

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

Aika 20.12.2023 16:00 - 17:54
Lautakunta piti kokoustaun klo 17.22-17.27

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Närhi Anita	I varapuheenjohtaja	
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	Saapui klo 17:24 §:n 153 käsittelyn jälkeen.
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Storlöpare Janne	varajäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Granlund Päivi	varajäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	Poistui esteellisenä § 139 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.13-16.42
Tuhkanen Jani	rakennuttamispäällikkö, esittelijä	Poistui § 139 keskustelun ja päätöksenteon ajaksi klo 16.13-16.42.	

	Hämäläinen Päivi	henkilöstön edustaja	Paikalla § 136-138, klo 16.00-16.13
	Uotila Risto	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	
	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Lindroos Mikko	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Risto Uotila

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ida Rantanen

Ville Nikkilä

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 27.12.2023

Risto Uotila

hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 136	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 137	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 138	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten vastualueiden toimintasääntö	7
§ 139	Suunnittelujohtajan viran täyttäminen	9
§ 140	Henkilöstön edustaja ja varaedustaja kaupunkiympäristölautakunnassa 2024	14
§ 141	Lausunto Lahden julkisen taiteen periaateohjelmasta	16
§ 142	Osallistuminen Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) kumppanitestaukseen	19
§ 143	Asemakaavan muutosehdotus A-2861, Viuha, Sipurantie 74 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-148	23
§ 144	Asemakaavan muutosehdotus A-2914, Möysä, Möysänkatu 24 ja 26 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-149	29
§ 145	Asemakaavan muutosehdotus A-2881, Kärpänen, Kasakanpuiston osa, Valjaskatu 2	35
§ 146	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873, Kujala, Ämmälä (Pippon eteläosa)	41
§ 147	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio (Kujalankatu, Vanhanradankatu)	52
§ 148	Varaussopimus Starkin alueen rakentamattomat tontit, Vahva-Jussin lenkki	63
§ 149	Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22080 tontin 6 luovuttaminen, Tiilimäenkatu 1	71
§ 150	Kartanon kaupunginosan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen 2400 tontin 1 sekä maanalaisen tilan vuokraamisen jatkaminen (Vesijärvenkatu 60)	75
§ 151	Matkaviestintukiasema ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavien alueiden hinnoitteluperiaatteet aikavälille 1.1.2024 – 31.12.2028	79

§ 152	Kiveriön kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen 5109 tontin 3 ostoehdot (Saimaankatu 64)	84
§ 153	Kiveriön kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen 5109 tontin 3 vuokraaminen (Saimaankatu 64)	88
§ 154	Kolavan kaupunginosan tilasta Leikkola 398-405-16-6 vuokratun ajoharjoittelun alueen maanvuokrasopimuksen irtisanominen (Karistonkatu 99)	92
§ 155	Alueen vuokraaminen kuljettajakoulutustoimintaan Kolavan kaupunginosan tilasta Leikkola 398-405-16-6 (Karistonkatu 99)	95
§ 156	Pirttiharjun kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueen 31303 tontin 4 maanvuokrasopimuksen purkaminen (Uotilankatu 4, Törmäkatu 4)	99
§ 157	Lumenvastaanottoalueen vuokraaminen Nastolan kaupunginosan tilasta K551T3 532-406-4-197 (Levytie)	103
§ 158	Valtuustoaloite: Lahden kaupungin väestökehityksen ohjaaminen MAL-sopimuksen mukaisille linjoille	108
§ 159	Valtuustoaloite: Aleksanterinkadun rakennetta ja ympärivuotista toimivuutta välillä Alekski 2 – Alekski 22 parannetaan	124
§ 160	Ulkotarjoilupaiikkojen ja venepaikkojen taksat	130
§ 161	Pysäköintivirhemaksun määrittely Lahden kaupungissa	133
§ 162	Kaupunkitekniikan työohjelman 2024 aloituslupa	136
§ 163	Tiedoksi merkittävät asiat	141
§ 164	Muut asiat	142
§ 165	Pippo-Kujalan yritysalueen esirakentaminen, ylijäämäkiviaineksen varastointi ja jalostaminen Nastolantien varrella kiinteistöillä 398-18-11-9, 14 ja 15 ja Lakkilantien varrella kiinteistöillä 398-405-12-40 ja 398-405-12-72	143

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 136

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Lautakunta päätti ottaa lisälistan § 165 kiireellisenä käsiteltäväksi, vaikka sitä ei ollut kokouskutsussa mainittu.

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

nro 10

§ 137

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Ida Rantanen ja Ville Nikkilä.

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 138

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten vastualueiden toimintasääntö

5386/00.01.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Hallintopäällikkö Risto Uotila p. 050 398 5501

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaiset muutokset toimintasääntöön. Muutokset astuvat voimaan 1.1.2024.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen sisäiset tehtäväjärjestelyt edellyttävät toimintasäännön päivittämistä liitteissä esitetyllä tavalla. Osa kaupunkisuunnittelun vastualueen kaupunki-infran palveluyksikön tehtävistä siirtyy kaupunkitekniikan vastualueen rakentamisen yksikköön, jonka tehtävänä on johtaa yleisten alueiden infran rakentamishankkeet sekä valmistella rakentamisen edellyttämät katu- ja viherympäristösuunnitelmat.

Samalla kaupunkisuunnittelun kaupunki-infran suunnittelu -yksikkö nimetään liikenne- ja viherympäristösuunnitteluksi, jonka tehtävänä on liikennejärjestelmän edellyttämä yleissuunnittelu sisältäen yhteistyön valtion väyläviranomaisten kanssa, liikenteen- ja liikenteen ohjauksen yleissuunnittelun, viherympäristösuunnittelu, sekä näihin liittyvien linjausten laatiminen.

Samalla toimintasäntö päivitetään myös muilta osin.

Säädös kumoo kaupunkiympäristölautakunnan 27.1.2022 § 3 hyväksymän toimintasäännön.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: kaupunkiympäristön palvelualue, säädöskokoelma

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten vastualueiden toimintasäntö (muokattu)
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten vastualueiden toimintasäntö (muutokset näkyvissä)

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 139

Suunnittelujohtajan viran täyttäminen

5522/01.01.01.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Palvelussuhdepäällikkö Anneli Hyvärinen p. 044 716 1425

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää valita Juha Helmisen suunnittelujohtajan virkaan erikseen sovittavasta ajankohdasta alkaen.

Viran täytössä noudatetaan kuuden (6) kuukauden koeaikaa ja valitun tulee toimittaa hyväksyttävä lääkärintodistus terveydentilastaan 30 päivän kuluessa valintapäätöksen tiedoksisaannista.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Vt. suunnittelujohtaja Juha Helminen ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 1 kohdan perusteella. Helminen poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

Suunnittelujohtajan virka on ollut avoinna Kuntarekry- järjestelmässä 27.10–17.11.2023. Hakuilmoitus oli Kuntarekry.fi-sivustolla, Te-palvelut.fi-sivustolla, Tekniikka & Talous, LinkedIn, Jobly, Kunnallistekniikka-lehti ja HS digi.

Viranhakua on valmisteltu kaupunkiympäristön palvelualueen johdon ja konsernihallinnon henkilöstöpalveluiden yhteistyönä.

Lahden kaupungin hallintosäännön (kaupunkiympäristön palvelualueetta koskevat erillissäännökset) toimivaltamatriisin mukaan vastuualuejohtajan valinnasta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Hakuilmoituksen sisältö oli:

”Etsimme näkemyksellistä ja vuorovaikutustaitoista SUUNNITTELUJOHTAJAA kaupunkiympäristön palvelualueelle vakinaiseen virkasuhteeseen 1.1.2024 alkaen kehittämään Suomen johtavaa ympäristökaupunkia ja uusinta yliopistokaupunkia.

Suunnittelujohtaja johtaa kaupunkisuunnittelun vastualueen toimintaa. Kaupunkisuunnittelun vastuualue vastaa mm. asemakaavoituksesta, yleiskaavoituksesta, paikkatietopalveluista, maa- ja asuntopolitiikasta, kiinteistönmuodostuksesta sekä kaupunki-infran suunnittelusta.

Kaupunkisuunnittelussa on reilun 70 henkilön aktiivinen, ammattitaitoinen ja yhteistyöhön panostava työyhteisö. Suunnittelujohtaja vastaa toiminnan, talouden ja henkilöstön johtamisesta sekä kehittämisestä. Hän on yksi kaupunkiympäristön palvelualueen johtoryhmän jäsenistä.

Kelpoisuusehtona suunnittelujohtajan virassa on tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto. Tehtävän menestyksellinen hoitaminen edellyttää kokemusta esihenkilötyöstä. Arvostamme laaja-alaista kokemusta vastuualueelle kuuluvista tehtävistä ja kokonaisuuksien johtamisesta. Kunnallishallinnon tuntemus on tehtävässä eduksi.

Virkaan valitun tulee ennen viran vastaanottamista toimittaa hyväksyttävä terveydentilaa koskeva selvitys. Viran tehtäväkohtainen palkka on 6 639,41 €/kk ja tehtävässä noudatetaan kunnallisen teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimusta (TS) sekä 6 kuukauden koeaikaa.”

Virkaan haki 18 henkilöä, joista 14 täyttivät kelpoisuusehdot.

Haastatteluun päätettiin kutsua Kimmo Heiniaho, Juha Helminen, Anne Kangasniemi-Kuikka, Anna-Riitta Kujala, Johanna Palomäki ja Anna-Leena Rouhiainen. Haastattelijoina toimivat kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho, palvelussuhdepäällikkö Anneli Hyvärinen, kaupunkiympäristö-lautakunnan puheenjohtaja Francis McCarron ja ensimmäinen varapuheenjohtaja Anita Närhi.

Soveltuvuusarviota päätettiin käyttää kolmen henkilön osalta. Psyconin soveltuvuusarvioinnissa olivat Juha Helminen, Johanna Palomäki ja Anna-Leena Rouhiainen.

Juha Helminen on toiminut kaupungingeodeettina Lahden kaupungilla 1.5.2013 alkaen ja sitä ennen maankäyttöpäällikkönä Nastolan kunnassa

1.2.2001 alkaen. Helminen on toiminut suunnittelujohtajan viransijaisena
1.10.2023 alkaen. Koulutukseltaan Helminen on diplomi-insinööri.

Johanna Palomäki on toiminut Lahden kaupungilla kaupunginarkkitehtinä
1.9.2022 lähtien, sitä ennen Espoon kaupungilla suunnittelupäällikkönä
1.1.2019–31.8.2022 sekä Lahden kaupungilla yleiskaava-arkkitehtinä
1.1.2009–31.12.2018 ja kaavoitusarkkitehtinä 7.3.2005–31.12.2008.
Koulutukseltaan Palomäki on arkkitehti.

Anna-Leena Rouhiainen on toiminut Lahden kaupungilla
paikkatietopäällikkönä 11.4.2023 lähtien, sitä ennen Sipoon kunnassa
tonttipäällikkönä 17.9.2018–10.4.2023 ja maanmittausinsinöörinä
25.2.2009–1.9.2018 sekä suunnitteluinsinöörinä FCG Planeko Oy:llä
10.4.2007–22.5.2009. Koulutukseltaan Rouhiainen on insinööri (ylempi
AMK).

Haastatteluryhmä teki ansiovertailun kokonaisarviointina, jossa huomioitiin
viran menestyksellisen hoidon edellytykset, sekä perustuslain 125 §:n
nimitysperusteet taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Valinta perustui
hakijoiden koulutuksesta, työkokemuksesta ja tehtävän hoitamisen
kannalta merkityksellisistä hakuprosessissa esille tulleista asioista ja
henkilökohtaisista ominaisuuksista.

Hakemusasiakirjojen ja haastattelujen perusteella Juha Helminen täyttää
parhaiten ne ominaisuudet, joita tehtävän menestyksellinen hoito
edellyttää. Myös soveltavuusarvio sekä suunnittelujohtajan sijaisuuden
menestyksellinen hoitaminen tukevat hänen valintaansa.

Haastatteluryhmä suosittaa yksimielisesti Juha Helmisen valitsemista
suunnittelujohtajan virkaan.

Yhteenveto hakijoiden koulutuksesta ja työkokemuksesta on nähtävillä
kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: hakijat (henkilöstöpalvelut lähettää Kuntarekryn kautta),
henkilöstöpalvelut, Provincia Oy

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 140

Henkilöstön edustaja ja varaedustaja kaupunkiympäristölautakunnassa 2024

5059/00.00.01.10/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Hallintopäällikkö Risto Uotila p. 050 398 5501

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöntää henkilöstön edustajalle läsnäolo- ja puheoikeuden lautakunnan kokouksissa palvelualueen henkilöstön asemaa koskevien asioiden osalta.

Lautakunta merkitsee tiedoksi, että lautakunnan kokouksissa henkilöstön edustajana vuonna 2024 toimii pääluottamusmies Kai Laakso JHL ry ja varalla pääluottamusmies Päivi Hämäläinen JUKO ry.

Lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hallintosäännön 17 §:n nojalla muiden kuin 17 §:ssä mainittujen läsnäolosta ja puheoikeudesta kaupungin toimielimissä päättää asianomainen toimielin.

Henkilöstöjärjestöt ovat vuosittain nimenneet henkilöstön edustajan läsnäolo- ja puheoikeudella lautakuntiin.

Henkilöstöjärjestöt ovat 13.11.2023 ilmoittaneet henkilöstön edustajaksi kaupunkiympäristölautakuntaan vuonna 2024 pääluottamusmies Kai Laakson JHL ry ja varaedustajaksi pääluottamusmies Päivi Hämäläisen JUKO ry.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: ko. henkilöt, ao. palveluyksiköt

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 141

Lausunto Lahden julkisen taiteen periaateohjelmasta

5283/00.01.02.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maisema-arkkitehti Maria Silvast p. 044 416 3044

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa perusteluosassa esitetyn lausunnon Lahden julkisen taiteen periaateohjelmasta.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden julkisen taiteen työryhmä (JUTA) on pyytänyt Lahden kaupunkiympäristölautakunnalta lausuntoa valmistelemastaan julkisen taiteen periaateohjelmasta.

Julkisen taiteen periaateohjelmassa kuvataan ja määritellään kaupungin julkisen taiteen hankinnan menettelytavat, toimijat ja toimintaympäristöt.

Periaateohjelman tavoitteena on selkiyttää julkisen taiteen parissa tehtävää työtä, sekä sen toiminta- ja rahoitusperiaatteita.

Periaateohjelman tavoitteena on myös, että sen avulla työ on resurssiviisasta, kestävä, suunnitelmallista ja oikea-aikaista ja että työn tuloksena syntyy laadukasta ja aikaa kestävä julkista taidetta.

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto

Lahden julkisen taiteen periaateohjelman on laatinut Lahden julkisen taiteen työryhmä, joka on kaupungin oma moniammatillinen työryhmä. Kaupunkiympäristön palvelualueelta työryhmässä on ollut edustus rakennusvalvonnasta ja kaupunkisuunnittelusta. Ohjelmaa laadittaessa on tehty myös hyvää vuorovaikutustyötä taiteilijoiden ja kuntalaisten kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää periaateohjelmaan seuraavia tarkennuksia:

Kohdassa 7, jossa puhutaan prosenttiperiaatteesta, tulisi tarkentaa minkälaisissa kaupungin kohteissa prosenttiperiaatetta käytetään. Kappaleen lopussa todetaan, että "Kaupunki noudattaa prosenttiperiaatetta kaikessa omassa suunnittelussaan ja rakentamisessaan." Prosenttiperiaatteen käyttö pienissä rakentamis- ja kunnostuskohteissa ei ole tarkoituksenmukaista. Kohteiden, joissa prosenttiperiaatetta käytetään, tulisi olla riittävän merkittäviä ja laajoja hankkeita. Kannatamme tilakeskuksen ehdotusta tarkentavaksi lauseeksi: *"Kaupungin omissa rakennushankkeissa prosenttiperiaatetta noudatetaan tapauskohtaisesti sovittavassa laajuudessa."*

Saman kappaleen (7) kohdassa tontinluovutusehdoista tulisi tehdä vastaavasti tarkennus. Kaupunki myy ja vuokraa tontteja myös omakotiasujille, eikä ole tarkoituksenmukaista vaatia yksittäisiltä asukkailta prosenttiperiaatteen käyttöä. Myös tontin sijainnilla voi olla

vaikutusta asiaan. Esitämme tarkentavaksi lauseeksi: *”Prosenttiperiaatteen käyttöä edellytetään tontinluovutusehdoissa kaupunkikuvallisesti merkittävissä kohteissa.”*

Periaateohjelman hyväksymisen jälkeen tulee palvelualueiden sopia yhteisesti yksityiskohtaisemmat käytännöt ja toimintamallit, joiden perusteella prosenttiperiaatetta sovelletaan ja toteutetaan.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote pöytäkirjasta 5.1.2024 mennessä

Lahden julkisen taiteen työryhmälle/tutkija Elisa Lindell

Liitteet

- 3 Lahden julkisen taiteen periaateohjelma

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 142

Osallistuminen Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) kumppanitestaukseen

4376/00.01.03.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Maria Vanhala p. 044 018 7217

Paikkatietopäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Ryhti kumppanitestausta -hankehakemuksen tekemisen.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä on alusta, joka kokoaa kuntien ja valtion viranomaisten tietojärjestelmissä olevat alueidenkäytön sekä rakentamisen tiedot yhteen paikkaan helposti saataville. Vuonna 2024 avautuvaa rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (Ryhti) tehdään paraikaa Suomen ympäristökeskuksen johdolla.

Ympäristöministeriö avasi kunnille ja maakuntien liitoille suunnatun avustushaun kuntien ja maakuntien liittojen tiedonhallinnan uudistamiseen, jota tehdään osana rakennetun ympäristön tietojärjestelmän kumppanitestausta.

Hankkeen taustaa

Lainsäädäntöä uudistettiin osana maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta. Sen osana säädettiin laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, jossa veloitetaan kuntia toimittamaan alueiden käyttöä koskevat tietonsa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa. Laki tulee voimaan vuoden 2024 alusta. Alueidenkäytön tiedot, kuten kaavat ja tonttijaot, syntyvät kuntien omissa prosesseissa ja ne tuotetaan kunnissa käytössä olevilla suunnitteluohjelmistoilla. Sen myötä kuntien omiin prosesseihin ja ohjelmistoihin kohdistuu kehitystarvetta, jotta pystymme jatkossa vastaamaan uuden lainsäädännön vaatimuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakia muutettiin. Laissa veloitetaan kuntia jatkossa laatimaan uudet tonttijaot sekä asema- ja yleiskaavat valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Lakivelvoitteessa on siirtymäaika, jotta kunnilla olisi riittävästi aikaa huomioida velvoitteet omissa prosesseissaan ja kehittää ohjelmistonsa vastaamaan niihin. Tonttijaot ja kaavat voidaan tehdä nykyisen käytännön mukaisesti vuoden 2028 loppuun saakka, johon siirtymäaika päättyy. Viimeistään 1.1.2029 alkaen tehtävät uudet tonttijaot ja kaavat on toimitettava rakennetun ympäristön tietojärjestelmään laeissa vaaditun mukaisina.

Mitä hankkeessa tehdään

Kumppanitestauksen tavoitteena on varmistaa, että tietojärjestelmä toimii käyttäjille kuten pitää. Samoin testauksessa varmistetaan, että kuntien

käyttämät järjestelmät toimivat sujuvasti osana rakennetun ympäristön prosesseja muun muassa kuntien rakennusvalvonnassa, kaavoituksessa ja kiinteistönmuodostuksessa.

Kumppanitestauksessa testataan yhdessä kuntien tietojärjestelmätoimittajien kanssa Suomen ympäristökeskuksen esittämiä rakennetun ympäristön tietojärjestelmän teknisiä ratkaisuja ja annetaan niistä palautetta. Testauksessa kokeillaan, miten kuntien käyttämistä järjestelmistä luodaan toimivia yhteyksiä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Ympäristöministeriön avustuksella on mahdollista toteuttaa uusia toiminnallisuuksia ja työkaluja kuntien käyttämiin tietojärjestelmiin, jotta muun muassa kaavojen ja tonttijakojen tuotannossa voidaan jatkossa vastata uusiin lakivelvoitteisiin ja tuottaa ne kunnan omassa järjestelmässä valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa.

Lahden hanke ja rahoitus

Hankkeessa tavoitteena on toteuttaa kansallisen kaavatietomallin ja kansallisen tonttijaon tietomallin laatimisen mahdollistavat muutokset Trimble Locus -ohjelmistoon, jolla kaavat ja tonttijaot tuotetaan. Kaavatietomallin osalta tarvittavat muutokset koskevat sekä asema-, että yleiskaavaa. Lisäksi tarvitaan Locusen ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän välisiä uusia ohjelmistorajapintoja, jotta tarpeelliset tiedonsiirtoyhteydet Locusen ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmän välillä saadaan toimimaan.

Ohjelmistokehitystyötä tehdään järjestelmätoimittajan Trimble Solutions Oy:n kanssa. Trimble toimii palveluntuottajana, jonka kanssa tullaan laatimaan kehitysprojektisopimus toteutettavasta ohjelmistokehitystyöstä.

Ympäristöministeriön avustuksella korvataan toteutuneet hyväksyttävät kokonaiskustannukset 100 prosenttisena, kuitenkin enintään hankehakemuksessa haettuun avustussummaan saakka. Avustusta saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, johon se on myönnetty, eikä sitä saa käyttää miltään osin avustuksen saajan mahdolliseen muuhun toimintaan.

Lahden Ryhti kumppanitestausta -hankehakemus on jätetty 30.8.2023 ja se on hyväksytty. Hanke päättyy 31.3.2025. Avustusta haettiin 393 800 euron kokonaissummalle.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote tietohallintojohtaja Marko Monni

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 143

Asemakaavan muutosehdotus A-2861, Viuha, Sipurantie 74 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-148

7227/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2861 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-148.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Viuhan (11.) kaupunginosan korttelin 28 tonttia 2 ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2861 (Sipurantie 74, Viuha) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-148.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on erillispientalotontin rajojen tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla parannetaan olemassa olevan asuintontin elinoloja ja viihtyisyyttä osoittamalla tontti rantaan saakka. Viereisen viheralueen ja uimarannan kehittämiseksi on käynnistetty erillinen suunnittelutyö kaupunkisuunnittelussa.

Asemakaavan muutoksella ulotetaan erillispientalojen korttelialue AO-1 Alasenjärven rantaan saakka liittämällä siihen noin 178 m² laajuinen vesialueen osa. Tontin eteläreunaan lisätään vesialuetta koskeva merkintä (w). Tontin länsirajalla olevan puuidan enimmäiskorkeutta nostetaan kaavamääräyksellä kahteen metriin rantaa kohti madaltuen. Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin. Muutoin asemakaavan merkinnät ja määräykset pysyvät aiemman asemakaavan mukaisina.

Lähtötiedot

Kaavatyön hakija omistaa suunnittelualueen tontin.

Tontille on rakennettu asuinrakennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2022. Suunnittelualueen länsipuolella on Viuhan virkistysranta. Suunnittelualueella ei ole alkuperäistä luonnonympäristöä ja se on entistä täyttömaata. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue rajautuu Alasenjärveen. Tontin ajoyhteys on toteutettu aiemman asemakaavan mukaisesti tontin pohjoispuolelta Sipurantielle.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Lahden yleiskaavassa Y-203

suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-31).

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty asemakaava A-2700.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Tontin ulottaminen rantaan saakka pienentää osaltaan uimarannan käytössä ollutta aluetta. Ranta muuttuu tontin kohdalla yksityiseen käyttöön. Korkeampi aita parantaa rannan ja asuintontin välistä yksityisyyttä. Kaavalla annetaan määräyksiä rantaviivan säilyttämiseksi nykytilassaan. Ranta-aluetta ei kaavan mukaisesti sallita täytettäväksi enempää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä suunnittelualue on entistä täyttömaata ja alkuperäinen luonnonympäristö on täytön seurauksena kadonnut.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 26.4.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa.

Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, että tontin länsirajalla olevan puuidan tulee madaltua rantaa kohti. Aiempaan kaavaan liittynyt rakentamistapaohje jätetään suunnittelualueen osalta pois ja sen tavoitteet sisällytetään kaavan määräyksiin.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Viuhan (11.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-23-148 korttelin 28 tonttia 2 ja vesialuetta koskien.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59 §:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 2800 euroa.

Delegointi

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

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 13.9.2023 § 85.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2861 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-148 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2861 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 28.9.–3.11.2023. Sinä aikana on saatu pyydettyä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Sekä Hämeen ELY-keskuksella että Lahden museoilla ei ehdotusvaiheen lausunnoissaan ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen liittyen.

Asukkaiden huomautus sekä vastaus siihen

Kaavatyöhön liittyen on saatu erillinen huomautus Viuhan alueen asukkailta varsinaisten kuulemis- tai nähtävilläoloaikojen ulkopuolella. Saatu huomautus sekä siihen laadittu vastaus ovat tämän päätösehdotuksen liitteenä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED],
sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY-keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY-keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

- 4 A-2861 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 5 A-2861 Kaavaehdotuskartta
- 6 A-2861 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 A-2861 Luonnosvaiheen lausunnot
- 8 A-2861 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 9 A-2861 Asemakaavahakemus
- 10 A-2861 Tonttijakokartta M-23-148
- 11 A-2861 Ehdotusvaiheen lausunnot
- 12 A-2861 Viuhan asukkaiden huomautus
- 13 A-2861 Vastaus Viuhan asukkaiden huomautukseen

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 144

Asemakaavan muutosehdotus A-2914, Möysä, Möysänkatu 24 ja 26 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-149

2277/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2914 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23-149.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 501 tontteja 2 ja 3 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2914 (Möysänkatu 24 ja 26, Möysä) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-23-149.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on omakotitontin jakaminen sekä kaavamääräysten tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävää kaupunkirakennetta. Uudisrakentamisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on strategian mukaista.

Asemakaavan muutoksella jaetaan Möysänkatu 24 -omakotitontti kahteen osaan, joista molemmille sallitaan rakennusoikeutta 250 k-m² kahteen kerrokseen sekä ullakon tasolle rinteeseen sijoittuen (rllu). Tonttien rakennusalat ulotetaan neljän metrin päähän tontinrajoista muutoin, paitsi kadun puolella rakennusala on kolmen metrin päässä tontinrajasta länsipuolen naapuritontin esimerkin mukaisesti. Kaavalla määrätään myös autopaikkojen järjestämisestä (2ap) sekä pohjaveden suojelusta (pv-1). Möysänkatu 26 -tontille osoitetaan samat kaavamääräykset ilman tontin jakamista.

Lähtötiedot

Kaavatyön hakijat omistavat suunnittelualueen tontit.

Möysänkatu 24 -tontti on asuinkäytössä. Möysänkatu 26 -tontilta on purettu rakennus ja se on tyhjänä. Möysänkatu 24 -tontilla on istutettua piha-aluetta, puita, pensaita ja muita istutuksia. Möysänkatu 26 -tontin kasvillisuus on poistettu purkutyön yhteydessä. Alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Möysänkatu 24 -tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut erillispientalo. Rakennuksessa on kaksi kerrosta rinteessä. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta Möysänkatuun.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Lahden yleiskaavassa Y-203

suunnittelualue on merkitty kuuluvaksi asuinalueeseen (A-1).

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1949 hyväksytty asemakaava B85.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksella sallitaan olevan Möysänkatu 24 -tontin länsiosaan uuden erillispientalon rakentaminen, mikä tiivistää asuinympäristöä. Uusi rakentaminen vähentää tontin kasvillisuutta ja korvaa istutetun piha-alueen tiiviimmällä, rakennetulla ympäristöllä. Tontilla Möysänkatu 26 sallitaan aiempaa asemakaavaa jonkin verran suurempi rakennus. Kaavamuutos mahdollistaa rakennusten rakentamisen lähemmäs tontinrajoja nykyiseen kaavaan verrattuna. Kaavalla ei ole muita olennaisia vaikutuksia lähialueen asukkaiden ja ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Rakentaminen edellyttää maaperän kaivamista ja muokkaamista rinneratkaisun vuoksi. Täydennysrakentaminen on ilmastovaikutusten osalta lähtökohtaisesti kannatettavampaa, kuin uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luonnonarvoihin, kulttuuriperintöön tai rakennetun ympäristön arvoihin. Möysänkatu 24 -tontin uudisrakennus täydentää Möysänkadun varren erillispientalojen rivistöä.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen sekä luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 3.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 25.5.–

8.6.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa.

Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen siten, Möysänkatu 26 -tontti on liitetty suunnittelualueeseen. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty Möysänkatu 24 -tontin piha-alueetta koskevin valokuvin.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78 §:n mukaisesti Möysän (16.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-23-149 korttelin 501 tonttia 2 koskien.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen laatimisesta peritään hakijoilta MRL 59 §:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella seuraavat maksut:

Möysänkatu 24: 2300 euroa

Möysänkatu 26: 2800 euroa

Delegointi

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

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 13.9.2023 § 84.

Asian esittelijän, suunnittelujohtaja Petri Honkasen päätösehdotus oli seuraava:

”Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2914 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-23–149 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus A-2914 on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 28.9.–3.11.2023. Sinä aikana on saatu pyydettyinä kaksi ehdotusvaiheen lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lahden museoilla ei ehdotusvaiheen lausunnossaan ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen liittyen. Hämeen ELY-keskus toteaa ehdotusvaiheen lausunnossaan, että kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi suunnittelualan melutilanne. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä [REDACTED], 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

- 14 A-2914 Kaavaselostus KYLA2
- 15 A-2914 Kaavaehdotuskartta
- 16 A-2914 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 17 A-2914 Luonnosvaiheen lausunnot
- 18 A-2914 Luonnosvaiheen mielipide
- 19 A-2914 Asemakaavahakemukset
- 20 A-2914 Tonttijakokartta M-23-149
- 21 A-2914 Ehdotusvaiheen lausunnot

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 145

Asemakaavan muutosehdotus A-2881, Kärpänen, Kasakanpuiston osa, Valjaskatu 2

1098/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen p. 044 416 3502

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2881, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kärpäsen (30.) kaupunginosan lähivirkistys- ja katualuetta.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kärpäsen (30.) kaupunginosan puistoaluetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2881 (Kasakanpuiston osa, Valjaskatu 2).

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen taloyhtiön aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Valjaskatu 2 tontille tapahtuva ajo Kasakanpuiston kautta.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan Kasakanpuiston osalle jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla korttelin 30098 tontille 2 ajo on sallittu.

Lähtötiedot

Kaupunki omistaa suunnittelualueen, Kasakanpuiston osan. Viereinen tontti Valjaskatu 2 on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Lahden keskustasta lounaaseen Kärpäsen kaupunginosassa Metsäkankaan asuntoalueella. Metsäkankaalla on toteutettu 1970-luvulla rakentuneille lähiöille tyypillinen ns. ulkosyöttöinen ajoneuvoliikenteen verkko, joka kiertää asuinalueiden reunoilla ja alueen sisäosat rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä, mikä lisää turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Valjaskatu 2:n tontilla sijaitsee kaksi erillistä kerrostaloa ja toisen kerrostalon pysäköintialueelle kulku on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toisen kerrostalon sisäänkäyntiovien edustalta. Käytössä on kuitenkin ollut alusta alkaen epävirallinen ajoyhteys puistoalueella kulkevaa kevyen liikenteen reittiä pitkin takimmaisesta talon pysäköintipaikalle.

Suunnittelualue on osa Kasakanpuistoa. Se on kapea puistosuikale kahden kerrostalotontin välissä ja liittyy talojen piha-alueisiin. Keskellä kulkevaa kevyen liikenteen väylää reunustaa suurikokoisia puita, mäntyjä, koivuja ja punatammia.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ja Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma (KV 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A-5).

Voimassa olevassa Metsäkankaan asuinalueen asemakaavassa (36912/1, lv. 13.1.1972) suunnittelualue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (Pi). Kasakanpuisto on laaja yhtenäinen puistoalue ja siihen ei ole merkitty kevyen liikenteen reittejä. Ajoyhteys Valjaskatu 2 molempien rakennusten pysäköintialueille on asemakaavan mukaan Valjaskadun päästä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia rakennettuun ympäristöön eikä liikenteeseen, sillä ajo Valjaskadun tontille on tapahtunut puiston kautta jo 1970-luvulta lähtien. Ajoyhteyden mahdollistamisella ja liikennemerkkien avulla parannetaan tontin sekä yleisen alueen liikenneturvallisuutta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset maisemaan ja luontoon ovat vähäiset. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia maisemaan eikä ympäristöön. Asemakaavaratkaisu säilyttää nykyisen viheralueen ja puuston.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 1.3.2023 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 17.8.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.8.–8.9.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin neljä lausuntoa: Telia Companylta, Hämeen ELY-keskukselta, Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä ja Lahden kaupungin kaupunkitekniikan kunnossapidon yksiköltä. Mielipiteitä ei saatu.

Luonnosvaiheen kuulemisesta saadut lausunnot sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadun lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Laskutus

Asemakaavan muutoksen laatimisesta ei peritä hakijalta maksua.

Delegointi

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

Aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa 18.10.2023 § 102.

Asian esittelijän, kaupungingeodeetti Juha Helmisen päätösehdotus oli seuraava:

“Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2881 asetettavaksi julkisesti nähtäville.”

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 2.11.- 4.12.2023, eikä sitä vastaan ole tehty muistutuksia.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kyla 2: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle isännöitsijä Jani Kirmanen, Isännöintitoimisto ISTO, Saimaankatu 8, 15140 Lahti, 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

- 22 A-2881 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 23 A-2881 Kaavaehdotuskartta
- 24 A-2881 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 25 A-2881 Asemakaavahakemus

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

- 26 A-2881 Luonnosvaiheen lausunnot
- 27 A-2881 Liikennemerkkisuunnitelma
- 28 A-2881 Selvitys Valjaskatu 2 ajoyhteydestä ja puistoalueen käytöstä

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 146

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873, Kujala, Ämmälä (Pippon eteläosa)

1303/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2873, jolla muodostuu Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19031–19036 sekä suojaviher-, erityis-, rautatie- ja katualueet sekä Lahden kaupungin Ämmälän (21.) kaupunginosan kortteli 21050 sekä suojaviher- ja erityisalueet.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 4:27, 4:31, 4:32, 4:33, 4:66, 4:67, 4:70, 4:71, 6:21, 12:40, 12:45, 12:70, 12:72, 12:85, 15:43, 15:46 ja 871:1:1 sekä Ämmälän (21). kaupunginosan tilan RN:o 12:72 osaa sekä Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan suojaviheraluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2873 (Pippon eteläosa, Kujala, Ämmälä).

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on uuden yritystoiminta-alueen kaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön. Strategian mukaan kaupunki houkuttelee uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella. Kaavalla on myös vaikutuksia työllisyyteen uusien, alueelle sijoittuvien yritysten ja työpaikkojen myötä. Kaava mahdollistaa uusia investointeja Lahteen. Strategian mukaisesti kaavalla vaalitaan samanaikaisesti luonnon monimuotoisuutta ja ympäristöön liittyviä arvoja.

Asemakaavalla osoitetaan uusia elinkeinoelämän alueita pääosin kaavoittamattomalle alueelle Pippoon. Alueet liittyvät rakennettuihin Kujalankatuun ja Vanhanradankatuun. Uusien korttelialueiden sijoitteluun vaikuttavat ensisijaisesti luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseen liittyvät tavoitteet sekä maastonmuotoihin, rakennettavuuteen ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat.

Pääosa uusista korttelialueista osoitetaan teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa sekä logistiikkaa palveleviksi alueiksi (TL-1). Lähimmäksi valtatieä sekä alueen keskelle sijoittuvat korttelialueet osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa liikenneaseman tai vaihtoehtoisesti teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa (K/TL/kem). Alueille sallitaan myös vety- ja muun kaasutankkausaseman rakentaminen sekä polttoaineen jakelua ja latausta. Luontoarvoiltaan merkittävät ja ekologisena yhteytenä toimivat alueet osoitetaan kaavalla suojaviheralueiksi (EV, EV/s). Hulevesien käsittelyä ja johtamista varten varataan omat, erilliset alueensa (E-hu). Alueen halkaiseva rautatie osoitetaan omaksi alueekseen (LR) suojavyöhykkeineen (su-lr).

Asemakaavalla määrätään myös mm. korttelialueiden tehokkuuteen, kerroslukuun, mainospyloneiden, kunnallisteknisten rakennusten ja tukiasemamastojen sijoittamiseen, istutettaviin alueisiin, johtoa, luiskia ja sähkölinjoja varten varattuihin alueisiin, liittymäkieltoihin, meluvalleihin, muinaismuistoihin, valaistukseen, hulevesien käsittelyyn sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyvistä asioista.

Kaavassa osoitetut uudet, asemakaavoitettavat elinkeinoelämän alueet ovat yhteensä noin 50 hehtaaria, mikä tarkoittaisi noin 1 000–2 000 uutta työpaikkaa. Uutta rakennusoikeutta kaavalla osoitetaan yhteensä noin 250 000 k-m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 87 ha.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on pääosin Lahden kaupungin omistuksessa. Alueen peltoja ja joitakin tontti- tai maa-alueita on vuokrattu tai varattu. Suomen valtio omistaa rata-alueen.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Härkämäki muodostaa maisemassa näkyvän elementin suunnittelualueelle valtatiötä pitkin saavuttaessa.

Suunnittelualueetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon ja Kujalan alueelle. Vahtersuon metsäinen alue on linnustollisesti arvokasta aluetta. Pippon moottoriurheilualan itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippon moottoriurheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriurheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamalla elinympäristökuvioilla.

Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta

Suunnittelualueella on Salpausselän eteläpuolella kallioselänteitä, joiden väliin sijoittuu moreeni- ja hieta-alueita. Erityisesti Kujalan eteläosaan ja Pippoon sijoittuu maaperältään savisia alueita (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Rauhalantien varressa muutamia asuinkäytössä olleita rakennuksia. Suunnittelualueen halkaisee 110 kV:n sähkölinja. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta.

Suunnittelualueetta sivuaa pohjois-eteläsuunnassa valtatie 4. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu merkittävä eritasoliittymä Lahden eteläisen kehätien ja VT4:n risteykseen. Kujalan ja Pippoon alueilta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT4:lle Vanhanradankadun kautta. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Suunnittelualueelta etelää kohti kulkee Lakkilantie.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Kujalan alue sekä Pippoon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Pippoon eteläosa on virkistysaluetta (V), jonne on merkitty myös viheryhteystarve VT4:n kohdalle. Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T-22), retkeily- ja ulkoilualueita (VR-3, VR-4) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippoon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteisiin. Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat A-2201 vuodelta 2008 (katu- ja rata-alueet) sekä A-2528b vuodelta 2015 (suojaviheralue). Muilta osin suunnittelualue on

asemakaavoittamatonta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2827 (Kujalankatu, Vanhanradankatu).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan mukainen rakentaminen vaikuttaa erityisesti Korvenrannantien varren asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Uusi teollisuus- ja elinkeinoelämän alue sijoittuu 50–150 m etäisyydelle lähimmistä yksityisomistuksessa olevista asuinkiinteistöistä. Vaikutuksia ympäristöön aiheuttavat varsinaisen toiminnan lisäksi myös alueen esirakentaminen, tasaaminen ja mahdollinen kiviaineksen louhinta, käsittely ja murskaus. Elinkeinoelämän alueiden rakentaminen ja niillä olevan puuston poistaminen saattavat vaikuttaa VT₄:n liikennemelun kantautumiseen Korvenrannantien varren asuinkiinteistöille. Uusien alueiden aiheuttama liikenne ei kuitenkaan kohdistu viereisille asuinalueille ja häiriön kantautumista asuinalueille voidaan torjua mm. rakennuksilla ja meluvalleilla.

Suunnittelualueella on joitakin asuinkäytössä olleita rakennuksia, jotka kaupunki on ostanut omistukseensa. Kaavan toteuttaminen edellyttää käytännössä näiden asuinrakennusten purkamista. Osa rakennuksista on jo purettu. Mikäli rakennukset ovat esimerkiksi lepakoiden asuttamia, on osa rakennuksista mahdollista myös säilyttää suojaviheralueella.

Kaavalla otetaan kantaa maakunnallisesti tärkeän viheryhteyden säilymiseen Liipolan ja Linnaistensuon välillä. Asemakaavassa jätetään yleiskaavaan osoitettu aluevaraus lähimpänä viheryhteyttä toteuttamatta. Tämän yhteyden säilymisellä on laajemmin merkitystä ympäristön asukkaiden elinoloihin ja virkistäytymismahdollisuuksiin.

Kaavan mukaisella rakentamisella on olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Rakentaminen edellyttää paikoin hyvin voimakasta ja suurta

kallioulouhintaa ja maanmuokkausta. Täyttöjen ja louhimisen taso nykyiseen maanpintaan nähden on tietyissä kohdin useita metrejä. Kaavatyön yhteydessä laadittava tasaussuunnitelma tähtää mahdollisimman hyvään massatasapainoon.

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Paikoitellen rakentamiseen tarkoitettuja alueita on jossain määrin ulotettu selvityksissä säilytettäväksi esitetyille alueille johtuen riittävän yhtenäisten ja tarkoituksenmukaisten korttelialueiden muodostamisesta. Korttelialueita ei kuitenkaan uloteta luontoselvityksissä todettujen liito-oravien asuttujen kolopuiden päälle ja mm. lepakoiden riittävät siirtymä- ja levähdysalueet huomioidaan viheralueiden mitoituksessa. Ekologinen reitti pohjois-eteläsuunnassa on osoitettu uusien elinkeinoelämän alueiden väliin. Ekologinen yhteys on esitetty likimain lepakkoselvityksessä esitettyyn kohtaan, missä puusto ja luonnonympäristö tukee yhteyttä.

Uudet korttelialueet vähentävät metsäalueita ja korvaavat ne rakennuksilla sekä niiden piha- ja varastoalueilla, jotka tultaneen pääosin asfaltoimaan. Tontit sijoittuvat melko lähelle Vahtersuota, ja niiden esirakentaminen, täyttäminen ja louhiminen vaikuttavat omalta osaltaan suoraan tai välillisesti luonnonympäristöön. Joltain osin kaavalla on sallittu tonttien esirakentamisen vuoksi välttämättömien luiskien, leikkausten ja täyttöjen ulottaminen suojaviheralueille, mutta muutoin nämä tulee toteuttaa korttelialueen rajojen sisäpuolelle. Erityisiä, arvokkaita luontoalueita vasten määrätään korttelialueiden rajan istutettavasta reunavyöhykkeestä, jota koskien kaavassa annetaan erityisiä määräyksiä.

Asemakaavassa on huomioitu lepakoiden kannalta tärkeä valon määrä ja suuntautuminen korttelialueilla sekä katualueilla ylityskohdissa siten, että

sillä vaikutetaan mahdollisimman vähän lajin elinolosuhteisiin ja liikkumiseen (valo, yl).

Kaavassa esitetty rakentaminen vaikuttaa olennaisella tavalla maisemaan. Alueet tulisivat näkymään jonkin verran aiempaa enemmän ohittaville valtateille, mutta alueen koko laajuus huomioiden näkyvyyttä ohiajajaville väylille ei aukea merkittävästi. Näkyvyyttä vähentävät Härkämäki ja Vartio-ojan viheralue VT4:n varressa.

Vartio-ojan varsi on nykytilanteessa peltoa, mikä mahdollistaa pitkät näkymälinjat. Pohjoisin elinkeinoelämän alueista rajautuu entiselle peltoalueelle, eikä viljelykäyttö alueilla ole enää välttämättä mahdollista. Tämän seurauksena osa Vartio-ojan peltoalueista saattaa ajan myötä metsittyä ja kasvaa umpeen.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen arvoihin. Kaavan toteuttaminen tarkoittaisi suunnittelualueella olevan muinaisjäännöskohteen (hiilimiilu tai -hautaus, Kivimäki) hävittämistä. Kohteeseen kajoaminen edellyttää erillistä lupaa museovirastolta.

Asemakaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin ja koko Lahden seudun alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa merkittävän, laajan, eri alueita yhdistävän ja yhtenäisen elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja laajentaminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin.

Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä.

Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella kasvaa. Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään ja pohjoiseen sekä valtatielle 12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12, Lahden keskustaan ja valtatielle 4 pohjoiseen.

Liikenneverkkoosuunnitelman yhteydessä laadittujen toimivuustarkasteluiden mukaan ennustevuonna 2050 sekä ilta- että aamuhuipputunnin palvelutasot tutkituissa Nastolantien liittymissä ovat välillä A-B eli liikenneverkko toimii hyvin. Kehittämistoimenpiteitä suositellaan pääosin liikenneympäristön selkeyden ja turvallisuuden lisäämiseksi sekä järjestelyjen sovittamiseksi, kapasiteettiongelmia on odotettavissa vasta kaiken uuden kaavarunkojen mukaisen maankäytön toteuduttua.

Pippo-Kujalan alueella on luontevaa jatkaa nykyisiä pyöräilyväyliä katuverkon laajentamisen yhteydessä. Myös joukkoliikenteen saatavuutta alueella on tarkoitus parantaa.

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnitelman laatiminen alueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Työn yhteydessä määritellään tarkemmin katualueiden mitoitus, risteysalueiden toimivuudet sekä mahdolliset liittymäkieltotarpeet kaavaan.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2019–2023 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.10.-9.11.2023. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Aiheeseen liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettynä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Maankäyttösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäyttösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus [REDACTED]
[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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

- 29 A-2873 Kaavaselostus
- 30 A-2873 Kaavaehdotuskartta
- 31 A-2873 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 32 A-2873 Luonnosvaiheen lausunnot
- 33 A-2873 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 34 A-2873 Kaavarunkokartta A-2800

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 147

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio (Kujalankatu, Vanhanradankatu)

5161/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta kuitenkin edellyttää, että karting-radan kohdalle lisätään vastaava merkintä kuin motocross-radan ennen muutosehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2827 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan

muutosehdotuksen A-2827, jolla muodostuu Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan katu- ja ratatiealue, Kujalan (19.) kaupunginosan korttelit 19005, 19025, 19027, 19028, 19030 ja 19037 sekä suojaviher-, rautatie- ja katualueet, Kerinkallion (20.) kaupunginosan korttelin 20244 tontti 10, kortteli 20246, korttelin 20249 tontit 24 ja 25, kortteli 20251 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan kortteli 21051 sekä suojaviher-, katu- ja maantien alueet.”

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin Kujalan (19.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:39, 3:40, 3:42, 6:21, 12:11, 12:35, 12:36, 12:37, 12:39, 12:45, 12:72, 12:85, 15:42, 15:43 ja 15:46, Kerinkallion (20.) kaupunginosan tilan RN:o 12:1 osaa, Ämmälän (21.) kaupunginosan tiloja ja tilojen osia RN:o 3:40 ja 12:72, Lahden kaupungin Järvenpään (17.) kaupunginosan lähivirkistysaluetta sekä kauttakulku- ja sisääntulotietä, Kujalan (19.) kaupunginosan kortteleita 19005, 19025, 19027, 19028 ja 19030 sekä teollisuusraide-, rautatie-, katu- ja maantien aluetta, Kerinkallion (20.) kaupunginosan kortteliä 20246, kortteleiden 20244 tonttia 8 ja 20249 tonttia 23 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja maantien aluetta sekä Ämmälän (21.) kaupunginosan katu- ja yleisen tien aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2827 (Kujalankatu, Vanhanradankatu, Järvenpää, Kujala, Ämmälä, Kerinkallio).

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on yritystoiminta-alueen korttelialueiden rajausten ja käyttötarkoitusten tarkistaminen sekä

moottoriturheilukeskuksen alueen asemakaavoittaminen. Kaavatyö liittyy kaavarunkotyöhön A-2800.

Lahden kaupungin strategian 2030 mukaisesti erityisesti elinvoimaa käsittelevät tavoitteet koskettavat kaavatyötä. Lahti haluaa strategian mukaisesti tarjota yrityksille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön. Strategian mukaan kaupunki houkuttelee uusia yrityksiä Lahden alueelle ketterällä ja monipuolisella kaavoituksella. Kaavalla on myös vaikutuksia työllisyyteen uusien, alueelle sijoittuvien yritysten ja työpaikkojen myötä. Kaava mahdollistaa uusia investointeja Lahteen. Strategian mukaisesti kaavalla vaalitaan samanaikaisesti luonnon monimuotoisuutta ja ympäristöön liittyviä arvoja.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella laajennetaan Kujalankadun itäpuolella sekä Linnaistentien varressa olevia teollisuustontteja Vartio-ojaa kohti alueelle laaditun maaperäselvityksen mahdollistamalla tavalla. Kujalankadun ja Korvenrannantien risteyksessä sijaitseva huoltoasemarakennusten tontti muutetaan teollisuustontiksi. Linnaistentien ja radan välissä sijaitsevissa kortteleissa mahdollistetaan joidenkin teollisuustonttien laajentaminen ja osoitetaan suojaviheralue nykyiseen asemakaavaan nähden eri kohtaan. Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa osoitetaan uusia teollisuustontteja sekä laajennusalueita olemassa oleviin teollisuustontteihin. Vanhanradankadun varteen osoitetaan myös erillinen aluevaraus vetytankkausasemalle (T/kem).

Pippon motocross- ja karting-ratojen alueet osoitetaan asemakaavalla moottoriurheilualueiksi (E-1). Motocross-alueella sallitaan myös vaihtoehtoisena maankäyttömuotona liike- ja toimistorakentaminen (E-1/K). Alueelle ei sallita päivittäistavarakauppaa. Kaavamerkintä mahdollistaa alueen käytön myös muuhun tarkoitukseen, mikäli alueen moottoriurheilutoiminta päättyy.

Moottoriturheilukeskuksen pohjoispuolelle Vartio-ojan alueelle osoitetaan suojaviheraluetta sekä merkintöjä, joilla suojataan siellä olevia luontoarvoja (EV/s, luo-1). Kaava-alueeseen sisällytetään myös maantien aluetta ja rata-aluetta (LT, LR) sekä erilliset alueet mahdollista raideliikenteen seisaketta varten (LR-1). Suunnittelualueen pohjoisosassa osoitetaan Mannerheiminkadun itäpään alue katualuetta, joka nykyisessä asemakaavassa on ollut tiealuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella määrätään myös mm. polttoaineen jakeluun, tankkaukseen ja lataukseen, maanmuokkaukseen, kiviainesten käsittelyyn ja murskaukseen, läjitykseen, liiketoiminnan määrään, mainospyloneihin, muuntamon rakentamiseen, istutettaviin alueisiin, hulevesiin, ajoyhteyksiin, suoja-alueisiin, johtoa varten varattaviin alueisiin, yli- ja alikulkuihin, liittymiin, ekologisten yhteyksien ylityksiin, valaistukseen, maaperän pilaantuneisuuteen, aitaamiseen sekä jätevesien pumppaamiseen liittyvistä asioista.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on osin Lahden kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa. Moottoriturheilukeskuksen alueita on vuokrattu. Suomen valtio omistaa maantie- ja rata-alueet.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle Kerinkallio-Liipolan kallioselänteiden itäpuolelle. Alueen maisemakuva on voimakkaasti muuttunut suurten liikenneväylien rakentamisen myötä. Salpausselkä näkyy suurmaisemassa aluetta rajaavana maastonmuotona. Suunnittelualueen peltoaukeat mahdollistavat alueen sisällä pitkiä näkymälinjoja.

Suunnittelualuetta koskien on laadittu kaavarunkotyön A-2800 yhteydessä luontoselvityksiä Pippon, Lotilan ja Kujalan alueelle. Pippon

moottoriturheilun itäpuolella on vanhaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta metsää. Alueella on myös liito-oravalle soveliaista elinympäristöä ja mahdollisia liito-oravan kulkureittejä.

Pippo-Kujalan alueella laaditun luontoselvityksen (Albus Luontopalvelut Oy, 2020) mukaan selvitysalueen huomionarvoisimmat luontoarvot koskevat alueen varttunutta eriasteisesti luonnontilaisten kaltaisia metsiä sekä niihin sidonnaista lajistoa, erityisesti liito-oravaa. Liito-oravan on vuosina 2018–2020 todettu esiintyvän Pippon moottoriturheilukeskuksen ympäristössä, eritoten Vartio-ojan vartta seuraavilla lehtokuvioilla sekä moottoriturheilukeskuksen itä-/kaakkoispuolella sijaitsevalla kuivan runsasravinteisen lehtokuvion alueella. Lisäksi liito-oravaa on tavattu viime vuosina muillakin vähintään lajin tilapäisesti asuttamilla elinympäristökuvioilla.

Suunnittelualueella on tavattu myös lepakoita. Alueelle laaditussa lepakkoselvityksessä (Albus Luontopalvelut Oy, 2021) on esitetty suunnittelualueen lepakoiden näkökulmasta turvattavat ruokailualueet, mahdolliset levähdyspaikat sekä siirtymäreitit.

Lotilan, Kariston portin ja Latomäen alueelle laaditussa luontoselvityksessä (Luontoselvitys Metsänen, 2022) havaittiin suunnittelualueella edustavia luontotyyppejä. Varsinaisia lakikohteita selvityksessä ei suunnittelualueen osalta havaittu. Selvityksessä todettiin liito-oravan kulkuyhteys suunnittelualueella Vanhanradankadun ylitse Lotilan alueella.

Vartio-oja itsessään ei edusta vesilain tarkoittamaa luonnontilaista noroa (Albus Luontopalvelut Oy, 2020). Motocross-radan lounaispuolella olevaa vesiuomaa ei ole myöskään tunnistettu suojeltavaksi noroksi luontoselvityksessä 2020. Suunnittelualue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta tai luokiteltua pohjavesialuetta

Suunnittelualueen pohjoisosassa on kallio- ja moreenimäkiä, joiden väliin sijoittuu hieta-alueita. Alueen eteläosa on maaperältään savea (GTK). Alueelle on laadittu tarkempia maaperäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Lähellä Kujalan eritasoliittymää sijaitsevat Pippon motocross- ja karting-radat. Vartio-ojan ympäristössä sijaitsee kaasuputkia sekä putkiston korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. VT₄:n varressa kulkee 110 kV:n sähkölinja. Osa alueen tonteista on teollisuuskäytössä ja osa on esirakennettu.

Suunnittelualueen halkaisevat valtatie 4 ja 12. Alueen pohjoispuolella kulkee Lahti–Kouvola rautatie. Suunnittelualueen keskelle ja läheisyyteen sijoittuvat merkittävät eritasoliittymät Lahden eteläisen kehätien ja VT₄:n risteykseen sekä VT₁₂:n ja VT₄:n risteykseen. Suunnittelualueelta on avattu yhteys Lahden eteläiselle kehätielle sekä VT₄:lle Vanhanradankadun kautta. Kasaajankatu yhdistää Lotilan ja Kujalan alueet VT₄:n alittavalla kadulla. Lahti–Kouvola-radalta haarautuu rata suunnittelualueen halki kohti etelää (Lahti–Loviisa). Muita suunnittelualueen kannalta merkittäviä teitä ovat Lakkilantie etelään sekä Korvenrannantie ja Linnaistentie kaakkoon/itään.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Kujalan alue sekä Pippon alueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Lotilan alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Lahden yleiskaavassa Y-203 suunnittelualueelle on merkitty elinkeinoelämän alueita (T) sekä retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Kaavarunkotyössä A-2800 on tutkittu Pippon, Kujalan, Lotilan, Kariston portin ja Latomäen elinkeinoelämän alueita mm. suhteessa ympäristön liikenneverkkoon, luonnonarvoihin sekä yleiskaavan

ja maakuntakaavan tavoitteisiin. Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1974–2015. Moottoriurheilukeskuksen alue sekä sen pohjoispuolella oleva Vartio-ojan varren alue ovat asemakaavoittamattomia. Myös osat VT4:n tiealueesta ja rata-alueesta suunnittelualueen kohdalla ovat asemakaavoittamattomia. Suunnittelualue rajautuu kaakkois- ja eteläosasta vireillä olevaan asemakaavatyöhön A-2873 (Pippon eteläosa).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset

Suunnittelualueen lähimmät asukkaat sijoittuvat noin 400–700 metrin päähän Korvenrannantien varren alueelle sekä noin 100 metrin päähän Lotilan alueella Vanhanradankadun varressa. Kujalassa alueen avoimet peltoaukeat mahdollistavat uusien rakennettavien teollisuustonttien näkymisen maisemassa asuinalueille saakka. Näkymiä pyritään estämään teollisuustonttien eteläosiin määrätyillä istutettavilla alueilla (pisterasteri). Vanhanradankadun varressa kaavan pohjoisin kaavoitettava tontti poistaa olemassa olevaa viheraluetta ja puustoa ja korvaa sen teollisuustontilla, jolla on vaikutusta lähialueen asukkaiden elinoloihin sekä viereisen virkistysreitien käyttäjiin. Väliin jää kuitenkin runsaasti suojaavaa puustoa ja uusi tontti ei olennaisesti muu alueen ympäristöä ja häiriötekijät huomioon ottaen vähennä asuinalueen viihtyisyyttä.

Verrattuna alueen aiempaan asemakaavaan ei kaavamuutoksella ole muita olennaisia vaikutuksia lähiympäristön asukkaiden elinoloihin.

Moottoriurheilukeskuksen osalta uusi asemakaava ei muuta lähtökohtaisesti alueen nykyistä toimintaa.

Kaavatyössä on huomioitu alueen luonto- ja leppäkoselvityksissä annetut suositukset suojeltavista ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista.

Vartio-ojan varresta on tavattu liito-oravia ja lepakoita, mistä syystä alue jätetään lähivirkistysalueeksi (EV/s).

Kaava on rakennettu alueen luontoympäristön arvojen pohjalta siten, että se mahdollisimman hyvin huomioi luontoarvoja ja ekologisia reittejä eri tavoin. Vanhanradankadun varressa olevaa teollisuustonttia (Vanhanradankatu 38) laajennetaan selvityksessä todetun, edustavan luontotyypin alueelle, mutta kohde ei ole selvityksessä todettu lakikohteeksi. Ekologisen reitin jatkuvuus huomioidaan kyseisen tontin pohjoispuolella. Samoin asemakaavalla osoitetaan raideliikenteen seisaketta varten rautatiealuetta (LR-1) luontoselvityksessä todetun, edustavan luontotyypin alueelle. Seisakealue ei kuitenkaan arviolta edellytä koko alueen alkuperäisen luonnonympäristön poistamista.

Kaavan mukaisella uudella ja täydentävällä rakentamisella on olennaisia vaikutuksia Lahden kaupungin alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Esitetty rakentaminen mahdollistaa omalta osaltaan merkittävän elinkeinoelämän kokonaisuuden muodostumisen, mikä hyödyntää olevaa liikenneverkkoa. Olevan elinkeinoelämän alueen täydentäminen ja tiivistäminen luontoarvot ja muut arvot huomioiden on yhdyskuntatalouden kannalta edullista.

Liikenneverkkosuunnitelman (Ramboll, 2023) mukaan nykytilanteeseen verrattuna Pippo-Kujalan uusi maankäyttö kasvattaa liikennettä lähiliittymissä, mutta ei suuremmin vaikuta valtateiden liikennemääriin. Valtateillä suuri osa kasvusta syntyy valtakunnallisen ennusteen pitkämatkaisen liikenteen lisääntymisestä.

Työpaikkaliikenne ja erityisesti raskaan liikenteen määrä Pippo-Kujalan alueella ja jonkin verran myös Lotilan alueella kasvaa. Rekkaliikenne suuntautuu suurelta osin valtatielle 4 etelään ja pohjoiseen sekä valtatielle

12 länteen, mutta osittain myös Nastolantien kautta itään valtatielle 12, Lahden keskustaan ja valtatielle 4 pohjoiseen

Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään tarkempi katujen yleissuunnitelman laatiminen alueelle. Suunnitelmien vaikutukset kaavaan huomioidaan nähtävilläolovaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Työn yhteydessä määritellään tarkemmin katualueiden mitoitus, risteysalueiden toimivuudet sekä mahdolliset liittymäkieltotarpeet kaavaan.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuosien 2021–2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.3.–14.4.2022. Kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty erilliset yleisötilaisuudet 19.8.2021 sekä 22.3.2022. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioiminen on kuvattu lyhennettyinä asemakaavan selostuksessa. Saadut lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Maankäytösopimus: Asemakaava ja asemakaavan muutos ei edellytä maankäytösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje+kuulutus [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, 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

- 35 A-2827 Kaavaselostus
- 36 A-2827 Kaavaehdotuskartta
- 37 A-2827 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 38 A-2827 Luonnosvaiheen lausunnot
- 39 A-2827 Luonnosvaiheen mielipide
- 40 A-2827 Kaavarunkokartta A-2800

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 148

Varaussopimus Starkin alueen rakentamattomat tontit, Vahva-Jussin lenkki

5439/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy liitteenä olevan Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja kaupungin välisen kauppakirjan purkamissopimuksen, esisopimuksen purkamissopimuksen ja varaussopimuksen.

Kauppakirjan mukainen toteutumaton kauppahinta 148 400 euroa sisältyy varaussopimuksen mukaisten tonttien vuoden 2024 aikana maksettavaan kauppahintaerään. Lautakunta päättää, että kaupunki ei peri em. toteutumattomalle kauppahinnalle viivästyskorkoa edellyttäen, että Hartela maksaa yhden varaussopimuksen mukaisista kauppahintaeristä vuoden 2024 aikana.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin luovuttamaan tontit viranhaltijapäätöksillään varaussopimuksen ehdoilla sekä allekirjoittamaan kauppakirjat. Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Taustaa

Lahden kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy ovat 4.2.2019 allekirjoittaneet kauppakirjan, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen koskien ns. Starkin aluetta Asemantaustan kaupunginosassa perustuen teknisen ja ympäristölautakunnan päätökseen 11.12.2018 § 168.

Ennen päätöksen tekemistä ja sopimusten allekirjoittamista kaupunki ja Hartela kävivät neuvotteluja asemakaavan mukaisten tonttien luovuttamisesta ja kaupungille jäävien alueiden kunnallistekniikan rakentamisesta sekä alueella olleiden rakennusten purkamisesta ja pilaantuneiden maiden kunnostamisesta. Neuvottelujen lopputulemana alueen asemakaavan mukaiset tontit päätettiin myydä kahdessa osassa Hartelalle.

Alueen luovuttaminen yhtenä kokonaisuutena Hartelalle oli perusteltua, koska alueen toteuttaminen yhtä aikaa useamman rakentajan toimesta olisi ollut lähes mahdotonta. Alueelta piti yhtä aikaa purkaa rakennuksia, kunnostaa pilaantuneita maita, rakentaa alueen vaatimaa infraa ja aloittaa ensimmäisten rakennusten rakentamistoimenpiteet. Yhtenä kokonaisuutena luovuttamista tuki myös se, että luovutuksen saaja otti vastattavakseen 400 autopaikkaisen parkkitalon rakentamisesta, jonka

kustannusarvio oli noin 7 miljoonaa euroa. Kunnallistekniikan rakentamisen ja rakennusten purkamisen kustannusarvio oli noin 4,5–5,5 miljoonaa euroa. Yhden toimijan kanssa toimittaessa alueella tehtävät työt voitiin yhteen sovittaa ja mahdollistaa alueen kustannustehokkaampi toteuttaminen ja nopeampi rakentamisaikataulu.

Kaupungin kannalta esitettyä tapaa luovuttaa alue kokonaisuudessa yhdelle toimijalle pidettiin parhaana myös, jolloin toimenpiteiden taloudellinen riski alueen toteuttamisesta jäi toimijalle.

Starkin alue on osa radanvarren aluetta, jonka kehittäminen on kaupunkisuunnittelun yksi aluehankkeista, jota edistetään aktiivisesti.

Kauppakirja ja esisopimus

Kauppakirjassa ja esisopimuksessa on sovittu tonttien luovutusaikataulusta ja kauppahinnan maksamisesta vuosittain. Kauppakirjan yhteenlaskettu kauppahinta 4.1.2024 mennessä on 5 907 840 euroa ja esisopimuksen yhteenlaskettu kauppahinta 31.12.2028 mennessä on 4 740 160 euroa, yhteensä 10 648 000 euroa. Omistusoikeus siirtyy Hartelalle tonteittain, kun ostaja on maksanut kutakin tonttia koskevan kauppahintaerän. Mikäli kauppakirjan mukaisia maksuja ei suoriteta määräaikaan mennessä, tulee maksajan suorittaa erääntyneelle summalle korkolain (633/1982) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Kauppakirjassa yksilöityjen tonttien kauppahinnasta Hartela on maksanut 31.10.2023 mennessä 5 158 840 euroa. Maksamatta on kahden kerrostalotontin 398-25-156-8 Vahva-Jussin lenkki 15 ja 398-25-156-9 Vahva-Jussin lenkki 17 kauppahinnat.

Kauppakirjan mukaisten tonttien lisäksi Hartela on vuonna 2021 ostanut esisopimuksessa olevan kerrostalotontin 398-25-156-11 Vahva-Jussin lenkki 23 kauppahintaan 600 600 euroa. Esisopimuksen mukaisen tontin 398-25-156-11 myynti perustuu kaupungingeodeetin päätökseen 11.11.2021 § 277. Päätöksen perusteella maksettu kauppahinta kompensoi 4.2.2019 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista vuonna 2021 maksettua kauppahintaa.

Kauppakirjan ja esisopimuksen mukaisten maksettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahinta 31.10.2023 mennessä on 5 759 440 euroa. Kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta on maksamatta 148 400 euroa.

Asuntomarkkinatilanne

Asuntorakentamisen toimintaympäristö on heikentynyt voimakkaasti nousseiden korkojen, inflaation ja energian hintojen takia.

Rakennusteollisuuden syksyn 2023 suhdannekatsauksen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset ovat valtakunnallisesti vähentyneet viime vuonna 26 500 asuntoon, mikä oli 9 000 asuntoa vuoden 2021 tasoa vähemmän. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset jäävät kuluvana vuonna noin 10 800 asuntoon.

Rakennusteollisuuden mukaan sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrät ovat edelleen korkealla tasolla. Valmistuneet ja valmistumassa olevat uudet asunnot pitävät uudisasuntojen tarjonnan korkealla ensi vuoden alkuun asti. Asuntotuotannon toipuminen edellyttää korkonäkymän vakiintumista, vanhojen asuntojen kaupan toipumista ja uudisasuntojen varannon sulamista. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan asuntorakentaminen kääntyisi hienoiseen kasvuun vuonna 2025.

Neuvottelut

Kauppakirjan ja esisopimuksen veloitteiden viiden vuoden määräaika on päättymässä, jonka vuoksi osapuolet ovat neuvotelleet Starkin alueen rakentamisen jatkosta. Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa tarkoituksen mukaisinta on purkaa kauppakirja maksamattomien tonttien osalta ja esisopimus myymättömien tonttien osalta. Lisäksi on sovittu, että osapuolet tekevät varaussopimuksen, joka perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen. Varaussopimuksella varataan Hartelalle kaikki ne tontin, jotka ovat sisältyneet 4.2.2019 allekirjoitettuihin kauppakirjaan tai esisopimukseen ja joita ei vielä ole luovutettu Hartelalle. Kauppakirjan maksamaton kauppahinta 148 400 sisällytetään varaussopimuksen mukaisten tonttien hintaan.

Kauppakirjan purkaminen

Osapuolten 4.2.2019 allekirjoittaman kauppakirjan perusteella Hartela on hakenut luovutetuille tonteille lainhuudot. Lainhuutohakemukset ovat lepäämässä siltä osin, kuin kauppaan kuuluvien tonttien kauppahintaa ei ole maksettu. Lainhuudon lepäämiselle asetettu viiden vuoden määräaika on päättymässä. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppakirja voidaan purkaa maakaarella säädetyllä tavalla maksamattomien tonttien osalta.

Osapuolten välillä on sovittu, että kauppakirja puretaan kahden maksamattoman kerrostalotontin 398-25-156-8 Vahva-Jussin lenkki 15 ja 398-25-156-9 Vahva-Jussin lenkki 17 osalta.

Kauppakirjan purkamissopimuksessa on sovittu, että kaupungin ja Hartelan välillä ei palauteta kauppahintaa. Lisäksi Hartela maksaa kauppakirjan purkamisesta perittävän kaupanvahvistajan palkkion.

Esisopimuksen purkaminen

Osapuolten 4.2.2019 allekirjoittaman esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja on ollut tarkoitus allekirjoittaa neljän vuoden ja yhdentoista kuukauden kuluttua, mikäli Hartela on täyttänyt samaan aikaan allekirjoitettujen kauppakirjan ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaiset velvoitteet.

Hartela on ostanut 14.12.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla esisopimukseen sisältyvistä kerrostalotonteista tontin 398-25-156-11, Vahva-Jussin lenkki 23.

Osapuolten välillä on sovittu, että esisopimus puretaan muiden esisopimuksen mukaisten tonttien osalta.

Esisopimuksen purkamissopimuksessa sovitaan, että Hartela maksaa esisopimuksen purkamisesta perittävän kaupanvahvistajan palkkion.

Varaussopimus

Loppualueen varaaminen yhtenä kokonaisuutena Hartelalle perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamien kauppakirjan ja esisopimuksen ehtoihin.

Varaussopimuksella varataan Hartelalle kaikki ne tontit, joita ei ole vielä luovutettu 4.2.2019 allekirjoitettujen kauppakirjan tai esisopimuksen ehdoilla.

Varaussopimuksessa on sovittu, että Hartela ostaa tontit vuosien 2024–2028 aikana. Vuosittain toteutuvat yhteenlasketut kauppahintaerät ovat:

514 500 €
807 692 €
1 223 654 €
1 323 002 €
1 019 712 €
4 888 560 € Yhteensä

Varaajalla on oikeus ostaa tontit yksitellen ja maksaa em. vuosittaiset kauppahintaerät haluamassaan järjestyksessä. Kunakin vuonna ostettujen tonttien yhteenlaskettu kauppahintaerä tulee olla vuoden lopussa vähintään yksi em. taulukon mukaisista vuosittaisista kauppahintaeristä. Em. taulukon vuosittaista kauppahintaerää voi käyttää vain kerran. Varaaja voi halutessaan pyytää varauksen antajaa myymään tontteja em. aikataulua nopeammin.

Varaussopimuksen mukaisten tonttien luovutushinta perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen.

Varaussopimuksella varaaja sitoutuu kolmen (3) vuoden kuluessa tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tonteille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.

Tonttien myynnistä tehdään erilliset päätökset.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme asuinalueiden viihtyisyyttä.

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hartela Etelä-Suomi Oy

Liitteet

- 41 Kaupparin purkamissopimus Vahva-Jussin lenkki
- 42 Kartta M-23-196 Kaupparin purkamissopimus Vahva-Jussin lenkki
- 43 Esisopimuksen purkamissopimus Vahva-Jussin lenkki
- 44 Kartta M-23-197 Esisopimuksen purkamissopimus Vahva-Jussin lenkki
- 45 Varaussopimus Hartela Etelä-Suomi Oy Vahva-Jussin lenkki
- 46 Kartta M-23-188 Varaussopimus Hartela Etelä-Suomi Oy Vahva-Jussin lenkki

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 149

Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22080 tontin 6 luovuttaminen, Tiilimäenkatu 1

5459/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa Renkomäen kaupunginosan liikerakennusten korttelin 22080 muodostettavan tontin 6 Metroauto Group Oy:lle joko itselle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Tontin myyntihinta on 906 984 euroa.
2. Tontin rakentamisvelvollisuus on 3 000 k-m² ja se pitää toteuttaa 31.12.2025 mennessä.
3. Jos ostaja ei ole loppuun saattanut tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, sitoutuu ostaja maksamaan sopimussakkona vuosittain viisi (5) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta (vastaa vuokratonttien sopimussakkoa).

4. Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennuslupapiirustukset hyväksyttävä kaupunkikuvatyöryhmällä.
5. Muuten noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien liike- ja toimistorakennustonttien luovutusehtoja.
6. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 31.3.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Metroauto Group Oy haluaa ostaa perustettavan yhtiön lukuun Renkomäen kaupunginosan korttelin 22080 tonttijakoluonnoksen mukaisen muodostettavan tontin 6. Yhtiön tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille noin 3 000–3 500 k-m² suuruiset tilat uusien ja käytettyjen autojen kaupalle ja huollolle. Yhtiön nykyiset toimipisteet ovat Helsingissä ja Vantaalla.

Tontti on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-13), jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja. Muodostettavan tontin pinta-ala on 13 338 m². Tontti on hinnoiteltu sen asemakaavallisesta rakennusoikeudesta (n. e=0,68) poiketen rakentamistehokkuudella e=0,4, jolloin sen hinnoittelun perusteena olevan rakennusoikeuden määräksi saadaan 5 335 k-m². Ratkaisu on nähty perustelluksi, koska alueen asemakaavaratkaisu on tehty 2012 periaatteena, että alueelle totutettaisiin rakenteellinen pysäköintilaitos, jonka itäpuolelle rakennettaisiin varsinainen liikerakennus kahteen tasoon. Kyseisellä kaavaratkaisulla ei alueelle ole saatu yhtään toimijaa. Hinnoittelun pohjana käytettyä rakennustehokkuutta käytetään yleisesti liikerakennustonttien rakennusoikeuden määrää mitoittaessa, minkä

vuoksi sitä on perusteltua käyttää myös kyseisessä tapauksessa. Myös kohteen arvioitsija on päätenyt arviossaan samaan hinnoittelukäytäntöön.

Alueen liiketonteille ei ole vahvistettu vyöhykehintaa. Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co kaupungin toimeksiannosta tekemän 23.11.2023 päivätyn arviokirjan mukaan kaupan kohteen rakennusoikeuden hintataso on 200 €/k-m². Arvion tarkkuus on +/- 15 %. Arvion pohjana ovat olleet toteutuneet liike- ja toimistorakennusoikeuden kaupat Lahdessa. Tontin hinnoittelussa on kuitenkin lisäksi huomioitava, että Renkomäen liikerakentaminen on aikaisemmin sijoittunut pääosin moottoritien länsipuolelle. Kaupan kohde on myös ensimmäinen varsinainen liikkeelle lähtevä liiketontti moottoritien itäpuolella, jolta ei ole suoraa näkyvyyttä moottoritielle. Lisäksi kyseisen alueen asemakaava sallii alueelle sijoitettavan ainoastaan tilaa vaativaa kauppaa, kun moottoritien länsipuolen asemakaava sallii erikoistavarakaupan sijoittumisen lukuun ottamatta elintarviketta. Kerrotuin perustein tontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään arviokirjan hintahaarukan alarajaa 170 €/k-m². Tällöin muodostettavan tontin myyntihinnaksi saadaan 906 984 euroa.

Lisäksi esitetään tontin rakentamisvelvollisuudeksi 3 000 k-m², joka tulee toteuttaa viimeistään 31.12.2025.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan:

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

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Vaikutusten ennakoarviointi:

Vaikutusten ennakoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Metroauto Group Oy

Liitteet

47 kartta luovutettavasta tontista

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 150

Kartanon kaupunginosan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen 2400 tontin 1 sekä maanalaisen tilan vuokraamisen jatkaminen (Vesijärvenkatu 60)

5432/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2400 tontin 1 (398-2-2400-1) sekä viereisen yleisten alueiden 398-2-9903-24, 398-2-9903-28 ja 398-2-9908-2 alla sijaitsevan noin 31 000 m²:n suuruisen maanalaisen tilan vuokraamista Leijonaverkot Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika on 1.7.2023–30.6.2053 (30 vuotta).
2. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on kaksitoistatuhatta (12 000) euroa.
3. Mikäli tontin 1 rakentamisen määrä kasvaa 600 k-m²:stä, korotetaan vuokraa korotushetken toimitustilojen markkinahinnalla lisärakentamiselle

myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

4. Mikäli maanalaisen tilan rakennusala kasvaa 4 000 m²:stä, korotetaan vuokraa korotushetken yritystonttien markkinahinnalla laajennukselle myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien.

5. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia laitesuoja- ja toimitotilarakennusten ja maanalaisen tilojen vuokraamisen ehtoja.

6. Vuokraamisen ehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunki on 16.5.1973 allekirjoitetulla vuokra- ja käyttöoikeussopimuksella sekä 21.1.1975 allekirjoitetulla sopimuksen tarkistuksella vuokrannut Posti- ja lennätinhallitukselle Kartanon kaupunginosan korttelialueen 2400 tontin 1 sekä antanut käyttöoikeuden noin 31 000 m²:n maanalaiseen alueeseen. Sopimus päättyi 30.6.2023. Sopimuksen nykyinen haltija on Leijonaverkot Oy. Tontilla 1 sijaitsee vuonna 1975 valmistunut noin 600 m²:n rakennus, jossa Leijonaverkkojen lisäksi on toimitiloja mm. DNA Oyj:llä ja Insinööri-toimisto Lepistö Oy:llä. Maanalaiseen tilaan on louhittu noin 4 000 m²:n alue, johon on sijoitettu telelaitesuoja rakennelmineen ja laitteineen. Tiloihin on sijoitettu mm. DNA Oyj:n, Telian ja puolustusvoimien laitteita.

Tontti 1 on asemakaavan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 3 000 m² ja rakennusoikeus kolmeen (III) kerrokseen 830 k-m². Päättyneessä sopimuksessa tontille 1 ja maanalaiselle tilalle on määritetty omat vuokrat. Maanalaisen tilan vuokra perustui 4 000 m²:n louhittuun alueeseen. Alueiden yhteinen vuokra vuonna 2023 on 4 810,31 €.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää tontin 1 ja maanalaisen tilan yhteiseksi vuokraksi 12 000 €. Tontti 1 esitetään hinnoiteltavan alueen toimistotilojen markkinahinnalla 200 €/k-m² ja tontin käytetyllä 600 k-m²:n rakentamisen määrällä, joilla luvulla tontin 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 6 000 €. Mikäli tontin rakentamisen määrä kasvaa em. 600 k-m²:stä, esitetään vuokraa korotettavaksi korotushetken toimistotilojen markkinahinnalla lisärakentamiselle myönnetyn rakennusluvan lainvoimaistumista seuraavan kuukauden alusta lukien. Noin 31 000 m²:n maanalainen tila esitetään hinnoiteltavan alueen yritystonttien hinnalla 30 €/m² ja käytössä olevalla 4 000 m²:n louhitulla alueella, joilla luvuilla maanalaisen tilan 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 6 000 €. Vuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta. Vuokraavan yhtiön edustaja on hyväksynyt esitetyn vuosivuokran ja vuokra-ajan.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Leijonaverkot Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Toimenpiteet

Ote: Leijonaverkot Oy

Liitteet

48 Kartta M-23-204 vuokra-alueesta Vesijärvenkatu 60

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 151

Matkaviestintukiasema ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavien alueiden hinnoitteluperiaatteet aikavälille 1.1.2024 – 31.12.2028

5431/10.00.00.03/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että matkaviestintukiasema- ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavat alueet hinnoitellaan liitteen taulukon hinnoilla ja vuokra-ajoilla aikavälillä 1.1.2024–31.12.2028. Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin päättämään yksittäisten alueiden vuokraamisista ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungilla on joulukuussa 2023 yhteensä 78 maanvuokrasopimusta koskien matkaviestintuki-asemien masto/pylväs- ja laitetila-alueita. Vuokra-alueet sijaitsevat pääosin asema- tai yleiskaavan

viheralueilla. Noin puolet alueista on vuokrannut DNA Tower Finland Oy ja noin neljäsosan Telia Towers Finland Oy. Loppujen vuokraajia ovat mm. Elisa Oyj ja Digita Oy. Noin puolella vuokratuista alueista sijaitsee pelkkiä laitetiloja/muuntamoita. Pääosa mastoista/pylväistä on 26–50 metrin korkuisia. Sopimusten vuokratulot vuonna 2023 ovat noin 120 000 euroa.

Viime vuosina rakennetuille haruksettomille noin 30–50 metrin korkeille pylväille laitetoiloinen on vuokrattu alle 100 m²:n maa-alueet. Korkeimmilla haruksilla varustetuilla mastoilla vuokra-alueet ovat pääosin noin 1 000 m²:n kokoisia suurimmillaan noin 2 200 m². Pelkkien laitetilojen vuokra-alueet ovat pääosin alle 50 m²:n kokoisia.

Päätyviä sopimuksia uusitaan ja uusia tehdään vuosittain muutamia kappaleita. Teleoperaattoreiden mukaan on edelleen tarve tukiasemaverkon tihentämiseen. Jo rakenteilla olevaan 5G-matkaviestiverkkoon siirtyminen, sisätilapeitto, lisääntyvät kapasiteettivaatimukset ja asiakkaiden lisääntyvät laatuvaatimukset edellyttävät suurempaa tukiasematiheyttä. Käytännössä tämä edellyttää uusien matkaviestintukiasemien rakentamista.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupungin asema- ja yleiskaavoituksesta vastaavat sekä vihertoimi katsovat onko sijoituspaikka edelleen kaupunkikuvan kannalta sopiva vai onko tarvetta muuttaa sijoituspaikkaa. Uusia sopimuksia tehtäessä toimija lähettää kaupungille hakemuksen maston/pylvään ja laitetilän sijoituspaikaksi. Mikäli sijoituspaikkaa ei ole osoitettu asemakaavassa (esim. et-alue), kartoittavat kaavoituksesta vastaavat ja vihertoimi yhdessä toimijan kanssa sopivan sijoituspaikan ja samalla mm. rakennelmien korkeuden, muodon ja värin. Tämän jälkeen maapolitiikan osasto valmistelee alueen vuokraamispäätöksen ja tekee maanvuokrasopimukset.

Kaupunki on vuoden 2006 alusta lukien hinnoitellut matkaviestintukiasema- ja vastaavat alueet pylvään/maston korkeuden mukaan, ei pinta-alan. Samalla aikaisemmin käytössä olleista kertakorvauksista on siirrytty elinkustannusindeksiin sidottuihin vuosivuokriin. Vuokratasoa on korotettu vuosien 2009, 2014 ja 2019 alussa ao. lautakunnan päätöksillä.

Teknisen ja ympäristölautakunnan 31.12.2023 voimassa olevan päätöksen 22.1.2019 § 11 perusteella masto/pylväs- ja laitetila-alueet on vuokrattu kymmeneksi vuodeksi ja pelkät pienten laitetilarakennelmien alueet viideksi vuodeksi. Vuokraamisista on päättänyt kaupungingeodeetti lautakunnan päätöksen ehdoilla.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että matkaviestintukiasema- ja vastaaviin käyttötarkoituksiin vuokrattavat alueet hinnoitellaan liitteen taulukon hinnoilla ja vuokra-ajoilla seuraavat viisi vuotta.

Elinkustannusindeksin keskiluku edellisen hintapäätöksen alusta vuoden 2018 alusta vuoden 2023 lokakuun loppuun mennessä on noussut noin 17,7 %. Jotta uusi hinnoittelu on vähintään elinkustannusindeksin nousun suuruinen, esitetään edellisen viisivuotiskauden hintoihin noin 20 % korotusta.

Aikaisemmissa viisivuotishinnoittelupäätöksissä taulukkohintaa ei sidottu vuosittain elinkustannusindeksiin vaan indeksiin sidonta on tehty vasta maanvuokrasopimusten allekirjoittamishetkeä edeltävän vuoden indeksin keskilukuun. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että esim. hinnoittelupäätöksen viimeisenä vuonna tehdyn maanvuokrasopimuksen vuokra on ollut matalampi, kuin hinnoittelupäätöksen alkuvuosina tehtyjen jo indeksillä korotettujen sopimusten vuokra. Jotta tästä epäkohdasta

jatkossa vältyttäisiin, esitetään taulukossa esitettyjen vuokrien sitomista elinkustannusindeksiin vuoden 2023 keskilukuun.

Käytäntö on osoittanut, että pienten laittilojen käyttöikä ja -tarve on selvästi pidempi kuin viisi vuotta. Siksi esitetään, että jatkossa laittilojen vuokra-ajat ovat aikaisemman viiden vuoden sijaan 10 vuotta.

Kokonaisuudessaan esitys on perusteltua, jotta masto/pylväs- ja laittila-alueiden hinnoittelu on tasapuolista maanvuokrasopimusten tekemisen ajankohdasta riippumatta. Lisäksi esitetään, että kaupungingeodeetti edelleen päättää yksittäisten alueiden vuokraamisista.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön

- hyödyntämällä digitalisaation tuomat mahdollisuudet.

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-

Liitteet

49 Taulukko Masto-, pylväs- ja laitetila-alueiden vuokrien hinnoittelu ja vuokra-ajat

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 152

Kiveriön kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen 5109 tontin 3 ostoehdot (Saimaankatu 64)

5428/10.00.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontin 3 (398-5-5109-3) seuraavilla ehdoilla:

1. Kauppahinta on 600 000 €.
2. Kauppahinta maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa kauppakirjojen allekirjoittamisesta lukien.
3. Tontilla sijaitsevat rakennukset eivät sisälly kauppaan.
4. Tontin ostamisen ehtona on, että viimeistään saman aikaisesti tontin kauppakirjan allekirjoitusten yhteydessä Spatium Toimitilat Oy ja Sijoitusasunnot.com Group Oy tai tämän perustama yhtiö allekirjoittavat rakennusta koskevan kauppakirjan ja rakennuksen ostaja allekirjoittaa

tonttia koskevan kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaisen päätöksen ehtojen mukaisen maanvuokrasopimuksen.

5. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien ostoehtoja.

6. Päätöksen ehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Spatium Toimitilat Oy on tarjonnut kaupungille ostettavaksi omistamansa Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontin 3 ilman tontilla sijaitsevaa vuonna 1948 valmistunutta pääosin toimistotilakäytössä olevaa 6-kerroksista kerrostalorakennusta. Yhtiön mukaan kohdetta ei enää kannata kehittää toimistokohteena mm., koska välttäväkuntoinen rakennus edellyttää kattavaa peruserinnotusta (mm. LVIS saneeraus) eikä Spatium Toimitilat Oy:n strategiaan eikä liiketoimintaan kuulu asuntojen hallinnointi.

Yhtiö on neuvotellut tontilla sijaitsevan rakennuksen myynnistä Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle siten, että rakennuksen ostaja muuttaa toimistotilat asuinkäyttöön. Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on jo myöntänyt käyttötarkoituksen muutokselle rakennusluvan.

Tontti 3 on asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 1 214 m² ja rakennusoikeus 3 050 k-m² (e=2,52), josta on käyttämättä 350 k-m². Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on Spatiumin toimeksiannosta tehnyt tontista sekä rakennuksesta 27.11.2023 päivätyn hinta-arvion.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki ostaa tontin 3 ilman rakennuksia kauppahintaan 600 000 €. Ostaminen on perusteltua, koska on kaupungin etujen mukaista omistaa maata keskusta-alueella, hinta on markkina-arvoon nähden kohtuullinen ja koska tontti voidaan heti vuokrata kolmannelle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tontin ja rakennuksen saneerausta ja kehittämistä varten.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön

- tekemällä Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä

- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Spatium Toimitilat Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Spatium Toimitilat Oy

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Liitteet

50 Kartta tontista 398-5-5109-3 Saimaankatu 64

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 153

Kiveriön kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialueen 5109 tontin 3 vuokraaminen (Saimaankatu 64)

5427/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontin 3 (398-5-5109-3) Sijoitusasunnot.com Group Oyj:lle tai perustettavan yhtiön lukuun seuraavilla ehdoilla:

1. Vuokra-aika on 50 vuotta.
2. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 30 000 €.
3. Tontin vuokraamisen ehtona on, että Sijoitusasunnot.com Group Oy tai tämän perustama yhtiö allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen saman aikaisesti, kun kaupunki ja Spatium Toimitilat Oy allekirjoittaa tonttia 3 koskevan kaupunkiympäristölautakunnan lainvoimaisen päätöksen ehtojen mukaisen kauppakirjan ja Spatium Toimitilat Oy ja Sijoitusasunnot.com

Group Oy tai tämän perustama yhtiö allekirjoittavat tontilla sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan.

4. Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien vuokraamisen ehtoja.

5. Päätöksen ehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Spatium Toimitilat Oy:n ja Sijoitusasunnot.com Group Oy:n edustajat ovat neuvotelleet Spatiumin omistaman Kiveriön kaupunginosan korttelialueen 5109 tontilla 3 sijaitsevan vuonna 1948 valmistuneen pääosin toimistotilakäytössä olevan 6-kerroksisen kerrostalorakennuksen myynnistä Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle. Spatiumin mukaan kohdetta ei enää kannata kehittää toimistokohteena mm., koska välttäväkuntoinen rakennus edellyttää kattavaa perusparannusta (mm. LVIS saneeraus) eikä yhtiön strategiaan eikä liiketoimintaan kuulu asuntojen hallinnointi.

Rakennuksen ostajan tarkoituksena on muuttaa toimistotilat asuinkäyttöön. Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on jo myöntänyt käyttötarkoituksen muutokselle rakennusluvan.

Sijoitusasunnot.com Group Oy pyytänyt kaupunkia vuokraaman tontin 3 yhtiölle tai perustettavalle yhtiölle, koska rakennuksen muuttaminen toimistokäytöstä asuinkäyttöön edellyttää kattavaa perusparannusta, jolloin tontin ostaminen vallitsevassa rahoitustilanteessa ei ole hankkeen toteuttamisen osalta taloudellisesti kannattavaa.

Tontti 3 on asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 1 214 m² ja rakennusoikeus 3 050 k-m²

(e=2,52), josta on käyttämättä 350 k-m². Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on Spatiumin toimeksiannosta tehnyt tontista sekä rakennuksesta 27.11.2023 päivätyn hinta-arvion.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki vuokraa tontin 3 Sijoitusasunnot.com Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 50 vuoden maanvuokrasopimuksella 30 000 euron elinkustannusindeksiin sidotulla vuosivuokralla. Tontin vuokraamisella kaupunki mahdollistaa osaltaan tyydyttäväkuntoisen rakennuksen kunnostamishankkeen ja kaupunki saa heti tuottoa kaupungin tontin ostamiseen sijoittamalleen pääomalle.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- tekemällä Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutusten arviointi on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

Sijoitusasunnot.com Group Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Toimenpiteet

Ote: Sijoitusasunnot.com Group Oy

Liitteet

51 Kartta tontista 398-5-5109-3 Saimaankatu 64

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 154

Kolavan kaupunginosan tilasta Leikkola 398-405-16-6 vuokratun ajoharjoittelualan maanvuokrasopimuksen irtisanominen (Karistonkatu 99)

5436/10.00.02.07/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n 16.11.2023 päivätyn Kolavan kaupunginosan tilan Leikkola 398-405-16-6 ajoharjoittelurata-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen irtisanomisen siten, että vuokrasopimus päättyy 31.12.2023.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n selvitysmies on 16.11.2023 päivätyllä maanvuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksella irtisanonut yhtiön ja kaupungin välisen 19.12.2013 allekirjoitetun Kolavan

kaupunginosan tilan Leikkola 398-405-16-6 noin 10,3 hehtaarin ajoharjoittelurata-aluetta koskevan 31.12.2030 päättyvän maanvuokrasopimuksen (lisäsopimus 15.4.2016) päättymään 31.12.2023. Yhtiö on asetettu selvitystilaan eikä yhtiöllä ole enää liiketoiminnan edellytyksiä, koska asiakkaiden kyky maksaa kustannukset kattavaa vuokraa ovat rajalliset. Alueen vuokra vuonna 2023 on 8 960,67 €.

Kaupunginhallitus on 13.11.2023 § 387 päättänyt akordilla antaa anteeksi kaikki Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n velat kaupungille. Yhtiö on siten velaton, mutta samalla varaton esim. purkamaan vuokra-alueella sijaitsevan huonokuntoisen koulutus/toimistorakennuksen ja liukkaan kelin sadetusjärjestelmän. Yhtiö teetti maaperän pilaantuneisuusselvityksen viimeisimmän rata-alueeseen kohdistuvan investoinnin yhteydessä vuonna 2016. Selvityksen mukaan vuokra-alueelta ei löytynyt pilaantuneita maa-alueita.

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän edustajat ovat ilmoittaneet Koulutuskeskuksen halukkuudesta vuokrata alue 1.1.2024 lähtien mm. kuljettajakoulustoimintaan käytettäväksi.

Kaupunkisuunnittelu esittää, että lautakunta hyväksyy Kolavan kaupunginosan tilan Leikkola 398-405-16-6 ajoharjoittelurata-aluetta koskevan kaupungin ja Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n 19.12.2013 allekirjoittaman (lisäsopimus 15.4.2016) maanvuokra-sopimuksen päättymään 31.12.2023

Kaupunginhallituksen antaman akordin, vuokrasopimuksen irtisanomisen ja yhtiön purkamisen myötä vuokra-alueella sijaitsevat vuokramiehen omistamat rakennukset ja rakennelmat siirtyvät kaupungin omistukseen. Lisäksi vuokra-alueelta vuokramiehen toiminnasta mahdollisesti

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

aiheuttamien ja löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten tai jäteperäisten maiden kunnostus siirtyy kaupungin vastuulle ja kustannukseksi.

Asianosaisena:

Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy

Liitteet

52 Kartta M-23-203 vuokra-alueesta Karistonkatu 99

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 155

Alueen vuokraaminen kuljettajakoulutustoimintaan Kolavan kaupunginosan tilasta Leikkola 398-405-16-6 (Karistonkatu 99)

5435/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymälle noin 10,3 hehtaarin alueen kuljettajakoulutustoimintaan Kolavan kaupunginosan tilasta Leikkola 398-405-16-6 esityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mm. seuraavilla ehdoilla.

- Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2030 (7 vuotta).
- Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymällä on oikeus käyttää vuokra- aluetta 1.1.2024 alkaen ennen tämän päätöksen lainvoimaistumista.
- Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 9 400 €.
- Vuokralainen ei vastaa ennen vuokra-ajan alkua mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantuneisuudesta.

- Kaupungilla on oikeus tehdä vuokra-alueella täydentäviä maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ilmoittamalla ja sopimalla niiden suorittamisesta vuokralaisen kanssa.
- Osapuolilla on oikeus ilman perusteluja irtisanoa sopimus kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään tarvittaessa maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia. Alueen vuokraaminen tulee kaupunkia sitovaksi vasta, kun kaupunkiympäristölautakunnan päätös Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta on saanut lainvoiman.

Alueen vuokrausehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän edustaja on pyytänyt kaupungilta vuokralle aikaisemmin ajoharjoittelurata-alueena toimineen noin 10,3 hehtaarin alueen osoitteesta Karistonkatu 99 vuoden 2030 loppuun saakka. Yhtiön tarkoituksena on käyttää aluetta kuljettajakoulustoimintaan sekä oman perustoimintansa lisäksi yhteistyöyritysten henkilökunnan turvallisen ajamisen koulutuksiin sekä ammattipätevyysjatkokoulutuksiin käytännön harjoituksineen.

Vuokra-alue sijaitsee pääosin Lahden yleiskaavan 2030 elinkeinoelämän alueella (T-19) ja muilta osin lähivirkistysalueella (VL-39). Vuokra-alueella sijaitsee kaupungin omistamat huonokuntoinen toimisto/koulutusrakennus, liukkaankelin sadetusjärjestelmä ja WC-tilat ja valvontakoppi. Yhtiö saa käyttää em. toimintansa kannalta tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia kunnossa- ja ylläpitokustannuksia vastaan.

Kaupunki on alueen edellisen vuokralaisen Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n pyynnöstä irtisanonut alueen maanvuokrasopimuksen päättymään 31.12.2023. Sopimuksen mukaan vuokra-aika olisi päättynyt 31.12.2030. Alueen vuokra ajoharjoittelualueena vuonna 2023 on 8 960,67 €.

Irtisanomalla alueella aikaisemmin toimineen Päijät-Hämeen Ajoharjoittelurata Oy:n maanvuokrasopimuksen kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä, siirtyi irtisanotun vuokramiehen toiminnasta mahdollisesti aiheuttamien ja löytyvien pilaantuneiden maa-ainesten tai jäteperäisten maiden kunnostus kaupungin vastuulle ja kustannukseksi. Alueen uusi vuokralainen ei siten vastaa ennen vuokra-ajan alkua mahdollisesti tapahtuneesta maaperän pilaantuneisuudesta.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää aikaisemmin ajoharjoittelualueena toimineen noin 10,3 hehtaarina alueen vuokraamista Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymälle aikavälille 1.1.2024 – 31-12-2030. Vuosivuokraksi esitetään 9 400 €, joka on irtisanotun vuokrasopimuksen vuoden 2023 vuokra 8 960,67 korotettuna 5 %:lla. Korotus vastaa irtisanotun maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaista arvioitua vuosivuokran nousua vuodelle 2024 elinkustannusindeksin keskilukujen nousun suhteessa.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tukemalla yritysten kasvua laajalla korkeakoulujen, oppilaitosten ja yritysten yhteistyöllä

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena:

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä

Liitteet

53 Maanvuokrasopimus Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymä Karistonkatu 99 kylä

20.12.2023

5 Kartta M-23-203 vuokra-alueesta Karistonkatu 99

4

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 156

Pirttiharjun kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueen 31303 tontin 4 maanvuokrasopimuksen purkaminen (Uotilankatu 4, Törmäkatu 4)

5429/10.00.02.07/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää purkaa KOY Lahden Uotilankatu 4:n ja Lahden kaupungin välisen 18.11.2016 allekirjoitetun Pirttiharjun kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueen 31303 tonttia 4 (398-31-303-4) koskevan maanvuokrasopimuksen (laitostunnus 398-31-303-4-L2) päättymään 31.12.2023.

Purkamisen ehtona on, että KOY Lahden Uotilankatu 4 maksaa kaupungille tonttia koskevat 31.12.2023 saakka kertyneet ja kertyvät maksamattomat maanvuokrat ja sopimussakot mahdollisine korkoineen kaupungin lähettämää laskua vastaan viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta lukien ja yhtiö luovuttaa tontin kaupungille viimeistään laskun maksupäivänä maanvuokrasopimuksen

ehtojen mukaisessa luovutuskunnossa.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunki on 18.11.2016 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut Pirttiharjun kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueen 31303 tontin 4 Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n (jäljempänä Pallas) omistamalle KOY Lahden Uotilankatu 4:lle.

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokramies sitoutui kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien toteuttamaan tontin rakentamisen. Määräaika päättyi 18.11.2019.

Pallaksen hakemuksesta kaupungingeodeetti päätti 13.11.2019 § 264 jatkaa rakentamisen valmistumisen määräaika yhdellä vuodella 18.11.2020 saakka ilman maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaista sopimussakkoa. Pallaksen tavoitteena oli toteuttaa päivittäistavarakaupan rakentaminen tontille. Koska rakentaminen ei valmistunut annetussa määräajassa, on kaupunki perinyt tontista maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa. Yhtiö on maksanut sopimussakkoa aikaväliltä 18.11.2020- 31.12.2022 yhteensä noin 47 500 €. Esiityksen hetkellä vuokria ja sopimussakkoja on maksamatta yhteensä noin 18 000 €.

Pallas on KOY Lahden Uotilankatu 4:n ylimääräisen yhtiökokouksen valtuuttamana hakenut 2.11.2023 allekirjoitetulla Maanvuokrasopimuksen purkamisilmoituksella maanvuokrasopimuksen purkamista päättymään 31.12.2023. Perusteluna, koska rakentamisen kustannusten nousun ja markkinoilla vallitsevan taloudellisen epävarmuuden vuoksi neuvottelut päivittäistavarakaupan toteuttamiseksi tontille ovat päättyneet tuloksettomina.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että KOY Lahden Uotilankatu 4:n 2.11.2023 päivätyssä hakemuksessa esitetyillä perusteilla kaupunki purkaa kaupungin ja yhtiön Pirttiharjun kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialueen 31303 tonttia 4 koskevan 18.11.2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen päättymään 31.12.2023. Purkamisen ehtona on, että KOY Lahden Uotilankatu 4 maksaa kaupungille tonttia koskevat 31.12.2023 saakka kertyneet ja kertyvät maanvuokrat ja sopimussakot mahdollisine korkoineen kaupungin lähettämää laskua vastaan viimeistään yhden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta lukien ja tontti luovutetaan kaupungille viimeistään laskun maksupäivänä maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisessa luovutuskunnossa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan:

“Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota kaupunki ei lunasta. Vuokramies on velvollinen siistimään tontin.”

Asianosaisena:

KOY Lahden Uotilankatu 4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: KOY Lahden Uotilankatu 4

Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

55 Kartta tontista 398-31-303-4 Uotilankatu 4 Törmäkatu 4

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 157

Lumenvastaanottoalueen vuokraaminen Nastolan kaupunginosan tilasta K551T3 532-406-4-197 (Levytie)

5430/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Salpamaa Oy:lle noin 5 600 m²:n lumenvastaanottoalueen Nastolan kaupunginosan tilasta K551T3 532-406-4-197 esityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään tarvittaessa maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Alueen vuokrausehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Salpamaa Oy on pyytänyt kaupungilta vuokralle noin 5 600 m²:n aluetta Nastolasta Levytien varrelta lumenvastaanotto paikaksi. Alue täydentää kaupungin yhtiölle teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksellä 26.1.2021 § 14 aikaisemmin vuokraamien Möysän Hakapellon ja Kivimaan Vanhatien lumenvastaanottoalueiden verkostoa. Yhtiön tavoitteena on aloittaa lumen vastaanotto vuokra-alueella alkaneena talvikautena.

Tekninen ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.4.2019 käsitellyt kiertotalouden edistämistä kaupungin aluesuunnittelussa ja infran toteutuksessa. Kokouksessa päätettiin, että Lahden kaupunki tarjoaa maanvastaanottopalveluita yksityisille toimijoille, jonka johdosta toiminnan yhtiöittämistä edistetään. Lahden kaupungin konserni- ja tilajaos on 17.3.2020 antanut lausunnon, jossa PHJ voi perustaa tytäryhtiön maa-ainesliiketoimintaan. Selvitysten perusteella maa-ainesliiketoimintaa varten oli tarkoituksenmukaista perustaa PHJ:n 100 % omistama tytäryhtiö, jolle kaupunki vuokraa maan- ja lumenvastaanottoalueet. Em. järjestelyllä toteutetaan kuntalakia, jonka mukaan kaupungin on yhtiötettävä sellainen palvelu, jota tarjotaan kaupungin ulkopuolisille asiakkaille.

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

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

Salpamaa Oy:n ja Lahden kaupunkisuunnittelun edustajat ovat neuvotelleet Levytien varren lumenvastaanottoalueen vuokraamisesta yhtiölle hyväksyttäväksi esitettävän markkinaperusteisen maanvuokrasopimuksen ehdoilla. Alueen vuokra koostuu perusvuosivuokrasta sekä alueelle vuosittain sijoitettujen lumimäärien perusteella määriteltävästä lisävuokrasta. Salpamaan hallitus on hyväksynyt maanvuokrasopimuksen mahdollisuudella tehdä siihen vähäisiä muutoksia.

Esitetty lumenvastaanottoalue sijaitsee asemakaavan toimitilarakennusten (KTY) korttelialueella. Alueella on voimassa teollisuustonttien vyöhykehinta 5 €/m². Tällä hinnalla noin 5 600 m²:n alueen 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 1 400 €. Vanhatien ja Hakapellon noin 2,3 hehtaarin lumenvastaanottoalueiden maapohjien perusvuokra vuonna 2021 oli 1 436 €. Perusvuokrien lisäksi yhtiö maksaa kaupungille ns. lisävuokraa vuosittain vuokra-alueille vastaanotetusta lumesta. Vuonna 2023 lisävuokran hinta on 0,27 €/lumi-m³ (alv 0 %).

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää Vanhatien ja Hakapellon lumenvastaanottoalueisiin verrattuna pinta-alaltaan noin neljä kertaa pienemmän Levytien varren vuokra-alueen elinkustannusindeksiin sidotuksi maapohjan vuosivuokraksi 1 000 €. Lumen vastaanottomääriin perustuvaksi lisävuokraksi esitetään 0,27 €/lumi-m³ (alv 0 %). Yhtiö on velvollinen raportoimaan kaupungille alueelle vastaanottamansa lumiainesmäärät kerran vuodessa.

Esitetyt hinnat perustuvat soveltaen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kaupungin ja PHJ:n toimeksiannosta tekemään 3.4.2020 (tarkennettu 5.5.2020) päivättyyn arviokirjaan koskien mm. Hakapellon ja Vanhatien alueiden lumenkaatopaikkojen markkina-arvon määrittämistä.

Esitetty vuokranmäärittelymalli on todettu molempien osapuolien kannalta perustelluksi, koska sijoitettavissa massamäärissä on suurta vuosittaista vaihtelua, jonka vaikutusta esim. yhtiön vuokranmaksukykyyn ei pystytä muutoin huomioimaan. Vuokra-ajaksi esitetään 1.1.2024 – 31.12.2030 (7 vuotta).

Vuokra- ja lähialueella sijaitsee läjitettyjä maa-aineksia. Ne on oletettavasti ajettu alueelle, kun Kangasvuokon aluetta on rakennettu kahdessa osassa vuosien 2005 ja 2006 aikana. Kaupunki vastaa kustannuksellaan maa-ainesten pilaantuneisuuden tutkimuksesta. Jos maa-aineksista löytyy pilaantuneisuutta, vastaa kaupunki kustannuksellaan maa-ainesten poistamisesta vuokra-alueelta. Mikäli maat ovat pilaantumattomia, Salpamaa voi hyödyntää ne alueen perustamisen rakenteissa, reunavallissa ja purkukenkassa.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukyisen liiketoimintaympäristön
- parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena:

Salpamaa Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Toimenpiteet

Ote: Salpamaa Oy

Liitteet

- 56 Maanvuokrasopimus Salpamaa Oy Levytien lumenvastaanottoalue kylä 20.12.2023
- 57 Vuokra-alueen kartta M-23-177

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 158

Valtuustoaloite: Lahden kaupungin väestökehityksen ohjaaminen MAL-sopimuksen mukaisille linjoille

7877/00.01.01.03/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi p. 050 518 4445

Suunnitteluinsinööri Jaakko Tikkala p. 044 416 3043

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Hannu Kaasinen ja 22 muuta valtuutettua 15.11.2021:

”Lahden kaupunki on sitoutunut maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen, ns MAL-sopimukseen ympäristöministeriön kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Kunnianhimoinen tavoite on kasvattaa Lahdenkin seudun väkilukua merkittävästi ja kestävästi.

MAL-sopimus tuo haasteiden lisäksi mahdollisuuksia rahoittaa tulevaisuuden yhdyskunnan rakentamista. MAL-sopimus tarvitsee pilotointeja, jotka murtavat nykyisen ankeuttavan ajattelutavan erityisesti esikaupunkialueiden kehittämisestä. Hyvällä pilotoinnilla voidaan tuoda esille yhdyskuntasuunnittelun nousujohteista henkeä. Sitä esiintyi esimerkiksi Lahden ympäryskuntien massiivisissa investoinneissa rakennettaessa kattavaa kuntatekniikkaa yleiskaava-alueilla. Näiltä osin investoinnit tehtiin viime vuosikymmenellä, nyt on hedelmien poiminnan aika. Ankeuttava palveluverkkopolitiikka kuitenkin mädättää näitä hedelmiä. Jotta aiempi kehitysaktiivisuus kiteytyisi kaupunkitaloutta tasapainottavaksi kassavirraksi, tarvitaan pilotointia, joka sovittaa Lahden liitoskunnissa esiintyneen kasvuajattelun MAL-konseptiin.

Lahden kaupungin käyttötalous on likimain tasapainossa, mutta taseessa makaavat investoinnit painavat talouden negatiiviseksi. Tämän aloitteen tarkoituksena on ottaa jo tehdyt kuntainfra-investoinnit aktiiviseen käyttöön, ja asuttamaan Lahteen uutta veronmaksukykyistä väestöä. Aloite aktivoi "ihmisen kokoista" rakentamistoimintaa Lahden ydinkeskustan ympärillä. Aloite pyrkii murtamaan kaupungin tarjoaman käänteisen muna-kana -dilemman: kukaan ei rakenna keskusta-alueen ulkopuolella, joten ei siellä palvelujakaan tarvita. Kukaan ei rakenna keskusta-alueen ulkopuolelle, koska palveluilla on taipumus kadota Lahden keskustan liepeiltä.

Toimenpiteet:

1. Toimitetaan jokaiselle loma-asunnon omistajalle tiedoksi kriteeristö, jonka perusteella loma-asunnon voi muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Nastolan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 19.1.2015 § 15 hyväksynyt kriteeristön loma-asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Samassa yhteydessä Nastola on julkaissut "Selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön" (Maapoliittinen työryhmä 28.2.2014) Nastolan valtuusto sitoutui yksimielisesti noudattamaan tätä kriteeristöä. Pelkkä kriteeristön esittely ei riitä, pahimmassa tapauksessa näin ruuhkautetaan rakennustarkastajan toimisto hakemuksilla, jotka vaativat monta korjauskierrosta. Tarvitaan henkilö, joka auttaa vierellä joskus monimutkaisissa kaavatulkinnossa ja auttaa muotoilemaan hakemuksen viranhaltijan ymmärrettävään muotoon.

Loma-asuntojen muuttamisella vakituisiksi asunnoiksi saavutetaan nopeasti veronmaksajien määrän kasvua haja-asutusalueilla. Korona-epidemia on lisännyt loma-asuntojen käyttöastetta, ja moni pääkaupunkiseutulainen saattaa olla halukas parantamaan elämänlaatua etätöiden ja työmatkapedelöinnin yhdistelmällä. Tämä toimenpide saattaa osoittaa tilastokeskuksen menneeseen perustuvat väestöennusteet mitättömiksi.

2. Arvioidaan keskustan ympäristöalueiden yleiskaavojen potentiaali taajamien muodostumisen kannalta. Keskitetään erityistoimia alueille, jotka ovat väestökehityksen kannalta lupaavimpia, esimerkiksi Nastolan tekninen lautakunta 08.09.2005 § 159: "Pyhäntä on kunnan nopeimmin kasvava kylä. Tällä hetkellä lähes kaikki rakentaminen tapahtuu joko suunnittelutarveratkaisuilla tai poikkeamisluvilla." Koska yleiskaavat eivät edelleenkään suosi rakentamista kylätaajamiin, edellä mainittu lähiasiantuntija voi antaa neuvontapalveluja erilaisten kaavapoikkeamien prosessien toteuttamiseksi. Kun erityisjärjestelyt alkavat käydä liian työläiksi, myös kaavoitus tulee kysymykseen.

Esimerkiksi Pyhäntään alueen ihmisillä ei ole tällä hetkellä tietoa siitä, kuinka alueelle saa rakennusluvan. Kylänraitilla saattaa helposti kuulla

kommentin, jonka mukaan "alue on rakennuskiellossa". Onko silloin ihme, että väestö vähenee, eikä rakenneta. Kaupunki voi tehdä yhteistyötä maanomistajien kanssa käyttökelpoisten tonttien saamiseksi markkinoille kaavatulkintoja kehittämällä.

Karjatalous on loppunut Pyhäntakaa, viljelytoiminta on kannattavuusrajan molemmin puolin. Entiset maatalousyrittäjät tekevät taloja lähinnä lähisukulaisilleen. Kukaan ei ole kertonut, kuinka entisistä pelloista tai huonotuottoisista metsistä voi lohkaista rakentamispaikan. Asumisen lähiasiantuntija voisi auttaa tässä. Tekemättömyys tällä saralla heikentää kaupungin investointien tuottoja: kun muuta rakentamistoimintaa ei ole, kukaan ei ole kiinnostunut esim. kaupungin Nastolan perintönä saamasta n. 10 ha potentiaalisesta omakotiparatiisista järven ja koulun välittömässä läheisyydessä.

3. Markkinoidaan kaupunkikeskustan ulkopuolisia alueita sähköautolla pendelöivien tuleviksi kodeiksi. Ruuhkahelsingissä perhettä perustava törmää lähialueilla tiiviin rakentamisen vaihtoehtoihin, jotka helpostikin ovat matka-ajan suhteen yhtä kaukana kuin Mäkelän liittymä moottoritien varressa. Mäkelään ajaa työpaikasta kotipihalle pysähtymättä, kunhan pääsee Helsingin ruuhkista. Mäkelän alueelta pääsee kolmelle väljälle golfkentälle noin 10 minuutissa. Mäkelän alueelta on 10 minuutin ajomatkan päässä epäluukuinen määrä ostoskeskuksia sekä Lahden kaupungin palvelut (jos vain kaupungin liikennesuunnittelu antaa asiakkaiden tulla tykö).

Kustannukset:

Varataan 100 000 € vuodelle 2022 kohtien 1 ja 2 toteuttamiseksi, jatkotoimien mitoittamiseksi, kustannus-hyötyanalyysien toteuttamiseksi

sekä rahoituksen hankkimiseksi systemaattiselle asukashankinnalle kaupunkia ympäröivälle yleiskaava-alueelle.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

MAL-sopimus ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

Lahden kaupunkiseutu ja valtio solmivat kesällä 2021 ensimmäistä kertaa alueiden käyttöä ohjaavan maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) vuosille 2021–2031, jossa linjataan, miten kaupunkiseutua kehitetään lähivuosina yhteisesti. Lahden seudun MAL-sopimuksella tavoitellaan väkiluvun ja elinvoiman kasvua niin, että yhdyskuntarakenne kehittyy kestävästi ja että Lahden kaupunki on hiilineutraali jo vuonna 2025 ja Päijät-Häme vuoteen 2030 mennessä. Kehityspolkuja tavoitetilan saavuttamiseksi kuvataan sopimuksessa alue- ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta seuraavasti:

”Lahden kaupunkiseudun tavoitteleva hiilineutraalius saavutetaan vähentämällä asumisen, liikenteen ja maankäytön kasvihuonekaasupäästöjä soveltuvien toimenpitein, lisäämällä ja voimistamalla hiilinieluja ja toteuttamalla Päijät-Hämeen kiertotalouden vision. Kestävää yhdyskuntaa rakennetaan päivittämällä kaavoitusta ohjaavia suunnitelmia nykyvaatimuksia ja -tilannetta vastaavaksi. Seudun kasvua suunnataan kestävästi ja hallitusti nykyisiä taajamia eheyttäen erityisesti kuntakeskuksiin sekä paikallisesti ja seudullisesti tärkeiden joukkoliikennekäytävien (mukaan lukien maantiet 4, 12, 24 ja 54) liikenteellisiin solmukohteisiin. Sopimuskaudella vahvistetaan kuntakeskusten sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvien taajamien roolia asuin-, työpaikka- ja palvelualueina”. (Lahden seudun MAL-sopimus vuosille 2021–2031)

MAL-sopimus velvoitti laatimaan Lahden kaupunkiseudulle kaupunkiseutusuunnitelman, joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 2.10.2023 (§ 94). Kaupunkiseutusuunnitelma osoittaa yhdyskuntarakenteen kasvusuunnat Lahden kaupunkiseudulla. Kaupunkiseutusuunnitelma toimii pohjana MAL-neuvotteluissa sovittaville toimenpiteille ja sitä hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa että Päijät-Hämeen kokonismaakuntakaavan uudistamisessa. Suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia.

Suunnitelman mukaan vuonna 2060 asuminen on sijoittunut kestävästi ja hallitusti keskuksiin, tiivistyviin kyläalueisiin, keskeisten joukkoliikennekäytävien liikenteellisiin solmukohtiin sekä raideliikenteen asemien seuduille. Lahdessa tiivistyvä kyläalue merkinnällä on osoitettu viisi kylää: Pyhäntaka, Seesta, Kumia, Ruuhijärvi ja Tapiola. Tiivistyvät kyläalueet ovat maaseutumaisia asuinpaikkoja, joissa palvelut on ohjattu tukemaan kyläalueen elinvoimaisuutta ja asuminen estäen metsä- ja maatalousalueiden pirstaloitumista.

Haja-asutusalueen väestökehitys

Lahden kaupungin alueella ei Ahtialan koulun Kivijärven toimipisteen lakkauttamisen jälkeen ole enää kouluja haja-asutusalueella. Koulutoiminta Kivijärven toimipisteessä päättyy kesään 2024 mennessä. Tämä tulee osaltaan vaikuttamaan maaseudun kiinnostavuuteen. Haja-asutusalueen väestö on viime vuosina vähentynyt. Lahden haja-asutusalueella asui vuonna 2022 yhteensä 2 842 asukasta, kun kymmenen vuotta aikaisemmin vuonna 2012 asukkaita oli 3 142. Lahden väestösuunnitteen 2020–2045 osa-alueille viety ennuste ei vuoteen 2035 mennessä osoita kasvua haja-asutusalueelle. Uusia asuinrakennuksia rakennettiin Lahdessa haja-

asutusalueelle vuonna 2022 5 kpl, vuonna 2021 4 kpl ja vuonna 2020 7 kpl.
(Elinympäristöjen tietopalvelu Liiteri 14.11.2023)

Hajarakentamisen kiinnostavuuteen vaikuttavat osaltaan laajemmat kehityskulut ja muutokset ihmisten asumistavoissa ja rahoitusmarkkinoilla. Finanssikriisin jälkeiset muutokset koroissa, vakuuksissa ja esimerkiksi verovähennysoikeuksissa, ovat saaneet ihmiset punnitsemaan tarkemmin kiinteistöjen sijaintia ja jälleenmyyntiarvoa, mikä näkyy hajarakentamisessa, vaikka työn luonne ja työmatkoihin käytetty aika on monipaikkatyön myötä muuttunut.

Haja-asutusalueen vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat

Nastolan kunta on toteuttanut haja-asutusalueen vesi- ja viemäriverkoston runkoverkot Kumia-Luhtaanmaa-Ruuhijärvi sekä Seesta-Mäkelä-Pyhäntaka, joihin valtuustoaloitteessa viitataan. Runkoverkkojen käyttöönotto on tapahtunut vuonna 2014 ja kyseisille alueille on vahvistettu ennakoidusti vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet sekä jäte- että talousvesiverkoston suhteen. Ennakoidusti vahvistetulle toiminta-alueelle on tullut voimaan liittymis- ja toimitusvelvollisuudet runkoverkkojen käyttöönoton myötä.

Vesihuoltolain muutos (22.8.2014/681) toi lainsäädäntöön lievennykset liittymisvelvollisuudesta. Vesihuoltolain 10 §:n mukaan taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, jos:

- 1) kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä; ja
- 2) kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos:

- 1) kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädetään; tai
- 2) kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja sen jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään.

Vesihuoltolain muutos alentaa rakennettuihin runkoverkkoihin liitettävien kiinteistöjen määrää merkittävästi olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta. Olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta verkostoon liittyminen vaatii kiinteistönomistajilta liittymishalukkuutta, jos talousveden laatu täyttää säädetyt laatuvaatimukset ja jätevesien käsittelyn osalta laitteistot ovat ympäristönsuojelulain mukaisia. Uusien rakennuspaikkojen osalta liittymisvelvollisuudesta ei voi saada lievennystä.

Rantarakentamisen ohjaaminen

Rakentamista ohjaa maakäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja maankäyttö- ja rakentamisasetus (MRA). Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset on esitetty lain 10 luvussa. Lisäksi rantarakentamisessa tulee ottaa huomioon mm. lukuun 17 kirjatut rakentamisen yleiset edellytykset.

Lahdessa ranta-alueiden maankäyttö on ratkaistu pääosin yleiskaavatasoisella kaavalla, jossa rantarakentaminen on ratkaistu rakennuspaikkakohteisesti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaisesti. Näiden yleiskaavojen pohjalta voidaan rakentamiseen myöntää suoraan rakennuslupa. Näiden yleiskaavojen ranta-alueella rakentamista

ohjaavat ko. kaavamääräykset ja niitä täydentäen rakennusjärjestyksen määräykset. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) on esitystavaltaan yleispiirteisempi ja strategisempi ja se ei ohjaa suoraan rakentamista ja ei siten mahdollista rakennusluvan myöntämistä MRL 72 §:n mukaisesti.

Lahden taajama-alueella rannat on pääosin asemakaavoitettu, jolloin rakentamisen ohjaus on ratkaistu hyvin yksityiskohteisesti ja rakentaminen toteutuu asemakaavan pohjalta. Osalle haja-asutusalueen ranta-alueista on laadittu maanomistajien toimesta ranta-asemakaava ohjaamaan rakentamista. Alueilla, joilla on voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava, noudatetaan näiden kaavojen kaavamääräyksiä ja niitä täydentäen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Seestan, Pyhantaan, Ruuhijärven, Immilän, Nastolan ja Uudenkylän kaupunginosissa rantarakentamista ohjataan pääasiassa suoraan rakentamista ohjaavilla osayleiskaavoilla tai rantayleiskaavalla. Osalla ranta-alueista on ranta-asemakaava. Koiskalan kaupunginosassa rantarakentamista ohjaa yleispiirteinen Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ja Kärkjärven osalta osittain suoraan rakentamista ohjaava Villähde-Koiskalan osayleiskaava. Osa Kärkjärven ja Kymijärven ranta-alueesta on asemakaavoitettu. Villähteen kaupunginosassa rantarakentamista ohjaa yleispiirteinen Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ja osittain Kymijärven ranta-alue on asemakaavoitettu.

Ranta-alueilla, joilla ei ole MRL 72 §:n mukaista suoraan rakentamista ohjaavaa kaavaa, rakentamiseen vaaditaan poikkeamispäätös, ellei rakentaminen koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;

- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; tai
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueet ovat ainoat, joiden maankäyttöä ei ole kaavalla vielä ratkaistu.

Kaavoituksella ratkaistaan ranta-alueiden maankäyttö. Kaavalla mahdollistetaan rakentaminen, varataan ranta-alueita yleiseen virkistäytymiseen ja turvataan arvokkaiden luontoarvojen säilyminen. Kaavoituksella on mahdollistettu asuinrakentaminen taajama-alueella ja taajaman läheisillä ranta-alueilla. Tästä esimerkkinä Kariston, Villähde-Koiskalan ja Viuhan ranta-alueet. Edellä kuvatut alueet on yleiskaavoissa osoitettu pääosin asuinrakentamiseen ja alueet tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan asuinalueiksi. Kauempana taajamasta olevat ranta-alueet taas on kaavoitettu pääosin vapaa-ajankäyttöön ja erityisesti yhtenäiset vapaa-ajanasumisen alueet halutaan säilyttää tulevaisuudessakin ko. käyttötarkoituksessa. Näiden ranta-alueiden osalta omarantaisiksi asuinrakennuspaikoksi on osoitettu kulloisenkin kaavan kaavoitusajankohtana olemassa olleet asuinrakennuspaikat. Ranta-alueet ovat melko tiiviisti rakennettu, joten uusia rakennuspaikkoja kaavoissa on osoitettu lähinnä taustamaastoon, jolloin rakennuspaikat eivät ole omarantaisia.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Valtuustoaloitteessa viitataan Nastolan kunnanvaltuuston kokouksessaan 26.1.2015 § 15 hyväksymään kriteeristön loma-asunnon muuttamiseksi

vakituiseksi asunnoksi. Kriteeristö pohjautuu maapoliittisen työryhmän laatimaan selvitykseen. Selvityksessä on tuotu esiin käyttötarkoituksen muutoksien vaikutuksia palveluihin, ympäristöön ja talouteen.

Selvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoisina toimintatapoina käyttötarkoituksen muutoksille kaavoitusta tai poikkeamismenettelyä.

Kaavoitus on ainoa keino toteuttaa laajemman alueen maankäytön suunnittelua turvaten maanomistajien tasapuolien kohtelu. Asemakaava on ainoa kaavamuoto, jolla rannoille voidaan osoittaa pääasiassa vakituista asumista. Muut suoraan rannoilla rakentamista ohjaavat kaavat on tarkoitettu pääosin vapaa-ajanasumisen järjestämiseen.

Asemakaavoituksen ja kaavamuutoksien lisäksi käyttötarkoituksen muutoksien toisena toimintatapana pidettiin mahdollisena jatkaa myös poikkeamismenettelyä. Ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön vaatii aina poikkeamisluvan. Selvityksessä tuotiin esiin poikkeamismenettelyn harkinnanvaraisuus, erityisen syyn kriteerit ja haasteet maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisesta. Maapoliittinen työryhmä esitti selvityksessä myös muutamia muutoksia rakennusjärjestyksessä oleviin vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutoksia koskeviin kriteereihin.

Rakennusjärjestystä ei ole uusittu Nastolan valtuuston päätöksen jälkeen. Lahdessa on voimassa vuonna 2013 hyväksytty rakennusjärjestys, jonka päivitys on parhaillaan käynnissä. Käyttötarkoituksen muutoksien kriteerejä voidaan päivittää rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä. Vuonna 2025 voimaan tuleva rakentamislaki tuo muutoinkin päivittämistarvetta moniin rakennusjärjestyksen määräyksiin.

Rakennusjärjestyksessä olevat kriteerit ovat vähimmäisvaatimuksia vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitusten muutoksille. Näiden lisäksi poikkeamisen

tulee täyttää sille MRL 171 §:ssä määrätyt edellytykset. Poikkeaminen ei saa mm. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, eikä se saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Laki antaa kunnalle mahdollisuuden käyttää päätösvaltaa poiketa asetetuista määräyksistä ja antaa mahdollisuuden myös käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa poikkeamisen myöntämiseen. Lain hengen mukaisesti poikkeamisen myöntämisen pitäisi olla poikkeuksellista, jolloin erityisen syyn tulee olla maankäytöllisistä näkökulmista hyvin merkittävä ja lisäksi hankkeen tulee täyttää MRL 171 §:n mukaiset edellytyksen poikkeamisen myöntämiselle.

Edellytyksien täyttymisessä tulee päätöksenteossa ottaa yksittäisen hakemuksen lisäksi huomioon maaomistajien tasavertainen kohtelu. Tasavertaisuusperiaatteen johdosta käyttötarkoitusten muuttaminen voi esimerkiksi johtaa yhdyskuntarakenteen hallitsemattomaan hajautumiseen, jonka vuoksi poikkeamisen myöntämisestä voidaan katsoa aiheutuvan vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista ja haitallisia vaikutuksia.

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksia asuinkäyttöön on myönnetty taajaman läheisyydessä oleville alueille, kuten Karistoon ja Viuhaan, jotka tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan asuinalueiksi. Lisäksi myönteisiä päätöksiä on annettu kohteille, jotka sijoittuvat kyläalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Hजारakentamisen ohjaaminen

Hजारakentamista ohjataan rantarakentamisen tavoin maankäyttö- ja rakennuslailla ja –asetuksella, kaavoituksella ja rakennusjärjestyksen

määräyksillä. Hajarakentamista koskevat määräykset ovat kuitenkin luonteeltaan sallivampia kuin rantarakentamisen määräykset.

Kaavoituksen näkökulmasta hajarakentamista ohjaa lähinnä yleiskaavatasoiset kaavat. Lahdessa suurin osa taajaman ulkopuolisesta alueesta on yleiskaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolla hajarakentaminen on sallittua. Yleiskaavoissa on osoitettu lisäksi kyläalueita (AT). Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) tavoitteena on elinvoimaiset kylät. Kyläaluevarauksia Lahden yleiskaavassa on yhteensä 1401 hehtaaria ja kyläalueilla asui vuonna 2023 yhteensä noin 1330 asukasta. Hajarakentaminen halutaan ohjata kyläalueille harvaan asutun maaseudun sijaan. Hajarakentamisen keskittäminen kyläalueille lisää kylien elinvoimaisuutta ja edesauttaa alueiden palvelutarjonnan parantumista. Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden (MA) osalta tavoitteena on pellon säilyminen avoimena ja viljelykäytössä, eikä peltoalueelle tule ohjata rakentamista.

Kyläalueilla asuinrakenteen on tavoitteena olla ympäröivää harvaan asuttua maaseutua tiiviimpää, mutta kuitenkin väljää. Kylärakennetta ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa yhtä tiiviinä rakenteena kuin taajama-alueen asemakaavoitetut alueet. Asuinrakenteen tiivistyessä tulee kunnalle velvoite huolehtia kunnallisen infrastruktuurin, kuten teiden ja vesi- ja viemäriverkostojen rakentamisesta alueelle, sekä huolehtia siitä, että alueelle jää myös riittävästi vapaita, yleisiä alueita virkistykseen.

Kyläalueelle tai muualle haja-asutusalueelle muuttaessa asukas yleensä hakee taajamaa väljempää asuinrakennetta.

Hajarakentamiseen liittyvät päätökset vaikuttavat suoraan kunnan lakisääteisten palveluvelvoitteiden syntyymiseen ja niiden pitkän aikavälin hoitamiseen. Perusopetuksen koululaiskuljetusten suunnittelu ja

järjestäminen kuuluu kunnalle. Samoin kunnan on velvollisuus järjestää vammaispalvelulakiin liittyvät kuljetukset. Ikääntyvän väestön kotihoidon ja tukipalvelujen järjestäminen lisää edelleen kunnalle tulevia kustannuksia.

Suunnittelematon haja-asutus lisää asukkaiden liikkumiskustannuksia ja vaikka haja-asutusalueiden infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat yleensä pääosin asukkaat ja valtio, niin mahdolliset tuet ja avustukset vesi- ja osuustiekunnille aiheuttavat kustannuksia myös kunnille. Asemakaava-alueiden ulkopuolisella rakentamisella on myös monia suoria ja välillisiä ympäristövaikutuksia.

Suurin osa hajarakentamisesta voidaan toteuttaa suoraan rakennusluvalla. Suunnittelutarveratkaisu vaaditaan ennen rakennuslupaa hankkeille, jotka ovat MRL 16 §:n mukaisesti ympäristövaikutukseltaan merkittäviä tai sijoittuvat alueelle, joilla asuinrakenne alkaa lähestyä taaja-asutusta ja alueella on syytä ryhtyä toimenpiteisiin alueen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen. Lisäksi Lahdessa on rakennusjärjestyksessä ja osassa yleiskaavoja määritelty MRL 16 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueita.

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelussa on todettu tarve tarkastella hajarakentamisen ohjaamista suunnittelutarvealueilla ja laadittavana on edullisuusvyöhykeselvitys haja-asutusalueille Lahden kaupungin alueelle. Työn tavoitteena on määritellä hajarakentamiselle yhdyskuntarakenteen kestävyiden kannalta parhaat alueet. Selvitystä on tarkoitus käyttää apuna maankäytön suunnittelussa ja hajarakentamisen lupaharkinnassa. Työn tavoitteena on valmistua vuoden 2023 aikana.

Asiakaspalvelu

Rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö palvelee maanomistajia rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Valtuustoaloitteen

mukaiset kysymykset liittyvät taajama-alueen ulkopuolella tapahtuvaan rakentamiseen ja sen mahdollisuuksien lisäämiseen. Asemakaava-alueen ulkopuolelle ja ranta-alueelle sijoittuvista poikkeamispäätöksistä ratkaisuvallalta on Lahden hallintosäännön ja delegointipäätöksien perusteella yleiskaavoittajalla. Vastaavasti yleiskaavoittajan ratkaisuvallassa on hajarakentamista ohjaavien suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen. Suoraan rakentamisluvalla toteutettavat hankkeet luvitetaan rakennusvalvonnassa.

Päätöksenteon lisäksi rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdit ja yleiskaavoittaja antaa valtuustoaloitteessa kaivattua neuvontaa haja- ja rantarakentamiseen liittyvissä kysymyksissä. Viranhaltijat käyvät tarvittaessa maastossa arvioimassa hankkeita ja niiden toteuttamisedellytyksiä ja vaihtoehtoja sekä neuvovat maanomistajia hankkeiden suunnittelussa ja hakemuksiin liittyvissä asioissa.

Kaupungin rooli rakennushankkeissa on ennen kaikkea rakentamisen ohjaaminen kaavoituksella, neuvonta ja lupahakemuksiin liittyvä päätöksenteko. Hakemuksen laatimiseen päätöksenteosta vastaava viranomais ei voi osallistua. Kaupunkiympäristön budjetissa ei ole varattu rahaa henkilön palkkaamisen hakemusten tekemiseen, eikä sitä nähdä tarkoituksen mukaiseksi. Resurssit rakentamisen neuvontaan, lupakäsittelyyn ja valvontaan sen sijaan olisivat varmasti tervetulleita. Lupahakemuksiin liittyen maanomistajan on hyvä palkata suunnittelua ja lainsäädäntöä tunteva suunnittelija hankkeeseen jo alusta alkaen tueksi poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun hakemista varten ja myöhemmin rakennuslupaa varten.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kh: muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Kv: muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kh: kv

Kv: -

Liitteet

- 58 Valtuustoaloite: Lahden kaupungin väestökehityksen ohjaaminen MAL-sopimuksen mukaisille linjoille

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 159

Valtuustoaloite: Aleksanterinkadun rakennetta ja ympärivuotista toimivuutta välillä Alekski 2 – Alekski 22 parannetaan

622/00.01.01.03/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Hankepäällikkö Riitta Niskanen p. 050 559 4200

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Tapani Ripatti ja kaksi muuta valtuutettua 31.1.2022:

”Esitän, että Aleksanterinkadun rakennetta ja ympärivuotista toimivuutta välillä Alekski 2 - Alekski 22 parannetaan aloitteeni yksityiskohtaisessa esittelyssä toteutettavin toimenpitein.

ALOITTEEN YKSITYISKOHTAINEN ESITTELY:

Aleksanterinkadulla on esitetyllä välillä mielestäni kolme erilaista osuutta: Kauppakatu- Vesijärvenkatu, Vesijärvenkatu — Rauhankatu sekä Rauhankatu - Lahdenkatu. Muutosesityksessäni on kuitenkin yksi yhteinen tekijä:

Aleksanterinkadun pohjoispuolen rakennetta muutetaan siten, että ajokaistan pohjoisreuna välillä Kauppakatu- Lahdenkatu suoritetaan muuttamalla ns. monikäyttötila sekä bussien pysäkkitaskut sekä

Aleksin ylittävien suojateiden kohdilla olevat ajoväyläkavennukset ajokaistaksi. Jalkakäytävän viereen jää n. 2.5 m leveä välikaista, jossa on mm. puusto.

Aleksin ajokaistasta tulee näin n. 10 m leveä. Syntyvä lisäkaista voi olla esim. bussikaista. Nyt bussit käyttävät samaa ajoväylää muun liikenteen kanssa, josta ne siirtyvät pysäkkitaskuihin ja takaisin. Leventynyt ajoväylä mahdollistaa nykyistä sujuvamman arkiliikenteen lisäksi myös paremman hälytysajoneuvojen liikkumisen Aleksilla Rauhankadun ja Vesijärvenkadun välillä; tarvittaessa jopa länsi- itä - suuntaisesti. Muutoksen myötä kadun talvikunnossapito helpottuu.

TAUSTAA JA PERUSTEITA ALOITTEELLE (KESKUSTAN
YLEISSUUNNITELMA V. 2015 Sivut 29–33).

ALEKSIN POHJOISPUOLEN RAKENNEVIKA.

Sivun 28 kaaviot. Kadun maksimileveys on Seurahuoneen kohdalla n. 32 m. Tästä autoille on osoitettu 4 m. Aleksin pohjoislaidalla jalankulkijoille on varattu n. 3.5 m. Sen vieressä on kaavion mukaan n. 3.5 m leveä välikaista. Tämän ja ajokaistan välissä on n. 6.5 m leveä monikäyttötila. Talvisin se on luminen tyhjiö, jota käyttävät markkinapäivinä myyjät.

Aleksi 10:n edessä on betonilampaita ja Aleksin 12:n edessä kolme vanha ständiä. "Kutsumme kaikki mukaan toteuttamaan Ympäristöpääkaupunkivuoden tapahtumia." Ständi teksteineen nökötti paikalla vielä 31.1.2022. (Oisko syytä päivittää?)

KAUPPAKATU- VESIJÄRVENKATU VÄLI eli TRION RAKENNEVIKA.

(En löytänyt tätä väliä Keskustan yleissuunnitelmasta.)

Kadun pohjoispuolella on jalkakäytävän lisäksi välikaista sekä pyörätie. Voisiko pyörätien liittää turvallisuussyistä jo Aleksin 20:n kohdalla kadun eteläpuolelle osaksi Aleksin pyörätietä?

Jos nykyisellä bussipysäkillä TRION edessä on useampia busseja ja muu liikkuminen vilkasta Aleksin ja Veskun kulmassa, liikenne ruuhkautuu Aleksilla pahimmillaan jopa Kauppakadun itäpuolelle saakka.

Kun Jukolantalon edessä (Aleksi 16) oleva "niemeke" poistuu, pääsevät bussit TRION pysäkiltä omaa bussikaistaa länteen ilman, että niiden täytyy koukata keskikaistalle kuten nyt. Ajokaistan levennys helpottanee sekä Kauppakadulta Aleksille että Vesijärvenkatua (etelästä) Aleksille saapuvan bussiliikenteen kääntymistä.

ALEKSANTERINKADUN HISTORIALLINEN PROBLEMATIIKKA.

Lahden ydinkaupungin rakenne on tehty ruutukaavaan, todella leveä Aleksanterinkatu sekä valtava tori.

Kaava on sananmukaisesti kiveen hakattu. Aleksin olemus oli välittää liikennettä, torin luoda yrittäjyyttä ja tuoda elämää tänne. Järkevä liikkuminen, yrittäjyys, työ sekä lahtelainen arki ovat yhä ydin-Lahden elinehtoja. Itselläni on sellainen tunne, että jokainen lahtelainen; kannattipa hän kävelykeskustaa tai autokeskustaa, tuntee vähintään summa Aleksanterinkadun vuoksi. Aleksanterinkatu on sairas. Sen tulisi elää ja elävöittää läpi vuoden!

Onko Aleksanterinkadun tarkoitus nykyisin elävöittää vai tukahduttaa Lahtea? Edistääkö Aleksanterinkatu nykyisellään Lahden arkiviihtyisyyttä. Edistääkö Aleksin nykyisin turvallisuutta? Miten nopeasti hälytysajoneuvo pääsee esim. Paasikiven aukioita Sokoksen eteen ja mitä kautta?

LIITTEET:

1. Keskustan yleissuunnitelma (v.2015) Aleksanterinkatu.
2. Aleksin rakenne Seurahuoneen kohdalla (v.2015)
3. Aleksanterinkatu muutosesitykseni myötä.
4. Ottamani valokuvat Aleksanterinkadulta 29.1.2022 klo. 13.15. (31.1.2022 tilanne oli vielä surkeampi)"

Vastine

Vastauksena valtuustoaloitteeseen toteamme, että mahdollisia Aleksanterinkadun muutostarpeita on järkevä tutkia Keskustavisio 2040 – työn yhteydessä. Aleksanterinkatua ei voi suunnitella irrallisena katuna, vaan se on osa kaupallisen ja toiminnallisen ydinkeskustan kokonaisuutta. Keskustavisio 2040 valmistuu vuoden 2024 alkupuolella ja sen pohjalta on vuoden 2024 aikana tarkoitus lähteä laatimaan toimenpideohjelmaa, jossa Aleksanterinkadun ratkaisuihin voidaan ottaa kantaa.

On totta, että Aleksanterinkadun nykytilanteessa on haasteita esim. huoltoliikenteen sekä ruokalähetien pysäköinnin suhteen ja Vesijärvenkadun ja Rauhakadun välinen ajoradan osuus kaipaa pintarakenteiden korjaamista. Keskustavision toimenpideohjelman linjausten selvittyä on mahdollista lähteä suunnittelemaan ja toteuttamaan muutoksia. Kaikki muutokset katutilan järjestelyissä vaativat katusuunnitelmaprosessin läpikäynnin.

Aloitteen lopussa esitetään muutamia kysymyksiä.

1. Onko Aleksanterinkadun tarkoitus nykyisin elävöittää vai tukahduttaa Lahtea?
Edistääkö Aleksanterinkatu nykyisellään Lahden arkiviihtyisyyttä?

Katu on muutettu yksisuuntaiseksi ja sen johdosta Aleksanterinkadun ravintolat voivat pitää kesäisin, yleensä noin viiden kuukauden ajan,

viihtyisyyttä lisääviä kesäterasseja. Lisäksi monikäyttötila mahdollistaa markkinoiden laajenemisen Launun aukiolle sekä huoltoautojen lyhytaikaista pysäköintiä. Kadun järjestelyissä on huomioitu kaikki kulkumuodot. On myös muistettava, että jokainen keskustakävijä on loppukädessä kävelijä, tuli hän keskustaan millä kulkutavalla tahansa.

Keskustan tärkeimpään pysäköintilaitokseen, Toriparkkiin pääsee hyvin niin Aleksin itä- kuin länsisuunnasta. Poistuminen idän suuntaan Toriparkista hoituu Aleksanterinkadun kanssa rinnakkain olevan Vapaudenkadun kautta.

2. Edistääkö Aleksin nykyisin turvallisuutta? Miten nopeasti hälytysajoneuvo pääsee esim. Paasikiven aukiolta Sokoksen eteen ja mitä kautta?

Aleksanterinkadun järjestelyissä on huomioitu erityisesti jalankulkijoiden turvallisuus. Jalankulku ja pyöräily on erotettu omille väylilleen, suojatieylitykset ovat lyhyitä ja autojen nopeus on alhainen.

Aleksanterinkadun liikkeitä on saavutettavissa hälytysajoneuvoilla lännestä päin rinnakkaisia väyliä kuten Hämeenkatua tai Vapaudenkatua pitkin. Yksittäisen kadun vaikutus hälytysajoneuvojen ajoaikaan on vähäinen, alle minuutin luokkaa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kh: kv

Kv: -

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Liitteet

- 5 Valtuustoaloite Aleksanterinkadun rakennetta ja ympärivuotista toimivuutta välillä Aleks
- 9 2_Peitetty

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 160

Ulkotarjoilupaikkojen ja venepaikkojen taksat

5388/02.02.05.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Aluepäällikkö Niina Savolainen p. 050 398 5438

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian käsittelemättä.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Rakennuttamispäällikkö Tuhkanen Jani

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevat uudet hinnastot ulkotarjoilualueille ja venepaikoille. Uudet hinnat astuvat voimaan 1.1.2024.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Esittelijä peruutti päätösehdotuksen.

Perusteluosa

Kaupungin yleisiä alueita voidaan vuokrata erilaisiin käyttötarkoituksiin. Yksi tarkoituksista on paikka ulkotarjoilulle eli terassille. Vuonna 2023 terassilupia myönnettiin 30 kpl. Osa luvista on yksivuotisia, osa

monivuotisia. Ulkotarjoilupaiikkojen tuotot vuonna 2023 on 53 637,43 €. Ulkotarjoilupaiikoista perittäviä maksuja tarkistettiin viimeksi 15.2.2023 §17.

Lahden kaupungilla on Vesijärvellä, Teivaan ja Niemen satamissa tarjolla lähes 900 laituri- ja poijupaikkaa, joista maksettuna kesäkaudelle 2023 on 755 kpl. Lisäksi Lahdesta löytyy tuhat soutuvenepaikkaa eri järvien rannoilta. Näissä käyttöaste riippuu kohteesta, ja alueen läheisyydestä.

Venepaikkojen tuotot vuodelle 2023 on 249 838,42 €. Satamiin kohdistuvat suorat käyttötalousmenot vuonna 2023 on noin 583 507 €, satamainvestoinnit suuruusluokassa 1 500 000 €/vuosi. Venepaiikoista perittäviä maksuja tarkastettiin viimeksi 22.3.2023 §32. Edellisinä vuosina hinnasto on vahvistettu niin, että hintoihin on jo valmiiksi merkitty ALV 24 %. Nyt hinnasto vahvistetaan ilman ALV:a ja ALV lisätään hintaan myyntivaiheessa.

Ulkotarjoilupaiikkojen ja venepaikkojen taksoja esitetään korotettavaksi 1.1.2024 alkaen n. 4,8 %. Uudet hinnat on esitetty liitteessä. Korotus perustuu yleiseen hintojen nousuun.

Taksojen nostolla tavoitellaan palvelualueen toiminnan nykytason (ns. M-tason) säilyttämistä, joka tarkoittaa menojen kasvun hidastamisen toimenpiteiden korvaamista ensisijaisesti tuloja kasvattamalla (Lahden kaupunki, Talousarvio 2024, Toimeenpano-ohjeet, s. 7). Korotusten tavoitteena on edistää kaupungin strategista tavoitetta rakentaa toiminnan talous kestäväälle kasvulle.

Maksuja ja taksoja tulee tarkastella/päivittää vuosittain sekä lakimuutosten että viranomaisten antamien ohjeistusten perusteella. Maksujen ja taksojen tason korottaminen arvioidaan lautakunnissa vastaamaan kunkin toiminta-alueen indeksien korotuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: valmistelija, Lastikka, Tuhkanen

Liitteet

60 Ulkotarjoilualueiden taksat 1.1.2024

61 Satama-alueiden taksat 1.1.2024

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 161

Pysäköintivirhemaksun määrittely Lahden kaupungissa

5389/02.02.05.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Aluepäällikkö Niina Savolainen p. 050 398 5438

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Rakennuttamispäällikkö Tuhkanen Jani

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta ei esitä korotuksia nykyisellään käytössä oleviin pysäköintivirhemaksuihin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain (727/2011) 3§:n 1 momentin mukaan pysäköintivirhemaksu on pysäköintivirheen laadusta riippumatta 20 euroa. Sisäministeriön asetuksella voidaan kuitenkin säätää korkeammasta pysäköintivirhemaksusta kunnassa tai sen osassa, jos liikennetiheys, paikoitustilojen niukkuus, pysäköintivirheiden määrä, liikenteen sujuvuus tai muut liikenteelliset syyt sitä vaativat. Pysäköintivirhemaksun

enimmäismäärä on 60 euroa tai, jos kunnan eri osissa peritään erisuuruisia pysäköintimaksua, 80 euroa siinä osassa, jossa pysäköintimaksu on suurin.

Sisäministeriö on 8.9.2022 päivätyllä kirjeellään lähestynyt kaupunkia pysäköintivirhemaksua koskevaan asetukseen liittyen. Sisäministeriön asetukseen (923/2021) on koottu voimassa olevat 20 euroa suuremmat pysäköintivirhemaksut. Lahden kaupungin osalta voimassa olevalla asetuksella on säädetty siitä, että Lahdessa pysäköintivirhemaksun suuruus on 50 euroa, keskusta-alueen kalleimmalla pysäköintimaksuvyöhykkeellä kuitenkin 60 €.

Sisäministeriö on viestinsä yhteydessä tiedottanut mahdollisuudesta toimittaa esitys pysäköintivirhemaksun korottamiseksi 31.1.2023 mennessä. Liitteenä oleva, uusi kirje saapunut 28.8.2023 ja toimitusta pyydetty 31.5.2024 mennessä. Mikäli pysäköintivirhemaksun korottamista esitetään, tulee sisäministeriön kirjeen mukaan esitykseen liittää selvitys lain tarkoittamista liikenteellisistä seikoista, jotka vaativat pysäköintivirhemaksun korottamista.

Pysäköintivirhemaksun korottamiseksi edellytettäviä muutoksia liikennetiheyden, paikoitustilojen niukkuuden, pysäköintivirheiden määrän, liikenteen sujuvuuden tai muiden liikenteellisten syiden osalta ei Lahden kaupungin alueella ole tapahtunut, joten Lahden kaupungilla ei ole perusteltuja syitä esittää virhemaksujen korotusta. Lahden kaupunki pitäytyy nykyisellään voimassa olevissa pysäköintivirhemaksuissa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: sisäministeriö 31.1.2024

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Liitteet

62 Sisäministeriön kirje 28.8.2023 pysäköintivirhemaksujen korotusmahdollisuudesta

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 162

Kaupunkitekniikan työohjelman 2024 aloituslupa

952/10.03.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen p. 050 559 4102

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Rakennuttamispäällikkö Tuhkanen Jani

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää käynnistää Launeen Perhepuiston Puumajaseikkailu-välineen uusimishankkeen urakoitsijan valinnan ja hyväksyy perusteluosassa esitetyt valintaperusteet.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelmaa vuodelle 2024 on valmisteltu kesän ja syksyn aikana. Aiempien vuosien kokemus on, että hankinnoille saadaan edullisimmat hinnat ja laaja kilpailu aikaan, kun hankinta ehditään suorittaa mahdollisimman aikaisin talven aikana.

Launeen Perhepuisto on yksi Lahden tunnetuimmista kohteista niin lahtelaisille kuin ulkopaikkakuntalaisille ja leikkipaikkana se on tunnettu monipuolisuudestaan.

Perhepuiston keskiosassa sijaitseva monitoimiväline (Puumaja seikkailuväline) on asennettu puiston perustamisvuonna 1989 ja on tullut käyttökänsä päähän. Välineestä on jo poistettu useita osia ja toimintoja, ja sen leikkiarvo on nykytilassa vähäinen. Väline ei täytä enää leikkipaikoille asetettuja turvallisuusstandardeja. Väline sijaitsee puistossa keskeisellä paikalla ja sen uusiminen on välttämätöntä Perhepuiston vetovoimaisuuden säilyttämiseksi ja kehittämiseksi. Vanhan välineen korvaajan tulee olla monipuolinen ja laadukas.

Leikkivälinevalmistajille ja maahantuojille suunnatulla tarjouskilpailulla haetaan puistoon uniikkia, ympäristöön sopivaa, haastavaa ja seikkailullista välinettä. Tarjouskilpailussa on esitetty välineelle kattohinta ja tarjouksia pisteytetään laadullisin perustein.

Välineen omaleimaisuus ja laadulliset vaatimukset edellyttävät pidempää suunnittelu- ja valmistusaikaa tarjouskilpailuun osallistuvilta. Lisäksi on otettava huomioon entistä pidemmät toimitusajat kaikissa materiaalihankinnoissa. Vuoden 2024 työohjelmaan on esitetty hankinnalle 250 000 euron varaus, joka sisältää välineen ja putoamisalustojen hankinnan ja asentamisen sekä vanhan välineen purkamisen.

Välineen hankinta perustuu suunnittele-toteuta urakkamuotoon (ST-urakka). Leikkivälineelle asetetaan ehdottomana lopputuotevaatimuksena käyttöturvallisuus. Lopputuotteen putoamisalustoineen tulee täyttää turvallisuusstandardien SFS-EN 1176 ja SFS-EN 1177 vaatimukset sekä lakisääteiset turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset yleiselle ulkoilualueelle soveltuvuudesta.

Hankinnan valintaperusteet:

1. Tarjouspyynnön mukaisen urakan kokonaishinta (20 pistettä).
2. Tarjouspyynnön mukaisen toteutussisällön laatu (80 pistettä).
 - 1. Yleisilme / Puumajamaisuus 10 pist
 - Välineessä on tasoja eri korkeuksilla ja tasolta toiselle on mahdollista siirtyä, välineessä on seinä- ja kattorakenteita, leikkivälineeseen integroitu valaistus
 - 2. Yleisilme / Seikkailullisuus 10 pist
 - Korkealle pääseminen: Välineessä pääsee kiipeämään vähintään 3 m korkealle tasolle
 - Tähyttäminen, kurkistaminen: Välineessä on selkeä tähytyspaikka ja/tai kurkistamiseen kannustava kohta
 - Eri aistien huomiointi: Välineessä on visuaalisuutta (värejä, muotoja), materiaalit tuntuvat käden tai jalan alla erilaiselta eri kohdissa, välineessä liikuttaessa syntyy ääntä (kopinaa, kilinää tms.)
 - Merkki majan valloittamisesta tai reitin läpäisemisestä: Välineessä voi nostaa lipun salkoon, soittaa kelloa/kongia huipulla, kääntää merkin tms.
 - Vaaditaan havainne- ja sivukuva tasoista, siirtymistä ja toiminnoista, yleisilmekuva seinä- ja kattopinnoista, havainnekuva valaistuksesta iltavalaistuksessa, sekä tiedot valojen toiminnasta ja soveltuvuudesta ulkokäyttöön.
 - 3. Materiaalit / Julkisivut ja katto 10 pist
 - Puu tai levy: Kaikkien välineessä käytettyjen levyjen (katot, seinät, lattiat) minimipaksuusvaatimus 15 mm.
 - 4. Materiaalit / Putoamisalusta 10 pist
 - Turvahake, synteettinen putoamisalusta tai niiden yhdistelmä. Asemoinnissa ja toteutusratkaisuissa tarjoaja tunnistaa, että väline sijoittuu kumpareelle, jolloin turvahake ei pysy rinteessä.

- Vaaditaan kirjallinen dokumentointi materiaaliratkaisuista, levyrakennepaksuuksista ja putoamisalustojen asemoinnista.
- 5. Toiminnallisuus / Kohderyhmä 10 pist
 - Kohderyhmä yli 5-vuotiaat: Välineeseen pääsy haastaa eli ei helppoja portaita tai matalia tasoja (ei alle 40 cm alinta tasoa, jolta pääsee kiipeämään), jotka mahdollistaisivat aivan pienimpien lasten pääsyn välineeseen.
- 6. Toiminnallisuus / Rakenteet ja reitit: Vaatimustasoltaan erilaisia reittejä; helpompia ja haastavampia, kiipeilyt, liukuminen (liukumäki, vaijeriliuku tai muu liukumisratkaisu), verkkoratkaisut, tasapainoilu, piilo- ja roolileikit. 10 pist
 - Vaaditaan välineen sivumittakuva alimmasta tasosta, josta välineeseen pääsee kiipeämään, sekä havainne- ja/tai yleiskuvat rakenne- ja reittiratkaisuista.
- 7. Takuu-aika ja huollettavuus 20 pist
 - Elinkaari: Elinkaariodote vähintään 20 vuotta
 - Puhdistettavuus: Materiaalit kestävät koneellista pesua ja töhryjen poistoa
 - Huollettavuus: Materiaaliluettelo ja huoltokirja
 - Säänkestävyys: Materiaaliluettelo
 - Takuu-aika: Materiaaleille esitetyt takuuajat
 - Varaosien saatavuusaika: Varaosille esitetty saatavuusaika
 - Vaaditaan kirjallinen dokumentointi lopputuotteen ja sen osien takuuajasta ja huollettavuudesta.

Välineen hankinnan ja asentamisen aikataulu:

- Tarjouspyyntöjen lähetys vuoden 2023 puolella
- Tarjousten vastaanotto vko 6
- Tarjouskilpailun voittajan valinta ja tilaus vko 7–8
- Välineen valmistusaika kevät ja kesä

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

- Välineen asentaminen ja käyttöönotto Perhepuistoon 30.09.2024
mennessä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-

Liitteet

63 Liite 1 nykyinen puumaja

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 163

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden
viranhaltijapäätökset ajalta 9.11.–14.12.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 164

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

-

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 165

Pippo-Kujalan yritysalueen esirakentaminen, ylijäämäkiviaineksen varastointi ja jalostaminen Nastolantien varrella kiinteistöillä 398-18-11-9, 14 ja 15 ja Lakkilantien varrella kiinteistöillä 398-405-12-40 ja 398-405-12-72

5588/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungeingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä kiviaineksien sijoittamisen ja jalostamisen kaupungin omistamilla alueilla Nastolantien varrella entisellä soranottoalueella (kiinteistöt 398-18-11-9, 14 ja 15) ja Lakkilantien varrella (kiinteistöjen 398-405-12-40 ja 398-405-12-72 alueella) liitteenä olevien käyttöoikeussopimusten mukaisin ehdoin.

Lisäksi lautakunta valtuuttaa kaupungeingeodeetin tekemään sopimukseen pieniä, merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Sopimukset tulevat kaupunkia sitoviksi, kun ne on allekirjoitettu ja asiaa koskeva kaupunkiympäristölautakunnan päätös on saanut lainvoiman.

Samalla lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Pippo-Kujalan yritysalueen esirakentamisen yhteydessä alueelta on irrotettu kiviaineksia lähes kaksi kertaa alun perin arvoitua enemmän. Kiviainesten kasvaneesta määrästä johtuen kaikkia kiviaineksia ei ole voitu hyödyntää välittömästi alueen ja sen infran rakentamisen yhteydessä eivätkä ne ole mahtuneet varastoitavaksi alun perin suunnitelluille varastointialueille. Kasvaneen kiviainemäärän varastoimiseksi ja jalostamiseksi on etsitty ja luvitettu kaksi erillistä varastointi- ja jalostusaluetta. Uudet alueet ovat Nastolantien entinen soranottoalue, kiinteistöt 398-18-11-9, 14 ja 15 (asemakaavan teollisuusaluetta) ja Lakkilantien varren entinen speedwayrata-alue ja sen parkkipaikka, alueet kiinteistöistä 398-405-12-40 ja 398-405-12-72 (yleiskaavan elinkeinoelämän aluetta, jolla on vireillä asemakaava Pippo-Kujalan yritysalueen laajentamiseksi).

Kiviainekset omistaa alueen urakoitsijana toimiva Läänin Kuljetus Oy. Kaupunki on sitoutunut osoittamaan kiviainesten väliaikaiset varastointi- ja jalostusalueet sekä laatimaan niiden väliaikaiseen käyttöön oikeuttavat käyttöoikeussopimukset kaupungin ja urakoitsijan välille. Kiviainesten sijoittamiseksi molempiin kohteisiin on haettu tarvittavat maisematyöluvut. Kiviaineisten jalostamiseksi Nastolantien varastointialueelle on haettu ja saatu ympäristölupa, kun taas Lakkilantien alueen ympäristölupa on vielä viranomaisten käsittelyssä.

Osapuolet ovat neuvotelleet kiviainesten sijoittamisesta liitteenä olevat käyttöoikeussopimukset, joiden perusteella kiviaineksia voidaan varastoida ja jalostaa Nastolantien entisellä soranottoalueella 5–10 vuoden ajan riippuen ns. urakka-alueelle tulevien yritysten kiviainesten tarpeesta ja

Lakkilantien alueella 2 vuoden ajan alueen asemakaavan lainvoimaistumisesta, kuitenkin vähintään 2 vuotta. Varastointiaikoihin vaikuttaa tämänhetkinen rakentamisen suhdannetilanne, joka hidastaa kiviaineksen menekkiä ja vaikeuttaa menekin ennustettavuutta.

Kiviainesten varastointi ei aiheuta kaupungille maanomistajana erityistä haittaa, koska Lakkilantien alueen asemakaavoitus on vireillä ja kiviaineksen varastointi on ajallisesti sidoksissa laadittavan asemakaavan lainvoimaistumiseen. Nastolantien entinen soranottoalue on ollut asemakaavoitettuna teollisuuskäyttötarkoitukseen noin 40 vuoden ajan eikä alueen tontteihin ole kohdistunut aktiivista kysyntää.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Läänin Kuljetus Oy

Liitteet

- 64 Käyttöoikeussopimus Nastolantie
- 65 Kartta Nastolantien alueesta
- 66 Käyttöoikeussopimus Lakkilantie
- 67 Kartta Lakkilantien alueesta
- 68 KäyttöoikeussopimusLääninKuljetusLakkilantiesähköinen

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

nro 10

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 136, § 137, § 141, § 146, § 147, § 158, § 159, § 160, § 161, § 163, § 164

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 10

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 138, § 139, § 140, § 142, § 148, § 149, § 150, § 151, § 152, § 153, § 154, § 155, § 156, § 157, § 162, § 165

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

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

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: § 143, § 144, § 145

nro 10

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, kunnallisasiat

Valitusoikeus ja valitusperusteet

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

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

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika ja sen alkaminen

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valituskirjelmään on liitettävä:

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

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, 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. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\)](#).

Kaupunkiympäristölautakunta
Pöytäkirja

nro 10

Ajantasainen tieto hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksuista
[Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.](#)