ja geologiasta sekä kulttuurihistoriallisesta ja historiallisesta arvosta.

Pyydämme saada täydentää valitustamme myöhemmin.

Edellä olevan perusteella pyydämme Hämeenlinnan hallinto-oikeutta palauttamaan asemakaavan A-2807 uudelleen valmisteluun.

Lahdessa 2.3.2022

Salpausselän luonnonystävät ry

Liitteenä Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätös 27.1.20220 § 6



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 1

Kaupunkiympäristölautakunta  
Ote pöytäkirjasta 27.01.2022

Otteen oikeaksi todistaa Lahden kaupungin konsernipalveluissa 31.1.2022

Helena Kuokkanen  
valmistelusihteeri

Otteen saaja / asianosainen:

muistutuksen tekijät (Salpausselän luonnonystävät ry, puheenjohtaja Markku Lehtinen), Hämeen ELY-keskukselle

Tiedoksianto:

31.1.2022 sähköposti

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen:

1.2.2022

## Kaupunkiympäristölautakunta

### Pöytäkirja

Aika 27.01.2022 16:00 - 18:18

Paikka sähköinen kokous Teams-etäyhteydellä

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Immonen Anita	I varapuheenjohtaja	
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	saapui asiantuntijaesittelyn aikana klo 16.25
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Hälinen Ville	jäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	poistui §:n 19 käsittelyn aikana klo 18.14
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Honkanen Petri	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Hämäläinen Päivi	henkilöstön varaedustaja	kokouskäsittely/§ 3 ja 4, poistui klo 17.22
	Vilen Minna	asiantuntija	kokouskäsittely/§ 4, poistui klo 17.22

Sutinen Kimmo	asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05-16.48/terminaalikatoksen sääsuojaus, § 15
Miettinen Samuli	arkkitehti, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05-16.48/terminaalikatoksen sääsuojaus, § 15
Toivari-Holm Mirja	johtava konsultti, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05-16.48/terminaalikatoksen sääsuojaus, § 15
Niskanen Riitta	asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05-16.35/matkustajainformaation parantaminen, § 15
Kovero Anniina	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Anniina Kovero

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Maarit Tuomi

Ville Nikkilä





Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 27.01.2022

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa  
osoitteessa <http://www.lahti.fi> 01.02.2022

Anniina Kovero

hallintopäällikkö



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 27.01.2022

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.01.2022

§ 1

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsen Maarit Tuomi ja jäsen Ville Nikkilä.

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.01.2022

§ 6

Asemakaavan muutosehdotus A-2807, Keski-Lahti, Hollolankatu 12 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutos M-21-179

4179/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2807 sekä tonttijakoehdotuksen nro M-21-179.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 1090 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2807 Hollolankatu 12, Keski-Lahti sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-21-179.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa yleisten alueiden korttelialue (Y) uuteen käyttötarkoitukseen, jotta kaupunki voi myydä kiinteistön. Suunnittelualueen pinta-ala on 2489 m<sup>2</sup>.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikumista (A4) ja kaavassa on huomioitu vesiensuojelu (A6).

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja yksi tontti. Tontilla sijaitseva päärakennus on merkitty suojeltavaksi (sr). Lisärakentamiselle on osoitettu kaksi päärakennukselle alisteista rakennusala, joiden rakentamisella voidaan estää liikennemelun leviämistä piha-alueelle. Kaavassa on osoitettu istutettavaa aluetta tontin reunoille, määrätty melun huomioimisesta, pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä sekä määrätty uudisrakentamisen rakennustavasta. Asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 450 m<sup>2</sup>. Autopaikkamitoitus määräytyy käyttötarkoituksen mukaan.

### **Kaavatilanne**

Maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C).

Lahden läntisten osien osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu myös Salpausselkä - rajaukseen ja pohjaveden muodostumisalueeseen.

Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m<sup>2</sup> ja tontilla on osoitettu erilliset rakennusalat suojellulle rakennukselle (sr) ja lisärakentamiselle.

### **Vuorovaikutus**

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §:n 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavahankkeesta on kuultu viranomaisia ja kaavan osallisia.

Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla koko kaavahankkeen ajan.

Kaavaluonnoksen kuulemisaikana saatiin kolme lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä. Lausunnot saatiin LE-Sähköverkolta, Lahden kaupunginmuseolta sekä ELY-keskukselta.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen muutettu seuraavasti:

- käyttötarkoitus on muutettu suojeltujen rakennusten alueesta (SR-1) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL)
- päärakennuksen suojelumääräystä (sr) on tarkennettu
- istutettava alueita sekä niiden määräyksiä on tarkennettu (is-1 ja is-2)
- uudisrakentamisen määrää on vähennetty kolmesta erillisestä rakennusalaista kahteen ja määrätty, että sen tulee sopeutua suojelurakennuksen arkkitehtuuriin (ju)
- toinen uudisrakennukselle osoitettu rakennusala on varattu autotalleille ja varastoille
- lisätty määräys leikki- ja oleskelualueiden melunsuojaustarpeesta (melu)

Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat päätösehdotuksen liitteenä. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin löytyvät liitteenä olevasta kaavaselistuksesta kohdasta 4.3.2.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska kaava suojelee olemassa olevan rakennuksen ja pienimuotoinen lisärakentaminen on alisteista päärakennukselle. Liikenteelliset vaikutukset

ovat vähäiset, koska suunnittelualueelle on vain yksi ajoliittymä vilkkaasti liikennöidyltä Hollolankadulta. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset, koska piha-alueen puusto tulee säilyttää ja rinteiden osalta kasvillisuus tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena.

Hollolankadun liikennemelu on laaditun selvityksen mukaan merkittävä. Sen vuoksi asemakaavassa on päärakennuksen kahdelle sivulle osoitettu melumääräys (32dBA) ja määrätty leikki- ja oleskelualueiden melunsuojaustarpeesta (melu). Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää melulta suojattua leikki- ja oleskelualueita, voidaan piha-alueen melutilannetta parantaa rakentamalla kaavassa osoitetut yksikerroksiset uudisrakennukset ja/tai melulta suojaavia aitoja tai muita rakennelmia.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Keski-Lahden (1.) kaupunginosaan tonttijaon muutos M-21-179 korttelin 1090 tontille 2.

Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. MRL 52§:n mukaisesti kaupungin hallintosäännössä muut kuin vaikutukseltaan merkittävät kaavat on delegoitu kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### **Aiempi käsittely lautakunnassa**

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 17.11.2021 § 65. Asian esittelijän suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2807 sekä tonttijakoehdotuksen nro M-21-179 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

## **Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutus**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 25.11.-28.12.2021.

Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa. Muistutuksen jätti Salpausselän luonnonystävät ry ja lausunnot Hämeen ELY-keskus ja Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo. ELY-keskuksella eikä museolla ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot ja muistutus ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Salpausselän luonnonystävät ry kiinnittää muistutuksessaan huomiota Salpausselän ja sen reuna-alueiden merkityksestä maisemassa ja että kaavoituksessa tulisi paremmin huomioida yleiskaavan Salpausselkämääräys. Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutosalue on kaupunkikuvallisesti vaalittava paikka eikä sen nykyistä käyttötarkoitusta tulisi muuttaa yleisten rakennusten alueesta asumiselle eikä sallia tontille lisärakentamista. Muistutuksessa esitetään, että kaupungin tulisi tukea yhdistyksiä mm. vuokraamalla edullisesti kaavamuutoskohteen kaltaisia tontteja ja/tai tiloja. Muistuttajan mukaan kaavamuutoksen yhteydessä olisi pitänyt tutkia, miten alue voisi palvella paremmin asukkaita ja matkailua, ja että tarkastelua olisi voinut tehdä samanaikaisesti vastapäätä Hollolankadulla sijaitsevan vanhan koulun osalta.

## **Vastine muistutukseen**

Kaavamuutos on laadittavana, koska kaupunki haluaa myydä tarpeettomiksi käyneitä kiinteistöjään ja saada siten myös tuloja niiden myynnistä.

Kuntotutkimuksen mukaan kaavamuutosalueella sijaitseva rakennus vaatii

monenlaisia kunnostustoimia. Mikäli kaupunki toteuttaisi tarvittavat toimenpiteet, nousisi tilavuokra niiden myötä todennäköisesti merkittävästi. Nykyisen kaltaiselle yhdistystoimijalle tilavuokran merkittävä nousu voisi olla esteenä vuokrasopimuksen jatkamiselle. Koska kaupungilla ei kuitenkaan ole tarvetta pitää kyseessä olevaa kiinteistöä omassa käytössä eikä omistuksessa, on nyt sopiva hetki myydä se, jolloin tuleva omistaja voi tehdä samalla omiin tarpeisiinsa sopivat muutostyöt rakennuksessa.

Toisin kuin muistutuksessa annetaan ymmärtää, kaavamuutosalue ei ole osa Radiomäen virkistysaluetta (VL) eikä avoin kaikkien kaupunkilaisten käyttöön, vaikka sen käyttötarkoitus on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten alue (Y). Kiinteistö on vuokrattu siellä toimivan yhdistyksen käyttöön, eikä se siten ole avoin kuin kyseisen yhdistyksen toimijoille ja vierailijoille. Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.2 on kerrottu rakennuksen historiasta ja sen käytöstä. Rakennus on alun perin valmistunut yksityishenkilön asuin- ja työtiloiksi. Sitten kaupunkin omistuksessa tiloissa on toiminut Humpulan lastenseimi, minkä jälkeen kiinteistöä on vuokrattu nykyiselle vuokralaiselle. Kaupungilla ei historiatietojen valossa ole ollut tarkoituksena avata kiinteistöä avoimeen, julkiseen käyttöön.

Kaavamuutoksella alueesta muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), mikä mahdollistaa jatkossa monenlaisen toiminnan alueella. Kaavamuutoksella ei ole haluttu tiukasti rajata kiinteistön käyttötarkoitusta, koska olemassa oleva rakennus itsessään antaa mahdollisuuden sen monipuoliseen käyttöön. Osoittamalla kiinteistö AL-alueeksi mahdollistetaan myös yritystoiminta kiinteistöllä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi lisärakentamiselle osoitettua paikkaa ja rakennusoikeutta yhteensä 600 m<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa tontin etelälaidalle on osoitettu rakennusala, jonka toteuttaminen tarkoittaisi Radiomäen rinteiden luiskaamista entisestään.



Asemakaavan muutoksella rakentamisen määrää tontilla on vähennetty. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 450 m<sup>2</sup>. Lisärakentamisen paikat on ohjattu tontilla siten, että ne suojaavat piha-alueita Hollolankadun liikennemelulta ja että ne voidaan toteuttaa vähäisillä maanmuokkauksilla. Kaavassa on määrätty rakennussuojelusta (sr-määräys), mikä tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä myös kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena.

Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueen sijainti yleiskaavan mukaisella Salpausselkä-alueella on huomioitu määräämällä pohjaveden suojelusta, hulevesien käsittelystä, tontilla olevan puuston ja luonnontilaisena pidettävän osan säilyttämisestä, rakennussuojelusta ja uudisrakentamisen julkisivuista. Rinteen kulutus ei lisäännä kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Kyla2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (Salpausselän luonnonystävät ry, puheenjohtaja Markku Lehtinen, make.leht@hotmail.com), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY-keskus,

kuulutus+kartta Hämeen Maanmittauslaitos,



Kaupunkiympäristölautakunta

Ote pöytäkirjasta 27.01.2022

kuulutus+kartta Päijät-Hämeen liitto,  
kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 6

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, kunnallisasiat

Valitusoikeus ja valitusperusteet

Vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta valituksen voi tehdä ne, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan on myös valitusoikeus.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimielin on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

[www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus](http://www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus)

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna  
029 56 42210  
faksi 029 56 42269  
hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten  
asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## Valitusaika ja sen alkaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

## Valituksen muoto ja sisältö

Valitus tehdään kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- 2) selvitys pöytäkirjan nähtävillepanopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

## Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

## Tuomioistuinmaksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.