

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

Aika 23.03.2022 16:00 - 17:06

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Immonen Anita	I varapuheenjohtaja	Teams
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	Teams
	Hälinen Ville	jäsen	Teams
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	Teams
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	Teams
	Honkanen Petri	suunnittelujohtaja, esittelijä	Teams
	Tuhkanen Jani	esittelijä	
	Kovero Anniina	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	
	Huttunen Anna	hankepääällikkö	Teams asiantuntijaesittely klo 16.05-16.15, sähköpotkulaudat



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Anniina Kovero

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ida Rantanen

Minerva Kastehelmi

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 29.03.2022

Anniina Kovero

hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 31	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 32	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 33	Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 31.12.2021	7
§ 34	Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksesta kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 27.1.2022 § 14 (Nastolan Loistopolun laavun vastaanottaminen Lahden kaupungille ja siirtäminen uuteen paikkaan)	9
§ 35	Lahden suunta -työ 2021-2025: Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman 2021-2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen	11
§ 36	Radiomäen hankesuunnitelman hyväksyminen	14
§ 37	Asemakaavan muutosehdotus A-2834, Villähteentie 339 ja 335, Villähde sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-22-42	21
§ 38	Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontin 17 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Ruoriniemenkatu 1b)	28
§ 39	Kärpäsen kaupunginosan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen 30091 tontin 2 luovuttaminen (Satulakatu 8)	33
§ 40	Kytölän kaupunginosan korttelin 10244 tontin 17 (Kotiniemenkuja 31 ja 35), Kilpiäisten kaupunginosan tilan Tuomisto 398-409-1-14 kahden alueen (Vaskirannankatu 9 ja 13) sekä Hollolan kunnan tilan Sarvikuutti 98-411-1-120 (Sarvikuutti 43) vuokraamisten jatkaminen	37
§ 41	Seitsentien, Kymmenkunnantien ja Hatinkadun katusuunnitelmien hyväksyminen	44
§ 42	Mallaskadun, Panimokadun ja Mattssoninaukion katusuunnitelmamuutos	47
§ 43	Lääkintälotanpuiston ja leikkialueen puistosuunnitelma	54
§ 44	Wilhelminpuiston puistosuunnitelma	58
§ 45	Yleisten alueiden tilapäisestä käytöstä perittävien maksujen tarkistaminen	62
§ 46	Tiedoksi merkittävät asiat	64

§ 47	Muut asiat	67
§ 48	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6	68



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 31

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Lautakunta päätti ottaa lisälistalta pykälän 48 Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6, käsiteltäväkseen.



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

nro 3

§ 32

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin lautakunnan jäsenet Ida Rantanen ja Minerva Kastehelmi.

§ 33

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 31.12.2021

807/02.00.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Henkilöstöpäällikkö Pekka Nikulainen p. 050 387 8780

Strategia-asiantuntija Olli Toivonen p. 044 482 6180

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkiympäristön palvelualueen tilinpäätöksen seurantaraportin vuodelta 2021.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen tilinpäätöksen seurantaraportti sisältää talouden, 30 kk:n uudistumis- ja muutosohjelman, strategian ja henkilöstön toteumatiedot vuodelta 2021.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Toimenpiteet

Tiedoksi: Konsernipalvelut/talouspalvelut

Liitteet

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti Tilinpäätös 2021

§ 34

Lausunnon antaminen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksesta kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 27.1.2022 § 14 (Nastolan Loistopolun laavun vastaanottaminen Lahden kaupungille ja siirtäminen uuteen paikkaan)

1423/10.03.01.05/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud p. 044 482 6827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle liitteessä esitetyn.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Muutoksenhakijat ovat vaatineet kumoamaan kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 27.01.2022, jolla lautakunta tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta uuteen käsittelyyn tulleen asian osalta oli yksimielisesti kokouksessa tehdyn vastaehdotuksen johdosta päättänyt hylätä valmistellun esityksen siitä, että Nastolan Loistopolun laavu siirrettäisiin toiseen paikkaan. Muutoksenhakijoiden lausumat eivät tuo

esille laista johtuvaa perustetta sille, että ratkaisua olisi muutettava. Lautakunnalla on ollut lähtien kunnan itsehallintoon kuuluvasta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta oikeus ratkaista asia siten kuin se on ratkaistu. Päätös oli yksimielinen ja osoitti siten myös lautakunnan tahtotilan asiassa. Kaupunki vastustaa muutoksenhakua, jolle ei ole oikeudellista perustetta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

ote ja asiakirjat Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Liitteet

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, Nastolan Loistopolun laavu



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 35

Lahden suunta -työ 2021-2025: Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman 2021-2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen

8726/10.02.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaava-arkkitehti Johanna Säöksniemi p. 050 518 4445

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Hankepäällikkö Anna Huttunen p. 044 482 6176

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Lahden suunta -työn 2021-2025 (Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma 2021-2025) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja lähettää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi.

Perusteluosa

Lahden suunta -työhön 2021–2025 kuuluu oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman laatiminen koko Lahden kaupungin alueelle. Lahden suunta toteuttaa kaupungin strategiaa ja

ympäristötavoitteita. Jatkuva työ etenee neljän vuoden sykleissä valtuustokausittain.

Yleiskaavatyö ja kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman laatiminen ovat Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa ja vireilletulosta on tiedotettu 10.3.2022 julkaistussa kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy ilmi, kuka voi osallistua Lahden suunta -työhön, milloin ja miten. Asiakirjassa kerrotaan myös Lahden suunta -työtä varten tarvittavasta tiedosta, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista ja työn aikataulusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään työn kuluessa tarvittaessa, kun esimerkiksi kehitetään työmenetelmiä ja osallistumisen tapoja tai tarkistetaan aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja osalliset voivat antaa palautetta asiakirjan sisällöstä koko Lahden suunta -työn 2021–2025 ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei asiakirjan luonteen takia laadita ennakkovaikutusten arviointia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

KYLA: Kh

Kh:Kuulutus



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Liitteet

Lahden suunta 2021-2025 OAS 20220315

§ 36

Radiomäen hankesuunnitelman hyväksyminen

5682/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri, Keskiväli Elsa, 044 416 3307

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy Radiomäen hankesuunnitelman.

Perusteluosa

Radiomäen kokonaisuuden hankesuunnitelma käynnistettiin vastauksena valtuustoaloitteeseen koskien Radiomäen urheilukenttää.

Kaupunkiympäristön palvelualueella huomattiin alueen osalta muitakin ajankohtaisia kunnostustarpeita ja päätettiin laatia koko Radiomäen kattava hankesuunnitelma.

Radiomäki on lahtelaisille tärkeä virkistys- ja liikuntapaikka. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesta ja maisemallisesti arvokas. Radiomuseon ja mastojen ympäristö on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Hankesuunnitelma kokoaa yhteen Radiomäkeä koskevat eri kohteet, aikataulut, kustannukset ja kohteiden toteutusmahdollisuudet.

Radiomäkeä koskien on saatu useita palautteita asukkailta kunnossapitoa, viherympäristöä, Radiomäenkatua ja rakenteita koskien.

Kaupunkisuunnittelussa käytiin läpi Radiomäkeä kokonaisuutena ja koottiin hankesuunnitelmaan parannusta tai kunnostusta vaativat kohteet.

Hankesuunnitelmaa seuraava vaihe on kohteesta riippuen katu-, puisto-, rakennus- tai korjaussuunnittelusuunnittelu.

Hankesuunnitelmassa sisältää seuraavat osa-alueet:

- 1) Urheilukentän perusparantaminen
- 2) Hiekkakentän alueen perusparantaminen
- 3) Urheilukentän katsomo ja kuuluttamo
- 4) Alueen kasvillisuuden ja puuston käsittely, kasvillisuusselvitys
- 5) Liikennejärjestelyiden parantaminen, Radiomäenkadun jalkakäytävä
- 6) Portaiden kunnostaminen
- 7) Ulkoilureittien kunnostaminen
- 8) Leikkikentän kunnostaminen ja pulkkamäen turvallisuuden parantaminen

Radiomäen urheilukentän ja leikkipuiston kunnostamisen osalta rakennussuunnittelu ja puistosuunnittelu ovat jo käynnistyneet.

Kokonaisuutena hankesuunnitelmassa esitetyt parannukset jakautuvat usealle vuodelle ja kunnostustöiden arvioidaan valmistuvan vuoteen 2026 mennessä.

Hankesuunnitelman luonnos on esitelty avoimessa, etäyhteyksin toteutetussa Keskustaillassa 20.1.2022. Hankesuunnitelman luonnos oli nähtävillä 20.1.-2.2.2022 kaupungin internetsivuilla ja Palvelutorin Osallistumistila Kympissä. Hankesuunnitelman nähtävillä olosta tiedotettiin Uusi Lahti ja Nastola -lehdissä viikolla 3 ja ilmoitus julkaistiin myös kaupungin internetsivuilla. Hankesuunnitelmaluonnoksesta laadittiin myös esittelyvideo, joka oli nähtävillä verkkosivulla. Hankkeesta kerrottiin myös kaupungin some-kanavilla.

Lahden Museot antoi lausunnon hankesuunnitelmaluonnoksesta. Museolla ei ollut huomautettavaa hankesuunnitelmasta. Lahden Museoiden ja keskustan valaistusryhmän mielipide mahdollisesta valaistuksesta oli samassa linjassa. Valaistus tulee toteuttaa niin, ettei valaistus ulotu puulinjaa korkeammalle, vaan toteutetaan maltillisen matalana, ainoastaan kentän toimintoja valaisevana valaistuksena.

Nähtävillä olon aikana jätettiin 5 mielipidettä. Mielipiteiden johdosta hankesuunnitelmaan tehtiin korjauksia. Alla mielipiteet lyhennettyinä ja vastineet, liitteenä mielipiteet kokonaisuudessaan.

1. *Mielipiteessä otettiin kantaa hankesuunnitelman esteettömyysasioihin. Parkkialueen esteettömien pysäköintipaikkojen määrä ei vastaa ohjeistuksia. Radiomäen ympäri kulkeva reitti ei ole koko matkaltaan esteetön, kuten suunnitelmassa on mainittu. Leikkialueen tulee olla saavutettavissa myös esteettömästi.*

Radiomäen pysäköintialueen esteettömien pysäköintipaikkojen määrä tarkistetaan esteettömyysvaatimuksen mukaiseksi. Myöhemmin laadittavassa katusuunnitelmassa tarkistetaan paikkojen sijoitus.

Radiomäen ympäri ei ole olemassa täysin esteetöntä reittiä, vaikka suuri osa mäen päällä kiertävästä reitistä on esteetön. Hankesuunnitelman luonnoksessa reitti oli mainittu esteettömänä, mutta se ei sitä ole. Maaston muotojen takia koko kiertävästä reitistä ei ole mahdollista tehdä kaltevuuksiltaan esteettömyysvaatimukset täyttävää reittiä. Reitti säilytetään nykyisenä ja huolehditaan sen kunnosta.

Leikkialueen esteettömyydestä huolehditaan puistosuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Wc- ja pukuhuonetilat sijaitsevat Tilakeskuksen vastuulla olevassa pukuhuonerakennuksessa.

2. *Mielipiteessä otettiin kantaa urheilukentän ja kuuluttamorakennuksen tekniisiin yksityiskohtiin. Radalle toivottiin niin sanottua 7. rataa harjoitteluun ja lämmittelyyn. Pukuhuonerakennuksen uudistamista toivottiin.*

Radiomäen urheilukentän ja kuuluttamon yksityiskohtien toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan rakennussuunnittelussa. Kentälle suunnitellaan ns. 7 rata, joka päällystetään rataa pehmeällä materiaalilla. Pukuhuonerakennus on tilakeskuksen vastuulla ja tilakeskus vastaa sen investoinneista.

3. *Mielipiteessä huomautettiin alkuperäisen aloitteen mukaisesti aitojen ja porttien korjauksesta.*

Radiomäen urheilukentän sisäiset aidat uusitaan ja korjataan urheilukentän korjauksen yhteydessä. Niiden tarkempi suunnittelu sisältyy rakennussuunnitelmaan. Portaiden, aitojen ja kaiteiden korjaukset sisällytetään niiden korjaussuunnitteluun. Pääportin uusiminen sisällytetään hiekkakentän rakennussuunnitteluun.

4. *Mielipiteessä esitettiin toiveita pukuhuonerakennuksen kunnostustamisesta, kuuluttamon ominaisuuksista ja yksityiskohdista koskien urheilukentän rakenteita ja toimintoja. Mielipiteessä toivottiin myös ns. 7 radan, harjoitusradan rakentamista kentän uloimmalle kehälle.*

Radiomäen urheilukentän ja kuuluttamon yksityiskohtien toiveet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan rakennussuunnittelussa. Radan ulkokehälle tulee harjoittelurata. Pukuhuonerakennus on tilakeskuksen vastuulla ja tilakeskus vastaa sen investoinneista.

5. *Mielipiteessä kysyttiin kasvillisuus selvityksen laajuutta hankesuunnitelmassa ja Hollolankatu 12 mukaan ottamista kasvillisuus selvitykseen. Lisäksi otettiin kantaa alueen kasvillisuuden muuttumiseen ja sen hoitoon.*

Hollolankatu 12: sta on juuri tehty asemakaavan muutos, joka hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 27.1.2022. Tilakeskus myy kiinteistön myöhemmin, kun kaavamuutos on lainvoimainen. Koska kiinteistö tulee siirtymään yksityiseen omistukseen, ei sitä ole ollut tarpeen ottaa mukaan Radiomäen hankesuunnitelmaan.

Huomion arvoista on, että Hollolankadun katualueella olevat luiskat eivät ole osa kiinteistöä. Kaavamuutoksessa on määrätty istutettavista alueista, säilytettävästä puustosta ja luonnontilaisena säilytettävistä tontin osista.

Hankesuunnitelmaan varten ei tehty kasvillisuusinventointia.

Kasvillisuusinventoinnin teko lisättiin tehtäväksi seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Kasvillisuus selvityksessä selvitetään kasvillisuutta laajemmin ja sen rajausta tarkentuu tarpeita vastaavaksi.

Hankesuunnitelmassa on todettu Radiomäellä aiemmin havaitun muun muassa ketoneilikkaa, muita kasveja pois lukematta. Kasvillisuuden muutokset alueella voivat johtua myös lisääntyneestä ulkoilusta ja sen aiheuttamasta lisääntyneestä ravinteisuudesta (mm. koirien ulosteet). Kunnostetuilla kulkuyhteyksillä, portaat mukaan lukien, kulku ohjautuu reiteille luonnon kulutusta hilliten.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Toimenpiteet

Liitteet

- Radiomäen hankesuunnitelma Mieli-pide 1
- Radiomäen hankesuunnitelma Mieli-pide 2
- Radiomäen hankesuunnitelma Mieli-pide 3
- Radiomäen hankesuunnitelma Mieli-pide 4
- Radiomäen hankesuunnitelma Mieli-pide 5



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Radiomäen hankesuunnitelma museon lausunto
Radiomäen Hankesuunnitelma selostus
Radiomäen hankesuunnitelma Kustannus- ja aikataulutaulukko
Radiomäen hankesuunnitelma piirustukset

§ 37

Asemakaavan muutosehdotus A-2834, Villähteentie 339 ja 335, Villähde sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-22-42

8137/10.02.01.00/2021

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 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2834 sekä tonttijakoehdotuksen M-22-42 julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2834, jolla muodostuu Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin 433 tontti 10 sekä sitä koskevan tonttijakoehdotuksen nro M-22-42.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Villähteen (34.) kaupunginosan korttelin tontteja 5 ja 7 asemakaavan muutosehdotus A-2834 Villähteen tie 339 ja 335 sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotus M-22-42.

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena oli alun perin kaavahakemuksen mukaisesti yhdistää kaksi pientalotonttia yhdeksi rivitalotontiksi. Kaavaprosessin aikana rivitaloista luovuttiin ja kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu yksi tontti, jolle voi rakentaa useamman pientalon. Kaavamuutoksella nostetaan jonkin verran tontin rakennusoikeuden määrää ja tarkistetaan muut kaavamääräykset.

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

Asemakaavalla muodostuu yksi asuinpienalojen korttelialue ja tontti, jonka ajoliittymä on meluaidasta johtuen viereisen nuorisoseurantalon pihan kautta Villähteen tielle. Kaavassa on osoitettu kaksi erillistä rakennusala tontille, jolle kullekin voi rakentaa 500 m². Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1000 m². Autopaikkoja tulee rakentaa kaksi per asunto. Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

Rakennusalojen jakamisella, rakennusten eriyttämisellä ja vaatimuksella yhtenäisestä korttelisuunnitelmasta on pyritty hakemaan vanhaan ryhmäkylään sopivaa rakeisuutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, mikä mahdollistaa alueelle tyyppillisten 1,5-kerroksisten rakennusten rakentamisen.

Julkisivujen päämateriaali tulee olla puuta ja niiden värit tulee sopeutua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennuksiin on tehtävä peltinen satulakatto ja asuinrakennusten kattokulman tulee olla 1:1,5. Lisäksi rakennusten kattojen tulee olla keskenään saman värisiä koko korttelialueella. Asuinrakennusten osalta on määrätty harjansuunta.

Kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta sekä hulevesien käsittelystä. Lisäksi kaavassa on osoitettu johtorasitteella tontin itälaidalla kulkevat vesi- ja viemäriinjat. Tontin pohjois- ja länsireunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto pitää säilyttää. Etelä- ja itäreunoille on osoitettu istutettava alueen osa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Orrilanmäen kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Villähde-Koiskalan osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

Voimassa oleva asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta. Kaavamääräyksen mukaan alueella voidaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo. Ajoyhteys tonteille on osoitettu nuorisoseurantalon pihan kautta.

Kaavatilanne karttaotteineen on esitelty laajemmin kaavaselostuksen kohdassa 3.2.1.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia kaupunkikuvaan, sillä nykyisin kaava-alueella sijaitsee vain yksi asuinrakennus ja kaavamuutos

mahdollistaa esimerkiksi neljän pientalon rakentamisen alueelle. Toteutuessaan asemakaava tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja lisää liikennettä nuorisoseurantalon ajoliittymästä. Tonttiliittymää on kuitenkin mahdoton osoittaa muualle johtuen kaava-alueen kohdalla olevasta meluaidasta. Se olisi myös melun leviämisen kannalta epätoivottavaa. Liikennemelun vuoksi kaavassa on määrätty rakennusten ulkoseiniä, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä koskien melumääräys tontin itälaidalle.

Pientalojen myötä alueen liikenteelliset vaikutukset tulevat olemaan pienemmät kuin mitä ne olisivat rivitalojen osalta olleet. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna liikenteellinen tilanne alueella ei muutu merkittävästi, sillä alueelle voidaan sen mukaan kullekin rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä erillispientalo.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävä. Alueen tulevaan asukas- ja liikennemäärään vaikuttaa eniten se, kuinka monta asuinpientaloa tontille rakentuu.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on esitelty laajemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, mikä järjestettiin 16.12.2021-5.1.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 3 mielipidettä ja 5 lausuntoa. Lausunnot saatiin Lahti Energi Sähköverkko Oy:ltä, Päijät-Hämeen liitolta, Lahden itäiseltä kumppanuuspöydältä, ELY-keskukselta ja Lahden Museoilta. Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on luovuttu rivitalojen osoittamisesta alueelle ja päädytty esittämään alueelle asuinpientalojen korttelialuetta. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamista ohjaavia määräyksiä mm. julkisivuista sekä kattokulmasta ja -materiaalista. Määräysten tavoitteena on ollut sovittaa rakentaminen paremmin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty velvoite laatia yhtenäinen korttelisuunnitelma.

Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet ovat päätösesityksen liitteenä. Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin on esitetty liitteenä olevan kaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Villähteen (34.) kaupunginosaan tonttijako M-22-42 korttelin 433 tontille 10.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäytösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla (kaavahakemuksen jättövuoden 2018) taksan mukainen 2500 euroa, kuulutuskustannuksista 300 euroa ja tonttijaon laatimisesta MRL 82§:n nojalla 465 euroa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta hakijoille: [REDACTED]
[REDACTED]

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (jos on), kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijoille: [REDACTED]
[REDACTED]

ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille (jos on),
ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (jos on),
sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen:

laskutuslomake laskutusta varten,

kuulutus,

sähköisesti:

jäljennös kuulutuksesta Hämeen ELY -keskus,

jäljennös kuulutuksesta + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

jäljennös kuulutuksesta + kartta Päijät-Hämeen liitto,

jäljennös kuulutuksesta kaupunkiympäristön palvelualueen

kaupunkisuunnittelu



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Liitteet

- A-2834 Kaavaehdotuskartta
- A-2834 Kaavaselostus ja seurantalomake
- A-2834 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- A-2834 Tonttijakokartta M-22-42
- A-2834 Luonnosvaiheen lausunnot
- A-2834 Luonnosvaiheen mielipiteet
- A-2834 Asemakaavahakemus
- A-2834 Orrilanmäen maisemaselvitys

§ 38

Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontin 17 luovuttaminen ja luovutushinnan vahvistaminen (Ruoriniemenkatu 1b)

1394/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelin 4300 tontin 17 (398-4-4300-17) Suomen Osatontti II Ky:lle seuraavilla ehdoilla:

- Tontin myyntihinta on 1 092 000 euroa 31.5.2022 saakka.
- Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään tontin markkinahintaan perustuvasta myyntihinnasta mikäli tontti myydään 31.5.2022 jälkeen eri hinnalla kuin lautakunnan päättämällä.
- Kaupunkikirjojen allekirjoittamisen ehtona on, että ostajalle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä on ostajan hyväksyttävä rakennuslupapiirustukset kaupunkikuvatyöryhmällä.
- Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamistoimenpiteet tontilla vuoden

kuluessa kaupantekohetkestä lukien.

- Ostaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- Tontille rakennettavassa asuinkerrostalossa yksiöiden määrä ei saa ylittää 25 % asuntojen lukumäärästä. Rajoituksesta voi poiketa kaupungin suostumuksella ja erityisryhmäkohteen kyseessä ollessa.
- Mikäli yksiöiden määrä kaupan kohteessa poikkeaa ilman kaupungin suostumusta esitetystä 25 % maksimimäärästä, perii kaupunki ostajalta korvauksena 25 000 €/asunto siitä määrästä, joka ylittää maksimimäärän.
- Ostaja sitoutuu yhdessä asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen 4300 tonttien 15, 16 ja 18 omistajien/haltijoiden kanssa solmimaan tontteja koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, jolla osapuolet sopivat mm. yhteiskäyttöalueista sekä kulku- ja johtorasitteista.
- Luovutusehdot ovat voimassa 30.9.2023 saakka.

Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta on 16.6.2021 päättänyt Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 4300 tonttien 15 ja 18 luovutusehdoista. Tontin 15 myyntihinnaksi päätettiin 1 092 000 € (420 €/k-m²). Samalla lautakunta valtuutti kaupungingeodeetin neuvottelemaan ja allekirjoittamaan Varte Oy:n kanssa saman korttelialueen asuinkerrostalotontteja 16 ja 17 koskevan varaussopimuksen. Tontteja koskeva varaussopimus on allekirjoitettu 17.9.2021.

Varaussopimuksella osapuolet sopivat, että ensimmäisen tontin (tontti 16 tai 17) kauppakirja tai maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2022 ja toisen (viimeinen tontti) viimeistään 30.9.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2022 § 25 päättänyt tontin 16 myyntiehdosta. Myyntihinnaksi päätettiin 1 092 000 € (420 €/k-m²) edellytyksellä, että kauppakirjat allekirjoitetaan viimeistään 31.5.2022. Tämän jälkeen kauppahinta tarkistetaan vastaamaan kaupantekohetken markkinahintaa. Kauppakirjojen allekirjoittamisen ehtona on, että ostajalle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille. Tontin rakennuslupa on vireillä. Kauppakirjat on tarkoitus allekirjoittaa maaliskuun lopussa.

Varte Oy:n edustaja on pyytänyt kaupunkia myymään tontin 17 Suomen Osatontti II Ky:lle. Tontti 17 toteutetaan tontin 15 myyntiä vastaavalla Hypon Tonttikonseptilla siten, että Varte Oy toteuttaa tontin rakentamisen, vastaa toteuttajana kaikista tontin rakentamiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista sekä myy valmistuneet asunnot. Tontin ostajana ja vuokraajana on Hypon yhteistyökumppanisijoittaja Suomen Osatontti II Ky (jäljempänä Osatontti).

Tonttikonseptin mukaisesti Osatontti vuokraa asuinkerrostalotontin edelleen tonttia ja rakennusta hallinnoivalle Asunto Oy Lahden Teeriheikille 50 vuodeksi ja tekee asunto-osakeyhtiön kanssa kiinteistön määräosien kaupan esisopimuksen. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus pääasiassa kerran vuodessa (kahtena ensimmäisenä vuotena 2 kertaa vuodessa) lunastaa tontista asuntojen omistajien haluama määrä tonttiosuuksia.

Tonttiosuuden maksanut asunnon omistaja vapautuu tontinvuokravastikkeesta ja asunto-osakeyhtiön tontin vuokra vastaavasti pienenee. Tontinosan hinta asunnon omistajalle on aina tontin

hankintahinta + varainsiirtovero korjattuna elinkustannusindeksin muutoksilla.

Varte Oy hakee hankkeelle rakennuslupaa keväällä. Rakennusluvan saatua lainvoiman allekirjoitetaan kauppakirjat. Yhtiön tarkoituksena on rakentaa tontille noin 2 800 k-m²:n 8-kerroksinen 38 asunnon kerrostalo. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2022 aikana. Tontin 32 autopaikkaa sijoitetaan viereiselle tontille 18 rakennettavaan 85 autopaikan pysäköintihalliin. Kaupunki on vuokrannut tontin 18 tonttien 15 – 17 omistajille/haltijoille tonttien pysäköintien toteuttamista varten. Vieras- ja liikuntarajoittuneiden autopaikat sijoitetaan omalle tontille 17.

Asemaakavan asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueen tontin 17 pinta-ala on 1 492 m² ja rakennusoikeus 2 600 k-m² (e=1,74). Asemakaavassa tontille on ositettu rakennusalat VIII- ja VII-kerrokselle.

Esityksen strategianmukaisuus:

Tontin luovuttaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista lisäämällä asuinalueiden viihtyisyyttä, ja edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Suomen Osatontti II Ky, Varte Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Toimenpiteet

Ote: Suomen Osatontti II Ky, Varte Oy

Liitteet

Kartta tontista 398-4-4300-17 Ruoriniemenkatu 1b

§ 39

Kärpäsen kaupunginosan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen 30091 tontin 2 luovuttaminen (Satulakatu 8)

1401/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää vuokrata Kiinteistö Oy Lahden Satulakatu 8:lle Kärpäsen Kaupunginosan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen 30091 tontin 2 (398-30-91-2) seuraavilla ehdoilla:

1. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen on esitettävä kaupungille lainvoimainen poikkeamislupapäätös.
2. Tontin pinta-ala on 8 181 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m².
3. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 22 000 euroa.
4. Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2071.
5. Tontin vähimmäisrakentamisvelvoite on 1 800 k-m².
6. Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupasuunnitelmat hyväksyttävä kaupunkikuvaneuvottelukunnalla. Rakennus tulee suunnitella siten, että se soveltuu kaupunkikuvallisesti alueelle ja sen julkisivujen tulee olla riittävän korkeatasoiset.

7. Rakentaminen tulee aloittaa 31.12.2022 mennessä ja rakennuksen tulee olla käyttökunnossa 30.6.2024 mennessä.

8. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien yleisten rakennusten tonttien luovutusehtoja.

9. Luovutusehdot ovat voimassa 30.6.2022 saakka.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään vuokrasopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kiinteistö Oy Lahden Satulakatu 8 on ilmoittanut yhtiön haluavan vuokrata Kärpäsen Kaupunginosan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen 30091 tontin 2, osoitteessa Satulakatu 8. Yhtiön tavoitteena on rakentaa tontille noin 2150 k-m² suuruinen 45-paikkainen palvelutalo, jossa operaattorina toimii Saviria Oy.

Saviria Oy panostaa ikäihmisten aktiiviseen hoivaan, kuntoutukseen ja asumiseen, turvalliseen arkeen sekä virikkeelliseen toimintaan. Satulakatu 8:n tontti antaa sijainniltaan hyvät mahdollisuudet uuden tyyppiseen palvelutalon tarjoamaan aktiiviseen elämään sekä ikäihmisille suunnattuun asumiseen. Palvelukeskuksessa tarjotaan mm. palveluasumista, kotipalvelua, kotihoitoa ja kotikuntoutusta.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Korttelin 30091 tontti 2 on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU5). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 8 181 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m² (e=0,24). Tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi on arvioitu yleisten tonttien arviokirjojen, toteutuneiden luovutusten ja kokemuksen perusteella 220 €/k-m². Tontin pääoma-arvo on 440 000 euroa ja siitä 5 %:n vuosivuokra on 22 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelu esittää tontin vähimmäisrakentamisveloitteeksi 1 800 k-m². Rakentaminen tulee aloittaa 31.12.2022 mennessä ja rakennuksen tulee olla käyttökunnossa 30.6.2024 mennessä.

Kiinteistö Oy Lahden Satulakatu 8 on hakenut tontille MRL 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee Kiinteistö Oy Lahden Satulakatu 8:n esittää kaupungille lainvoimainen poikkeamislupapäätös.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tonttien vuokraaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista

- lisäämällä työllisyyttä ennakkoluulottomalla yhteistyöllä (A2)
- luomalla uusia työpaikkoja tarjoamalla kaupungin kehitysalustaksi yrityksille (A3)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

Ennakkovaikutusten arviointi on suoritettu poikkeamislupaharkinnan yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Satulakatu 8



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Liitteet

Kartta tontista 398-30-91-2 Satulakatu 8

§ 40

Kytölän kaupunginosan korttelin 10244 tontin 17 (Kotiniemenkuja 31 ja 35), Kilpiäisten kaupunginosan tilan Tuomisto 398-409-1-14 kahden alueen (Vaskirannankatu 9 ja 13) sekä Hollolan kunnan tilan Sarvikuutti 98-411-1-120 (Sarvikuutti 43) vuokraamisten jatkaminen

1387/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa alueiden vuokraamista yhdistyksille uusilla maanvuokrasopimuksilla seuraavasti:

- JHL Lahti ry: Kytölän kaupunginosan yhteisöjen käyttöön tarkoitettu loma- ja matkailualueen korttelin 10244 tontti 17 (398-10-244-17), vuosivuokra 5 750 €.

- Poliisien kesäkotiyhdistys ry: noin 7 400 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14, vuosivuokra 3 450 €.

- JYTY Lahti ry: noin 7 900 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14, vuosivuokra 3 450 €.

- Lahden seudun invalidit ry: Hollolan kunnan tila Sarvikuutti 98-441-1-120, vuosi-vuokra 1 610 €.

- Vuokra-aika on enintään 10 vuotta.
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokramiehillä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.
- Muuten alueiden vuokraamisessa noudatetaan tavanomaisia yhteisöille vuokrattavien rakennettujen alueiden vuokrausehtoja.
- Luovutusehdot ovat voimassa 31.5.2022 saakka.

Perusteluosa

Kaupunki on viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2012 § 82 vuokrannut seuraavat alueet eri yhdistyksille:

JHL LAHTI RY

- Alasenjärven rannalla Kytölän kaupunginosan korttelialueen 10244 tontti 17, pinta-ala 20 062 m².
- Asemakaavan A-2464b yhteisöjen käyttöön tarkoitettua loma- ja matkailualueetta (R-1).
- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat isännöitsijän asuinrakennus, kaksi saunarakennusta, kokoontumis- / kokoustilarakennus ja kuusi noin 25 m²:n kokoista mökkirakennusta sekä pieniä talousrakennuksia.
- Vuokrattu vuodesta 1970.
- Uusin sopimus ajalle 1.6.2012 - 31.5.2022.
- Vuosivuokra 5 000 euroa, ei sidottu indekseihin.
- Hinnittelun perusteet: Rantapaikan arvo 250 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta

(ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra laskettu em. rantapaikan arvon 40 %:sta (100 000 €).

POLIISIEN KESÄKOTIYHDISTYS RY

- Vesijärven rannalla noin 7 400 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14.

- Asemakaavan 31716/A loma-alue (RL-1). Alueelle saadaan rakentaa v. 1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen 57 §:n mukaan.

- Lahden läntisten alueiden yleiskaavan Y-202 ja yleiskaavaehdotuksen Y-203 luonnonsuojelualueilla (SL-2, SL-4). Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvot.

- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat noin 60 hengen päärakennus, noin 25 hengen saunarakennus sekä grillikatos.

- Vuokrattu vuodesta 1937.

- Uusin sopimus ajalle 1.6.2005 - 31.5.2022.

- Vuosivuokra 1.6.2012 alkaen 3 000 euroa.

- Hinnoittelun perusteet: Rantapaikan arvo 150 000–175 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. rantapaikan arvon alarajan 40 %:sta (60 000 €).

JYTY LAHTI RY

- Vesijärven rannalla noin 7 900 m²:n alue Kilpiäisten kaupunginosan tilasta Tuomisto 398-40-1-14.

- Asemakaavan 31716/A loma-alue (RL-1). Alueelle saadaan rakentaa v. 1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen 57 §:n mukaan.
- Lahden läntisten alueiden yleiskaavan Y-202 ja yleiskaavaehdotuksen Y-203 luonnonsuojelualueilla (SL-2, SL-4). Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvot.
- Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistamat kaksi mökkirakennusta, yksi saunarakennus ja kaksi grillikatosta.
- Vuokrattu vuodesta 1937.
- Uusin sopimus 1.6.2005 – 31.5.2022.
- Vuosivuokra 1.6.2012 alkaen 3 000 €.
- Hinnoittelun perusteet: Rantapaikan arvo 150 000–175 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. rantapaikan arvon alarajan 40 %:sta (60 000 €).

LAHDEN SEUDUN INVALIDIT RY

- Kutajärven rannalla Hollolan kunnan tila Sarvikuutti 98-441-1-120, pinta-ala 4 710 m².
- Hollolan Kirkonseudun-Pyhäniemen osayleiskaavan matkailupalvelujen aluetta, joka varataan yhdistyksen tai yhteisön lomakeskusta tai lomakylää varten (RM-1).
- Tilalla sijaitsee mm. toistakymmentä yhdistyksen jäsenten hallinnassa olevaa pientä mökkiä, ruokala, saunarakennus, jossa kaksi saunaa pukuhuoneineen, Kärkölä- ja Kuutinpirtti mökit sekä grillikatos.
- Vuokrattu vuodesta 1952.

- Uusin sopimus 1.1.2011 - 31.5.2022.

- Vuosivuokra 1.1.2013 alkaen 1 400 euroa.

- Hinnoittelun perusteet: Lomarakennuspaikan arvo 70 000–80 000 €. Koska vuokrasopimusta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoinen) ja vuokrasopimus suhteellisen lyhyt, on 5 %:n vuokra on laskettu em. lomarakennuspaikan arvon alarajan 40 %:sta (28 000 €).

Vuokrasopimukset päättyvät 31.5.2022. Lahden seudun invalidit ry on 11.11.2021 päivätyllä hakemuksella pyytänyt Sarvikuutti tilan vuokraamisen jatkamista kymmenellä vuodella. Kaupunkisuunnittelun ja JHL Lahti ry:n edustajat ovat 24.2.2022 neuvotelleet vuokraamisen jatkamisesta.

Kaupunkisuunnittelu on 28.2. lähettänyt yhdistyksille

maanvuokrasopimusluonnokset, joiden ehdoilla kaupunkisuunnittelu on valmis esittämään lautakunnalle alueiden vuokraamisen jatkamista.

Kaupunkisuunnittelun ja Jyty Lahti ry:n edustajat ovat 11.3.2022 käyneet läpi maanvuokrasopimusluonnoksen ehdot. Poliisien kesäkotiyhdistys ry:n hallitus on päättänyt jatkaa vuokraamista luonnoksen ehdoilla.

Alueiden vuokrasopimukset ovat alun perin olleet vastikkeettomia.

Viimeistään teknisen lautakunnan päätöksellä 15.5.2012 § 82 alueista

alettiin periä vuokraa. Vuokrat perustuvat vuokra-alueiden arvioituihin markkina-arvoihin. Vuonna 2012 kaupungin maankäyttö esitti

lautakunnalle, että vuokra laskettaisiin markkina-arvon puolesta (50 %)

arvosta, koska vuokraoikeuksia ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta (ei kiinnityskelpoisia) ja koska vuokrasopimusten jatkot ovat suhteellisen lyhyitä. Lautakunta päätti, että vuokrat lasketaan markkina-

arvon 40 % osuudesta. Kaupungin tekemät maanvuokrasopimukset on

pääsääntöisesti sidottu ja sidotaan elinkustannusindeksiin. Em. sopimuksia ei sidottu mihinkään indeksiin.

Elinkustannusindeksi on noussut lautakunnan päätöksentekovuodesta 2012 vuoteen 2022 mennessä noin 8 %. Indeksien kasvu ei kuitenkaan ole seurannut maapohjan arvon kasvua, joten on perusteltua, että vuokria korotetaan kaupungin omakotitonttien vyöhykehintojen kasvun suhteessa. Vyöhykehinnat ovat vuodesta 2012 lähtien alueittain kasvaneet noin 15–20 %, joten vuokria esitetään korotettavan 15 %:lla. Koska kaikki elinkustannusindeksien käytön rajoittamista koskevat lait ovat päättyneet, esitetään, että vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-ajaksi esitetään maksimissaan 10 vuotta, jolloin yhdistykset voivat tahoillaan päättää kuinka monta vuotta haluavat vuokraamistaan jatkaa. Vuokrasopimusten molemmilla osapuolilla on oikeus perustellusta syystä irtisanoa vuokrasopimus maanvuokralain säädösten perusteella. Irtisanomisaika on kolme kuukautta. Muilta osin vuokraamisen jatkamisen ehdot vastaavat pääosin päättyvien sopimusten ehtoja.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee kaupungin strategian mukaista vetovoimaisen ja hyvinvointia lisäävän työ- ja elinympäristön luomista (A1).

Asianosaisina:

- Lahden JHL ry
- Poliisien Kesäkotiyhdistys ry
- Jyty Lahti ry
- Lahden seudun invalidit ry

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Toimenpiteet

Ote: Lahden JHL ry, Poliisien Kesäkotiyhdistys ry, Jyty Lahti ry ja Lahden seudun invalidit ry

Liitteet

- Kartta M-22-35 vuokra-alueesta Vaskirannankatu 9
- Kartta M-22-36 vuokra-alueesta Vaskirannankatu 13
- Kartta M-22-37 vuokra-alueesta Sarvikuutti 43
- Kartta M-22-38 vuokratontista Kotiniemenkuja 31 ja 35

§ 41

Seitsentien, Kymmenkunnantien ja Hatinkadun katusuunnitelmien hyväksyminen

8733/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Anna-Liisa Pulkinen p. 050 559 4135

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Seitsentien, Kymmenkunnantien ja Hatinkadun katusuunnitelmat (piirustukset 2022-02-101-K, 2022-02-111-K, 2021-02-201-K, 2021-02-202-K, 2021-02-203-K, 2021-02-211-K).

Perusteluosa

Kunnaksen kaupunginosassa sijaitseville Seitsentielle, Kymmenkunnantielle ja Hatinkadulle on laadittu katusuunnitelmat kadun rakentamista varten. Nykyisellään kadut ovat sorapintaisia ja vain n. 3,5 m leveitä. Seitsentien ja Kymmenkunnantien vanhentunut valaistus poistettiin 2000-luvun alkupuolella. Nykyiset pensasaidat ovat katualueella ja kaventavat sekä ajorataa että lumitilaa.

Seitsentien ja Kymmenkunnantien suunnittelualue on pääosin 40- 50-luvulla rakennettua omakotitaloaluetta. Seitsentien ja Kymmenkunnantien

alueella on tarpeen uusia vesihuolto ja rakentaa huleveden runkolinja. Hatinkatu on myös omakotitaloaluetta, joka on rakennettu 60- ja 70-luvulla. Kadun alkuosa on rakennettu välillä Pitkäsuonkatu ja Hatinpolku. Hatinkadun vesihuolto on rakennettu 90-luvulla, nyt on tarpeen parantaa kadun kuivatusta.

Suunnitelmassa on Seitsentie, Kymmenkunnantie ja Hatinkatu esitetty 4,5 m leveäksi ja asfaltoitaviksi.

Hulevedet ohjataan reunatuellisilla osuuksilla kadun ritiläkaivoihin tai ojpainenteisiin sijoitettaviin hulevesikaivoihin, joista ne johdetaan olemassa olevaan hulevesiverkostoon. Tonttiliittymät varustetaan rummuilla tarvittavilta osin.

Suunnitellut kadut on esitetty suunnitelmapiiirustuksissa piir.nrot:

2022-02-101-K Seitsentie ja Kymmenkunnantie, asemapiirustus

2022-02-111-K Hatinkatu, asemapiirustus

2022-02-201-K Seitsentie, pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset

2022-02-202-K Kymmenkunnantie, pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset

2022-02-203-K Seitsentie pohjoinen, pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset

2022-02-211-K Hatinkatu, pituus- ja tyyppipoikkileikkaukset

Asianosaisten kuuleminen:

Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 24.2 – 9.3.2022 Palvelutori

Kympissä sekä kaupungin verkkosivuilla. Kadunvarren kiinteistöille jaettiin tiedote nähtävillä olosta.

Katusuunnitelmasta tuli yksi muistutus nähtävillä oloaikana. Se koski hulevesien johtamista tontin rajalla, olemassa olevan valaisimen sijaintia kiinteistöllä sekä reunakiven korkeutta Hatinkadulla. Muistutus on liitteenä.

Muistutus huomioidaan rakennussuunnitelmavaiheessa seuraavasti:

- kadun reunan painanteet muotoillaan niin, etteivät hulevedet valu kiinteistöille.
- aiemmin rakennetut valaisimet (2 kpl) siirretään tonteilta katualueelle
- 6 cm yliajettavaa reunatukea on yleisesti käytetty tonttikaduilla estämään katuvesien virtaaminen tonteille. Tonttiliittymissä voidaan käyttää 4 cm:iin madallettua reunakiveä.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: asianosaiset, kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Sijaintikartta
Seitsentie, Kymmenkunnantie ja Hatinkatu katusuunnitelmat
katusuunnitelmaselostukset Seitsentie, Kymmenkunnantie ja Hatinkatu
Muistutus Hatinkatu

§ 42

Mallaskadun, Panimokadun ja Mattssoninaukion katusuunnitelmamuutos

4148/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Elsa Keskiväli p. 044 416 3307

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Mallaskadun, Panimokadun ja Mattssoninaukion katusuunnitelmamuutoksen, piirustusnumero 2021-29-101-K.

Perusteluosa

Katusuunnitelman muutos on laadittu Mattssoninaukiolle, Mallaskadulle ja Panimokadulle Keski-Lahden kaupunginosassa. Alue on entinen Mallasjuoman panimoalue ja sitä kutsutaan myös Malskin alueeksi. Katusuunnitelman muutos on laadittu alueelta tulleiden asukaspalautteiden ja havaintojen takia. Katusuunnitelmamuutoksessa pyritään parantamaan alueen liikenneturvallisuutta, vähentämään tarpeetonta ajoneuvoliikennettä ja lisäämään alueen viihtyisyyttä. Asukkailta tulleiden toiveiden mukaisesti suunnitelmassa on esitetty lisää istutusalueita, penkkejä ja pyöräpysäköinnille katettuja paikkoja.

Suunnittelualue on kaavassa osoitettu katuaukioksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla sallittua ajoneuvoliikennettä on vain huoltoajo ja tonttiliikenne. Alueella on havaittu läpiajavaa ajoneuvoliikennettä, joka häiritsee asukkaita, jalankulkijoita ja pyöräilijöitä sekä luo vaaratilanteita. Viime vuosina alueen ajoneuvoliikennettä on pyritty hillitsemään väliaikaisin ajonestein.

Malskin korttelialueen liikenne perustuu asemakaavaratkaisun mukaisesti maan alle keskitettyyn pysäköintiin ja alueen keskelle on muodostettu kävelyille ja pyöräilylle varattu alue. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu aluetta reunustavalta katuverkolta. Keskialueen kautta on kuitenkin luvallista ajaa osalle tonteista. Osa katualueelta näyttävää aluetta on yksityisten kiinteistöjen omistuksessa, joilla muun muassa pysäköinti on sallittua. Pelastusajoneuvojen osalta alueelle tulee olla esteetön pääsy, joka mahdollistaa osittain myös muiden ajoneuvojen pääsyn alueelle. Lisäksi Mattssoninaukiolla tulee olla Malski - keskukselle saapuvalla kuorma-autoliikenteelle kääntymistila.

Suunnittelualueetta kiertää kerrostaloasutus ja sen eteläreunalla sijaitsevassa Malski- keskuksessa on ravintoloita, toimistoja ja keväällä 2022 avattava Visuaalisten taiteiden museo. Lisäksi alueella on muita liiketiloja katutasossa. Kaikista suunnittelualueen rakennuksista on suora kulku kadulle, ja alueella ei ole jalkakäytäviä tai muuten liikennemuotoja erottelevia rakenteita.

Katusuunnitelmassa Panimokadulle Lahdenkadulta kääntyvä liikenne estetään Lahdenkadun reunakiven korotuksella ja Panimokadun Lahdenkadun päässä olevien kiinteistöjen välinen katualue kavennetaan korotetulla, kivetyllä alueella. Ratkaisu mahdollistaa kuitenkin pelastusliikenteen kulkemisen.

Panimokadun itäpäässä, Mattssoninaukion reunalla olevat pollarit uusitaan. Vanhat pollarit ovat vaurioituneet usein ja ne korvataan taipuisilla pollareilla, jotka palautuvat törmäyksessä muotoonsa. Aukion Mallaskadun etelähaaraan esitetään ajoestettä (esim. kukka-astia), jonka tulee olla siirrettävä tai poistettava pelastusliikenteen ja kunnossapidon tarpeiden takia. Mallaskadun Mattssoninaukion ja Kolkankadun väliselle alueelle on suunniteltu samanlaisia korotettuja kavennuksia kuin Panimokadulle. Kavennusten tarkoitus on hillitä huolto- ja tonttiliikenteen ajonopeuksia ja ohjata mahdollinen liikenne pois talojen seinustalta.

Mattssoninaukiolle lisätään nykyisten pergoloiden kaltaisia pergolarakenteita. Vanhat pergolat korjataan. Pergolarakenteilla pyritään parantamaan alueen viihtyisyyttä, lisäämään katuvihreää ja estämään ajoneuvoliikennettä. Alueelle ei voi istuttaa isokokoisiksi kasvavia puita kadun alla sijaitsevan autohallin takia. Mattssoninaukiolle on suunniteltu tilavaraus taideteokselle. Vaihtoehtoisesti paikkaan voidaan rakentaa pergola. Mattssoninaukiolle lisätään penkkejä.

Mallaskatu 3:n ja 4:n väliin rakennetaan pyöräkatos ja kohdassa olevat pyörätelineet uusitaan. Pyöräkatokseen on suunniteltu viherkatto lisäämään katuvihreää alueelle.

Alueen valaistusta on tarkoitus tarkastella rakennussuunnitteluvaiheessa erityisesti Mattssoninaukion osalta, koska uudet pergolat muuttavat valo-olosuhteita. Mattssoninaukiolle on suunniteltu myös asennettavaksi tapahtumasähköpiste, jonka sijainti tarkentuu rakennussuunnittelussa.

Katusuunnitelma on selostettu tarkemmin katusuunnitelma-selostuksessa ja esitetty piirustuksessa 2021-29-101-K. Katusuunnitelman yhteydessä on laadittu pelastusreittikartta alueesta.

Asianosaisten kuuleminen:

Pelastuslaitoksen kanssa pidettiin alueen katselmus 15.6.2020. Katselmuksessa käytiin läpi alueen pelastusreitit ja mahdolliset ajoneusteiden paikat. Pelastuslaitos hyväksyi tuolloin ratkaisun, jossa alueen keskialueen ei tarvitse olla kaikista suunnistaan läpiajettava. Lahdenkatu – Panimokatu- Mallaskatu – Kolkankatu – reitti kuitenkin nähtiin tärkeäksi. Läpiajo estettiin Panimokadulta itäsuunnasta ja Mallaskadulta etelän suunnasta. Tilapäiset ajoesteet sijoitettiin katselmuksen perusteella.

22.10.2020 järjestettiin kiinteistöjen edustajien kanssa osallistamistilaisuus, jossa kerättiin palautteita ja ideoita suunnitteluun. Osallistamistilaisuuden muistio liitteenä.

Alueen kiinteistöjä tiedotettiin kirjeitse katusuunnitelmien muutossuunnittelun käynnistymisestä kesäkuussa 2021.

Katusuunnitelmaluonnosta esiteltiin etäyhteyksin järjestetyssä asukastilaisuudessa 7.9.2021. Alueen kiinteistöjä tiedotettiin asukastilaisuudesta kirjeitse ja kaupungin internetsivuilla.

Asukastilaisuudessa suunnitelma sai positiivisen vastaanoton ja palautteet olivat vastaavia kuin aiemmassa osallistamistilaisuudessa.

Katusuunnitelma oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti nähtävillä 20.01. - 02.02.2022 Osallistumistila Kymmissä Lahden Palvelutorilla sekä kaupungin verkkosivuilla. Alueen kiinteistöjä tiedotettiin nähtävillä oloista kirjeitse ja kuulutus julkaistiin viikolla 3 ilmestyneissä Uusi Lahti ja Nastola -lehdissä.

Pelastuslaitokselta pyydettiin lausunto katusuunnitelmaa koskien.

Nähtävillä olon aikana katusuunnitelmaa koskien saapui 3 muistutusta. Liitteenä muistutusten sisältö kokonaisuudessaan, ohessa lyhennettynä:

1. Mallaskatu 3:n edustalle tarvitaan myös ajoneste.

Mallaskatu 3:n ja suunnitellun pyöräkatoksen välinen alue on yksityisen kiinteistön (Mallaskatu 3) omistamaa aluetta. Kiinteistöjen tulisi järjestää ajonesteet tonteillaan itse. Kaupunki on aiemmin lainannut kyseiseen paikkaan ajoestettä, mutta kiinteistöille ajonesteiden järjestäminen ei kuulu kaupungin tehtäviin.

2. Mattssoninaukion uuden pergolan päähän ehdotetaan uutta pylväsväläisintä ja kolmen pollarivalaisimen poistoa. Mattssoninaukiolle toivotaan myös roska-astiaa ja roska-astiaa tupakan tumpeille.

Mattssoninaukion valaistus tarkastellaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Pergoloiden rakentaminen muuttaa alueen varjostusta ja senkin takia osa valaisimista tullaan mahdollisesti uusimaan.

Roska-astioita tullaan sijoittamaan tarpeen mukaan Mattssoninaukiolle. Tupakan tumpeille varattua roska-astiaa ei kuitenkaan katualueelle lähtökohtaisesti asenneta. Lahden kaupunki ei halua tällä tavoin osoittaa tupakoinnille luvallisia paikkoja yleisille alueille. Paikasta voisi muodostua jatkuvaa haittaa ympäröiville kiinteistöille. Kiinteistöjen tulee itse järjestää mahdolliset tupakointipaikat tonteillaan.

3. Taloyhtiö As. Oy Mallasheikki / Mallaskatu 3 ei hyväksy pyöräkatoksen rakentamista/ ulottumista kiinteistönsä puolelle. Asunto-osakeyhtiön hallitus ei halua penkkejä lisää Mattssoninaukiolle, koska nykyisin aukiolla on jo penkkejä. Lisäksi muistutuksessa toivotaan väliaikaisina ajonesteinä toimineiden betonilampaiden säilyttämistä alueella.

Nähtävillä olleesta suunnitelmasta poistettiin kaksipuoleinen pyöräkatos ja se korvattiin kapeammalla pyöräkatoksella niin että se ei ulotu Mallaskatu 3:n tontille.

Mattssoninaukio on osa esteetöntä kävelyaluetta, jolla tulisi olla levähdyspaikkoja. Käveltävän kaupunkitilan suunnittelussa tulee levähdyspaikat erityisesti huomioida aukoiden osalta. Alueelle toivottiin asukastilaisuuksissa saaduissa palautteissa lisää istuimia myös suojaan auringonpaisteelta. Alueen nykyisiä penkkejä koskien ei ole tullut palautetta siitä että ne aiheuttaisivat epätoivottavaa oleskelua alueella. Kaupunginhallituksen päätöksessä 30.8.2021 koskien valtuustoaloitetta penkkien lisäämiseksi Lahden katukuvaan, päätettiin seuraavasti: *"Penkit kuuluvat keskustan katujen perusvarusteisiin ja penkkipaikat käsitellään aina katusuunnitelman muutoksen yhteydessä."*

Betonilamfaat hankittiin alun perin ydinkeskustaan ja väliaikaisten tapahtumien ajonesteiksi. Malskin alueen läpiajo-ongelmien takia muutamia betonilamfaita tuotiin kuitenkin alueelle väliaikaisesti. Alueen katusuunnitelman muutoksella on tarkoitus tehdä pysyviä, erityisesti Malskin alueelle suunniteltuja ratkaisuja, joita ei tarvitse siirtää useita kertoja vuodessa. Alueella olevat betonilamfaat palautetaan laumansa pariin.

Laadittu katusuunnitelman muutos edistää kaupungin strategiaa seuraavilta osin:

- Kasvatamme keskustan elinvoimaa ja lisäämme asuinalueiden viihtyisyyttä. Edistämme kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista. (Strategian kohta A4)



- Kehitämme toimintaamme joustavasti kokeilemalla. (Strategian kohta B2)

- Teemme kaupungistamme tasa-arvoisen, suvaitsevaisen ja turvallisen. Kaikilla asukkailla on mahdollisuus osallistua yhteisön kehittämiseen. (Strategian kohta C2)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: Asianaosaiset, muistutusten tekijät, kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Sijaintikartta Mallaskatu, Panimokatu, Mattssoninaukio
Mattssoninaukion, Mallaskadun ja Panimokadun katusuunnitelmamuutos, asemapiirros 2021-29-101-K
Mattssoninaukion, Mallaskadun ja Panimokadun katusuunnitelmaselostus
Malskin alue, osallistamistilaisuus muistio 22102020
Muistutus 1, Mattssoninkadun, Panimokadun ja Mallaskadun katusuunnitelman muutos
Muistutus 2, Mattssoninaukion, Mallaskadun ja Panimokadun katusuunnitelmamuutos
Muistutus 3, Mattssoninaukion, Mallaskadun ja Panimokadun katusuunnitelmamuutos
Pelastuslaitoksen lausunto, Malskin alueen katusuunnittelu



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 43

Lääkintälotanpuiston ja leikkialueen puistosuunnitelma

8176/10.03.01.05/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluhortonomi Anniina Saimakoski p. 044 482 0578

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Lääkintälotanpuiston ja leikkialueen puistosuunnitelman.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lääkintälotanpuisto sijaitsee Hennalan entisellä varuskunta-alueella, joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Puisto on nykyisellään havupuuvältaista sekametsää, jossa kasvaa myös heinäkasvillisuutta sekä joitakin puutarhakasveja. Hennalan entiselle varuskunta-alueelle laaditussa asemakaavassa Lääkintälotanpuisto on merkitty lähiympäristöalueeksi, jossa olemassa olevat ympäristöarvot tulee säilyttää ja puiston keskiosaan on merkitty alue, jonne saa sijoittaa leikkikentän ja lähiliikuntapaikan järjestämiseksi tarpeellisia välineitä. Asemakaavassa entiselle varuskunta-alueelle on osoitettu uutta asumista ja lisäksi useita vanhoja rakennuksia on muutettu

asuinkäyttöön. Lääkintälotanpuisto ja leikkialue tulevat palvelemaan sekä Hennalan entisen varuskunta-alueen että lähialueiden asukkaita.

Puistosuunnitelmassa leikkialue toimintoinen on sijoitettu puiston halki kulkevan poistuvan ajoyhteyden päälle, alueen jo valmiiksi puustottomalle osuudelle, jolloin alueen nykyistä puustoa pystytään säilyttämään mahdollisimman paljon. Leikkialueen itä- ja länsireunoille istutetaan puita ja pensaita, jotka yhdessä istutusten suoja-aidan kanssa rajaavat puiston toimintoja yksityispihoista. Puistosuunnitelmassa esitetty kivituhkapintainen puistokäytävä on esteetön ja mahdollistaa kulkemisen puiston läpi pohjois-eteläsuunnassa.

Leikkialueen toiminnoissa on otettu huomioon käyttäjien laaja ikäjakauma, ja välineet ja toiminta-alueet on suunniteltu niin pienemmille kuin isommille käyttäjille. Puistokäytävän varrelle on sijoitettu myös pöytäpenkkiryhmä ja puiston pohjoisosaan oleskelualue penkkeineen. Kaikissa materiaali- ja välinevalinnoissa on otettu huomioon asemakaavaan sidottu velvoittava lähiympäristöohje, jotta rakennettava puisto ja leikkialue istuvat luontevasti historialliseen ja luonnonläheiseen ympäristöön.

Lääkintälotanpuiston puistosuunnitelma toteuttaa Lahden kaupungin strategiaa:

C1 Edistämme teoillamme lasten ja nuorten hyvää arkea.

C2 Teemme kaupungistamme tasa-arvoisen, suvaitsevaisen ja turvallisen.

Asianosaisten kuuleminen

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 11.1.2022, jossa esiteltiin puistosuunnitelman luonnokset. Tilaisuuden tallenne ja materiaali on

saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Puistosuunnitelmat olivat nähtävillä 17.2.-2.3.2022.

Puistosuunnitelmista saapui kolme muistutusta nähtävilläolon aikana.

Muistutuksista kaksi olivat samansisältöisiä ja saman yrityksen toimesta.

Muistutuksissa otettiin kantaa, että puistosuunnitelmasta annettua palautetta ei ole käsitelty, eikä siinä esitettyjä kommentteja ole otettu huomioon. Lisäksi muistutuksessa käsiteltiin leikkialueen sijaintia puistoalueella ja esitettiin vaihtoehtoisia sijaintia. Vastineessa todetaan, että annettuun palautteeseen on vastattu ja leikkialue rakennetaan asemakaavan mukaiselle paikalle ja puiston suunnitteluratkaisut on tehty noudattaen asemakaavamääräyksiä sekä velvoittavaa lähiympäristöohjetta. Lisäksi todetaan, että valittajan omistamalle tontille on mahdollista rakentaa uudisrakennuksena ainoastaan 100 m² suuruinen talousrakennus, jossa ei voi olla asuintiloja.

Kolmannessa muistutuksessa toivottiin puistoon juomavesipistettä. Vastineessa todetaan, Lahden kaupungin yleisille leikkialueille juomavesipisteitä ei rakenneta, sillä niiden käyttöaste ei ole riittävä verraten niiden vaatimaan huoltoon hyvän hygieniatason ylläpitämiseksi.

Liitteenä muistutukset kokonaisuudessaan sekä erillinen vastine muistutuksiin 1 ja 2.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Toimenpiteet

Ote: Asianosaiset, muistutusten jättäjät, kaupunkisuunnittelu, Lahden Museot



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Liitteet

- Lääkintälotanpuisto 2022-03-101-P Asemapiirustus
- Lääkintälotanpuisto 2022-03-102-P Asemapiirustus leikkialue
- Lääkintälotanpuisto vihersuunnitelmaselostus
- Lääkintälotanpuisto museon lausunto
- Lääkintälotanpuisto muistutus 1
- Lääkintälotanpuisto muistutus 2
- Lääkintälotanpuisto muistutus 3
- Lääkintälotanpuisto Vastine muistutuksiin 1 ja 2

Wilhelminpuiston puistosuunnitelma

7754/10.03.01.05/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluhortonomi Anniina Saimakoski p. 044 482 0578

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Wilhelminpuiston puistosuunnitelman (2021-28-102-P).

Perusteluosa / aiempi käsittely

Wilhelminpuisto sijaitsee UPM:n teollisuuskäytöstä poistuneella alueella Niemen kaupunginosassa. Puisto rajautuu länsi- ja itäpuoleltaan kerrostalokortteleihin, sekä pohjoisesta Lindroosinpiha-nimiseen raittiin. Eteläpuoleltaan puisto rajautuu Ruoriniemenkatuun. Puistoalueen halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa kevyenliikenteenväylä, joka liittyy pohjoisessa Lindroosinpihaan ja etelässä Ruoriniemenkatuun. Puisto tulee olemaan jatkoa Lahden satamasta alkavalle Vesijärven rantaa myötäilevälle puistoverkostolle.

Alue on tällä hetkellä tasaista joutomaata, jolla ei ole säilytettävää kasvillisuutta. Puistoon sijoitetaan taideteos "Virta", joka on valittu vuonna 2018-2019 alueelle järjestetyn taidekilpailun voittajaksi. Puiston suunnittelussa on otettu huomioon kasvillisuus, materiaalit sekä tilankäyttö

siten, että puisto ja taideteos muodostavat luontevan, esteettisen ja käyttäjien tarpeet huomioivan kokonaisuuden.

Asianosaisten kuuleminen ja osallistaminen

Puistosuunnitelma on ollut nähtävillä 17.2.-2.3.2022 palvelutorilla sekä kaupungin verkkosivuilla. Puistosuunnitelmasta saapui kolme muistutusta sekä yksi kannanotto nähtävillä olon aikana. Liitteenä muistutukset ja kannanotto kokonaisuudessaan, ohessa lyhennettyinä vastineineen.

Kannanotossa toivottiin, että puistoon sijoitettaisiin enemmän kotimaisia puita ja niittykasveja.

Vastine: Wilhelminpuisto on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä "Virta"-taideteoksen tehneiden taiteilijoiden kanssa, jolloin taideteos ja puisto muodostavat yhdessä esteettisen kokonaisuuden. Kasvivalinnoissa on otettu huomioon alueen kasvuolosuhteet ja sopivuus yleiselle puistoalueelle.

Muistutuksissa numero 1 ja 2 toivotaan puistosuunnitelmassa esitettyjen penkkien siirtämistä kauemmas asuinkerrostalosta, sillä penkkien kohdalle pelätään muodostuvan oleskelupaikka, josta voi olla häiriötä asukkaille. Lisäksi muistutuksessa 1 toivottiin, että tällä hetkellä puiston eteläosan läpi kulkeva kulkuväylä väliaikaiselle pysäköintipaikalle, joka sijaitsee tonteilla 3 ja 4, säilytettäisiin.

Vastine: Penkit on sijoitettu kevyenliikenteenväylän varteen siten, että niillä istuessa puistoon sijoitettua taideteosta pystyy ihaillemaan kokonaisuudessaan. Lisäksi kevyenliikenteenväylän länsipuolella on painanne hulevesien käsittelyä varten, joten penkkien sijoittaminen sille puolelle ei ole mahdollista. Penkkejä voidaan siirtää noin 10 metriä etelään, jolloin etäisyys asuinrakennukseen on hieman suurempi. Kulkuväylää

väliaikaiselle pysäköintipaikalle ei puiston kautta ole mahdollista säilyttää, jos puiston rakentaminen aloitetaan ennen pysyvemmän pysäköimisratkaisun valmistumista tonteille. Ruoriniemenkadun pohjoispuolelle on suunnittelussa kevyenliikenteenväylä, joka palvelee kulkuyhteytenä Ruoriniemenkatu 3:sta ja 5:stä väliaikaiselle pysäköintipaikalle. Kevyenliikenteenväylän arvioitu toteutumisaikataulu on vuonna 2023.

Muistutuksessa numero 3 toivotaan, että Ruoriniemenkadun ylittävä suojatie olisi kohdakkain puiston läpi kulkevan kevyenliikenteenväylän kanssa. Lisäksi muistutuksessa toivotaan, että syväkeräyssäiliö sijoitettaisiin kevyenliikenteenväylän länsipuolelle.

Vastine: Ruoriniemenkadun katusuunnittelu on käynnissä ja siinä on esitetty, että suojatie siirtyy yhden puuvälin verran länteen. Suojatie ja puiston kevyenliikenteenväylä eivät voi olla kohdakkain liikenneturvallisuuden takia. Syväkeräyssäiliö voidaan sijoittaa puiston kevyenliikenteenväylän länsipuolelle info-kyltin viereen.

Wilhelminpuiston puistosuunnitelma toteuttaa Lahden kaupungin strategiaa:

A5. Vahvistamme Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjontaa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Toimenpiteet

Ote: Asianosaiset, muistutusten jättäjät, kaupunkisuunnittelu



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Liitteet

- Wilhelminpuisto puistosuunnitelma 73005 P Asemapiirustus
- Wilhelminpuisto_vihersuunnitelmaselostus
- Wilhelminpuisto kannanotto
- Wilhelminpuisto muistutus 1
- Wilhelminpuisto muistutus 2
- Wilhelminpuisto muistutus 3

§ 45

Yleisten alueiden tilapäisestä käytöstä perittävien maksujen tarkistaminen

761/02.02.05.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Aluepäällikkö Kristiina Virolainen p. 050 387 8702

Päätös

Muutosehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä yleisten alueiden tilapäisestä käytöstä perittävien maksujen taksakorotukset 1.4.2022 alkaen.

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Ida Rantanen teki seuraavan muutosehdotuksen: "Tapahtumien lupa ja päivä taksat pysyvät ennallaan (35€/lupa, 145€/pv, 290€/pv ja 380€/pv). Ulkotarjoilualueiden (terassit) taksat ovat koko vuoden ajan samat, eli kesäkauden hinnat puolitetaan (5,50€/m2/kk; 4,50€/m2/kk; 3,50€/m2/kk, 25€/kausi)."

Jäsen Minerva Kastehelmi kannatti tehtyä muutosehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko jäsen Ida Rantasen muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Ida Rantasen muutosehdotuksen

Perusteluosa

Alueiden käytöstä perittäviä maksuja on tarkistettu viimeksi 1.4.2020 alkaen (tekninen ja ympäristölautakunta 11.2.2020, §26).

Taksoja esitetään korotettavaksi 1.4.2022 alkaen tapauksesta riippuen n.4%.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Toimenpiteet

Liitteet

Yleisten alueiden taksat 1.4 alkaen



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 46

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden
viranhaltijapäätökset ajalta 9.2. – 15.3.2022

- kaupunkisuunnittelun yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset ajalta 7.2.-
13.3.2022.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Liitteet

Lahden kaupungin katutilan päällystys- ja kivityöt vuosille 2022 - 2024, urakoitsijan valinta /
Peab Industri Oy:n vertailuhinta 1 266 420,70 €
Suurmäen latusilta, urakoitsijan valinta/ MPV Infrarakenne Oy 483 093, 00 €

Tonttijako, Ahtialan kaupunginosan korttelin 13476 tonteille 1 ja 4 (Arinakatu, Rautiokatu)
Jalkarannan kaupunginosan korttelin 33376 tontin 4 rakentamisajan jatkaminen Taatonkaari
20

Kärpäsen kaupunginosan korttelin 30053 tonttien 6 ja 7 rasitesopimus Katsastajankatu
Siltapuiston pysäköintilaitoksen ideasuunnitelma

Matkaviestintukiasema-alueen vuokraamisen jatkaminen Jalkarannan kaupunginosan tila
Jaakkola 398-402-4-105 (Korpikankareenkatu 1)

Liito-orava- ja lepakkoselvitykset Sairaalanmäki ja Harju-Lotila

Pirttiharjun kaupunginosan AP-1-korttelialueen 31003 tontin 15 vuokraaminen (Akselikatu 6)

Lahden kartanon puiston vihertyöt 2022, Peab Industri Oy, 528 613 €

Tonttijako, Kytölän kaupunginosan korttelin 10291 tonteille 1-3 (Laudekatu), korttelin 10294
tonteille 1-9 (Kiuaskatu), korttelin 10292 tonteille 1-2 (Vuorelankatu), korttelin 10297

tonteille 1-2 (Kylykatu), korttelin 10298 tonteille 1-7 (Kylykatu, Vastakatu), korttelin 10299

tonteille 1-5 (Vastakatu), korttelin 10309 tonteille 1-4 (Räppänäkatu), korttelin 10310 tonteille
1-5 (Korvokatu, Löylykatu, Räppänäkatu), korttelin 10311 tonteille 1-5 (Korvokatu, Löylykatu)

Korttelin 166 viereisen jalankulku- ja pyöräilyväylän esisuunnittelun hankinta

Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21035 tontin 6, Merenpohjankaari 20
luovuttaminen

Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21042 tontin 1, Aaltokatu 1
luovuttaminen

Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21043 tontin 2, Aaltokatu 4
luovuttaminen

Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21042 tontin 5, Aaltokatu 9
luovuttaminen

Uudenkylän kaupunginosankorttelin 282 tontin 3, Metsänhengentie14 luovuttaminen

Pirttiharjun kaupunginosan korttelin 31505 tontin 1, Sompionkuja 21 luovuttaminen

Varaussopimus Kytölän kaupunginosan AR-korttelialueen 10293 tontti 4 (Löylykatu 3)

Kaupunkisuunnittelun yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset ajalta 7.2.-13.3.2022.

Kiinteistöinsinöörin vh-päätös 15.02.2022, 8/2022 Tonttijako, Uudenkylän kaupunginosan
korttelin 36054 tonteille 2-5 ja 7-10 (Asemantie, Puutarhatie, Uudenkyläntie)

Kisapuiston tekojääradan rakentaminen, kylmälaitetekniikan ja automaatiojärjestelmän
toteutuksen valvonta

Pippo-Kujalan pilaantuneen maaperän kaivu- ja kuljetusurakka

Kerinkallion kaupunginosan autopaikkojen korttelialueen 20114 tontin 7

maanvuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan muuttaminen (Ostoskatu 20)

Jalkarannan kaupunginosan korttelin 33343 tontin 5, Karhunkatu 6 myyntiehdot

Lahden kaupungin viherrakentamistöiden puitejärjestely 2022-2024, sopimuskumppaneiden
valinta

Launeen kaupunginosan korttelin 24575 tontin 1 ja korttelin 24576 tontin 1 sekä kiinteistön
398-24-9903-96 kiinteistörasitesopimus Kuukkelinkatu

Kytölän kaupunginosan korttelin 10301 tontin 2, Löylykatu 12 vuokraoikeuden siirtolupa

Ahtialan kaupunginosan korttelin 13496 tontin 2, Talviokatu 7, luovuttaminen

Kunnaksen kaupunginosan korttelin 12453 tontin 1, Pysäkkikatu 12, luovuttaminen

Kytölän kaupunginosan korttelin 10325 tontin 3, Loimikatu 5, luovuttaminen
Kytölän kaupunginosan korttelin 10329 tontin 7, Lihtakatu 16, luovuttaminen
Kolavan kaupunginosan korttelin 18026 tontin 3, Hapsijääränkatu 5, luovuttaminen
Kolavan kaupunginosan korttelin 18027 tontin 4, Sarvijaakonkatu 7, luovuttaminen
Kolavan kaupunginosan korttelin 18026 tontin 7, Sarvijaakonkatu 4, luovuttaminen
Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21043 tontin 5, Aaltokatu 10
luovuttaminen
Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21043 tontin 3, Aaltokatu 6
luovuttaminen
Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21035 tontin 1, Merenpohjankaari 10
luovuttaminen
Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21042 tontin 4, Aaltokatu 7
luovuttaminen
Ämmälän kaupunginosan Aikamatkan alueen korttelin 21035 tontin 3, Merenpohjankaari 14
luovuttaminen
Kuutiopenkkien hankinta
Yrittäjänpuiston puistosuunnitelman hyväksyminen
Hankintaoikaisu koskien kunnallisteknisen suunnittelun puitesopimuskilpailutusta 2022-2025
Laturintie, urakoitsijan valinta/ Peab Industri Oy 249 900 €
Asemantaustan kaupunginosan korttelin 25253 tontin 26 rakentamisajan jatkaminen
Pyöräkatu 7
Tonttijaon muutos, Renkomäen kaupunginosan korttelin 22189 tonteille 4 ja 5
Kuusiniitynkatu, Tarkkosenkatu
Vh-päätösluettelo KYLA 23.3.2022



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.03.2022

§ 47

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tilannekatsaus Ukrainan kriisitilanteen mahdollisista vaikutuksista kaupunkiympäristön palvelualueelle.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

§ 48

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6

4179/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Petri Honkanen p. 050 559 4160

Lakimies Eino Svinhufvud p. 044 482 6827

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn. Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on tehty hallintovalitus Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 27.1.2022 § 6 koskien asemakaavan muutosta A-2807 Hollolankatu 12. Valituksen tekijänä on Salpausselän luonnonystävät ry.

Hallinto-oikeus on pyytänyt asiasta lautakunnan lausuntoa 13.4.2022 mennessä.

Valituksentekijä vaatii lautakunnan päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uuteen valmisteluun. Perusteluina valittaja esittää, että kaavamuutosalue tulee säilyttää yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Lisäksi valittaja on pyytänyt selvittämään onko lautakunnan päätös ollut hyvän hallinnon ja hallintolainsäädännön mukainen.

Lahden kaupungin hallintosäännössä (KV 16.8.2021 § 76 ja 13.9.2021 § 110) on määritelty eri toimielimille kuuluva päätösvalta. Päätösvaltamatriisin mukaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen hyväksyminen kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan päätösvaltaan.

Puheena oleva asemakaavan muutos on Lahden kaupunkisuunnittelussa katsottu olevan vaikutukseltaan vähäinen. Perusteluina on ollut päärakennuksen suojelumerkinnän säilyminen, suojeluarvojen tarkentaminen ja rakennusoikeuden määrän väheneminen.

Lahden kaupungin hallintosäännön päätösvaltamatriisissa on todettu, että asemakaavan muutosta ei ole pidettävä vähäisenä, jos se merkitsisi alueen maankäytön yleisen luonteen muuttumista kaavassa osoitetusta tai poikkeamista kaavaa laadittaessa omaksutuista periaatteista, alueella vallitsevan yhtenäisen rakennustavan muuttamista taikka ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen vaarantumista. Menettely ei koske myöskään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja korttelialueita, tontteja tai rakennuksia.

Asemakaavan käsittelyssä on hallintosäännön perusteella tapahtunut menettelyvirhe, ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi kuulunut kaupunkiympäristölautakunnan sijaan kaupunginvaltuustolle. Asia voidaan tuoda hallintosäännön mukaisesti kaupunginvaltuuston päätettäväksi, mikäli hallinto-oikeus kumoaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 27.1.2022 § 6.

Salpausselän luonnonystävät ry:n laatiman valituksen kaikki asemakaavan muutoksen sisältöä koskevat vaatimukset on hylättävä, koska asemakaavan muutos on laadittu MRL:n sekä voimassa olevan Päijät-Hämeen maakuntakaavan että Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 (KV 27.6.2016 § 70) mukaisesti.

Osayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen sekä Salpausselkä-rajaukseen. Keskustatoimintojen alueelle voidaan asemakaavoittaa tilaa muun muassa palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Yleiskaavamääräyksessä nostetaan esille myös maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteiden vaaliminen sekä kulttuurihistoriallisten selvitysten huomioon ottaminen.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojeluarvot ja kohteen sijainti niin kaupunkikuvassa kuin Radiomäen lähivirkistysalueen kupeessa. Rakennussuojelua ja uudisrakentamista koskevia kaavamääräyksiä on työstetty kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta ja yhteistyössä Lahden Museoiden kanssa.

Alun perin kiinteistö on rakennettu yksityishenkilön toimesta asumis- ja verstastiloiksi. Kiinteistö on siis ollut yksityisessä omistuksessa ennen sen siirtymistä Lahden kaupungin omistukseen. Rakennuksessa toimi vuosina 1940–1980 lastenseimi, minkä jälkeen kiinteistö on ollut vuokrattuna paikalliselle AA-ryhmälle.

Kaavaselostuksen kiinteistön historian ja nykytilanteen kuvaamisessa on hyödynnetty selvitystä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista (Lahden kaupungin museo 2000) sekä Lahden Museoiden luonnosvaiheen lausuntoa. Kohteessa tehtiin museon edustajan kanssa erillinen katselmus

kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Lahden Museot jätti kaavaehdotuksesta lausunnon, jossa todetaan, ettei museolla ole huomautettavaa asiaan.

Voimassa olevan asemakaavan yleisten rakennusten korttelialueen ja siitä muodostuvan tontin rajat eivät muutu asemakaavan muutoksella. Kiinteistön piha-alue on ollut sen rakentamisesta lähtien luonteeltaan yksityinen eikä osa Radiomäen lähivirkistysaluetta. Kaavamuutosalueella ei myöskään kulje yleisiä luontopolkuja, vaan ulkoiluun tarkoitettut reitit kulkevat ylempänä Radiomäen lähivirkistysalueella. Kaavan mukaisen tontin alueella ei ole sellaisia erityisiä virkistysarvoja, jotka voitaisiin kaavamuutoksen myötä katsoa menetetyiksi.

Asemakaavan muutoksessa on määritelty luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, mikä on osoitettu tontin eteläosaan. Tontin muille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jolla puusto tulee säilyttää. Näillä määräyksillä on nimenomaisesti haluttu vähentää maisemallisia vaikutuksia Hollolankadun ja Radiomäen suuntaan ja tukea luonnon monimuotoisuutta tontilla.

Ympäristöhaittoja on ehkäisty teettämällä erillinen meluselvitys kaavamuutosalueesta ja määräämällä kaavamuutosehdotuksessa rakennusten äänieristysvaatimuksista sekä oleskelualueiden sijoittamisesta tontilla.

Kaavamuutosalueen liikenteelliset vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa ja tonttiliittymästä on keskusteltu kaupungin kaupunki-infran suunnittelijoiden kanssa kaavaprosessin aikana. Tonttiliittymää on mahdotonta osoittaa muualle kuin nykyiselle paikalleen ilman merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön johtuen maastonmuodoista. Kaava-alueen liikennemäärä on sidoksissa tulevaan käyttötarkoitukseen. Kokonaisuutena

on kuitenkin arvioitu, etteivät liikenteelliset vaikutukset tule olemaan merkittäviä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut muuttaa alueen käyttötarkoitus sellaiseksi, että kaupunki voi myydä itselleen tarpeettomaksi käyneen kiinteistön. Rakennuksen korjausvelka on suuri ja mikäli kaupunki tekisi siihen tarvittavat korjaustoimenpiteet, tulisi kiinteistöstä perittävä vuokra olemaan merkittävästi nykyistä korkeampi. Haasteena olisi myös päättää, millaisia rakennuksen sisällä tehtäviä muutostöitä kannattaisi tehdä, mikäli tiedossa ei ole pitkäaikaista vuokralaista. Sen vuoksi kiinteistöstä luopuminen on nähty kaupungin kannalta perusteluna ratkaisuna. Kaavamuutoksessa esitetty käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta mahdollistaa jatkossa monenlaisen toiminnan alueella. Käyttötarkoitusta ei ole haluttu rajata ainoastaan asumiseen, sillä rakennuksessa on nykyisellään tiloja, jotka voisivat sopia jatkossakin esimerkiksi toimistokäyttöön.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus 13.4.2022 mennessä.

Liitteet: Hämeenlinnan hallinto-oikeus 13.4.2022 mennessä.

Liitteet

Lausuntopyyntö Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 46, § 47, § 48

Lahden kaupunki

MUUTOKSENHAKUKIELTO

oikaisuvaatimus/kunnallisvalitus

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



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 3

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 39, § 40, § 45

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

Lahti-Pisteen aukioloaika: 8.00–18 .00, **oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä oikaisuvaatimus on jätettävä kuitenkin kirjaamon (= viraston)**

aukioloaikana eli klo 15.00 mennessä, jotta se katsotaan ajallaan saapuneeksi
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. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle oikaisuvaatimusaajan 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 perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja
Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 42, § 43, § 44

nro 3

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, hallintovalitus

Valitusoikeus

Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

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 tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä

kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Annettaessa päätös asianosaiselle tiedoksi hänen suostumuksellaan sähköisenä viestinä hänen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- 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.