

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

Aika 15.06.2022 16:00 - 17:49

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs
Lautakunta piti kokoustaun klo 17.13-17.16

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Immonen Anita	I varapuheenjohtaja	
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	poistui §:n 95 käsittelyn aikana klo 17.22 ja saapui takaisin 100§:n käsittelyn aikana klo 17.37
	Viinikka Anneli	jäsen	poistui esteellisenä asiantuntijaesittelyn ajaksi klo 16.20-16.39 ja 105§:n käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.48-17.49
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Hälinen Ville	jäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	poistui esteellisenä asiantuntijaesittelyn ajaksi klo 16.20-16.39 ja 105§:n käsittelyn ja

päätöksenteon ajaksi klo
17.48-17.49

Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
Honkanen Petri	suunnittelujohtaja, esittelijä	
Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
Kovero Anniina	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	
Sääksniemi Johanna	yleiskaava-arkkitehti	asiantuntijaesittely klo 16.05-16.15/93 §
Helminen Juha	kaupungingeodeetti	asiantuntijaesittely klo 16.20-16.39/105 §
Nimi	Tehtävä	Lisätieto

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Anniina Kovero

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Maarit Tuomi

Tomi Sairomaa

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 21.06.2022



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Anniina Kovero
hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 88	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	6
§ 89	Pöytäkirjan tarkastajat	7
§ 90	Kartanon kaupunginosan yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen 2151 tontin 6 vuokraaminen (Kartanonkatu 6)	8
§ 91	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2642, Nikkilä, Rengaskatu-Metsä-Pekkalantie, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.	14
§ 92	Valtuustoaloite: Paavolan terveysaseman purkaminen ja väliaikaisen lähiliikuntapaikan toteutus tontille	22
§ 93	Lahden suunta -työ 2021-2025: Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman 2021-2025 tavoitteet	25
§ 94	Ahtialan selkätien ja Vuorenrinteentien katusuunnitelmien hyväksyminen	29
§ 95	Maanvuokrasopimuksen lisäsopimus Mukkulan kaupunginosan yhdistettyjen liike- ja oppilaskerrostalojen korttelialueen 7409 tontti 3 (Ritaniemenkatu 10)	34
§ 96	Teollisuus- ja yritystonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.8.2022–31.7.2024	38
§ 97	Oikaisuvaatimus koskien Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 27.4.2022 § 58 olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n maanvuokrasopimusta	42
§ 98	Oikaisuvaatimus koskien kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 7984/03.02.00.00/2021 hylätä vahingonkorvaushakemus ajoneuvovahingossa	51
§ 99	Oikaisuvaatimus koskien kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 8036/03.02.00.00/2021 hylätä vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingossa	56
§ 100	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 502/03.02.00.00/2022 hylätä vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingossa	61

§ 101	Oikaisuvaatimus koskien katupäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 1881/03.02.00.00/2021 koskien yhdistetyllä kevyen liikenteen väylällä kaatumiseen perustuvassa vahingonkorvausasiassa	67
§ 102	Työohjelmamuutos 2	72
§ 103	Tiedoksi merkittävät asiat	76
§ 104	Muut asiat	77
§ 105	Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 luovuttaminen , Oikokatu 2, Harjukatu 48, Hämeenkatu 25, Saimaankatu 6	78



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 88

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Lautakunta päätti yksimielisesti ottaa lisälistalta käsiteltäväkseen seuraavan asian:
Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 luovuttaminen, Oikokatu 2, Harjukatu 48, Hämeenkatu 25, Saimaankatu 6.



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

nro 7

§ 89

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Maarit Tuomi ja Tomi Sairomaa.

§ 90

Kartanon kaupunginosan yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen 2151 tontin 6 vuokraaminen (Kartanonkatu 6)

3295/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeoeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Peri Solonen, 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata liitteen maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoilla Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2151 tontin 6 (398-2-2151-6) Lahden Pysäköinti Oy:lle 50 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 19 800 €:n vuosivuokralla. Vuokranmaksu porrastetaan Ranta-Kartanon alueen rakentumisen mukaisesti, siten että kaupunki ei peri vuokraa rakentamisajalta. Kaupunki alkaa perimään 25 % vuokrasta pysäköintitalon hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien. Vuokraa korotetaan 12,5 % kortteleiden 2153 ja 2154 osalta kunkin korttelin hyväksytyä käyttöönottokatselmuksen seuraavan kuukauden alusta lukien. Vastaavasti vuokraa korotetaan 25 %, kun kaupunki on ostanut lahden Pysäköinniltä Kisapuiston edellyttämät minimissään 100

autopaikkaa. Viimeinen 25 % korotus tehdään kahdessa vaiheessa korttelin 2151 vesiliikuntakeskuksen hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien 12,5 % ja viimeinen 12,5 % korotus hotellin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Mikäli pysäköintitalon valmistuttua autopaikojen määrä poikkeaa alustavasta 440 autopaikasta, on kaupungilla oikeus korottaa vuokraa toteutuneiden autopaikkojen määrällä hinnalla 75 €/ap/kk x 0,05.

Mikäli vuokrattavalta alueelta löytyy rakentamisen yhteydessä pilaantuneita tai jätteensekaisia maa-aineksia, joiden poistaminen edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia toimenpiteitä vastaa kaupunki niiden kustannuksista.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään hinnoittelun mahdollisesta tarkistamisesta sekä vähäisistä muutoksista liitteen sopimusluonnokseen.

Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 12.4.2021 § 146 ja kaupunginvaltuusto 19.4.2021 § 44 päättänyt, että Ranta-Kartanon yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen 2151 tontille 6 osoitteessa Kartanonkatu 6 rakennetaan pysäköintitalo. Kyseisillä päätöksillä pysäköintitalon toteuttajaksi ja operaatoriksi päätettiin Lahden Pysäköinti Oy, joka on alkuvaiheessa Pysäköintitalon ainoa osakas. Lahden Pysäköinnillä on mahdollisuus myydä harkintansa mukaan velvoiteautopaikkoja ja omistusosuuksia yhtiöstä liikekiinteistöille (kylpylähotelli ja erillinen liiketila).

Ranta-Kartanon alueen asemakaava perustuu pysäköinnin järjestämisen osalta siihen, että alueelle rakennetaan yleinen pysäköintitalo, johon sijoitetaan osa Ranta-Kartanon asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueiden 2150, 2152, 2153 ja 2154 autopaikoista velvoiteautopaikkoina sekä mm. uimahallin ja Kisapuiston autopaikat. Pysäköintitaloon tulee myös pääosa Kartanonkadun varrelle suunniteltujen hotellin, kylpylän, liiketilojen ja asuntojen autopaikoista. Urakkasopimus pysäköintitalon rakentamisesta on allekirjoitettu siten, että töiden on tavoite alkaa kesä-heinäkuun aikana.

Hanketta on aiemmin valmisteltu niin, että pysäköintitalo kuuluisi hankekumppani Kinoksen toteuttamaan hotelli/vesiliikuntakeskuskokonaisuuteen. Teetettyjen selvitysten ja asiantuntijalausuntojen perusteella kaupunki päätti toteuttaa pysäköintitalon omana hankkeenaan johtuen sekä hankintalain vaatimuksista että Ranta-Kartanon alueen ja Kisapuiston toteuttamisaikatauluista. Pysäköintitalon toteutuessa Ranta-Kartanon alueen nykyiset tilapäiset maantasopaikat tulevat poistumaan.

Lahden Pysäköinti on myynyt jo rakennetulle korttelille 2150 ja rakenteilla olevalle korttelille 2152 yhteensä 89 velvoiteautopaikkaa (yhteisarvo 2,225 milj.€). Autopaikat on sijoitettu tilapäisesti Toriparkkiin ennen ko. pysäköintitalon valmistumista. Rakentamattomille kaupungin omistamille vielä luovuttamattomille kortteleille 2153 ja 2154 tulee pysäköintitaloon 43 - 131 autopaikkaa. Kunnostettavan Kisapuiston autopaikkatarve tulee olemaan 100 (-150) paikkaa ja uimahallin 41 paikkaa. Pysäköintitalon pohjoispuolisen korttelin (hotelli, kylpylä, liiketilat ja asuintornit) autopaikkatarve on noin 110 paikkaa, eteläisen liiketilan noin 20 paikkaa. Pysäköintitalon kokonaispaikkamäärä tulee olemaan 440–500 autopaikkaa. Autopaikat ovat pääosin nimeämättömiä ja yhteiskäyttöisiä. Ranta

Kartanon alueen velvoiteautopaikojen kokonaismyyntitulojen on arvoitu olevan 6–8 milj.€ ja niiden on arvoitu kertyvän osissa seuraavan viiden vuoden aikajänteellä.

Pysäköintitalon toteuttamista on perusteltu kiirehtiä, koska asuinkortteleiden jo myytyt autopaikat tulee mahdollisimman pian saada asukkaiden käyttöön Ranta-Kartanon pysäköintitaloon kuten on suunniteltu. Rakentamattomat muut kaksi korttelia Kyösti Kallion kadun varrella ovat jo niin kaukana Toriparkista, että niiden kaavan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa suoraan alueen uuteen pysäköintitaloon.

Tontti 6 on asemakaavan yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY-1). Alueelle saa sijoittaa myös vesiliikuntakeskusta palvelevia tiloja ja erillisiä liiketiloja. Rakennukset on rakennettava korttelialueen rajaan kiinni. Tontin pinta-ala on 2 766 m² ja rakennusoikeus 11 500 k-m² (e=4,16). Rakennuksen saa rakentaa kuuteen (VI) kerrokseen.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että tontti vuokrataan Lahden Pysäköinti Oy:lle 50 vuodeksi. Tontin vuokra esitetään hinnoiteltavaksi yksikköhinnalla 75 €/autopaikka/kk. Alustavalla 440 autopaikkamäärällä 5 %:n pääomavuokralla vuosivuokraksi saadaan $75 \text{ €} \times 440 \times 12 \times 0,05 = 19\ 800 \text{ €}$. Ydinkeskustassa sijaitsevan maanalaisen Toriparkin vuokra on hinnoiteltu aikanaan samalla periaatteella yksikköhinnalla 95 €/ap/kk.

Vuokranmaksu esitetään porrastettavaksi Ranta Kartanon alueen rakentumisen mukaisesti, siten että kaupunki ei peri vuokraa rakentamisajalta. Kaupunki alkaa perimään 25 % vuokrasta pysäköintitalon hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta. Vuokraa korotetaan 12,5 % kortteiden 2153 ja 2154 osalta kunkin korttelin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta. Vastaavasti vuokraa korotetaan 25 %, kun kaupunki on ostanut lahden

Pysäköinniltä Kisapuiston edellyttämät minimissään 100 ap. Viimeinen 25 % korotus tehdään kahdessa vaiheessa vesiliikuntakeskuksen hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta 12,5 % ja vastaavasti viimeinen 12,5 % korotus hotellin hyväksytyä käyttöönottokatselmusta seuraavan kuukauden alusta lukien.

Mikäli vuokrattavalta alueelta löytyy rakentamisen yhteydessä pilaantuneita tai jätteensekaisia maa-aineksia, joiden poistaminen edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia toimenpiteitä vastaa kaupunki niiden kustannuksista.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen
- tekemällä Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Lahden Pysäköinti Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Toimenpiteet

Ote: Lahden Pysäköinti Oy

Liitteet

Kartta tontista 398-2-2151-6 Kartanonkatu 6

Maanvuokrasopimusluonnos Lahden Pysäköinti Oy Kartanonkatu 6

§ 91

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus A-2642, Nikkilä, Rengaskatu-Metsä-Pekkalantie, Laakso-Nikkilä II pohjoisosa sekä siihen liittyvät tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.

245/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio p. 050 387 8708

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2642 sekä tonttijako- ja tonttijaonmuutosehdotukset nro M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2642. jolla muodostuu Lahden kaupungin Nikkilän (23.) kaupunginosan korttelin 4002 tontti 2, korttelit 23129, 23150 - 3155

sekä lähivirkistys- ja katualueita, Lahden kaupungin Nikkilän kaupunginosan (23.), korttelin 4002 tonttia 2, kortteleita 23129, 23150-23155 koskevat tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset nro M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128.

Perusteluosa

Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa vanhaan asuinalueeseen liittyvää pien- ja rivitaloaluetta. Alueen kaavoitus on tärkeää tonttutuotannon kannalta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajausta on supistettu työn aikana rajautumaan Sirkantien ja Rengaskadun ympäristöön. Eteläinen peltoalue on rajattu pois moottoritien meluvallin rakentamisaikataulun siirryttyä myöhempään ajankohtaan.

Kaupungin strategian (2030) mukaisesti

- kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta
- kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi
- kaava edistää vuoden 2022 kärkihanketta 1. Hiilineutraali ympäristökaupunki edistämällä asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia 3 492 kem², luontolähtöisesti

Kaava-alueen pinta-ala on 11 ha. Asemakaavan muutoksella muodostuu kolme rivitalotonttia, rakennusoikeus yhteensä 3 494 kem², sekä 25 omakotitonttia, rakennusoikeus yhteensä 8 466 kem², Sirkantien sekä Rinnepellonkadun, nykyisen Rengaskadun itäpäähän, varteen.

Rivitalotonteille voi vaihtoehtoisesti toteuttaa yhtiömuotoista pientaloasumista. Rivitalotonteista kaksi sijoittuu kaupungin omistamalle maalle ja yksi yksityiselle. Omakotitonteista 13 sijoittuu kaupungin maalle.

Loput 12 omakotitonttia ovat yksityisten omistamia ja ne ovat pääosin jo rakennettuja. Osa yksityisistä kiinteistöistä on esitetty jaettavaksi kahdeksi pientalotontiksi.

Yhteensä kaava-alueen rakennusoikeus on 11 960 kem² ja vastaava aluetehokkuusluku on $e = 0,11$. Koko alueen tonttitehokkuus on $e = 0,23$. Virkistysaluetta alueelle kaavoitetaan 4,6 ha, josta on uutta asemakaavoitettua virkistysaluetta 4,2 ha.

Kaavan tarkoituksena on tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevan katuverkon, joukkoliikennedyhteyden ja uusien palvelujen, mm. Launeen monitoimitalo Lähteen, äärelle. Muutama vanha yksityinen kiinteistö jaetaan kahdeksi omakotitontiksi. Alue on pohjavesialuetta. Alue on Lahti-Helsinki moottoritien liikennemelualueetta ja asuinrakentaminen edellyttää useimmille tonteille melunsuojaustoimenpiteitä.

Lähtötiedot:

Kaupunki omistaa maa-alueet lukuun ottamatta Sirkantien ja nykyisen Rengaskadun varren rakennettuja kiinteistöjä, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut pellot viljelykäyttöön. Rengaskadun pohjoispuoli on pääosin metsäistä uudistuskypsää kuusikkoa. Pohjoisreunalla maasto nousee kalliokumpareen päälle. Länsiosan puusto on jo aiemmin hakattua nuorta sekametsää.

Olemassa oleva rakennuskanta on hyvin eri ikäistä ja kunnoltaan vaihtelevaa. Rakennusvuodet ajoittuvat 1910-2010 lukujen välille. Osa kiinteistöistä on vanhoja tilakeskuksia vanhoine navettoineen ja muine talousrakennuksineen. Alueen rakennukset eivät muodosta kokonaisuutta, eikä niitä ole luokiteltu vuoden 2000 selvityksessä paikallisesti rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Kaavatilanne:

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen alueeksi.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä asuinaluetta (A). Alue on luokiteltua pohjavesialuetta (pv). Orvokkitien varteen on osoitettu ohjeellinen pyöräilyn pääreitti, joka jatkuu moottoritien alikulun kautta Ämmälään. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset:

Vaikutukset ympäristöön:

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Alueen rakentaminen metsäiselle alueelle on hyvin rajallista osittain yhden rivitalotontin ja neljän uuden AO-tontin verran. Muut alueet ovat viljelykäytössä olevaa peltoa, jo rakennettuja kiinteistöjä tai jo asemakaavoitettuja pientalotontteja. Rakentaminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai direktiivilajeja. Alueella ei ole liito-oravalle tyypillistä elinympäristöä. Alueelle jää runsaasti viherreittejä, jotka toimivat ekologisina yhteyksinä. Alueen länsiosassa on toteutettu jo aiemmin puuston hakkuu. Metsäinen kallioselänne alueen pohjoisreunassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Kaavassa on määräyksiä pohjaveden suojelusta ja hulevesien johtamisesta ja käsittelystä. Pohjavesialue estää ylijäämämaiden läjittämisen alueelle. Pohjavesialueella läjitettävien maa-ainesten tulee olla puhtaita hiekka-/soramaita.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen:

Asemakaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja tiivistämisen olemassa olevan katuverkon ja joukkoliikenneyhteyden äärelle tukien sen toimintaedellytyksiä. Alueen läheisyyteen on valmistunut 2020 Lähteen monitoimitalo, joten on tarkoituksenmukaista täydentää asumista palvelujen lähelle. Monitoimitalossa toimii mm. päiväkotia, koulu, nuorisotilat, oppilashuolto- ja terveydenhuoltopalveluja, Päijät-Hämeen Ateriapalvelut ja liikuntakäyttöön Lähde-halli 300 m². Monitoimitalosta on käyntiyhteys Laune-halliin, noin 660 m². Rakennuksessa on myös yhteiskäyttöön soveltuvia tiloja avoimia tiloja, joita myös kansalaistoiminta voi hyödyntää.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

Vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2015 julkaistussa vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 17.5.2017 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 19.4. – 3.5.2022. Kaavaa on esitelty luonnoksen valmistelun aikana yhteistyökokouksissa Hämeen Ely-keskuksen kanssa. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lausunnot ja mielipiteet

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja Hämeen Ely-keskukselta, Lahden museoilta, kaupunki-infran suunnittelusta, Telia Desk Company:ltä, LE-Sähköverkolta ja Lahti Aqualta.

Mielipiteitä saatiin kirjallisesti kuulemisaikana 10 kpl, lisäksi aiemmin työn aikana tulleita kirjallisia ja suullisia kannanottoja.

Luonnosvaiheen palautteen keskeisin sisältö kohdistui alueen kaavoitus- ja rakentamisjärjestykseen.

Palautteessa esitetään, että Laakso-Nikkilä II:n alue tulisi kaavoittaa kokonaisuutena yhdessä vaiheessa moottoritiehen asti. Rakentaminen tulisi tällöin toteuttaa niin, että moottoritien varren meluvalli sekä Ala-Nikkilänkadun jatke rakennettaisiin ensin. Rengastien liikenne voitaisiin sen jälkeen katkaista, jotta vähennettäisiin kapean Metsätien kautta suuntautuvaa läpiajoliikennettä Ajokadun suuntaan. Rivitalokorttelit tulisi sijoittaa Ala-Nikkilänkadun varteen omana kokonaisuutenaan. Asuintonttien melusuojausta liikennemelua vastaan ei tulisi kohdistaa tonttien omistajien vastuulle erillisinä toimenpiteinä, vaan alueen melusuojaus tulisi toteuttaa kokonaisuutena moottoritien varren melusuojuksella ennen uusien tonttien toteuttamista.

Vastine

Kaupungilla on tarve saada uusia omakoti- ja rivitalotontteja rakennettavaksi, jolloin kaavoitusta on päätetty viedä eteenpäin kaksivaiheisesti kaavoittamalla ensin alueen pohjoisosa. Myös osalla yksityisiä kiinteistöjä on tarve saada asemakaava, jotta kiinteistöjen jatkokehittämistä on mahdollista viedä eteenpäin.

Muilta osin lähtötietoja, kaavaselostusta, kaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkennettu saatujen lausuntojen ja palautteen perusteella.

Melusuojavallin toteutus

E75 moottoritien varteen suunnitellun meluvallin toteutus vähentää tonteille kohdistuvaa melusuojaustarvetta.

Meluvallin toteutuksen ajankohdasta ei ole vielä päätöstä, mutta sen rakentamiseen on myönnetty valtion ehdollinen avustus (30 %

rakentamiskustannuksista), jota tulee hakea lokakuun 2023 loppuun mennessä ja meluvalli tulee rakentaa vuoden 2026 loppuun mennessä. Mikäli uudisrakennuksia toteutetaan ennen meluvallin rakentamista, tulee melusuojaustoimenpiteet toteuttaa tontilla. Meluvallin toteutuskustannusten arvio on noin 1-1,5 milj.

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Nikkilän (23.) kaupunginosaan seuraava tonttijako ja tonttijaon muutokset: M-22-121, M-22-122, M-22-123, M-22-124, M-22-125, M-22-126, M-22-127, M-22-128 korttelin 4002 tontille 2 sekä kortteille 23129, 23150 – 23155.

Maankäytösopimus:

Maankäytösopimuksia ei ole tarpeen tehdä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus ulkopaikkakuntalaiselle, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille, sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,
kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,
kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

- A-2642 Kaavaehdotuskartta
- A-2642 Kaavaselostus+ seurantalomake
- A-2642 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-121
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-122
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-123
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-124
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-125
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-126
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-127
- A-2642 Tonttijakokartta M-22-128
- A-2642 Havainneaineisto
- A-2642 Luonnosvaiheen lausunnot
- A-2642 Luonnosvaiheen mielipiteet
- A-2642 Arkeologinen inventointi
- A-2642 Liikennemeluserveys laaja alue 2017
- A-2642 Liikennemeluserveys Laakso-Nikkilä II pohjoisosa Promethor 6.10.2021
- A-2642 Ote metsätietoaineistosta 2022
- A-2642 Rakennettavuusselvitys liitteineen 2017
- A-2642 Meluvallin geotekninen selvitys liitteineen 2017

Valtuustoaloite: Paavolan terveysaseman purkaminen ja väliaikaisen lähiliikuntapaikan toteutus tontille

981/00.01.01.03/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginpuutarhuri Kirsi Kujala p. 050 559 4186

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn todeten, että alueelle tehdään kevyehkö väliaikainen virkistysalue, mutta mittavia väliaikaisrakenteita ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa valtuustoaloitteessa esitetylle alueelle johtuen korttelin tulevista rakennushankkeista.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Kaupunginhallitus päätti 14.3.2022 (102 §) palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Samaisen päätöksen kaupunginhallitus oli tehnyt 1.2.2021 (54 §).

Lahden sosiaalidemokraattien valtuustoryhmä on elokuussa 2020 jättänyt valtuustoaloitteen, jossa esitetään vanhan terveysasemarakennuksen purkamista ja väliaikaisen lähiliikuntapaikan toteuttamista tontille.

Terveystalo on nyt purettu ja tontin omistava Lahden Terveystalo Oy on siirtynyt kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen.

Ajatus lähiliikunnan mahdollisuuksien lisäämiseksi keskustassa on hyvä. Tällä tontilla väliaikainen ratkaisu voi jäädä lyhytaikaiseksi, koska kaavamuutos on valmistumisvaiheessa ja uuden rakentamisen on mahdollista alkaa 2023-24. Lisäksi viereisen Kelan talon tuleva purkaminen sekä samassa korttelissa olevien Luhdan talojen purkaminen ja alueen uudisrakentaminen aiheuttavat melua ja pölyä myös tälle tontille. Luhdan tontilla purkaminen voi alkaa jo lähikuukausina. Asukkaiden ja keskustassa asioivien ulkoliikkumisen mahdollisuuksia voidaan kehittää pitkäjänteisesti ja kestävästi parhaiten rakentamalla liikuntapaikkoja kaavoituksessa niille osoitetuille paikoille.

Väliaikaisen virkistysalueen toteuttaminen

Käytyjen keskustelujen perusteella on kaupunkiympäristön palvelualue aloittanut kesäkuussa 2022 väliaikaisen virkistysalueen toteuttamisen tontille. Alueen Kirkkokadun puoleiseen osaan tehdään oleskelu- ja kuntoilupaikka. Noin 30 x 50 metrin suuruiselle alueelle levitetään kivituhka mahdollistamaan esteetön liikkuminen. Viereisen rakennuksen seinustalle, jossa on kasvualustaa, kylvetään 5 metrin levyiselle alueelle kukkaniitty 50 metrin matkalle.

Kirkkokadun ja Kauppakadun kulmaan tuodaan kolme omistajatonta poistovenettä, joihin istutetaan ja kylvetään kesäkukkia juhannukseen 2022 mennessä. Aluetta rajataan lisäksi puunrungoilla, joita on saatu kaupungin viheralueilta rakentamisen tieltä poistetuista puista. Alueelle on tilattu paikallisen toimijan kuntoiluvälineryhmä, joka saadaan heinäkuussa 2022 ja pinta-asennetaan paikalle turva-alustoineen. Näin asennetut välineet voidaan myöhemmin siirtää toiseen kohteeseen. Väliaikainen virkistysalue

puretaan, kun alueen rakentamiseen liittyvät toimenpiteet sitä edellyttävät. Laitteita ja rakenteita voidaan käyttää jatkossa vastaavassa väliaikaiskäytössä.

Toteutuskustannukset ovat kesän 2022 osalta noin 25 000 – 30 000 €. Mikäli alueen purku- ja rakennustyöt eivät aiheuta esteitä, niin tilapäistä virkistysaluetta on mahdollista laajentaa keväällä 2023 tontin muihin osiin ottaen huomioon tältä kesältä kertyvät kokemukset alueen käytöstä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kh: kv

Kh: -

Liitteet

Valtuustoaloite 31.8.2020_peitetty

§ 93

Lahden suunta -työ 2021-2025: Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman 2021-2025 tavoitteet

8726/10.02.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi p. 050 518 4445

Hankepäällikkö Anna Huttunen p. 044 482 6176

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin kokouksessa tehdyllä muutoksella tavoitteisiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ehdotuksen Lahden suunta -työn 2021-2025 (Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma 2021-2025) tavoitteiksi ja lähettää sen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja nähtäville asetettavaksi.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen Lahden suunta -työn 2021-2025 (Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) ja Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma 2021-2025) tavoitteiksi sekä merkitsee tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tuomas Sorsa esitti, että liitteeseen 1 (s.10) lisätään seuraava lause: "Hiilineutraaliutta tavoiteltaessa keinovalikoiman ulkopuolelle rajataan osallistuminen kansainväliseen päästökauppajärjestelmään tai kompensointi hiilipäästöjen osalta Lahden kaupungin kuntarajojen ulkopuolella."

Asian käsittelyn kuluessa Tuomas Sorsa veti lisäsesityksensä pois käsittelystä.

Asian käsittelyn yhteydessä puheenjohtaja Francis McCarron esitti, että liitteen 2 ensimmäinen tavoite: "Mahdollistamme Lahden kasvun yliopistokaupunkina" muutetaan seuraavasti: "Mahdollistamme Lahden kasvun yliopisto- ja korkeakoulukaupunkina."

Jäsen Ida Rantanen kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko puheenjohtajan muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan muutosehdotuksen.

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.

Lahden suunta -työn 2021-2025 tavoitteet (Liite 1) on laadittu kaupunginvaltuuston 14.3.2022 hyväksymän kaupungin strategian pohjalta. Tavoitteita on valmisteltu moni-alaisena asiantuntijayhteistyönä, 7.4.2022 valtuustoseminaarin palautteen pohjalta sekä kaupunginhallituksen ja kaupunkiympäristölautakunnan yhteisessä iltakoulussa 17.5.2022. Lahden suunnan tavoitteet ohjaavat Lahden yleiskaavan 2035 ja kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelman 2021-2025 valmistelua.

Edellisen kierroksen tulevaisuustarinasta on siirrytty selkeisiin ylätason tavoitekirjauksiin. Lahden suunnan tavoitteissa on tunnistettu, mitkä teemat ovat strategian edistämisen kannalta tärkeitä maankäytön, liikenteen ja liikkumisen suunnittelun näkökulmasta. Valmistelun keskiössä on ollut kysymys siitä, miten kestäväällä kaupunkisuunnittelulla voidaan vahvistaa tuoreen yliopistokaupungin edelläkävijyyttä ympäristöasioissa, yritystoiminnan mahdollisuuksia sekä asukkaiden hyvinvointia.

Tavoitteet on jaoteltu kaupungin strategian kolmen otsikon alle: Kestävästi elinvoimainen, Kestävästi hyvinvoiva ja Kestävästi uudistuva. Strategian eri osa-alueilla on erilaiset yhtymäpinnat kaupunkisuunnitteluun, siksi tavoitteiden määrä vaihtelee eri otsikoiden alla. Tavoiteteemoja on myös strategiapainatuksia enemmän, koska Lahden suunnan tavoitteet jalkauttavat strategiaa kaupunkiympäristön suunnitteluun ja on tärkeää tunnistaa strategian edistämisen mahdollisuudet kattavasti.

Yleiskaavatasolla ja kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelmassa määritellään ylätason linjauksia ja tarkastellaan teemoja kokonaisuuksina kaupunkitasoisesti. Konkreettisemmin monia asioita edistetään esimerkiksi

asemakaavoituksessa, tarkemmassa toteutussuunnittelussa tai ohjelmatyössä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (Liite 2) on hyväksytty ja päätetty asettaa nähtäville kaupunginhallituksen kokouksessa 4.4.2022 §128. Asiakirjasta käy ilmi, kuka voi osallistua Lahden suunta -työhön, milloin ja miten. Siinä kerrotaan myös Lahden suunta -työtä varten tarvittavasta tiedosta, tavoitteista, vaikutusten arvioinnista ja työn aikataulusta. Osallistumis- ja on arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään työn kuluessa tarvittaessa, kun esimerkiksi tarkistetaan aikataulua. OAS on nähtävillä ja osalliset voivat antaa palautetta asiakirjan sisällöstä koko Lahden suunta -työn 2021–2025 ajan.

Yleiskaavatyössä vaikutuksia arvioidaan luonnosvaiheessa ja tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Tavoitteista ei ole prosessin tässä vaiheessa laadittu ennakkovaikutusten arviointia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

KYLA: Kh

Kh: Kv

Kv: Kuulutus

Liitteet

Lahden suunta 2021-2025 OAS 20220315

Lahden suunta 2021-2025 Tavoitteet 20220616

§ 94

Ahtialan selkätien ja Vuorenrinteentien katusuunnitelmien hyväksyminen

5772/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Keskiväli Elsa, suunnitteluinsinööri, 044 416 3307

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä katusuunnitelmaehdotukset katusuunnitelmaselostuksen ja piirustusten 2021-31-101, -201, -202 ja 2021-32-101, -102, -201 mukaisesti.

Perusteluosa

Katusuunnitelman muutos on laadittu Ahtialan selkätielle ja Vuorenrinteentielle Kytölän ja Ahtialan kaupunginosissa. Katusuunnitelma on laadittu liikenneturvallisuuden parantamiseksi, jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksien ja asemakaavan mukaisten katualueiden rakentamiseksi. Suunnittelualue on asemakaavan mukaista katualuetta.

Ahtialan selkätie on suunnittelualueella nykyisin sorapintainen, kapea ja mutkainen. Nykyisin osuudella ei ole jalankulku- eikä pyöräväylää. Ahtialan selkätie on Kytölän ja Ahtialan kaupunginosat yhdistävä kokoojakatu.

Ahtialan selkätiellä sijaitseva Potilanjoen silta on käyttöikänsä päässä ja se uusitaan kadun rakentamisen yhteydessä.

Vuorenrinteentie on nykyisin sorapintainen, kapea ja päättyvä tonttikatu. Vuorenrinteentiellä ei ole valaistusta. Vuorenrinteentien alkuosaan on kaavoitettu uusia pientalotontteja, joiden takia Vuorenrinteentien alkuosa tulee rakentaa kaavan mukaiseen sijaintiin.

Katusuunnitelmassa esitetään kaavan mukaisesti Ahtialan selkätien rakentamista siten, että ajoradan pohjoispuolelle rakennetaan ajoradasta erillään oleva, osittain erotettu jalankulku- ja pyöräilyväylä. Ajoradan ja kevyenliikenteen väylän väliin on suunniteltu viherkaista, johon istutetaan katupuita. Jalankulku- ja pyöräilyväylä muuttuu yhdistetyksi jalankulku- ja pyöräilyväyläksi suunnittelualueen itäpäässä ennen Potilanjoen siltaa. Suunnittelualueen katuvalaistus uusitaan.

Vuorenrinteentie on suunniteltu hieman nykyistä leveämmäksi. Kadun leveys on alkuosaltaan 6 metriä ja kapenee loppuosaltaan 3 metriin. Alkuosaltaan Vuorenrinteentie rakennetaan kokonaan uuteen, kaavan mukaiseen sijaintiin kaavoitettujen pientalotonttien väliin.

Vuorenrinteentielle rakennetaan kadun saneerauksen yhteydessä kunnallistekniikka ja katuvalaistus. Katuvalaistus toteutetaan yöaikaan himmenevin valaisimin. Vanha Vuorenrinteentie, niiltä osin kuin sille rakennetaan uusi linjaus, jää jalankulku- ja pyöräilykäyttöön.

Vuorenrinteentielle on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä tonttien tarpeisiin.

Potilanjoen sillan ympäristö on liito-oravien elinaluetta. Suunniteltu katu ja silta ovat kaavan mukaisella katualueella. Kadun reunoihin ja viherkaistalle istutetaan korvaavia puita rakennustöiden jälkeen. Kadun suunnittelussa on huomioitu mahdollisimman vähäinen haitta ympäröivälle luonnolle. Katua

on liito-oravien elinalueella kavennettu muuta katua kapeammaksi ja kadun linjaus on suunniteltu siten että se minimoisi puiden kaadon. ELY:ltä tullaan hakemaan poikkeamislupaa liito-oravien elinalueella puiden kaatoon.

Potilanjoen silta toteutetaan nykyisestä sillasta poiketen palkkisiltana, jolloin sillan alittava uoma ja luiskat voidaan palauttaa lähemmäs luonnontilaa. Potilanjoessa elää saukkoja. Nykyisen sillan alla ei ole luonnontilaista uoman pohjaa tai luiskia.

Nähtävillä olleista kuvista poiketen Harjuniemen yksityistien liittymään on lisätty yliajettava reunakivi ja vanhan Vuorenrinteentien liittymät suunniteltuihin katuihin on esitetty suunnitelmassa.

Tarkemmin suunnitelmat on selostettu katusuunnitelmaselostuksessa ja esitetty suunnitelmapiirustuksissa.

Asianosaisten kuuleminen:

Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 28.4.-11.5.2022 Osallistumistila Kympissä Lahden Palvelutorilla sekä kaupungin verkkosivuilla. Asiaosaisia tiedotettiin nähtävillä oloista kirjeitse.

Nähtävilläoloaikana saapui kaksi muistutusta. Ohessa muistutusten pääkohdat tiivistettyinä vastineineen:

- Ahtialan selkätien suunnitelmassa tulisi huomioida ulkoilureittien ylityskohdat ja ulkoilureittien kohdalle tulisi lisätä hidaste. Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus, mutta sitä ei noudateta.*

Ahtialan selkätiellä on 40 km/h nopeusrajoitus ja se tulee pysymään ennallaan. 40 km/h nopeusrajoitusalueille ei rakenneta hidasteita. Suojatie ns. keskellä ei mitään ei ole turvallinen ratkaisu ja ulkoilureitin käyttäjille asennetaan kärkikolmiot varoittamaan ajoradan ylityksestä.

2. *Miten asemakaavassa osoitettavat tonttien 3, 4, 6, 7 ja 8 autopaikat tulee merkityiksi kadun varteen Vuorenrinteentiellä?*

Asemakaavan A-2508a kaavamääräyksissä on seuraava maininta: Korttelin 10313 tonttien 3, 4, 6, 7 ja 8 autopaikat saa osoittaa kadun varteen. Alueelle varataan pysäköintiä 1 ap/as. Vuorenrinteentie on päätyvä katu, jonka varrella ei ole palveluita tai muuta pysäköintipaikkojen tarvetta lisäävää toimintaa. Vuorenrinteentielle on suunniteltu kadun varressa oleville levikkeille ja kääntöpaikalle tilaa noin 8 pysäköintipaikalle, joka on 3 paikkaa enemmän kuin tonteille tulisi varata pysäköintipaikkoja. Katualueelle ei lähtökohtaisesti merkitä tietyille tonteille varattuja pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkojen merkinnät tullaan esittämään liikenteenohjaussuunnitelmassa, josta tehdään erillinen viranhaltijapäätös.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: Asianosaiset, muistutuksen jättäneet, kaupunki-infran suunnittelu

Liitteet



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

- Ahtialan selkätie ja Vuorenrinteentie, Katusuunnitelmaselostus
- Ahtialan selkätie katusuunnitelma asemapiirustus
- Ahtialan selkätie katusuunnitelma pituusleikkaus
- Ahtialan selkätie katusuunnitelma tyyppipoikkileikkaukset
- Vuorenrinteentie katusuunnitelma asemapiirros ja tyyppipoikkileikkaukset 1
- Vuorenrinteentie katusuunnitelma asemapiirros ja tyyppipoikkileikkaukset 2
- Vuorenrinteentie katusuunnitelma pituusleikkaus
- Ahtialanselkätie katusuunnitelma Muistutus 1
- Vuorenrinteentie katusuunnitelma Muistutus 2

§ 95

Maanvuokrasopimuksen lisäsopimus Mukkulan kaupunginosan yhdistettyjen liike- ja oppilaskerrostalojen korttelialueen 7409 tontti 3 (Ritaniemenkatu 10)

3364/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen, 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisäsopimuksen, jolla sovitaan tontin 398-7-7409-3 Ritaniemenkatu 10 jäljellä olevan vuokrakauden toiminnasta ja toimenpiteistä sopimuksen päätyttyä.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunki on 8.10.1969 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella ja 17.9.1979, 28.3.1980, 19.2.1981 ja 10.8.1981 allekirjoitetuilla lisäsopimuksilla vuokrannut Mukkulan kaupunginosan korttelialueen 7409 tontin 3

Oppilastalo Oy:lle oppilasasuntola- ja matkailuhotellitarkoituksiin aikavälille 8.10.1969 – 31.5.2030.

Vuokratontti on vuonna 2002 lainvoiman saaneen asemakaavan A-2060 yhdistettyjen liike- ja oppilasasuntokerrostalojen korttelialuetta, jolla sallitaan viereistä kartanopuistoa ja matkailukäyttöä tukevia toimintoja (ALO-1). Tontin pinta-ala on 16 435 m² ja rakennusoikeus 7 505 k-m² (e=0,46), josta on käytetty 7 445 k-m². Tontilla sijaitsee yksi vuonna 1970 valmistunut 1980-luvulla laajennettu ja yksi 1980-luvulla valmistunut kolmekerroksinen kerrostalorakennus. Rakennukset ovat toimineet oppilasmajoituksessa ja kesähotellina maanvuokrasopimuksen ja alueen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimus ja rakennukset siirtyivät fuusion myötä Lahden Asunnot Oy:lle. Lahden Asunnot Oy myi kohteen 31.1.2020 päivätyllä kauppakirjalla Asunto Oy Lahden Ritaniemi nimiselle yhtiölle.

Maanvuokrasopimuksen nykyinen haltija Asunto Oy Lahden Ritaniemi on hakenut alueelle asemakaavanmuutosta, jonka tavoite oli muuttaa alue tavanomaiseen asumiseen. Asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvien keskustelujen yhteydessä Lahden kaupunki on todennut, että kaupungin tavoite ei ole jatkaa kyseisen kohteen maanvuokrasopimustaan päätyttyä sopimuksen mukaisessa käyttötarkoituksessa, koska nykyiset rakennukset eivät kaupunkikuvallisesti sovellu Mukkulan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan. Kyseistä syystä kaupunki ei myöskään nähnyt tarkoituksenmukaiseksi lähteä edistämään alueen asemakaavoitusta ennen kuin osapuolilla on yhteinen näkemys tavoitetilasta. Yhteisen tavoitetilan saavuttamiseksi osapuolet ovat käyneet rakentavia neuvotteluja, joiden lopputulemana osapuolet ovat laatineet liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisäsopimuksen koskien tontin jäljellä olevaa vuokra-aikaa ja toimimista sen päätyttyä.

Kyseisellä lisäsopimuksella osapuolet ovat sopineet mm:

- vuokramies tekee selvityksen rakennusten kunnosta ja mahdolliset kuntotutkimukset,

- vuokramies hakee tontin vuokrasopimuksen vuokra-ajan loppuun saakka voimassa olevan poikkeamispäätöksen tontin käyttötarkoituksen muuttamisesta vakinaiseen asumiskäyttöön kaavamääräyksestä poiketen, ja

- vuokramies hakee määräaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamisesta ja tarvittavista muutoksista rakennuksiin ja niissä oleviin asuntoihin (tarvittaessa).

- tontin vuokran suuruus tarkistetaan sopimuskauden loppukaudelta vastaamaan poikkeamispäätöksen käyttötarkoitusta

- vuokrasopimusta ei jatketa sopimuskauden päätyttyä

- kaupungilla on optio päättää sopimus viiden (5) vuoden jälkeen erityisin sopimuksessa yksilöidyin ehdoin

- sopimuksen päätyttyä kaupunki korvaa rakennusten sen hetkisen markkina-arvon

- kaupungilla on mahdollisuus asemakaavoittaa tontti parhaaksi katsomaansa käyttötarkoitukseen sopimuskauden aikana.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että lautakunta hyväksyy päätöksenteon liitteenä olevan lisäsopimuksen.

Esityksen strategianmukaisuus:



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Esitys tukee osaltaan LAHTI 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteiden saavuttamista rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisina:

Asunto Oy Lahden Ritaniemi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Asunto Oy Lahden Ritaniemi

Liitteet

Kartta tontista 398-7-7409-3 Ritaniemenkatu 10

Lisäsopimus Asunto Oy Lahden Ritaniemi Ritaniemenkatu 10

§ 96

Teollisuus- ja yritystonttien hinnoittelun perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.8.2022-31.7.2024

3368/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää teollisuus- ja yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Kaupunki luovuttaa tontit vuokraamalla ja myymällä.
2. Tontin vuokralainen voi ostaa vuokra-aikana tontin omakseen ostohetkellä voimassa olevalla hinnoittelulla.
3. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.8.2022 alkaen liitteenä olevan kartan M-22-149 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoja.
4. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä sijaitsevien tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja päättää tonttien luovutusehdoista.
5. Mikäli esirakennettu tontti sijaitsee muulla kuin tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä lisätään vyöhykehintaan 5 €/m².

6. Kaupunkiympäristölautakunta voi tonttikohtaisten tekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.
7. Tonttien myyntihinta muodostuu tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta lisättynä voimassa olevilla lohkomiskustannuksilla.
8. Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % tontin pinta-alan ja vyöhykehinnan tulosta.
9. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 31.7.2024 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

Perusteluosa

Tekninen ja ympäristölautakunta on päättänyt kahden vuoden välein kaupungin teollisuus- ja yritystonttien (jäljempänä yritystontit) hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2020, jolloin lautakunta päätti pitää voimassa keväällä 2018 hyväksymänsä vyöhykejaon ja -hinnoittelun 31.7.2022 saakka. Edellinen hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin kaupunginvaltuuston päätöksellä toukokuussa 2014. Vanhan Nastolan alueella nykyiset vyöhykehinnat vahvasti yhdistymishallitus päätöksellään syksyllä 2015. Liiketonttien hinnoittelusta lautakunta päättää tonttikohtaisesti.

Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 7-10 kappaletta. Tällä hetkellä tontteja on vapaana noin 60 kpl. Vapaana olevat yritystontit ovat pääsääntöisesti hajatontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Voimassa olevan vyöhykehinnaston mukaiset tonttien neliöhinnat sijoittuvat haarukkaan 5-18 euroa. Keskusta lähiympäristöineen sekä Kujalan ja Metsä-Pietilän osin esirakennetut tontit sijaitsevat tapauskohtaisilla alueilla, joilla hinnat määritellään tonteittain.

Nykyinen maailman tilanne on vaikuttanut maailmanlaajuisesti rahoitusmarkkinoihin ja lisännyt yleistä epävarmuutta. Inflaatio on noussut viime kuukausina voimakkaasti (n. 3-5%) ja kuluvan vuoden inflaatioksi odotetaan 4-5%. Tämä on nostanut rakentamisen hintaa niin palvelujen kuin materiaalienkin osalta. Lisäksi osalla rakennusmateriaaleista on saatavuusongelmia.

Lähikaupungeista Hyvinkäällä yritystonttien hinnat ovat välillä 13,5-15,5 €/m², Hämeenlinnassa 1,50-19 €/m², Kouvolassa 5-20 €/m² ja Riihimäellä 3,6-21 €/m² sekä Mäntsälän kunnassa noin 13-16 €/m².

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista litissä yritystonttien hinnat ovat 3 €/m², Heinolassa 3-9,5 €/m², Hollolassa 3,5-35 €/m² ja Orimattilassa 6 €/m².

Esitetyn perusteella nykyisten yritystonttien vyöhykehintojen on katsottu vastaavan alueen markkinahintaa olevan näin Kuntalain (130 §) ja EY:n valtiontukisäädösten mukaiset. Koska kilpailukykyisellä tonttien hinnoittelulla on pyritty tukemaan työpaikkamäärän kasvua luomalla Lahteen sijoituville yrityksille hyvät sijoittumis- ja toimintaedellytykset, ei vyöhykehintoihin ole katsottu perustelluksi esittää muutoksia. Koska Lotilan ja Saksalan teollisuusalueen saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat parantuneet huomattavasti kehätien valmistuttua, esitetään ko. alue liitettäväksi tapauskohtaiseen hintavyöhykkeeseen (aikaisemmin 18 €/m²). Muutos on esitetty punaisella liitekartassa M-22-149.

Vaikutusten arviointi on tehty kaavoituksen yhteydessä.

Strategian mukaisuus:



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Houkuttelemme uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella, lupapalveluja sujuvoittamalla sekä seudullisella yhteistyöllä.

Kasvamme kehittyvänä yliopistokaupunkina ja tuemme yritysten kasvua laajalla korkeakoulujen, oppilaitosten ja yritysten yhteistyöllä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Liitteet

M-22-149 Yritystonttien vyöhykehinnat 1.8.2022-31.7.2024

§ 97

Oikaisuvaatimus koskien Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöstä 27.4.2022 § 58
olla jatkamatta Oy Teboil Ab:n maanvuokrasopimusta

2088/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Eino Svinhufvud, lakimies p. 044 482 6827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Oy Teboil Ab (jäljempänä "Teboil") vaatii Lahden kaupunkiympäristölautakuntaa kumoamaan 27.4.2022 tehdyn päätöksensä olla jatkamatta maanvuokrasopimusta Teboilin kanssa Kujalan kaupunginosan korttelialueen 19002 tontista 4. Vaatimuksen perusteet ovat, että päätös on vuokrasopimuksen vastainen, päätöksenteossa ei ole noudatettu hallintolakia ja, koska päätöksellään Lahden kaupunkiympäristölautakunta on viranomaisena asettanut Teboilin perusteetta epäedulliseen asemaan eikä kohtele sitä yhdenvertaisuusperiaatteen velvoittamalla tavalla. Pohjaesityksen vastaisesti lautakunta päätti olla jatkamatta Teboilin kanssa määräaikaista

vuokrasopimusta sen umpeuduttua uudella määräaikaisella vuokrasopimusta erityisesti johtuen siitä, että lautakunnan mukaan Lahden kaupunki ei saa olla mukana rahoittamassa Venäjän hyökkäyssotaa Ukrainassa. Päätöksentekohetkeen mennessä ei Teboil, ei sen omistaja Lukoil eivätkä Lukoilin johtohenkilöt olleet EU:n päättämien tai muiden Suomessa velvoittavien Ukrainaan hyökkäystä koskevien sanktiopäätösten kohteina.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusten johdosta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että vaatimus ei ole perusteltu. Venäjän hyökkäys Ukrainaan toisaalta on muuttanut tilannetta siten, ettei maanvuokrasopimuksen ehtoa koskien etuoikeutta vuokra-ajan jatkamiseksi voida soveltaa sellaisenaan, vaan ehto on rauennut ja toisaalta väitteet ja vaatimukset koskien päätöksen virheellisyyttä hallintolain kannalta ovat perustelemattomia. Päätöksen peruste oli ollut selkeä, vaikka se poikkesi kirjallisesta päätösesityksestä.

Vaatimusten kiistämisen yksityiskohtaiset perustelut ovat seuraavat.

Perustelut

Vaatimuksen perustelut ovat, että päätös on vuokrasopimuksen vastainen, päätöksenteossa ei ole noudatettu hallintolakia ja, koska päätöksellään Lahden kaupunkiympäristölautakunta on viranomaisena asettanut Teboilin perusteetta epäedulliseen asemaan eikä kohtele sitä yhdenvertaisuusperiaatteen velvoittamalla tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimusten johdosta kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että vaatimus ei ole miltään osin perusteltu. Vaatimusten kiistämisen yksityiskohtaiset perustelut ovat seuraavat.

Vuokrasopimuksen ehdoista

Kuten Teboil on todennut, nykyinen vuokrasopimus on voimassa 1.7.2007-30.6.2022. Vuokrasopimuksen kohdassa 1.2 todetaan seuraavaa:

Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- *Vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa,*
- *Alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja*
- *Vuokramies on ilmoittanut kirjallisesti kaupungille yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.*

Teboil on katsonut oikaisuvaatimuksessaan, että lautakunnan päätös on ko. ehdon vastainen ja on katsonut, että yhtiölle olisi muodostunut oikeus jatkaa sopimusta. Tapauksessa tehty päätösesitys puolsi jatkamista, mutta lautakunta, lähtien kunnallisesta itsehallinnosta, päätti toisin. Tämä on aina mahdollista kunnallisessa päätöksenteossa edellyttäen, että menettely on myös muodollisesti lainmukainen. On totta, että Teboil on sopimusehtojen mukaisesti hyvissä ajoin jo v 2021 lähestynyt Lahden kaupunkia ja ilmaissut viitatun maavuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti halunsa jatkaa sopimusta. Lahden kaupunki / kaupunkiympäristölautakunta kuitenkin päätöksessään katsoi, että koska Teboil on venäläisomisteinen yhtiö ja Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan, on vuokrasopimuksen mahdollisen jatkokauden kannalta tapahtunut olennainen muutos niissä olosuhteissa, joissa sopimus aikanaan on solmittu. Lahden kaupunki voi niin halutessaan muuttuneissa olosuhteissa tehdä päätöksen, että se ei halua sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientiä. Sodan edetessä ja mm. EU:n annettua jo kuusi

pakotepakettia, on lisäksi odotettavissa, että myös Venäjän öljykauppaa ja venäläisiä öljy-yhtiöitä koskevia sanktioita saattaa olla tulossa. Sen vuoksi sopimuksen jatkaminen uudella ei olisi, sen ohella, että siihen ei ole velvollisuutta, myöskään kaupungin kannalta järkevää. Kyseessä oli Suomen sopimusoikeudessa vahvistetun säännön mukainen tilanne, jossa sopimuksen, jopa muuten edelleen jatkuvan sopimuksen, voi purkaa, jos olennainen edellytys, jonka vallitessa sopimus on solmittu, tai merkittävä olosuhde tai tilanne, jota varten sopimus on solmittu, muuttuu tai lakkaa olemasta.

Sopimuksen määräaikaisuus on aina selvä sopimusoikeudellinen ratkaisu sopimuksen luonteesta. Määräaikainen sopimus tulee voimaan ja päättyy aina tietynä ajankohtana. Jos uutta sopimusta ei solmita, vanha vain päättyy. Näin käy tässäkin tilanteessa. Uuden sopimuksen voimaantulolle on sen ehtojen ja sopimusoikeuden periaatteiden mukaan edellytyksiä ja vaatimuksia, ja ne joko täyttyvät tai eivät. Jatkokautta koskeva sopimus ei tule automaattisesti voimaan, vaan se edellyttää mm. molempien sopijapuolten hyväksymistä. Millään muulla osapuolella ei ole oikeutta vaatia omistajaa vuokraamaan maata itselleen, koska kyseessä on omistajalle kuuluva oikeus. Seuraavaa sopimuskautta koskevan asian valmistelu on tässä tapauksessa on rauennut tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Näin ollen käsillä olevassa tilanteessa on aivan selvää, että sopijapuolten velvollisuudet rajoittuvat päättyvään sopimukseen liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien täyttämiseen puolin ja toisin. Vuokraoikeus, rajallinen esineoikeus toisen omaisuuteen, voi syntyä vain maanvuokralaissa säädettyssä muodossa. Muuten ei synny mitään uusia oikeuksia eikä velvollisuuksia.

Joka tapauksessa on selvää, ettei sopimusta voisi solmia yhtä pitkäksi ajaksi kuin se oli aikaisemmin ollut, koska pitkäkestoinen, vielä enemmän kuin lyhytkestoinen sopimus Teboilin kanssa olisi pitänyt sisällään merkittävän riskin siitä, että sopimuksen voisi joutua purkamaan pakotepäätöksen tai muun muuttuneesta tilanteesta aiheutuneen seikan vuoksi. Näin ollen Lahden kaupunki katsoo, että maanvuokrasopimuksen ehdolla 1.2 ja sen perusteella tehdyllä ilmoituksella ei ole enää sitä merkitystä, mikä ehdolla oli sopimusta solmittaessa. Samoin Lahden kaupunki katsoo, ettei se voi solmia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia yksinomaan koskemaan fossiilisten polttoaineiden jakelua.

Merkityksellistä on myös se, että jos Teboiliin kohdistuvat boikotit jatkuvat edes jonkin aikaa, yhtiön taloudellinen tilanne vaarantuu niin, että Lahden kaupungin varmuus saada sovitut vuokratulot vaarantuu ko. tontin osalta. Teboilin taloudellinen suorituskyky on Lahden kaupungin mukaan muuttunut olennaisesti siitä, mitä se on ollut aikaisemmin. Senkin vuoksi kaupungilla oli erityinen peruste päättää olla jatkamatta sopimusta. Ukrainan sodan jatkuessa ja mm. erilaisten Teboil-boikottien edetessä olisi Teboilin kanssa solmittavan sopimuksen taloudellinen arvo Lahden kaupungille joka tapauksessa tullut ennemmin tai myöhemmin kyseenalaiseksi, koska vuokranmaksu voisi katketa esim. vuokramiehen heikentyneestä maksukyvyistä johtuen. Tämä riski yhdistettynä riskiin venäläisyhtiöiden jatkossa mahdollisesti kohdistuvista sanktioista asettaa Lahden kaupungille riskejä, joita sen ei ole velvollinen hyväksymään maankäytössään ja päättäessään omaisuuden käytöstä ja sen tuotosta.

Teboil eli vuokramies on sinänsä lähestynyt Lahden kaupunkia vuonna 2021 ja ilmaissut halunsa jatkaa vuokra-aikaa eli käyttävänsä sitä etuoikeutta, johon Lahden kaupunki aikanaan oli sopimuksella sitoutunut. Lahden

kaupunki on vastannut, että vuokra-aikaa jatketaan. Lahden kaupunki on vienyt asian toimivaltaisen toimielimen, lautakunnan, päätettäväksi. Esittelijä on perustellut päätösesitystä olemassa olevalla vuokrasopimuksella ja sen ehdoilla, kaupungin muilla päätöksillä polttonesteiden jakelua harjoittavien yhtiöiden vuokrasopimuksista. Kuitenkin Venäjän hyökkäyksen Ukrainaan aiheuttamat monet merkittävät muutokset ovat saaneet aikaan sen, että myös esitetyn jatkosopimuksen taloudellinen järkevyyks on tullut kyseenalaiseksi. Samasta syystä Teboiliin liittyvät riskit oletettavasti vain kasvavat eikä ole olemassa merkkejä niiden vähenemisestä. Tällaisissa olosuhteissa sopimuksen ehto etuoikeudesta ennen muita jatkaa vuokrasopimusta rajoittaisi merkittävästi Lahden kaupungin mahdollisuuksia hakea kullekin omistamalleen tontille mahdollisimman sopiva vuokralainen ja heikentäisi kaupungin mahdollisuutta nauttia omaisuudestaan, toisaalta myös rajoittaa mahdollisuuksia rajoittaa riskejään.

Em. perusteilla Lahden kaupunki katsoo, että päättyvän maanvuokrasopimuksen ehtoon 1.2 vetoaminen vallitsevissa olosuhteissa ei enää ole mahdollista.

Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Valituksessa on todettu, ettei kielteistä päätöstä Lahden kaupunkiympäristölautakunnassa ole perusteltu lain edellyttämällä tavalla ja on viitattu hallintolain 45 § mukaiseen perusteluvollisuuteen ja 31 § mukaiseen riittävään selvittämiseen ja tietojen hankkimiseen ratkaisun perusteeksi. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa väitetään, päätösesitys oli kiistatta seikkaperäinen ja oli tehty ottaen huomioon, että sillä hetkellä ei ollut olemassa Teboiliin eikä sen omistajiin eikä omistajien johtohenkilöihin

kohdistuvia sanktioita. Valituksessa esitettyä väitettä päätöksen suppeiden perustelujen lainvastaisuutta ei ole perusteltu. Lautakunta käyttää kuntalain mukaisesti tarkoituksenmukaisuusharkintaa, mikä lähtee kunnallisesta itsehallinnosta. Lautakunnan päätös oli perusteluiltaan suppea, mutta siitä kävi selvästi ilmi se seikka, että sopimusoikeudellisesti, mutta myös kunnan päätöksenteon kannalta sotatoimet Ukrainassa olivat muuttaneet tilannetta olennaisesti. Pöytäkirjan konkreettisesta sisällöstä huolimatta kävi päätöksestä selvästi ilmi Lahden kaupungin tahtotila, että sopimusta ei jatketa. Tämä ei myöskään ole yllätys kaupungin sopijakumppanille, Teboilille.

Sopimus, jonka voimaantulo edellyttää kaupungin puolelta toimielimen tai viranhaltijapäätöstä, tulee voimaan vasta päätöksellä. Tämä on yleisesti tunnettu seikka ja täysin normaalia kunnallisessa päätöksenteossa. Määräaikainen sopimus päättyy ja uusi tulee voimaan, jos se sopimuksena ylittää muodostuu. Jos uutta sopimusta ei synny, ei myöskään synny mitään siihen liittyviä oikeuksia eikä velvollisuuksia. Kunnallinen päätöksenteko menettelyineen on laissa säädetty, yleisesti tiedossa oleva seikka.

Väite elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisesta käsittelystä poikkeamisesta ei myöskään ole lakiin perustuva. On kiistaton seikka, että valituksessa viitatus toisen yrittäjän kanssa solmittu sopimus 17.11.2021 on tehty aivan eri olosuhteissa kuin nyt on tehty lautakunnan päätös. On aivan selvää, että helmikuussa 2022 alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan on vaikuttanut merkittävästi moniin asioihin, erityisesti tähän. Sodan vaikutus on kiistatta heijastunut mitä moninaisimpiin asioihin, ja myös sopimussuhteisiin. Valituksessa oleva väite elinkeinonharjoittajien yhdenvertaisen käsittelyn puutteesta onkin täysin perustelematon, koska tässä asiassa Lahden

kaupunki ei käytä hallintovaltaa, se on sopijapuoli. Näitä kahta maanvuokrasopimusta ei voida arvioida hallintolain eikä hallinnon periaatteiden vaatimuksista siten kuin muutoksenhakija on esittänyt. Myös on selvää, että mainitut kaksi sopimusta ja niitä koskevat neuvottelut ja keskustelut on käyty jo useasti edellä mainittu sota huomioiden täysin erilaisissa tilanteissa. Sen vuoksi ei ole kyse hallintomenettelystä eikä puutteesta yhdenvertaisen käsittelyn periaatteen noudattamisessa. Lahden kaupunki ei käytä julkista valtaa vuokratessaan tontin.

Koska on kyse maanvuokrasopimuksesta, joka on yksityisoikeudellinen oikeustoimi, on tätä asiaa arvioitava enemmän sopimusoikeuden kuin kunnallisoikeuden näkökulmasta. Kyseessä on myös markkinaehtoinen sopimus, mikä on kiistatonta, joten sopimusta koskevia päätöksiä pitää senkin takia arvioida pikemminkin vain sopimusoikeudellisena asiana, ei hallintopäätöksenä. Se seikka yksin, että maanomistaja on kaupunki, ei tee sopimussuhteesta ja sen ehdoista kunnallis- eikä hallintoasioita. Edellä jo kuvatulla tavalla asiassa on keskeistä se, että sopijapuoli Lahden kaupunki on päätöksenteossaan ottanut muuttuneissa olosuhteissa kantaa siihen, onko edellytyksiä solmia uusi sopimus vai ei ja millä ehdoilla.

Maanvuokrasopimuksen osalta tämä oikeus kuuluu maanomistajalle ja sitä on pidettävä tulkintasääntönä käsillä olevassa muuttuneessa tilanteessa.

Em. perusteilla on katsottava, ettei oikaisuvaatimus anna aihetta muuttaa tehtyä lautakunnan päätöstä ja se on hylättävä.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Toimenpiteet

Ote: oikaisvaatimuksen tekijä

§ 98

Oikaisuvaatimus koskien kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 7984/03.02.00.00/2021 hylätä vahingonkorvaushakemus ajoneuvovahingossa

7984/03.02.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud, puh. 044-4826827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

██████████ on tehnyt oikaisuvaatimuksen viranhaltijapäätökseen, jolla korvausvaatimus ajoneuvovahingosta on hylätty.

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Muutoksenhakija on todennut, että päätös on virheellinen useilla eri perusteilla, mm. siten, että virkansa puolesta tieturvallisuudesta vastuussa oleva henkilö arvioi oman toimintansa ja toimialansa vastuullisuutta ja korvausvelvollisuutta; on arvioinut päätöksessä kuvattua vahingonkorvausvastuun oikeudellista perustetta; on todennut, että jalkakäytävän reunakivien murtumisen johdosta kadulle sojottava terästanko on rikkoutumisen todellinen syy; on todennut, että kaupunki ei kadunpitäjänä ole havainnut eikä korjannut vauriota niin kuin sen olisi pitänyt, ja on esittänyt epäilyn, että vaurion on aiheuttanut kadunpito, lumenauraus.

Vahingonkorvausvaatimus on aikaisemmin hylätty perusteilla, jotka on kirjatu yksityiskohtaisesti viranhaltijapäätökseen. Sen mukaisesti Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt laiminlyödä joku velvollisuus tai tehdä jokin virhe. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta annetun lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa.

Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää myös katualueella olevien istutusten, kadun kalusteiden, korokkeiden, suojakaiteiden, liikennemerkkien ja muiden vastaavien laitteiden kunnossapidon.

Kunnossapitourakoitsijan koneseurantatiedon mukaan kunnossapitourakkaan kuuluvia henkilöitä tai ajoneuvoja on kulkenut Oikokadun läpi juuri ennen tapahtumaa seuraavasti: 18.11.2021 klo 19:20 alueen läpi on kulkenut kemiallista liukkaudentorjuntaa tehnyt kuorma-auto ja 19.11.2021 n. klo 10 roska-astioiden tyhjentäjät.

Kunnossapitourakassa olevilta henkilöiltä ei ole tullut havaintoa kohteesta rikkoontuneisiin reunakiviin liittyen. Kohteesta ei ole tullut ePalautehavaintoja tarkastetulla aikavälillä 1.5. - 20.11.2021. Kohteesta ei ole kaupungin aluevastaavan reunakivihavaintoja. Kohteesta ei ole tullut vastaavia/muita vahingonkorvaushakemuksia. Kaupunki kadunpitäjänä ei ole laiminlyönyt kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia tehtäviään eikä se ole toiminut huolimattomasti tai virheellisesti. Kunnossapitourakoitsijan koneseurantatietojen ja olemassa olevien muiden tietojen perusteella ei ole myöskään olemassa syy-yhteyttä kunnossapitotoimien ja asiakkaan esille tuoman vaurion välillä.

Tieliikennelain 5 §:n mukaan ajoneuvo on voitava pysäyttää kulkusuunnassa edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa. Vahingonkärsijän toimittamien kuvien perusteella rauta on sijainnut reunakiven kohdalla pysäköintiruudun reunassa, käytännössä pysäköintiruudun ulkopuolella. Kadunpitäjä ei toimillaan olisi voinut estää

vahinkotapahtumaa. Kadunpitäjällä ei ole voinut olla todellista mahdollisuutta havaita reunakiven rikkoontumista, varoittaa liikennettä eikä käynnistää korjaustoimia nopeasti. Kaupunki ei siten ole vastuussa vahingosta eikä kaupunki ole asiassa korvausvelvollinen

Menettelyä koskevan väitteen osalta Lahden kaupunki toteaa, että kyse ei ole väitetyn laisesta viranhaltijan oman toimintansa arvioimista eikä asiassa ole esteellisyyttä eikä muutakaan oikeudellista virhettä. Menettely perustuu Lahden kaupungin hallintosääntöön ja sen perusteella annettuihin sääntöihin, joiden lainmukaisuus on selvitetty niitä annettaessa. Muiden vaatimusten osalta on todettava ensiksikin, että käsillä olevassa asiassa valittaja ei ole tuonut esille mitään todisteita väitteidensä ja vaatimustensa tueksi. Vaatimuksia ei lähtökohtaisesti voi hyväksyä, ellei niiden tueksi esitetä loogisia perusteluja. Aikanaan kaupungin antamassa korvausvaatimuksen hylkäävässä vastauksessa on mm. yksityiskohtaisesti kuvattu, miten kaupunki on järjestänyt kadunpitäjälle kuuluvan kadun ylläpitovelvollisuuden ja sopinut valitsemiensa urakoitsijoiden kanssa käytännön menettelystä. Hoitotoimenpiteet ovat olleet sitä tasoa, mitä kadunpitäjältä yleensä vaaditaan ja ne osoittavat, että kaupunki on noudattanut vaadittavaa huolellisuutta. Ajoneuvon vaurion syntyminen on todennäköisimmin johtunut siitä, että ajoneuvon kuljettaja ilmeisesti ei ole kyennyt havaitsemaan estettä, joka on vaurioittanut autoa. Ajoneuvon kuljettaja kuitenkin vastaa kaikissa tilanteissa ja olosuhteissa siitä, että kykenee pysäyttämään ajoneuvon tai hidastamaan vauhtia havaitessaan esteen. On myös normaalia ja kaikkien tienkäyttäjien huomioitavaa, että talvella pysäköintialueet ja kadut ovat lumen peitossa ja, että myös aurauksen jälkeen lumen alla saattaa olla kovia esineitä. Lahden kaupunki on järjestänyt ko. alueen talvikunnossapidon noudattaen Suomessa



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

tavanomaista, yleisesti hyväksyttyä tasoa. Näin ollen oikaisuvaatimus on perustelemattomana hylättävä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä

§ 99

Oikaisuvaatimus koskien kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa 8036/03.02.00.00/2021 hylätä vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingossa

8036/03.02.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud 044-4826827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Ajoneuvolla on ajettu Vesijärvenkadulla ajoradassa olleeseen kuoppaan. Tapahtuman johdosta auton oikeanpuolen vanteet ja renkaat ovat rikkoutuneet. Lisäksi auton sisällä oli lentänyt juomaa penkeille koelaudalle. Vahingon johdosta kaupungille esitetty korvausvaatimus on kattanut renkaista, vanteista ja työstä yhteensä 692,80 euroa ja lisäksi on vaatimuksenesittäjä ilmoittanut itse maksaneensa hinauksen ja rengastyön osuuden. Korvausvaatimus on viranhaltijapäätöksellä hylätty.

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Asiakas on tehnyt oikaisuvaatimuksen hylkäävän korvaushakemuksen johdosta ja on esittänyt seuraavan. Ensiksikin I luokan kunnossapitoalueella ei pitäisi olla mahdollista olla esiintyneen kaltaista reikää (50cm x 30 cm, syvyys 10-15cm) tiessä eikä tien reunassa pitäisi olla kuvatonlaista sorakasaa. Edelleen ei ole uskottavaa, että mainitun kokoinen reikä muodostuisi "hetkessä", vaan vaatinee, että varmasti usean päivän autoilla ajamista. Asiakas myös katsoo, ettei hänen voida katsoa menetelleen ajossaan huolimattomaksi ja on todennut, että vaaraa olisi ollut mahdotonta nähdä tien laidassa, koska juuri sille kohdalle osuu puun varjo. Asiakas on esittänyt yhteensä 692,80 euron vahingonkorvausvaatimuksen muodostuen rengas-, vanne- ja siivouskuluista.

Asiassa annettu kaupungin korvauspäätös on ollut seuraavan sisältöinen:
Asiassa saatujen selvitysten perusteella ajoneuvolla on ajettu asiakkaan

tiedon mukaan Vesijärvenkadun ajoradassa olleeseen monttuun. Tapahtuman johdosta auton oikean puolen vanteet ja renkaat rikkoontuivat. Lisäksi auton sisällä juomaa lensi penkeille ja koelaudalle. Auto jouduttiin hinaamaan Euromaster Lahti toimipisteeseen, jossa autoon asennettiin väliaikaiset renkaat ja vanteet. Hinauskulut on maksettu asiakkaan vakuutuksesta. Vahingon johdosta vaaditaan korjaamisesta aiheutuvia kuluja korvattavaksi. Asiakkaan korvausvaateen määrä ei ole päätöshetkellä tiedossa. Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kunnossapitourakoitsijalta saadun lausunnon mukaan kohteen ohi on ajanut päällystapaikkaushenkilöstöä 18.11.2021 klo 9.44. Viimeisin kunnossapitotoimi (kemiallinen liukkaudentorjunta) kohteella on tehty 20.11.2021 klo 17:14, jonka jälkeen ajoradalla ei ole havaittu toimenpidetarpeita. Tapahtumaa edeltävinä päivinä urakoitsijan henkilöstöltä ei ole tullut kohteesta päällystevauriohavaintoa.

Tiesääasematietojen perusteella: 19.11.2021 klo 06.00 – 20.11.2021 klo 06.00 välisenä aikana oli tullut sadekertymää (vettä & lunta) 3,8 mm; 20.11.2021 klo 06.00 - 21.11.2021 klo 01.00 välisenä aikana oli tullut sadekertymää (vettä) 0,8 mm; 20.11.2021 aikana tienpinnanlämpötila on ollut n +0,2 oC- n +2,8 oC . Tieliikennelain mukaan ajoneuvon kuljettajan tulee kyetä pysäyttämään ajoneuvo kadun näkyvällä osalla olevan esteen ja vaaranpaikan havaittuaan. Esimerkiksi vesisateiden seurauksena em. vaaranpaikka voi olla lätäkössä oleva päällystevaurio. Vesijärvenkatu on paikallinen kokoojkatu, jonka ajoradan kunnossapitoluokka on korkein

mahdollinen. Kunnossapitourakoitsijan lausunnon ja olemassa olevien muiden tietojen perusteella ei ole olemassa syy-yhteyttä kunnossapitotoimien ja asiakkaan esille tuoman vaurion välillä.

Päätelmät: Muutoksenhaussa esitetty kuvaus tapahtumien kulusta ei anna aihetta arvioida korvausvastuun osalta toisin kuin kunnossapitopäällikkö on päätöksessään tehnyt. Ajoneuvon kuljettajan velvollisuus kyetä pysäyttämään ajoneuvo esteen havaitsemisen yhteydessä tarkoittaa sitä, että ajonopeus on sovitettava kulloisissakin sää- ja valaistusolosuhteissa sellaiseksi, että ajoneuvo on mahdollista pysäyttää näkyvissä olevalla ajoradan osalla. Kuten alkuperäisessä päätöksessä on todettu, ko. katuosuuden kunnossapidosta vastaavan yrityksen ilmoittaman raportin mukaan katuosuudella ei ole ollut havaintoa kunnossapidon tarpeesta, eikä tapahtumaa edeltävinäkään päivinä urakoitsijan edustajalta ole tullut kohteesta havaintoja päällystevaurioista. Tien kuntoa on näin ollen seurattu systemaattisesti ja havaittuihin tilanteisiin on puututtu, jos niitä on ollut. Tienpitäjän vastuu tien kunnon aiheuttamista vahingoista ei ole myöskään tuottamuksesta riippumatonta, ns. ankaraa vastuuta. Vastuu voi tulla kyseeseen vain, jos tienpitäjän toiminta on poikennut siitä mitä voidaan pitää huolellisena tienpitona. Kuten alkuperäisessä vastauksessa on todettu, Lahden kaupunki katsoo, että se on toiminut ko. katuosan kunnossapidon osalta riittävällä huolellisuudella.

Em. perusteilla Lahden kaupunki katsoo, ettei ole tullut esille seikkaa, jonka perusteella korvausvaatimuksessa tehtyä ratkaisua olisi syytä arvioida toisin. Sen vuoksi oikaisuvaatimus hylätään.



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä

§ 100

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa
502/03.02.00.00/2022 hylätä vahingonkorvausvaatimus ajoneuvovahingossa

502/03.02.00.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud 044-4826827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Muutoksenhakijan esittämien tietojen mukaan hän on ajanut 21.2.2022 klo 14:15 henkilöautolla Vesijärvenkatua pohjoiseen Aleksanterinkadun liikennevaloristeykseen kääntyäkseen länteen Aleksanterinkadulle. Jarrutuksessa auto on liukunut jäisellä kadulla edessä pysähtyneenä olleen bussin perään. Asiakas vaatii kadunpitäjältä korvausta 2500 euroa, josta oman auton korjauskulut 1500 euroa ja liikennevakuutuksen bonusmenetyksen osalta 1000 euroa. Korvausvaatimus on hylätty, koska kaupunki kadunpitäjänä ei ole laiminlyönyt kadun ylläpitoa ja liukkaudentorjuntaa.

Oikaisuvaatimus

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Muutoksenhakija on vaatinut Lahden kaupunkia oikaisemaan viranhaltijapäätöksen, jolla korvausvaatimus kahden ajoneuvon välisen törmäyksen osalta on hylätty. Vahingonkärsijä on tuonut esille mm., että tien kunnossapito on laiminlyöty, miltä osin kaupunki on ollut eri mieltä saatujen selvitysten pohjalta. Vahingonkärsijä on myös lausunut, että kadun liukkauden osalta olisi ollut saatavilla todistelua linja-autonkuljettajilta, poliisilta ja paikalla olleilta henkilöiltä yksilöimättä kuitenkaan todistajiksi henkilöitä lähemmin. Vahingonkärsijä on myös lausunut, että mm. linja-autonkuljettajat olisivat tiedottaneet ko. päivänä

huonosta kelistä eteenpäin, muttei ole esittänyt tältäkään osin mitään selvitystä.

Korvausvaatimuksen hylkäävässä Lahden kaupungin päätöksen valmistelussa oli otettu huomioon ja selvitetty mm. tapahtumahetkellä vallinneet sääolosuhteet. Vastauksessa oli myös kuvattu vahingonkorvausvastuun oikeudellinen tausta ja oli todettu seuraava. Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta annetun lain 3 §:n mukaan kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten moottoriajoneuvoliikenteen, jalankulun ja polkupyöräilyn, tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Vesijärvenkadun ajorata on kunnossapitoluokassa I, mikä tarkoittaa, että liukkaudentorjuntaan on ryhdyttävä, kun säätilassa tapahtunut tai tulossa oleva muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Lisäksi urakka-asiakirjoissa mainitaan kohteeseen liittyen seuraavaa: "Lumipinta hiekoitetaan paikoissa, joissa se liikenteen johdosta hioutuu tai on vaarassa hioutua erittäin liukkaaksi, kuten pysäkeillä, jyrkissä mäissä (esim.

Vesijärvenkatu, Iso-Paavolankatu) ja risteysalueilla. Ko. jyrkissä mäissä on huolehdittava siitä, että paikalla on aina olemassa liukkaudentorjuntamateriaaleja.” Lisäksi joukkoliikenteen yrityksillä on nimenomaan tämän Vesijärvenkadun mäen ongelmia varten suorat yhteydet Keskusta HJU 2020-2025 kunnossapitourakan työjohtoon. Tietojemme mukaan ennen tapahtumahetkeä em. urakkaan ei ole oltu joukkoliikenteen suunnalta yhteydessä. Kunnossapitourakoitsijan koneseurantatiedon mukaan kohteessa on tehty hiekoitus 21.1.2022 klo 3:20 sekä vahinkotapahtuman jälkeen kemiallinen liukkaudentorjunta klo 15:54. Kivistönmäen tiesääsaman mukaan säätila on ollut klo 3.20 tehdyn liukkaudentorjunnan jälkeen vahinkotapahtumaan saakka tasainen. Tienpinnan ja ilman lämpötilat ovat olleet noin 3-4 astetta pakkasella. Kastepisteen lämpötila on ollut n 5-6 astetta pakkasella: kuuranmuodostusta ei ole ollut. Klo 3.20 – 14.15 välillä tiesääsaman anturit ovat havainneet myös kevyttä lumisadetta, mutta varsinasta lumikertymää ei ole tullut. 21.1.2022 ei ole saapunut Vesijärvenkatuun eikä koko keskusta-alueeseen liittyviä ePalautteita liukkauteen liittyen. ePalautteet ovat sähköisiä palautteita, jotka tallentuvat järjestelmään ja ovat sieltä myöhemmin todennettavissa. Kohteesta ei ole tullut vastaavia/muita vahingonkorvaushakemuksia. Näin ollen voidaan todeta, että kaupunki kadunpitäjänä ei ole laiminlyönyt kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia tehtäviään eikä se ole toiminut huolimattomasti tai virheellisesti. Kohteessa on tehty liukkaudentorjuntaa. Myöskään säätilassa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden pohjalta liukkaudentorjuntaa olisi pitänyt suorittaa. Tieliikennelain 5 §:n mukaan ajoneuvo on voitava pysäyttää edessä olevan tien näkyvällä osalla ja kaikissa ennakoitavissa tilanteissa.

Vastaus:

Tapahtuman selvittämisen yhteydessä on käynyt ilmi, että alueen urakoitsija oli hoitanut katua ja mm. suorittanut liukkaudentorjuntaa sovittun ohjelman mukaisesti. Sovittua tasoa "kunnossapitoluokka I" on pidettävä riittävänä ja sen on katsottava vastaavan kadun pitäjältä vastaavissa tilanteissa vaadittavaa tasoa. Kyseessä on vilkas katu ja sovittu kunnossapitoluokka on korkein. On huomattava, että korvausvastuun kannalta Suomen vahingonkorvausoikeudessa ei ole muodostunut vaatimusta, että katujen ja teiden pitäisi talviaikaan jatkuvasti olla samassa kunnossa kuin kesäaikana. On yleisesti tunnettua, että talviaikaan voi olla liukasta ja, että erityisesti paljon liikennöidyssä taajaman mäessä ajorata voi olla jäinen. Tämä on seikka, joka kaikkien tien käyttäjien on otettava huomioon. Ajoneuvon kuljettajan on kyettävä pysäyttämään ajoneuvo näkyvissä olevalla ajoradan osalla kaikissa olosuhteissa. Myös tieliikennelain 5 §:n tarkoitus on korostaa kaikissa keli- ja muissa olosuhteissa sekä kaikenlaisissa ajotilanteissa noudatettavan sopivan tilannenopeuden vaatimusta. Näin ollen kohteessa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin, vallinneeseen säätilaan ja tieliikennelain 5§:ään perustaen kaupunki ei ole vastuussa vahingosta, eikä kaupunki ole asiassa korvausvelvollinen. Em. perusteilla Lahden kaupunki katsoo, ettei ole tullut esille seikkaa, jonka perusteella tässä asiassa korvausvaatimuksessa tehtyä ratkaisua olisi syytä arvioida toisin. Muutoksenhaku hylätään.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

§ 101

Oikaisuvaatimus koskien katupäällikön viranhaltijapäätökseen asiassa
1881/03.02.00.00/2021 koskien yhdistetyllä kevyen liikenteen väylällä kaatumiseen
perustuvassa vahingonkorvausasiassa

1881/03.02.00.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Lakimies Eino Svinhufvud, 044-4826827

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Vaatimuksen esittäjä on kaatunut yhdistetyllä kevyen liikenteen väylällä Mattilanmäenpolulta Sammonkadun suuntaan erkanevalla väyläosuudella. Kaatumisen syyksi asiakas ilmoittaa risteysalueella olleeseen jäätyneeseen lumipaakkuun kompastumisen. Asiakkaalla on ollut jalassaan liukuesteillä varustetut talvikengät. Kaatumisen johdosta on aiheutunut käsivamma. Korvausvaatimus on hylätty, koska kaupunki on osoittanut noudattaneensa liukkaudentorjunnan osalta vaadittavaa huolellisuutta.

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Vaatimuksen esittäjä on vaatinut hylätyn korvausvaatimuksen oikaisemista siltä osin kuin kivusta, särystä ja harmituksesta vaadittu korvaus 600 euroa on hylätty ja on esittänyt perusteiksi, että kevyenliikenteen väylän aurauksen jäljiltä tapahtumapaikalla oli edelleen kolme kookasta lumi/jääkokkareta, että hiekotus on ollut hoitamatta, ja että liukastuminen on johtunut nimenomaan siitä, että henkilön on täytynyt kiertää mainitut lumikokkareet käyttäen hiekkotamatonta kevyenliikenteenväylän osaa.

Perustelut

Lahden kaupunki on hylännyt viranhaltijapäätöksellä korvausvaatimuksen ja on todennut seuraavaa. Asiakas on kaatunut yhdistetyllä kevyen liikenteen väylällä Mattilanmäenpolulta Sammonkadun suuntaan erkanevalla väyläosuudella. Kaatumispaikka on varmistettu asiakkaan kanssa paikan päällä. Kaatumisen syyksi asiakas ilmoittaa risteysalueella olleeseen jäätyneeseen lumipaakkuun kompastumisen. Asiakkaalla on ollut

jalassaan liukuesteillä varustetut talvikengät. Kaatumisen johdosta on aiheutunut käsivamma. Korvausvaatimuksena on sairaanhoitokulut yhteensä 117,20 euroa sekä kivusta, säyrystä ja harmituksesta 600 euroa. Kohteesta ei ole muita vahingonkorvaushakemuksia. Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Yhdistetyn väylän kunnossapitoluokka on B, jossa luokassa liukkaudentorjuntaan on ryhdyttävä, kun on liukas keli: esim. jäinen, musta jää, märkä jää, hioutunut jää ja toimenpideaika on maksimissaan 3 tuntia. Lumen ja sohjon poistoon on ryhdyttävä, kun lumikerroksen paksuus on ylittänyt 3 cm (sohjo 2 cm) ja työt on suoritettava 8 tunnin aikana. Kunnossapitourakoitsijan lausunnon mukaan kohteen säätila on ollut vahinkohetkellä poutainen ja pinnan lämpötila $-0,6^{\circ}\text{C}$. Yleinen säätila alueella on ollut hieman nollan alapuolella sataen osin vettä, räntää ja lunta. Sadekertymät kaatumiseen asti Kivistönmäen tiesääasemalla n. 3 mm. N. 3 tuntia ennen vahinkohetkeä kohteessa on tehty liukkaudentorjuntaa (hiekoitus) 17.12.2020 n. klo 8:39 ja seuraavana päivänä 18.12.2020 n. klo 23:41 on kohteessa toteutettu lumen ja sohjon poistoa. Kadunpitäjä on kunnossa- ja puhtaanapitolain perusteella vastuussa ennakoitavissa olevan kelinmuutoksen vaatimista hoidon tehtävistä. Vahinkohetkeä ennen on ollut kelin muutos, johon on vastattu ko. kulkuväylän osalta sovitulla tavalla liukkaudentorjuntatoimenpiteillä. Asiakkaan oman havainnon mukaan lumipaakkuja on ollut risteysalueella, mutta ne on voinut välttää kiertämällä. Kadunpitäjä on todennut

liukkaudentorjuntatarpeen syntyneen n. 3 tuntia ennen vahinkohetkeä ja tuottanut kohteeseen tarvittavan toimenpiteen.

Mainituilla perusteilla voidaan oikaisuvaatimuksen osalta todeta, että kadunpitäjä on kunnossa- ja puhtaanapitolain perusteella vastuussa ennakoitavissa olevan kelinmuutoksen vaatimista hoidon tehtävistä. Vahinkohetkeä ennen on tapahtunut kelin muutos, johon on vastattu liukkaudentorjuntatoimenpiteillä alueen hoitoluokan mukaisesti. Kaupungin valitsema hoitoluokka vastaa vaadittavaa huolellisuuden tasoa. Asiakkaan oman havainnon mukaan lumipaakkuja on ollut risteysalueella, mutta ne on voinut välttää kiertämällä. Kadunpitäjä on todennut liukkaudentorjuntatarpeen syntyneen n. 3 tuntia ennen vahinkohetkeä ja tuottanut kohteeseen tarvittavan toimenpiteen. Se, että kevyenliikenteen väylä on talvella liukas, on kaikkien tienkäyttäjien huomioon otettava asia. Talvella teissä ja käytävissä voi olla liukkaita kohtia hiekotuksesta huolimatta, mikä on yleisesti tunnettu seikka. Näin ollen kaupunki kadunpitäjänä ei ole laiminlyönyt kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia tehtäviään eikä se ole asiassa korvausvelvollinen. Kivusta ja särystä sekä harmituksesta johtuvan vaivan korvaaminen kuvatuunlaisessa tilanteessa 600 eurolla ei myöskään ole perusteltu. Näin ollen ei ole tullut esille perustetta muutta tehtyä päätöstä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

§ 102

Työohjelmamuutos 2

2015/10.03.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen puh. 050 559 4102

Päätös

Muutosehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää käynnistää hankkeet

1. Kariston frisbeegolfradan p-alue: 60 000 €
2. Kankaanpäänkadun puuistutukset: 30 000 €
3. Nastolan urheilukeskuksen aita: 60 000 €
4. Maastoliikuntapolut (Kariston alue + Pirttiharju): 20 000 €

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tomi Sairomaa teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kohta yksi uudelleen valmisteluun. Liittyen asukkaiden kuulemiseen pysäköintialueen kohdasta. Työohjelman mukainen paikka todettu huonoksi."

Jäsen Anneli Viinikka kannatti tehtyä muutosehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko Tomi Sairomaan muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Tomi Sairomaan muutosehdotuksen.

Perusteluosa

Seitsentien alueen saneeraus siirtyy vuodelle 2023 rakennussuunnitelmiensa myöhäisen valmistumisen johdosta. Ko. hankkeelle on rakentamiseen varattu 300 000 €. Käyttämättä jääneellä rahalla voitaisiin edistää tämän vuoden ohjelman ulkopuolelle jääneillä kohteilla.

Kankaanpäädun katusuunnitelman muutos on laadittu Kariston frisbeegolfradan paikoituksen puuttumisen takia. Paikoituksen puuttumisen takia autoja on pysäköity kapeille asuntokaduille ja ajettu kevyenliikenteenväylää pitkin radalle. Tämä on häirinnyt asukkaita kohtuuttomasti ja aiheuttanut vaaratilanteita. Asukkaita on osallistettu usealla asukastilaisuudella ja webropol-kyselyillä sopivan paikoitusalueen paikan löytämiseksi. Tulevat parkkipaikat (yht 13 kpl) sijaitsevat Kankaanpäädun (Leiko-lankadun ja Seitsenlähteenkadun välissä) välikaistalla ajoradan ja kevyen liiketeen väylän välissä. Työn kustannusarvio on 60 000 € (alv 0 %).

Aiemmissa rakentamiskokonaisuuksissa tahattomasti pois jääneiden asemakaavan mukaisten katupuiden istuttaminen Kankaanpäädun katuviherialueille risteysvälillä Leikolankatu-Pakurikatu. Puuistutusten toteuttamisen kustannusarvio on 30 000 € (alv 0 %).

Rakokiven urheilukeskuksen pysäköintialueella on harrastettu vuosikymmeniä naapurustoa haittaavaa öistä auto- ja moporallia. Nyt urheilukes-

kuksen läheisyyteen on tullut ja tulossa lisää asutusta ja parkkipaikan viereen on rakennettu uusi skeittiparkki. Skeittiparkki halutaan pitää rauhasa mopoilta, jotka aiheuttavat vaurioita rakenteen pintaan, joten öiseen aikaan autoportit olisivat suljettuina ja vain jalan pääsisi skeittirampille. Näin suojattaisiin asukkaiden korvia ja skeittaajien vasta valmistunutta ramppia. Aitojen avulla myös muu asiaton liikenne öisin ja muina aikoina saataisiin rauhoittumaan. Tällä hetkellä parkkialueelle on portti, mutta sen voi ohittaa monestakin paikasta. Aidan rakentamiseen on arvioitu menevän n 60 000 €.

Päijät-Hämeen liiton vetämän seudullisen maastopolkuhankkeen aikana aloitettu Kariston merkitseminen, joka edelleen kesken. Pirttiharjussa Maastopolkuhankkeen aikana aloitettu suunnittelu on kesken. Ratkaisematon maanomistusasia, joka viivästyttää lopullista polkulinjausta. Maastoliikuntapolkujen toteuttamisen kustannusarvio on 20 000 € (alv 0 %).

Hankkeet eivät sisälly tämän vuoden työohjelmaan, vaan ne toteutetaan vuoden 2022 työohjelmaan Seitsentien saneeraukseen varatuilla varoilla.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Muutoksenhakukielto työohjelman hankkeen 1 osalta

Toimenpiteet

Ote: asian valmistelija



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 103

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedokseen.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 18.5. – 7.6.2022.

- kaupunkisuunnittelun yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset ajalta 16.5. – 5.6.2022.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 15.06.2022

§ 104

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

§ 105

Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 luovuttaminen , Oikokatu 2, Harjukatu 48, Hämeenkatu 25, Saimaankatu 6

3591/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Lahden Harjulle Keski-Lahden kaupunginosan sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 1000 tontin 6 (398-1-1000-6).

Tontin vuokraamisen ehdot ovat voimassa 31.10.2022 saakka.

Päätöksessään liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen hyväksymisestä lautakunta hyväksyy myös maanvuokrasopimuksen liitteen "Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta".

Maanvuokrasopimus ja sen liitteenä oleva "Sopimus pysäköintilaitoksen

rakentamisesta” tulevat kaupunkia sitovaksi edellyttäen, että Konserni ja tilajaos tekee lainvoimaisen päätöksen tontilla sijaitsevan Lahden sote-keskuksen rakennuksen myymisestä vuokramiehelle.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan ja tekemään maanvuokrasopimukseen sekä sen liitteenä olevaan sopimukseen ”Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta” pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Jäsenet Minerva Kastehelmi ja Anneli Viinikka ilmoittivat olevansa esteellisiä. Molempien esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 5 kohdan perusteella. Jäsenet Minerva Kastehelmi ja Anneli Viinikka poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Kaupunki on valmistellut Lahden sote-keskuksen (entisen kaupunginsairaalan) rakennuksen myyntiä ja tontin vuokraamista yksityiselle taholle kaupungin tilalinjausten mukaisesti. Linjausten tavoitteena on, että kaupunki omistaa ja hallinnoi rakennuksia, jotka ovat ja tulevat olemaan sen omassa käytössä. Kyseinen sote-keskuksen rakennus tulee palvelemaan vuoden 2023 alkupuoliskosta lähtien perustettua hyvinvointialuetta, minkä johdosta sitä esitetään myytäväksi. Konserni- ja tilajaos päättää tontilla sijaitsevan rakennuksen myymisestä vuokramiehelle 20.6.2022 järjestettävässä kokouksessaan. Käytyjen neuvotteluiden lopputulemana rakennuksen ostajaksi ja tontin vuokramieheksi esitetään LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n perustamaa Kiinteistö Oy Lahden Harju nimistä yhtiötä.

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky sijoittaa yhteiskunnallista käyttötarkoitusta palveleviin suomalaisiin kiinteistöihin ja rakennuksiin.

Rahaston sijoittajia ovat Keva, Valtion Eläkerahasto (VER), Eläkekassa Verso ja Kirkon eläkerahasto (KER). Sen ydintoiminta on kiinteistöjen ja vuokralaisasiakkaiden huolenpidossa. Rahaston hallinnointiyhtiö on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy.

Korttelin 1000 tontti 6 on sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Vuokrattavan tontin pinta-ala on 25 826 m² ja rakennusoikeus 36 450 k-m², josta on käytetty 19 236 k-m². Tontin rakennusten hinnasta ja rakennusoikeuden yksikköhinnasta sekä maanvuokrasta on teetetty kaksi arviota: Newsec 28.2.2022 ja Realia 11.3.2022. Arvioiden mukaiseksi rakennusoikeuden keskimääräiseksi yksikköhinnaksi on saatu 275 €/k-m². Vuokran suuruuden määrittelyn perusteena on käytetty kohteen käytettyä kerrosneliömetrimäärää 19 236 k-m², koska tällä hetkellä eikä lähitulevaisuudessa ole tiedossa uudisrakentamis- tai laajentamishankkeita, jotka nostaisivat käytetyn rakennusoikeuden määrää. Esitetyin perustein 5 % pääomavuokraprosenttia käyttämällä tontin vuotuiseksi maanvuokraksi esitetään 264 495 €/v. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Mikäli tontin käytetty kerrosneliömetrimäärä lisääntyy uudisrakentamisen tai saneeraamisen johdosta käytetystä 19 236 km²:sta, korotetaan vuokraa käytetyn rakennusoikeuden suhteessa käyttäen yksikköhintana sen hetkistä indeksikorjattua maanvuokraa.

Tontille on laadittavana asemakaavanmuutos A-2764, jonka tavoitteena on mahdollistaa rakenteellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen pääsääntöisesti tontilla sijaitsevan nykyisen pysäköintialueen paikalle. Vuokramies antaa laadittavalla maanvuokrasopimuksella ja sen liitteenä olevalla sopimuksella "Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta" hyväksyntänsä sille, että asemakaavanmuutoksen toteutuessa nykyinen sote-keskuksen tontti voidaan jakaa Kaupungin toimesta ja kustannuksella

kahdeksi erilliseksi tontiksi: sote-keskuksen tontti ja pysäköintilaitoksen tontti edellyttäen, että edellä tarkoitettulle pysäköintilaitoksen tontille tosiasiallisesti rakennetaan ilman aiheetonta viivästystä rakenteellinen pysäköinti, joka tulee palvelemaan myös sote-keskuksen käyttäjiä ja asiakkaita. Kaupungin tulee kuitenkin kaikissa tilanteissa turvata sote-keskuksen asianmukainen toimivuus ja käytettävyys. Tontin pienentäminen ei vaikuta laadittavan maanvuokrasopimuksen ehtoihin mukaan lukien vuokran suuruus. Vuokramiestä kuullaan asemakaavan valmistelun aikana, kuten muitakin osallisia. Vuokramies sitoutuu edistämään asemakaavanmuutoksen toteutumista ja olemaan hakematta muutosta päätöksiin valittamalla tai muuten. Maanvuokrasopimuksen liitteenä olevalla sopimuksella ”Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta” on sovittu ennakkoon pysäköintilaitoksen mahdolliseen rakentamisvaiheeseen ja valmistumisen jälkeiseen aikaan liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen Osapuolten välisiin muihin sopimukseen aiheuttamista muutoksista.

Osapuolet ovat tietoisia, että mahdollinen pysäköintilaitoksen rakentaminen tulee vaikuttamaan sote-keskuksen henkilöstön, asiakkaiden ym. liikennöintiin ja liikkumiseen rakentamisaikana huomattavasti ja tämän vuoksi Kaupunki sitoutuu huolehtimaan ja vastaamaan siitä, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei aiheudu tarpeetonta haittaa sote-keskuksen vuokralaisille tai käyttäjille taikka muutoinkaan sote-keskuksen tontilla sijaitseville rakennuksille. Kaupunki sitoutuu vastaamaan kuluista ja kustannuksista, jotka aiheutuvat pysäköintitalon rakentamisesta Kiinteistölle tai Vuokralaiselle väliaikaisen pysäköinnin, kulkureittien ja saattoreittien järjestämisestä sekä tarvittavista muutoksista, joita Kiinteistölle, Vuokralaiselle ja Rakennuksiin tulee tehdä pysäköintitalon rakentamisen aikana ja vuoksi sekä Rakennuksien ja Kiinteistön

palauttamisesta vastaavaan tasoiseen kuntoon, kuin ne olivat ennen pysäköintitalon rakentamisen aloittamista.

Kaupunki vastaa asemakaavanmuutoksen laatimisesta ja mahdollisesta tontin jakamisesta kustannuksellaan. Maanvuokrasopimus tullaan kohdentamaan jakamisen jälkeen muodostettavaan sote-keskuksen tonttiin.

Voimassa olevan asemakaavamääräyksen mukaisesti tontille on rakennettava 120 autopaikkaa olemassa olevaa 19 236 k-m² suuruista rakennettua kerrosalaa varten. Mikäli tontille toteutetaan rakenteellinen pysäköintilaitos, sitoutuu kaupunki tai kaupungin sijaan tullut rakentamaan nykyisen sote-keskuksen edellyttämät 120 rakenteellista autopaikkaa pysäköintilaitokseen kustannuksellaan. Kyseisten autopaikkojen rakentamisesta vuokramiehen ja kaupungin tulee ennen tontin mahdollista jakamista ja rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä laatia erillinen sopimus, jossa sovitaan tarkemmin tämän kohdan mukaisista velvoitteista.

Mikäli vuokramies laajentaa nykyistä sote-keskuksen rakennusta, sitoutuu vuokramies kustannuksellaan osoittamaan uudisrakentamisen osalta asemakaavan edellyttämät autopaikat rakennettavaan pysäköintilaitokseen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että Vuokralaisella on aina etusija vuokrata pysäköintilaitoksesta 120 autopaikkaa käyttöönsä. Lisäksi Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan, että Vuokralaisella on muutoinkin tarvitsemansa määrä autopaikkoja käytössä.

Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kaupunki tai kaupungin sijaan tullut. Kaupunki sitoutuu sisällyttämään pysäköintilaitoksen tontin luovuttamista, rakentamista ja operointia koskevaan luovutuskirjaan ja mahdollisiin sopimukseen tämän maanvuokrasopimuksen mukaiset ehdot.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on tietoinen ja hyväksyy esitetyn järjestelyn.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tonttien vuokraaminen tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 tavoitteiden toteutumista

- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.
- Emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Asianosaisena:

- Konserni- ja tilajaos
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Lasse Westberg
- Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä, Johanna Aittamurto

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote:

- Konserni- ja tilajaos
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Lasse Westberg
- Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä, Johanna Aittamurto



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Liitteet

Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Lahden Harju Oikokatu 2, Harjukatu 48, Hämeenkatu 25,
Saimaankatu 6
Sopimus pysäköintilaitoksen rakentamisesta (salassapidettävä)
Kartta tontista 398-1-1000-6



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 7

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 88, § 89, § 91, § 92, § 93, § 96, § 103, § 104

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 7

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 90, § 95, § 102, § 105

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: § 94, § 97

nro 7

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.



Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja
Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 98, § 99, § 100, § 101

nro 7

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, kunnallisasiat

Valitusoikeus ja valitusperusteet

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

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

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Annettaessa päätös asianosaiselle tiedoksi hänen suostumuksellaan sähköisenä viestinä hänen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Muuta tiedoksiantotapaa käytettäessä asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Valitusaika taloudellisin ja tuotannollisin perustein tehdystä irtisanomisesta koskevasta päätöksestä alkaa kulua vasta irtisanomisajan päättymisestä.

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, joulukuun 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.