

## Kaupunkiympäristölautakunta

## Pöytäkirja

Aika 18.12.2024 16:00 - 16:59

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Hälinen Ville	I varapuheenjohtaja	Poistui §:n 177 käsittelyn aikana klo 16.56.
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	Poistui §:n 167 käsittelyn aikana klo 16.35.
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Lindroos Mikko	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Närhi Anita	jäsen	Poistui §:n 167 käsittelyn aikana klo 16:30.
	Norja Susanna	varajäsen	Saapui §:n 167 käsittelyn aikana klo 16:30.
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
Uotila Risto	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä		

Nimi	Tehtävä	Lisätieto
------	---------	-----------

Poissa	Tuomi Maarit	jäsen
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron	Risto Uotila
------------------	--------------

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Minerva Kastehelmi	Ville Nikkilä
--------------------	---------------

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 23.12.2024

Risto Uotila  
hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 152	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 153	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 154	Lahden kaupungin tilinpäätös 2024, saatavien poistaminen tileistä, kaupunkiympäristön palvelualue	7
§ 155	Henkilöstön edustaja ja varaedustaja kaupunkiympäristölautakunnassa 2025	10
§ 156	Sopimus kaavan pohjakarttojen tarkistamisesta Padasjoen kunnan kanssa	12
§ 157	Sopimus kaavan pohjakarttojen tarkistamisesta Kärkölän kunnan kanssa	15
§ 158	Sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttöönotto	18
§ 159	Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AKS-1) korttelialueen 4180 tontin 5 vuokrien palauttaminen (Lepolankatu 10)	23
§ 160	Lausunto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 16.10.2024 § 121 tehtyyn hallintovalitukseen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle	27
§ 161	Kiinteistökaupan esisopimus Asemantaustan kaupunginosan korttelin 25155 tontti 3 ja korttelin 25156 tontti 13, Vahva-Jussin lenkki	38
§ 162	Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Jokimaan kaupunginosan korttelin 28037 tonteille 3 ja 4, kartta M-24-94, maanmittausinsinööri 27/2024, 07.11.2024	44
§ 163	Lahden kaupungin omakotitonttien luovutusperiaatteet	47
§ 164	Pyyntö Kujalan jätteenkäsittelyalueen maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, Salpakierto Oy	52
§ 165	Maksuajan myöntäminen, Liipolan ostoskeskus (Ostoskatu 16-18)	55
§ 166	Kaupunkitekniikan viherrakentamisen puitekumppanien valinta ajalle 2025-2028	59
§ 167	Kaupunkitekniikan asfaltti- ja kivitöiden urakoitsijan valinta ajalle 2025 - 2028	66
§ 168	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien Kalliorinteenpolun katusuunnitelmaa koskevaa päätöstä	71
§ 169	Ajurinpuiston puistosuunnitelma	75
§ 170	Soutuvenerantojen palveluverkkotarkastelu	79

§ 171	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 22.9.2023, 60/2024	86
§ 172	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 14.02.2024, 7/2024	92
§ 173	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 13.5.2024, 45/2024	98
§ 174	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 12.4.2024, 22/2024	103
§ 175	Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 21.3.2024, 17/2024	108
§ 176	Tiedoksi merkittävät asiat	112
§ 177	Muut asiat	113

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 152

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

nro 13

§ 153

**Pöytäkirjan tarkastajat**

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet  
Minerva Kastehelmi ja Ville Nikkilä.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 154

Lahden kaupungin tilinpäätös 2024, saatavien poistaminen tileistä, kaupunkiympäristön palvelualue

5497/02.00.01.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä saatavien poistamisen vuoden 2024 tileistä ja kirjaamisen luottotappiona enintään yhteensä 231 580,17 euroa perusteluosan erittelyn mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan lautakunta tai jaosto päättää alaistensa yksiköiden osalta 25 000–250 000 euron ja kaupunginhallitus yli 250 000 euron luottotappioista sekä omaisuuden arvonalentumisista. Alle

25 000 euron luottotappiot tai arvonalentumiset hyväksyy kaupunginjohtaja, palvelualuejohtaja tai taseyksikön johtaja viranhaltijapäätöksellä.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää alaistensa yksiköiden osalta niistä maksujen, korvausten ja muiden saatavien poistamisesta, joita ei ole ulosottomenettelyllä tai muulla tavalla pystytty perimään tai joiden periminen muista syistä ei ole mahdollista. Vuoden 2024 luottotappiot poistetaan kirjanpidosta 31.12.2024.

Tällä päätöksellä esitetyt 31.10.2024 esitetyn tilanteen mukaiset luottotappiokirjaukset voivat toteutua esitettyä pienempinä, mikäli saatavia on saatu perittyä.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten yksiköiden luottotappiot vuoden 2024 tilinpäätökseen:

- Pysäköintitoiminta enintään 94 091,18 euroa
- Siirtoajoneuvot enintään 17 791,34 euroa
- Muut luottotappioksi kirjattavat enintään 119 697,65 euroa.

Yhteensä enintään 231 580,17 euroa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## Toimenpiteet

Tiedoksi Provincia Oy (kirjanpito@provincia.fi), taloussuunnittelu,  
controllerpalvelut, BDO Audiator Oy Minna Ainasvuori

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 155

Henkilöstön edustaja ja varaedustaja kaupunkiympäristölautakunnassa 2025

5461/00.00.01.10/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Valmistelusihteeri Helena Kuokkanen, p. 050 398 5772

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

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 2025 toimii pääluottamusmies Päivi Hämäläinen JUKO ry ja varalla pääluottamusmies Kai Laakso JHL ry.

Lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## 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 2.12.2024 ilmoittaneet henkilöstön edustajaksi kaupunkiympäristölautakuntaan vuonna 2025 pääluottamusmies Päivi Hämäläisen JUKO ry. ja varaedustajaksi pääluottamusmies Kai Laakson JHL ry.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: ko. henkilöt, ao. palveluyksiköt, Provincia Oy

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 156

Sopimus kaavan pohjakarttojen tarkistamisesta Padasjoen kunnan kanssa

5243/00.05.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen kaavan pohjakartan tarkistamisesta Padasjoen kunnan kanssa. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia. Lisäksi valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään pohjakarttojen hyväksymisestä. Kaupunki perii tekemästään työstä sopimuksen mukaisen korvauksen. Tämän päätöksen mukainen sopimus tulee allekirjoittaa 31.3.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaava perustuu maastoa kuvaavaan pohjakarttaan, jonka tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Asemakaavaa ei saa hyväksyä, ellei pohjakartta ole tarkkuudeltaan riittävä tai jos pohjakartta on vanhentunut. Kaavoitusmittausta valvoo kunnan viranhaltija, mutta kunta voi vastata kuntalain mukaisesti valvonnasta yhteistoiminnassa toisen kunnan kanssa. Kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.

Lahden kaupungin kaavojen pohjakartat tarkastaa kaupungin paikkatietopalvelut-yksikkö. Kaavoitusmittausta valvoo ja kaavan pohjakartat hyväksyy tonttipäällikkö. Pohjakartan tarkistamisessa noudatetaan julkisen hallinnon suositusta JHS 185 soveltuvin osin.

Padasjoen kunta ja Lahden kaupunki ovat neuvotelleet sopimuksesta, jonka perusteella Lahden kaupunki tarkastaa Padasjoen kunnassa laadittavien kaavojen pohjakartat. Padasjoen kunnassa laaditaan vuosittain n. 1–3 kpl asemakaavoja. Kunnassa ei ole resursseja pohjakarttojen tarkistamiselle. Lahden kaupunki suhtautuu myönteisesti yhteistyöhön, sillä tarkistettavien pohjakarttojen määrä on pieni ja tarkastamiseen käytettävä aika on maltillinen.

Tarvittavat tulevista lakimuutoksista johtuvat tekniset korjaukset tullaan tekemään sopimukseen ennen allekirjoittamista.

Päätöksellä ei merkittäviä vaikutuksia kuntalaisiin, organisaatioon, ympäristöön tai talouteen.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi elinvoimainen

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Padasjoen kunta

## Liitteet

- 1 Sopimus kaavan pohjakartan tarkistamisesta, Padasjoki

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 157

Sopimus kaavan pohjakarttojen tarkistamisesta Kärkölän kunnan kanssa

5156/00.05.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen kaavan pohjakartan tarkistamisesta Kärkölän kunnan kanssa. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus ja tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia. Lisäksi valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään pohjakarttojen hyväksymisestä. Kaupunki perii tekemästään työstä sopimuksen mukaisen korvauksen. Tämän päätöksen mukainen sopimus tulee allekirjoittaa 31.3.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaava perustuu maastoa kuvaavaan pohjakarttaan, jonka tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä. Asemakaavaa ei saa hyväksyä, ellei pohjakartta ole tarkkuudeltaan riittävä tai jos pohjakartta on vanhentunut. Kaavoitusmittausta valvoo kunnan viranhaltija, mutta kunta voi vastata kuntalain mukaisesti valvonnasta yhteistoiminnassa toisen kunnan kanssa. Kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.

Lahden kaupungin kaavojen pohjakartat tarkastaa kaupungin paikkatietopalvelut-yksikkö. Kaavoitusmittausta valvoo ja kaavan pohjakartat hyväksyy tonttipäällikkö. Pohjakartan tarkistamisessa noudatetaan julkisen hallinnon suositusta JHS 185 soveltuvin osin.

Kärkölän kunta ja Lahden kaupunki ovat neuvotelleet sopimuksesta, jonka perusteella Lahden kaupunki tarkastaa Kärkölän kunnassa laadittavien kaavojen pohjakartat. Kärkölän kunnassa laaditaan vuosittain n. 1–3 kpl asemakaavoja. Kunnassa ei ole resursseja pohjakarttojen tarkistamiselle. Lahden kaupunki suhtautuu myönteisesti yhteistyöhön, sillä tarkistettavien pohjakarttojen määrä on pieni ja tarkastamiseen käytettävä aika on maltillinen.

Tarvittavat tulevista lakimuutoksista johtuvat tekniset korjaukset tullaan tekemään sopimukseen ennen allekirjoittamista.

Päätöksellä ei merkittäviä vaikutuksia kuntalaisiin, organisaatioon, ympäristölle tai talouteen.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi elinvoimainen



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Kärkölän kunta

## Liitteet

- 2 Sopimusluonnos kaavan pohjakartan tarkistamisesta, Kärkölä

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 158

## Sähköisen kiinteistönvaihdamman käyttöönotto

5363/00.01.02.05/2024

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Lahden kaupunki ottaa käyttöön sähköisen kiinteistönvaihdamman.

Tontteja luovutettaessa sähköiseen luovutukseen liittyvät kulut (asiakirjan lähetyskulu (luonnostelupalvelu), asiointimaksu luovutuskirjan laatimisesta (kiinteistövaihdannan palvelu) ja kirjaamiseen liittyvät kulut) osoitetaan asiakkaalle Maanmittauslaitoksen ja luonnostelupalvelun palveluntarjoajan hinnaston mukaisesti. Asiakirjan lähetyskulu sisältyy tontin varausmaksuun.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan yleisvaltakirjat luovutuskirjojen allekirjoittamiseen

(sisältäen kiinnityshakemusten, panttikirjan siirtohakemusten ja sitoumusten sekä maanvuokrasopimusten ja niiden muutosten allekirjoittamisen). Lisäksi valtuutetaan suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö allekirjoittamaan yleisvaltakirjat luovutuskirjojen luonnosteluun (sisältäen kiinnityshakemusten, panttikirjan siirtohakemusten ja sitoumusten sekä maanvuokrasopimusten ja niiden muutosten luonnostelun) ja hakemus yleisvaltakirjan tallentamiseksi kiinteistövaihdannan palveluun.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Perusteluosa

Lahden kaupunki on allekirjoittanut maanvuokrasopimukset ja kauppakirjat tähän asti perinteisesti omakätisin allekirjoituksin osapuolten (ja kaupanvahvistajan) läsnä ollessa. Maanvuokrasopimusten allekirjoitus on voitu hoitaa myös postitse. Lahden kaupungin maa-alueiden myyntiin, vuokraamiseen ja ostoihin liittyvät luovutuskirjat allekirjoittaa suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö. Luovutuskirjoja luonnostelee maapolitiikan yksikön henkilöstö.

Maapolitiikan yksikkö on selvittänyt vaihtoehtoja sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttöönottoon. Kauppakirjoja voi allekirjoittaa tällä hetkellä sähköisesti ainoastaan Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palvelussa. Kiinteistövaihdannanpalvelun lisäksi eri palveluntarjoajat tarjoavat kiinteistövaihdannan palveluun kytkeytyviä luonnostelupalveluita, jotka mahdollistavat kauppakirjojen luonnostelun lisäksi myös maanvuokrasopimusten sähköisen allekirjoittamisen.

Kuntien on mahdollista käyttää Kiinteistövaihdannan palvelua yleisvaltakirjan nojalla. Palveluun tallennetaan yhteisöä edustavien henkilöiden tiedot etukäteen annetun valtakirjan perusteella. Kirjallinen yleisvaltakirja antaa yleisen valtuuden käyttää Kiinteistövaihdannan palvelua yhteisön puolesta. Yleisvaltuutus antaa valtuutetulle oikeudet luonnostella ja/tai allekirjoittaa kiinteistövaihdantaan liittyviä asiakirjoja kaupungin puolesta. Yleisvaltakirja allekirjoitetaan käsin. Lisäksi tulee allekirjoittaa hakemus yleisvaltakirjan tallentamiseksi kiinteistövaihdannan palveluun. Luovutuskirjojen allekirjoittamiseksi tarvitaan kaupungilta yleisvaltuutus suunnittelujohtajalle ja tonttipäällikölle. Lisäksi luovutuskirjoja luonnostelevat henkilöt tarvitsevat valtuutuksen luovutuskirjojen luonnosteluun. Valtuutus annetaan henkilökohtaisesti. Luonnostelupalvelun käyttöön ei tarvita valtuutuksia. Sähköisessä kiinteistökaupassa ei tarvita kaupanvahvistajaa.

Sähköisestä kiinteistönvaihdannasta syntyy kuluja luonnostelupalvelusta ja kiinteistövaihdannan palvelusta. Kaupungille syntyy kustannuksia luonnostelupalvelun kuukausimaksusta (n. 73 €/kk alv. 0%). Luonnostelupalvelun käyttöönotosta ei synny kustannuksia eikä käytöstä lisäkustannuksia, koska kaupungilla on jo käytössä valitun palveluntarjoajan asiointikokonaisuus. Asiakkaalle kohdistetaan yksittäiseen luovutukseen liittyvät maksut. Luonnostelupalvelun osalta kustannuksia tulee luovutuskirjojen lähettämisen osalta 30,00 €/luovutuskirja ja kiinteistövaihdannan palvelun osalta luovutuskirjan laatimisesta (sis. lainhuudatusmaksun) 236,00 €/luovutuskirja (alv. 0%). Erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaamisesta tulee yhteensä 118 €:n kustannus. Kiinteistövaihdannan palvelun osalta kustannuksia syntyy myös yleisvaltuutuksen tallentamisen osalta 181,45 €/hakemus (alv. 0 %) palvelun

käyttöönoton yhteydessä. Sähköinen kiinteistövaihdanta pienentää asiakkaan kuluja, mikä toimii kannustimena sähköiseen asiointiin.

Sähköisen kiinteistövaihdannan käyttöönotosta huolimatta Lahden kaupungin luovutuskirjat on jatkossa mahdollista allekirjoittaa myös perinteisesti omakätisin allekirjoituksin paperimuodossa.

Sähköinen kiinteistönvaihdannan käyttö aloitetaan omakotitonttien vuokrasopimusten allekirjoittamisella ja tämän jälkeen laajennetaan koskemaan kaikkia luovutuskirjoja. Luovutuskirjat valmistellaan kaupungin hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Sähköisen kiinteistövaihdannan käyttöönotto on yksi kaupunkisuunnittelun digitalisaation edistämistoimenpiteistä.

Kuntalaisvaikutukset: Sähköinen asiointi on edullisempaa ja nopeampaa asiakkaalle ja sähköinen asiointi lisää asioinnin turvallisuutta. Sähköinen asiointi on ajasta ja paikasta riippumatonta ja vähentää liikkumisen tarvetta.

Organisaatiovaikutukset: Sähköinen kiinteistönvaihdanta tehostaa tontinluovutuksen prosessia ja vähentää hallinnollista työtä.

Ympäristövaikutukset: Ei merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Talousvaikutukset: Sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun taloudelliset vaikutukset ovat pienet ja kohdistuvat lähinnä palvelun käyttömaksuihin.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi uudistuva

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 159

Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AKS-1) korttelialueen 4180 tontin 5 vuokrien palauttaminen (Lepolankatu 10)

5417/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää maksaa Lahden vanhusten asuntosäätiö sr:lle Niemen kaupunginosan asuinkerrostalojen (AKS-1) korttelialueen 4180 tontista 5 (398-4-4180-5) kaupungin liikaa laskuttamia ja Säätiön maksamia vuokria aikaväliltä 1.1.2020 - 30.6.2024 yhteensä 150 766,09 € + viivästyskorot maksupäivään saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden vanhusten asuntosäätiö sr:n (jäljempänä Säätiö) toiminnanjohtaja pyysi 13.8.2024 kaupungille lähettämällään sähköpostiviestillä selvitystä

säätiön kaupungille maksamien tontinvuokrien korotusten perusteista, koska Säätiön mukaan tonttien vuokriin on tullut merkittäviä korotuksia. Esimerkkinä Säätiö mainitsee osoitteessa Lepolankatu 10 sijaitsevan vuokratontin, jonka vuokra on noussut 2014 tehdyn vuokrantarkistuksen jälkeen vuoteen 2024 mennessä noin 64 000 €.

Lahden kaupungilla ja Säätiöllä on yhteensä kymmenen maanvuokrasopimusta, joista yhdeksän koskee kerrostalotontteja ja yksi pysäköintitonttia. Tonttien vuokratulot kaupungille ovat vuonna 2024 noin 470 000 €. Kaupunkisuunnittelun vastualueen tekemässä vuokrasopimusten vuokrien tarkastelussa ilmeni poikkeava vuokrankorotus osoitteessa Lepolankatu 10 sijaitsevan tontin 398-4-4180-5 vuokrassa.

Osapuolet ovat 6.9.1991 allekirjoittaneet tontin 5 vuokrasopimuksen aikavälille 1.1.1992 – 31.5.2045. Tontin perusvuokra vuokrasuhteen alkaessa oli 54 354 € (323 173 mk) ja perusindeksinä elinkustannusindeksin vuoden 1990 keski-indeksiluku 1248. Viitenä ensimmäisenä vuotena indeksin muutoksesta huomioitiin vain puolet. Indeksihelpotusta ei saanut myöhemmin käyttää vuokraa korottavana tekijänä.

Säätiön hakemalla 22.5.2014 lainvoiman saaneella asemakaavamuutoksella A-2596 tontin 5 rakennusoikeutta lisättiin 2 405 m<sup>2</sup>:llä 10 955 m<sup>2</sup>:stä 13 360 m<sup>2</sup>:ön. Tekninen lautakunta päätti 17.6.2014 § 111 korottaa vuokraa lisärakennusoikeuden verran. Vuoden 2014 alussa tontin indeksinmuutoksilla korotettu vuokra ennen lisärakennusoikeuden osuutta oli 76 095,32 euroa. Lisärakennusoikeuden vuokrahinnaksi lautakunta päätti 15 392 euroa. Tontin uudeksi vuokraksi 23.5.2014 alkaen muodostui 91 487,32 euroa. Lautakunnan päätöksessä ei ollut mainintaa uuden vuokran indeksiin sitomisen ehdoista.



Lautakunnan päätöksen perusteella Säätiön ja kaupungin edustajat allekirjoittivat 14.10.2014 vuokrasopimukseen lisäsopimuksen seuraavilla ehdoilla:

1. Vuosivuokra on 23.5.2014 alkaen 91 487,32 €.
2. Muilta osin vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Lisäsopimuksessakaan ei ollut mainintaa uuden vuokran indeksiin sitomisen ehdoista. Tästä johtuen kaupungin vuokranlaskutus sitoi uuden vuokran alkuperäisessä vuokrasopimuksessa sovittuun indeksilukuun 1928, jolloin vuoden 2015 vuokraksi muodostui 128 082,25 €.

Lautakunnan päättäessä lisärakennusoikeuden tuomasta vuokrankorotuksesta alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokra 76 095,32 euroa oli jo korotettu vuoden 2014 tasoon. Uusi lisärakennusoikeudella korotettu vuokra olisi siten pitänyt sitoa kaupungin vuokrakäytäntöjen mukaan elinkustannusindeksin edellisen vuoden 2013 keski-indeksilukuun. Virheellisen indeksitulkinnan vuoksi indeksikorotus alkuperäisessä vuokrassa otettiin huomioon kahteen kertaan ja lisärakennusoikeuden vuokra korottui huomattavasti vuodesta 2015 lähtien laskutetuissa ja maksetuissa vuokrissa.

Kaupunkisuunnittelun selvitettyä Lepolankatu 10 tontin vuokran poikkeavan korotuksen syyn, ovat osapuolet ilmoittaneet näkemyksensä palautettavan vuokran määrästä. Säätiön edustajien näkemyksen mukaan kaupungin tulee palauttaa indeksivirheen takia liikaa peritty vuokra aikaväliltä 1.1.2015 – 30.6.2024 kokonaisuudessaan. Kohtuullistaakseen näkemystään Säätiö esitti, ettei palautettavalle vuokralle laskettaisi viivästyskorkoa. Kaupungin edustajien mukaan palautettavan vuokran määrässä tulee soveltaa velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003)

velan kolmen vuoden vanhentumisaikaa, jolloin kaupunki palauttaisi vuokran viivästyskorkoineen aikaväliltä 1.7.2021–30.6.2024.

Osapuolet ovat todenneet, että vastuu tahattomasti virheellisesti liikaa perityn ja maksetun vuokran havaitsemisesta on ollut molemmilla osapuolilla ensimmäisestä 1.1.–30.6.2015 maksuerästä lukien. Osapuolet ovat neuvotelleet sovintoratkaisun, jonka mukaan kaupunki maksaa Säätiölle liikaa laskutetun ja maksetun vuokran neljältä ja puolelta vuodelta aikaväliltä 1.1.2020–30.6.2024 yhteensä 150 766,09 € + viivästyskoron maksupäivään saakka.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Lahden vanhusten asuntosäätiö sr

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 160

Lausunto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 16.10.2024 § 121 tehtyyn hallintovalitukseen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

3004/10.03.00.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosan mukaisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan 16.10.2024 § 121 päätöksestä tehtyyn kunnallisvalitukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Yleiskaavoittaja on 19.9.2024 myöntänyt poikkeamispäätöksen 398-2024-377 kiinteistölle [REDACTED]. Poikkeamispäätös koskee 106 m2 suuruisen asuinrakennuksen rakentamista kiinteistölle. Poikkeamispäätöksellä on

myönnetty poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja MRL 14 §:n mukaisen rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakennuksen minimietäisyyttä rantaviivasta ja rakennuspaikan rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätökseen 398-2024-377 liittyen jätettiin kaksi oikaisuvaatimusta. Lahden kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi 16.10.2024 § 121 päätöksellään oikaisuvaatimukset ja totesi, etteivät oikaisuvaatimukset anna aiheutta yleiskaavoittajan tekemän poikkeamispäätöksen 398-2024-377 muuttamiseen tai perumiseen.

Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä on jätetty hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallintovalituksessa haetaan poikkeamispäätöksen muuttamista siten, että poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta ja poikkeamista MRL 14 §:n mukaisesta rakennuksen minimietäisyydestä rantaviivasta ja poikkeamista rakennuspaikan rakennusoikeudesta ei myönnetä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valitukseen liittyen Lahden kaupunkiympäristölautakunnalta 16.12.2024 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 23.12.2024 asti lautakunnan kokousrytmin vuoksi.

### **Lahden kaupunkiympäristölautakunnan lausunto hallintovalitukseen**

#### **Kulttuurihistorialliset arvot**

Kiinteistön [REDACTED] alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kiinteistöllä sijaitsee Kumian vanha mylly. Kumian mylly on osa valtakunnallisesti merkittävää Immilän, Kumian ja Seestan myllyjen kokonaisuutta (RKY 2009). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan myllyrakennuksen säilymistä edesauttaa myllykiinteistön saaminen

käyttöön ja myllyn toimintaa tukevan rakentamisen voidaan katsoa tukevan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Ilman käyttöä olevaan kiinteistöön ei välttämättä ole taloudellisia intressejä ja resursseja, jolloin kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen vaaraantuu. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on arvioinut uudisrakennuksen soveltuvan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, joten rakentamisen ei voida arvioida vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 § 2 mom. kohta 3.) Poikkeamispäätös 398-2024-377 ei koske myllyrakennusta ja sen mahdollista käyttötarkoitusta tulevaisuudessa.

### **Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta**

Kiinteistö [REDACTED] sijaitsee Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) mukaisella kyläalueella (AT). Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Kyläalueelle voi sijoittua asumista, maatilojen talouskeskuksia, vapaa-ajan asuntoja, palveluita ja sellaisia työ- ja liiketiloja, joista ei aiheudu ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta näihin verrattavia haittoja. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) ei ohjaa suoraan rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti, eikä sen pohjalta voida suoraan myöntää rakennuslupaa.

Asuinrakennuksen suunnittelu kiinteistölle on aloitettu ensimmäisen kerran vuonna 2014 ja uudelleen aktiivisesti vuodesta 2019 alkaen. Kiinteistön alueella on ollut voimassa 17.4.2008 alkaen oikeusvaikutteinen Iso-Kukkanen, Salajärvi, Ruuhijärven rantayleiskaava, joka ohjasi rantarakentamista rakennuspaikkakohtaisesti MRL 72 §:n mukaisesti ja sen perusteella oli mahdollista myöntää suoraan rakennuslupa.

Rantayleiskaavassa kiinteistölle [REDACTED] oli osoitettu asuinrakentamisen

rakennuspaikka (A). Rantayleiskaavan rantarakentamisen ja taustamaaston rakennusoikeudet oli ratkaistu mitoituserusteiden ja emätilatarkastelun perusteella. Rantayleiskaava kumoutui kiinteistön [REDACTED] kohdalla Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) voimaantulon myötä 2.12.2022.

Lahden kaupunki ja Nastolan kunta yhdistyivät uudeksi Lahden kaupungiksi 1.1.2016. Yhdistymisen jälkeen aloitettiin uuden, koko kaupungin kattavan Lahden yleiskaavan laatiminen vuonna 2017. Yleiskaavatyössä arvioitiin Nastolan kunnan alueella olevien osayleiskaavojen ja rantayleiskaavan ajantasaisuus ja muutostarpeet. Suurin osa Nastolan yleiskaavoista päätettiin kumota laadittavalla uudella Lahden yleiskaavalla ranta-alueita lukuun ottamatta. Pääosin yleiskaavat jätettiin voimaan ranta-alueiden osalta niiden ohjatesa suoraan rantarakentamista rakennuspaikkakohtaisesti. Muutamilla muutospainealueilla taajaman läheisyydessä Nastolan yleiskaavat päätettiin kumota myös ranta-alueella uudella Lahden yleiskaavalla. Kumiantien risteysalue lähellä Pajulahden urheilupuistoa tunnistettiin yhdeksi alueeksi, jossa maankäyttö voisi kehittyä voimassa olevaan Iso-Kukkanen, Salajärvi, Ruuhijärvi rantayleiskaavaan verrattuna enemmän asuinrakentamiseen painottuvaksi ja tiiviimminkin rakentuvaksi alueeksi. Muutosta puolsivat alueen sijoittuminen lähelle taajamaa, alueella jo olemassa oleva asuinrakentaminen, sekä alueelle toteutettu ja vuonna 2014 käyttöön otettu haja-asutusalueen vesi- ja viemäriverkoston runkoverkko. Alue osoitettiin Lahden yleiskaavassa 2030 (Y-203) kyläalueeksi (AT) mahdollistaen alueen kehittämisen kylämäiseksi asumisen ja elinkeinoelämän alueeksi. Aluetta ei osoitettu asuinalueeksi (A), koska alueelle ei nähty tarvetta asemakaavan laatimiselle. Kiinteistö [REDACTED] sijaitsee tällä Kumiantien risteysalueen kyläalueella (AT). Kiinteistölle [REDACTED] suunniteltu rakentaminen on

yleiskaavan mukaista, eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle (MRL 171 § 2 mom. kohta 1).

Lahden kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut selvitystä hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeistä hajarakentamisen ohjaamisen tukemiseen. Selvityksessä on määritelty yleiset kriteerit ja pisteytys, joiden perusteella taajaman ulkopuolisten alueiden edullisuutta kestävän yhdyskuntarakenteen kannalta voidaan vertailla eri puolilla kaupunkia. Kumiantien risteysalueen kyläalue on selvityksen mukaan hajarakentamisen yhdyskuntarakenteellisen edullisuuden näkökulmasta ensisijaisia hajarakentamisen alueita. Selvitys on viimeistelyvaiheessa, eikä sitä ole julkaistu.

Asuinrakennuksen rakentaminen kyläalueelle on kaavamukaista rakentamista, eikä poikkea alueen rakennuskannasta. Kiinteistön [REDACTED] lähimmät, noin 100 metrin päässä sijaitsevat olemassa olevat rakennuspaikat (4 kpl) ovat kaikki asuinrakentamisen rakennuspaikkoja. Tarkasteltaessa 200 metrin etäisyysvyöhykettä, olemassa olevista 12 rakennuspaikasta viisi on lomarakennuskäytössä ja seitsemän asuinrakentamisen käytössä.

Poikkeamispäätös rannan suunnittelutarpeesta nähdään mahdolliseksi myöntää rakentamisen ollessa voimassa olevan Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) mukaista ja asumisen soveltuvan kyläalueelle. Lisäksi poikkeamista puoltaa kiinteistön sijoittuminen yhdyskuntataloudellisesta näkökulmasta kestäväälle hajarakentamisen vyöhykkeelle sekä kiinteistöllä aikaisemmin voimassa ollut rantayleiskaava ja sen mukainen mitoitus ja kaavamerkintä. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, joten alueelle ei tulla laatimaan suoraan rakentamista ohjaavaa asema- tai yleiskaavaa. Hankeen

nähdään lisäksi tukevan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamiseen MRL 72 §:n mukaiseen rannan suunnittelutarpeeseen nähdään olevan erityinen syy edellä kuvatuista syistä.

### **Rakennuksen käyttötarkoitus ja rakentamisen vaikutukset Salajärven asukkaille**

Hallintovalituksessa on esitetty huoli rakennuksen käyttötarkoituksesta ja mahdollisten vaihtuvien vieraiden aiheuttamasta melu- ym. haitoista. Lainsäädännöstä puuttuu selkeät määräykset tilapäisestä ja lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta ja sen ammattimaisesta harjoittamisesta.

Rakennuslupateknisesti lyhytaikaiseen majoittumiseen tarkoitetut, ammattimaisesti tilapäiseen majoitukseen tarjottavat rakennukset luokitellaan majoitusliikerakennuksiksi. Omassa asuinkäytössä olevan asuinrakennuksen tilapäinen ja satunnainen lyhytaikainen vuokraus on sen sijaan mahdollista ilman rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

Poikkeamispäätöksellä ei pystytä ottamaan kantaa asiaan, jota poikkeamispäätöshakemus ei koske. Poikkeamispäätös 398-2024-377 on haettu ja myönnetty asuinrakennukselle. Poikkeamispäätöksellä ei ole myönnetty lupaa majoitusliikerakennuksen rakentamiseksi.

Poikkeamispäätös 398-2024-377 ei myöskään koske myllyrakennusta ja sen mahdollista käyttötarkoitusta tulevaisuudessa. Myllyrakennukselle on myönnetty 22.6.2006 rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle tilauskahvila- ja näyttelyrakennukseksi/kokoontumistilaksi.

Rakennusluvasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti (KHO 3.7.2008 D:No 2149/1/07). KHO on hylännyt valitukset. Myllyrakennuksen muutostöitä ei kuitenkaan ole aloitettu ja rakennuslupa on rauennut. Myllyrakennus on mahdollista kunnostaa ja liittää kunnalliseen vesi- ja



viemäriverkostoon riippumatta kiinteistön muista mahdollisista rakennushankkeista, kuten kunnallisvalituksessa on todettu. Myllyrakennuksen mahdollinen käyttötarkoituksen muutos vaatii oman uuden lupaprosessin.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo ainoastaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta ja voi puuttua kaavan vastaiseen rakentamiseen tai rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan, jos se katsotaan yleisen edun mukaiseksi. Asumisesta tai kiinteistöllä muusta toiminnasta aiheutuva häiriö on poliisin valvonta-asia.

### **Rakennusoikeuden ylitys**

Kiinteistön [REDACTED] pinta-ala on 4121 m<sup>2</sup>. Kiinteistö kuitenkin muodostuu useammasta palstasta ja myllyn piha-alueen muodostama rakennuspaikka on pinta-alaltaan noin 3210 m<sup>2</sup>. Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 300 m<sup>2</sup>, kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan (3210 m<sup>2</sup>) rakennusoikeus on 225 kerrosala-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva myllyrakennus 285 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 56,5 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeamispäätöksellä 398-2024-377 myönnettiin lupa yksikerroksisen, 106 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen rakentamiselle, jonka jälkeen käytetty rakennusoikeus olisi 447,5 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys on merkittävä, kuten kunnallisvalituksessakin todettiin. Kohdetta voidaan kuitenkin pitää hyvin poikkeuksellisena, eikä sitä voida rinnastaa tavanomaiseen rakennuspaikkaan. Kumian mylly on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja myllyn säilyminen kiinteistöllä on rakennetun kulttuuriympäristön suojelun kannalta tärkeää. Rakennusoikeuden riittäminen vaatisi käytännössä myllyrakennuksen purkamisen, jos rakennuspaikka haluttaisiin

asuinrakennuskäyttöön ilman rakennusoikeuden ylittämistä. Tätä ei kuitenkaan voida pitää varteenotettavana vaihtoehtona, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden mukaisena.

Suunniteltu asuinrakennus on kooltaan maltillinen ja on kokonsa ja ulkoasunsa osalta sijoitettavissa myllykiinteistölle. Poikkeaminen rakennusoikeuden ylitykseen myönnettiin asuinrakennuksen maltillisen koon ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymisen tukemisen vuoksi. Ilman myllyrakennuksen käyttämää kerrosalaa rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus vastaisi normaalia asuinrakentamisen rakennusoikeutta asuinrakennuksen ja talousrakennuksen osalta ja jäisi jopa vähäiseksi rakennusjärjestyksen määräykseen verrattuna.

Rakennusoikeuden ylitykseen poikkeamispäätöksiä haetaan kohtuullisen harvoin ja myönnetyt ylitykset ovat vähäisiä. Siltä osin poikkeamispäätös 398-2024-377 on poikkeuksellinen. Poikkeuksellinen on myös kiinteistön ■■■■■ rakennuspaikka ja sen olemassa olevat rakennukset. Vastaavanlaisia kohteita ei Lahden alueelle juurikaan ole, joten poikkeamisen myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (MRL 171 § 2 mom. kohta 4.) Kohdetta voisi verrata esimerkiksi vanhaan maatilan pihapiiriin, joka on nykyisin perikunnan vapaa-ajan käytössä ja kohteessa halutaan säilyttää jo käytöstä poistunut navetta ja uudisrakentaminen vaatii tästä syystä poikkeamisen rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

### **Etäisyys rantaviivasta**

Rakennuspaikka sijoittuu yleisen maantien ja järven väliselle kapealle maa-alueelle. Kiinteistön rajalta rantaviivaan on matkaa noin 50 metriä. Maantien suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta. Rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ei ole säädetty lailla.

Lahden kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan asuinrakennuksen tulisi sijoittua vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta, saunan osalta määräyksen mukainen vähimmäisetäisyys on 15 metriä.

Asuinrakennus on esitetty sijoittuvan 17 metrin päässä rantaviivasta seinälinjasta mitattuna. Terassin lähin kulma ulottuu 14 metrin päähän rantaviivasta. Rakennuspaikan pinta-alan, muodon, maantien suoja-alueen ja muiden rakennuksien vuoksi asuinrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa määräysten mukaisesti. Rakennuksen sijainti on suunniteltu mahdollisimman hyvin rakennuspaikan maastoon ja muihin rakennuksiin nähden soveltuvaksi. Rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rantaviivasta vaatisi rakennuksen kääntämistä enemmän rantaviivan suuntaisesti, mikä lisäisi maastotöiden ja luiskaamisen tarvetta, eikä määräyksen mukainen etäisyys täytyisi tästäkään huolimatta.

Poikkeaminen rakennuksen etäisyydestä rantaviivaan on yleisin rantarakentamiseen liittyvä poikkeaminen Lahdessa ja se on perusteltua rakennuspaikan maastonmuotojen, rakennuspaikan muodon tai muiden ominaisuuksien vuoksi. Nastolan alueen vesistöjen rannat ovat paikoitelleen erittäin kallioisia ja jyrkkärantaisia, jonka vuoksi rantaetäisyydestä joudutaan myöntämään usein poikkeaminen maastonmuotojen vuoksi rakentamisen kohdistuessa kaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Nastolan ranta-alueilla on paljon olemassa olevaa lomarakennuskantaa 1950–1970-luvuilta ja rakennukset sijoittuvat monesti hyvin lähelle rantaviivaa. Näiden rakennuksien korjaaminen on sallittua, mutta korvaavan rakennuksen lupakäsittelyssä arvioidaan mahdollisuus sijoittaa uudisrakennus määräyksien mukaisesti. Yleensä näissä kuitenkin päädytään poikkeamispäätöksellä rakentamaan rakennus joko samoille perustuksille tai hieman kauemmaksi rantaviivasta. Kiinteistön [REDACTED]

kohdalla määräyksiä vähäisempi etäisyys rantaviivasta johtuu ennen kaikkea rakennuspaikan muodosta ja maantien suoja-alueesta, eikä poikkeamispäätös 398-2024-377 tältä osin poikkea tavanomaisesta linjauksesta Nastolan alueen ranta-alueilla.

### **Vaikutukset Salajärven eläimistölle**

Kiinteistön [REDACTED] alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista, eikä kiinteistön alueella ole tiedossa myöskään muita arvokkaita luontoarvoja. Lahden ympäristöpalveluiden poikkeamispäätöshakemukseen antaman lausunnon mukaisesti rakentamisen ei katsota aiheuttavan rantavyöhykkeelle, eläimistölle ja järviolueella pesiville linnuille peruuttamatonta haittaa. Lisäksi lausunnon mukaan rakentamisen aikainen vesistökuormitus on kiinteistöllä hallittavissa. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 § 2 mom. kohta 1. ja 4.).

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

Ote + liite- ja oheismateriaali Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 23.12.2024 mennessä.

### **Liitteet**

- 3 Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätös 16.10.2024 (henkilötiedot hävitetty)

- 4 Valitus, poikkeamispäätös MKA 398-2024-377, Nastolan Kumian myllyn kiinteistö (henkilötiedot hävitetty)
- 5 Kaupunkiympäristölautakunta 16.10.2024 § 121
- 6 398-2024-377 Poikkeamispäätös
- 7 Ympäristökartta 398-2024-377
- 8 398-2024-377 Hyväksytty asemapiirustus
- 9 Ote Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaavasta
- 10 Iso-Kukkasen, Salajärven ja Ruuhijärven rantayleiskaavan kaavamerkinntät ja määräykset
- 11 Ote Lahden yleiskaavasta 2030 (Y-203)
- 12 Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) kaavamerkinntät ja määräykset
- 13 Lahden rakennusjärjestys

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 161

Kiinteistökaupan esisopimus Asemantaustan kaupunginosan korttelin 25155 tontti 3 ja korttelin 25156 tontti 13, Vahva-Jussin lenkki

5425/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Lahden kaupungin välisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta päättä, että esisopimuksen kauppahinta 514 500 € tulee maksaa 15.1.2025 mennessä eikä sille peritä varaussopimuksen mukaista korkoa. Mikäli kauppahinta maksetaan 15.1.2025 jälkeen peritään maksamattomalle kauppahinnalle varaussopimuksen mukainen korko.

Kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

### Taustaa

Lahden kaupunki ja Hartela Etelä-Suomi Oy ovat 21.2.2024 allekirjoittaneet varaussopimuksen koskien ns. Starkin aluetta Asemantaustan kaupunginosassa perustuen kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 20.12.2023 § 148.

### Varaussopimus

Varaussopimus perustuu osapuolten 4.2.2019 allekirjoittamiin kauppakirjaan ja esisopimukseen, joita koskevat purkuasiakirjat on allekirjoitettu 21.2.2024. Varaussopimuksella on varattu 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 €

Yhteensä 4 888 560 €

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.

Varaussopimuksen mukaisesta tonttien myynnistä tehdään erilliset päätökset.

#### Asuntomarkkinatilanne

Asuntorakentaminen on romahtanut finanssikriisiä matalammalle tasolle, ja vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset ovat lähes täysin pysähtyneet. Korkojen lasku helpottaa taloudellista tilannetta, mutta kotitalouksien asuntolainaamisen ja ostoaikomusten matala taso ennakoii asuntokaupan piristymisen jäävän vaisuksi. Rakennusteollisuuden syksyn 2024 suhdannekatsauksen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset ovat valtakunnallisesti vähentyneet viime vuonna 12 000 asuntoon, mikä oli 14



500 asuntoa vuoden 2022 tasoa vähemmän. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan kerrostaloasuntojen aloitukset jäävät myös kuluvana vuonna noin 12 000 asuntoon.

Rakennusteollisuuden mukaan suhdannekuoppaa tasoittanut valtion tukema rakentaminen vähenee vuonna 2025 ilman, että sille olisi tiedossa korvaavaa tuotantoa. Valmistuneiden uusien asuntojen varannon hidas sulaminen asettaa haasteita uusien kohteiden aloituksille, ja vapaarahoitteinen uudistuotanto käynnistyy poikkeuksellisen hitaasti. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan asuntorakentaminen kääntyisi hienoiseen kasvuun vuoden 2025 jälkimmäisellä puoliskolla.

#### Neuvottelut

Varaussopimuksen mukainen ensimmäinen vuosittainen kauppahintaerä on erääntymässä tämän vuoden lopussa, jonka vuoksi osapuolet ovat neuvotelleet varaussopimuksen mukaisen tontin luovuttamisesta. Asuntorakentamisen suhdanteesta johtuen neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa tarkoituksen mukaisinta on tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jolla Hartela suorittaa varaussopimuksessa vuodelle 2024 määritetyn vuosittaisen kauppahinnan.

#### Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimus perustuu osapuolten 21.2.2024 allekirjoittamaan varaussopimukseen. Esisopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Esisopimuksen kohteena ovat seuraavat asemakaavan mukaiset tontit osoitteissa

- Vahva-Jussin lenkki 27, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-156-13 ("Tontti 13") tai
- Vahva-Jussin lenkki 38, 15700 Lahti, kiinteistötunnus 398-25-155-3 ("Tontti 3").

Esisopimuksella Hartela sitoutuu ostamaan toisen esisopimuksen mukaisista tonteista esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaupunki sitoutuu myymään Hartelan valitseman tontin varaussopimuksen mukaisin ehdoin kuukauden kuluessa sen jälkeen, kun Hartela on ilmoittanut kaupungille kummalla tonteista 13 ja 3 täytyvät ensin rakentamisen aloitusedellytykset.

Kauppahinnasta maksetaan tämän esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa 514 500 €. Loput tontin 13 tai tontin 3 kauppahinnasta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa. Mikäli Hartela ei osta tonttia 13 tai 3 esisopimuksen mukaisesti, maksettua kauppahintaa ei palauteta vaan se jää kaupungille sopimussakkona.

Tontin 13 tai 3 rakentamisvelvollisuus alkaa varaussopimuksen mukaisesti lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Esisopimuksella ei muuteta muita varaussopimuksen ehtoja kuin vuoden 2024 kauppahinnan kohdistaminen joko tontille 3 tai 13.

Eesityksen strategianmukaisuus:

Eesitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraaviin kohtiin:

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

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

- Teemme Lahden keskustasta elävän ja turvallisen sekä parannamme  
asuinalueiden viihtyisyyttä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Hartela Etelä-Suomi Oy

## Liitteet

- 14 Kartta M-24-199
- 15 Esisopimus Hartela Etelä-Suomi Oy Vahva-Jussin lenkki
- 16 Varaussopimus Hartela Etelä-Suomi Oy Starkin alue

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 162

Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Jokimaan kaupunginosan korttelin 28037 tonteille 3 ja 4, kartta M-24-94, maanmittausinsinööri 27/2024, 07.11.2024

2285/10.01.00.04/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 8338 675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteluosassa mainituilla perusteilla.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Maanmittausinsinööri on tehnyt viranhaltijapäätöksen 7.11.2024 § 27, koskien Jokimaan kaupunginosan korttelin 28037 tonttien 3 ja 4 tonttijakoa. Viranhaltijapäätökseen on tullut 29.11.2024 päivätty oikaisuvaatimus.

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä

kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Asianosainen ei hyväksy esitettyä tonttijakoa, ja pyytää viranhaltijapäätöksen perumista. Asianosainen on pyytänyt säilyttää kiinteistön tilana ja kiinteistötunnuksen alkuperäisenä kiinteistötunnuksena.

#### **Maanmittausinsinöörin lausunto oikaisuvaatimukseen**

Alueen kaava a-562a on vahvistettu 27.01.1987. Tontit ovat asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta.

Tonttijako on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kiinteistö säilyy tilana niin kauan kunnes kiinteistön omistaja hakee muodostamista tontiksi.

#### **Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus

#### **Toimenpiteet**

Ote: Oikaisuvaatimuksen tehnyt kiinteistönomistaja

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, Tonttijako Jokimaan kaupunginosan korttelin 28037 tonteille 3 ja 4,
- 7 Uomakatu

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 163

Lahden kaupungin omakotitonttien luovutusperiaatteet

5353/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Maankäyttövalmistelija Heidi Hakala p. 044 483 1674

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaiset omakotitonttien luovutusperiaatteet. Luovutusperiaatteet astuvat voimaan 1.2.2025. Omakotitonttien kauppakirja- ja maanvuokrasopimusmallipohjat päivitetään vastaamaan uusia luovutusperiaatteita.

Luovutusperiaatteista voidaan poiketa erityisin perustein kaupungin hallintosäännön ja päätösvallan delegointipäätösten toimivaltaan perustuvalla päätöksellä.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Perusteluosa

Kaupungilla on tällä hetkellä (tilanne 2.12.2024) vapaita haettavissa olevia omakotitontteja 111 kpl, luovutettavissa ja rakennettavissa olevaa omakotitonttivarantoa 69 kpl (ei haettavissa) sekä muuta omakotitonttivarantoa (ei rakennettavissa eikä haettavissa) 95 kpl. Omakotitonttivarantoa on yhteensä 275 kpl.

Lahden kaupungin tonttien luovutuksen linjaukset on kirjattu Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisiin linjauksiin 2023–2028. Tämän lisäksi on päätetty erilliset omakotitonttien luovutusperiaatteet. Nyt voimassa olevat omakotitonttien luovutusperiaatteet on päätetty vuonna 2019 (Tekninen ja ympäristölautakunta 13.2.2019 § 27). Omakotitonttien hinnoittelu perustuu erikseen päätettyihin omakotitonttien vyöhykehintoihin. Vyöhykehinnat on päivitetty viimeksi vuonna 2023 ja niitä päivitetään kahden vuoden välein.

Kaupunki luovuttaa tällä hetkellä jatkuvassa haussa olevia omakotitontteja kuukausittaisiin haku aikoihin perustuen. Tonttihakemuksia voi jättää haettavissa oleviin tontteihin kunkin kalenterikuukauden ajan. Uusia tontteja pyritään asettamaan haettavaksi kaksi kertaa vuodessa: huhtikuun ja lokakuun haussa. Sekä jatkuvassa haussa olevien että uusien tonttien saajat valitaan harkintaan perustuen muun muassa hakijoiden asuntotarpeeseen ja perhekokoon perustuen. Jatkuvan haun tonttien saajista päättää viranhaltija ja uusien alueiden tonttien saajista päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Omakotitonttien kysyntä on ollut kahden vuoden ajan hyvin maltillista. Eniten tonttihakemuksia on jätetty Kariston, Aikamatkan ja Kytölän



alueille. Omakotitonttihakemuksia ja luovutuksia vuosina 2020–2024 on ollut seuraavasti:

Vuosi 2020: 227 hakemusta, 67 luovutusta

Vuosi 2021: 386 hakemusta, 70 luovutusta

Vuosi 2022: 196 hakemusta, 46 luovutusta

Vuosi 2023: 86 hakemusta, 24 luovutusta

Vuosi 2024: 45 hakemusta, 24 luovutusta (tilanne 2.12.2024)

Merkittävät kysynnän vaihtelut, eri elämänvaiheissa olevien tontinhakijoiden parempi huomioiminen tontinluovutuksessa sekä tontinluovutusprosessin tehostaminen ja selkeyttäminen on tuonut esiin tarpeen tarkastella omakotitonttien luovutusperiaatteita uudelleen. Myös tonttien rakentuminen on noussut yhdeksi ongelmaksi kaupungin omakotitonttien luovutuksessa ja uusien luovutusperiaatteiden kirjaukset tukevat myös tonttien rakentumisen edistämistä. Tyhjinä seisovat luovutetut tontit aiheuttavat paljon kysymyksiä ja selvitystyötä asiakaspalvelussa sekä tyytymättömyyttä rakentajien keskuudessa.

Omakotitonttien luovutusperiaatteiden muutokset liittyvät niihin asioihin, joissa on tunnistettu epäkohtia joko tontteja luovuttavan henkilöstön tai asiakkaiden näkökulmasta. Merkittävimmät muutokset omakotitonttien luovutusperiaatteissa liittyvät jatkuvassa haussa olevien tonttien kuukausittaisesta hakuajasta luopumiseen, hakemuksiin perustuvasta harkinnasta (asunnon tarve, perhekoko, ym.) luopumiseen, vuoden määräajan vaatimukseen rakennusluvan hakemiselle luovutuskirjan allekirjoittamisesta sekä "tonttikarensiajan" lyhentämiseen. Kaikki muutokset on kuvattu liitteessä 1.

Uusien alueiden (tonttien) osalta luovutusperiaatteita tarkennetaan erillisellä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä ja jokaisesta

luovutuksesta laaditaan erillinen luovutuspäätös (viranhaltijapäätös).

Luovutusehtoja tarkistetaan jatkossa tarpeen mukaan.

Kuntalaisvaikutukset: Luovutusperiaatteet lisäävät kaupungin tontinluovutuksen läpinäkyvyyttä sekä selkeyttävät omakotitonttien luovutusprosessia asiakkaan näkökulmasta. Luovutusperiaatteet myös nopeuttavat tontinhankintaa. Luovutusperiaatteet huomioivat paremmin asukkaiden erilaiset elämäntyyliä ja perhekoot sekä parantavat rakennusalan yritysten toimintaedellytyksiä.

Organisaatiovaikutukset: Omakotitonttien luovutusperiaatteet selkeyttävät omakotitonttien luovutusprosessia omakotitontteja luovuttavan henkilöstön näkökulmasta. Luovutusperiaatteet nopeuttavat ja tehostavat tontinluovutusprosessia sekä siihen liittyvää päätöksentekoa. Luovutusperiaatteet mahdollistavat tonttien rakennuslupien hakemusten jakautumisen tasaisemmin koko vuodelle.

Ympäristövaikutukset: Luovutusperiaatteet varmistavat tonttien rakentamisen aiempaa paremmin, mikä lisää asuinalueiden viihtyisyyttä. Tyhjinä seisovat tontit aiheuttavat paljon tyytymättömyyttä rakentajien keskuudessa. Uudet tontit pyritään asettamaan haettavaksi vasta, kun alueen kadut on rakennettu sorapinnalle.

Talousvaikutukset: Tontinluovutuksen prosessin nopeuttaminen ja joustavoittaminen voi lisätä tonttien vuokraamista ja mahdollista myyntiä. Se mahdollistaa omakotirakentajien lisäksi erilaisten rakennuttajien, pienten toimijoiden ja yhteisöllisten hankkeiden aloitusta. Muutokset suoraviivaistavat tekemistä, päätöksentekoa ja säästävät näin työaikaa ja siten myös euroja.

Yhteydet strategiaan: Kestävästi elinvoimainen

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Liitteet

18 Liite 1 Lahden kaupungin omakotitonttien luovutusperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 164

Pyyntö Kujalan jätteenkäsittelyalueen maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, Salpakierto Oy

5426/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että kaupunki sitoutuu jatkamaan jätteenkäsittelyalueen vuokraamista 1.1.2035 lähtien 30 vuoden mittaisella uudella maanvuokrasopimuksella. Tarkemmista sopimusehdoista, alueen ulottuvuudesta ja vuokrahinnasta päätetään vuoden 2034 aikana.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunki on 3.5.2005 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrannut noin 70 hehtaarin alueen Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy:lle aikavälille 1.1.2005–31.12.2034. Maanvuokra vuonna 2024 on 197 732,92 €. Alueen

nykyinen vuokralainen Salpakierto Oy on pyytänyt kaupungilta sitoumusta, että kaupunki vuokranantajana sitoutuu jatkamaan Kujalan jätteenkäsittelyalueen maanvuokrasopimusta sen päättyessä 30 vuodella tai vähintään 20 vuodella. Samalla yhtiö pyytää, että nykyisellä vuokralaisella on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta, jos alueella edelleen harjoitetaan kiertotalouden liiketoimintaa. Sopimuksen sisältöä tulee myös yhtiön mukaan päivittää ennen nykyisen vuokrasopimuksen päättymistä. Yhtiö perustelee pyyntöään yhtiön toiminnan jatkuvuuden varmistamisella.

Salpakierto Oy on kaupunkikonserniin kuuluva jätteiden käsittelyä harjoittava yhtiö. Kujalan käsittelykeskuksessa Lahdessa vastaanotetaan, välivarastoidaan, käsitellään, hyödynnetään, siirtokuormataan ja loppusijoitetaan yhdyskuntien ja tuotantotoiminnan jätteitä. Kujalan käsittelykeskus on Salpakierto Oy:n päätoimipaikka ja ainoa jätteenkäsittelypaikka. Toiminta on ympäristöluvan alaista. Voimassa olevassa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu jätteenkäsittelyn korttelialueeksi (EJ-3) ja jätteen käsittelyalueeksi (EJ-2).

Vuokra-alueella ei ole tiedossa tällä hetkellä asemakaavamuutostarpeita ja kaupunki ei ole aikeissa osoittaa alueelle muuta käyttöä.

Vuokrasopimusehtoja tulee myös kaupungin kannalta muuttaa sopimusta uusittaessa siten, että ehdot saadaan paremmin vastaamaan sopimuksen uusimishetken lainsäädäntöä ja alueiden vuokraamisessa noudatettavia kaupungin käytänteitä esim. indeksiehtojen osalta. Kaupungin tiedossa ei myöskään ole nykyisiä Kujalan toimintoja korvaavaa vaihtoehtoista paikkaa jätteiden käsittelyyn ja loppusijoitukseen. Edellä olevan perusteella kaupunkisuunnittelu esittää, että alueen vuokraamista jatketaan 1.1.2035 alkaen uudella 30 vuoden mittaisella maanvuokrasopimuksella.

Tarkemmista sopimusehdoista, alueen ulottuvuudesta ja vuokrahinnasta päätetään vuoden 2034 aikana.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Salpakierto Oy

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 165

Maksuajan myöntäminen, Liipolan ostoskeskus (Ostoskatu 16-18)

5633/02.08.00.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Janne Viljanen p. 044 483 1505

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä maksuajan myöntämisen alla olevin ehdoin. Maankäyttösopimuksen mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen toinen 75 000 euron suuruinen erä maksetaan 31.12.2025 mennessä. Maksu laskutetaan erikseen. Maksuajan myöntämisen ehtona on ko. sopimusalueen tontteihin liittyvien maksamattomien tonttijako- ja lohkomismaksujen (pääomaltaan yhteensä 3 575 euroa) suorittaminen korkoineen ja perintäkuluneen kaupungille 31.1.2025 mennessä. Mikäli em. suoritusta ei ole maksettu 31.1.2025 mennessä, kaupunki laittaa maksamattoman sopimuskorvauksen maksuun ilman eri päätöstä. Lisäksi lautakunta edellyttää, että entinen ostoskeskusrakennus tulee pitää siistinä ja turvallisena ja omistajan tulee reagoida mahdollisiin rakennus- ja ympäristövalvonnan antamiin kehotuksiin rakennuksen kunnon suhteen

viivytyksettä. Mikäli omistaja ei reagoi em. siistimis- tai korjauskehotuksiin niiden edellyttämällä ja rakennus- ja ympäristövalvonnan hyväksymällä tavalla kuukauden kuluessa niiden antamisesta, voi kaupunki laittaa maksamattoman sopimuskorvauksen maksuun ilman eri päätöstä.

Maksulykkäyksen myöntäminen ei vapauta allekirjoitetun maankäyttö sopimuksen mukaisen maksuaikataulun viivästyskoron maksamisesta. Korkoa peritään valtiovarainministeriön määräämä peruskoroko + 1 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Viivästyskorot laskutetaan erikseen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa

Kerinkallion kaupunginosan korttelin 20114 tonttien 9 ja 10 omistaja on pyytänyt kaupungilta maksuaikaa asemakaavamuutoksesta A-2775 aiheutuvien yhdyskuntarakentamiskustannusten maksamiselle 22.11.2024 lähetetyllä sähköpostilla. Kustannusten maksusta on sovittu 20.11.2020 allekirjoitetulla maankäyttö sopimuksella (Tyla 13.10.2020 § 133).

Korttelin 20114 tonttien 9 ja 10 omistaja on 20.11.2020 allekirjoitetulla maankäyttö sopimuksella sitoutunut maksamaan kaupungille 20 000 euroa kaavamuutoksen toteuttamisesta ja 150 000 euroa kahdessa erässä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Maankäyttö sopimuksen mukaan ensimmäisen maksun eräpäivä oli 11.3.2021 ja toisen erän eräpäivä on yhden vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä eli 11.3.2022. Maanomistaja on maksanut 20 000 euroa kaavamuutoksen toteuttamisesta ja ensimmäisen erän (75 000 €) yhdyskuntarakentamisen korvauksista.



Toisen maksuerän maksuaikaa on pidennetty 31.12.2024 saakka (Kyla 27.4.2022 § 66, kyla 26.1.2023 § 11 ja kyla 25.1.2024 § 9).

Maanomistaja on anonut lisää maksuaikaa maankäyttösopimuksen mukaiselle 75 000 euron suuruiselle yhdyskuntarakentamisen kustannuksista perittävän maksun toiselle erälle. Hanke ei ole yrityksistä huolimatta edistynyt haasteellisen markkina- ja taloustilanteen vuoksi. Maanomistajan tavoitteena on saada hanketta edistettyä tai varmistaa maksuvalmius muulla tavoin myönnettävän maksuajan aikana. Ostoskadun ja sen ympäristön peruskorjaus on toteutettu kunnallistekniikan rakentamisohjelman mukaisesti vuonna 2022.

Kaupunki ei myönnä lähtökohtaisesti jatkoaikaa erääntyville maankäyttösopimusmaksuille kuin kerran, jonka jälkeen kaupunki perii maksun vakuudesta. Tässä tapauksessa ja nykyisessä taloustilanteessa jatkoajan myöntämiselle on kuitenkin erityiset perusteet. Koska maksuerälle on myönnetty jatkoaikaa jo kolme kertaa, ei uutta jatkoaikaa maksun suorittamiselle nyt myönnettävän jatkoajan jälkeen tule enää myöntää.

Perittävän viivästyskoron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + 1 prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään 2 prosenttiyksikköä. Kaupunki perii koron erillisellä laskulla. Kaupungilla on saataviensa turvaamiseksi vuoden 2028 loppuun voimassa oleva vakuus.

Hallintosäännön 1 §:n mukaan sen yleisiä määräyksiä ja siihen liittyvää talousasiat -taulukkoa sovelletaan ensisijaisena muihin hallintosäännön osiin nähden, joten yli 25 000 euron maksun lykkäyksestä päättää lautakunta.

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

## Toimenpiteet

Ote: korttelin 20114 tonttien 9 ja 10 omistaja

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 166

**Kaupunkitekniikan viherrakentamisen puitekumppanien valinta ajalle 2025-2028**

4785/10.03.01.00/2024

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen p. 050 559 4102

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**Esittelijä**

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy periaatepäätöksensä viherrakentamisen puitejärjestelyn hankinnasta seuraavaa:

- sopimusaika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja päättyy 31.12.2028
- urakkamuoto on pääsuoritusvelvollisuudeltaan kokonaisurakka ja maksuperusteeltaan yksikköhintainen urakka
- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja
- urakan valintakriteerinä on kokonaistaloudellinen edullisuus, jolloin kelpoisuusehtojen täyttävistä tarjouksista puitejärjestelyyn valitaan 3 halvinta tarjousta

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Perusteluosa / aiempi käsittely

Lautakunnan tässä pykälässä tekemä päätös on periaatepäätös ja lopullisen kilpailutus- ja hankintapäätöksen tekee kaupungininsinööri.

Viherrakentamisen puitesopimusjärjestely on tarkoitus kilpailuttaa seuraavaksi 4-vuodeksi (2025–2028) julkisena EU-hankintana.

Puitesopimusjärjestelyllä teetetään pääosa kaupunkitekniikan ympäristöinfran viherrakennushankkeista (puistot, leikkialueet, katuviheralueet, hulevesijärjestelmät, liikuntaviheralueet jne.).

Kilpailutukseen laaditaan kelpoisuusehdot tarjoajien tekniselle ja taloudelliselle suorituskyvyille sekä sopimuksen toteuttamisesta vastaavien henkilöiden ammatilliselle pätevyydelle. Kelpoisuusehdot täyttävistä tarjoajista valitaan urakoitsijat halvimman hinnan perusteella.

Urakoitsijoita tullaan puitesopimusjärjestelyyn valitsemaan 3 kpl, ellei hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

## Kelpoisuusehdot:

-Mikäli tarjoaja koostuu useamman yrityksen muodostamasta työyhteenliittymästä, tulee tarjouksen mukaan liittää työyhteenliittymää koskevat tiedot. Työyhteenliittymän jäseniä ei saa muuttaa tarjouksen jättämisen jälkeen. Työyhteenliittymän allekirjoitettu sopimus tai aiesopimus tulee liittää kelpoisuusehtoilmoituksen liitteeksi.

-Mikäli tarjoaja on muualta kuin Suomesta, tarjoajan tulee soveltuvan lainsäädännön tai soveltuvien viranomaismääräysten velvoittaessa olla merkitty vastaaviin rekistereihin sekä täyttää em. yhteiskunnalliset kelpoisuusehdot ja soveltuvuudet. Ulkomaisen tarjoajan tulee pyydettyäessä toimittaa vastaavat todistukset ja selvitykset oman maansa viranomaisilta.

Todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäisinä että virallisina suomenkielisinä käännöksinä.

-Tarjoajan liikevaihdon kahdelta viimeksi kuluneelta tilikaudelta tulee olla vähintään 600 000 euroa/vuosi. Tarjouksen mukaan tulee liittää tilinpäätöstiedot kolmelta viimeiseltä tilikaudelta. Tarjoajan ollessa työyhteenniittymä, tilinpäätöstiedot vaaditaan kaikilta työyhteenniittymäosapuolilta.

-Tarjoaja on Vastuu Group -palvelun Luotettava Kumppani-ohjelmassa.

TAI

-Tarjoaja on Rakentamisen laatu RALA ry:n jäsen.

TAI

-Tarjoaja on merkitty ennakko-, perintä-, työnantaja- ja arvonlisärekisteriin.

-Tarjoajalla on kaupparekisteriote, josta selviää, ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.

-Tarjoajalla on todistus verojen maksamisesta.

-Tarjoajalla on todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta.

-Tarjoajalla on todistus työtaturmavakuutusten suorittamisesta.

-Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista

-Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

Lisäksi kaikissa vaihtoehtoissa vaaditaan:

-Tarjoajalla on tilinpäätöstiedot kolmelta viimeiseltä tilikaudelta.

Tarjoaja tai alihankkija, jolla on verovelkoja tai maksamattomia sosiaaliturvamaksuja:

-Jos tarjoajalla tai ilmoitetulla alihankkijalla on maksamattomia verovelkoja tai sosiaaliturvamaksuja, tulee olla sopimus verojen/maksujen maksamisesta ja asianomaisen viranomaisen antama lausunto sopimuksen noudattamisesta.

-Jos tarjoajalla tai ilmoitetulla alihankkijalla on maksamattomia lakisääteisiä eläkemaksuja, tulee olla todistus eläkemaksuveloista, eläkemaksujen maksamisesta koskeva sopimus ja asianomaisen eläkelaitoksen antama lausunto sopimuksen noudattamisesta.

Tarjoajan (yrityksen) tai sen käyttämien aliurakoitsijoiden osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:

-Tarjoajalla tulee olla vähintään Rakentamisen Laatu RALA ry:n myöntämä tähän urakkaan soveltuva toimialapätevyys (13.3, 16)

TAI

-RALA ry:n hyväksymän toimialapätevyyden puuttuessa voidaan em. pätevyys osoittaa referenssein: Tällöin yrityksellä tulee olla viimeisen 3 vuoden aikana tehtynä/käynnissä vähintään 5 kpl yli 60 000 euron (alv. 0 %) viherrakennusurakkaa, jotka ovat sisältäneet kiveys- ja kalusteasennustöitä. Jos ehdon täyttämiseen käytetään työn toteuttamisessa käytettyä alihankkijan toimialapätevyyttä tai urakkareferenssejä, tulee tästä erikseen mainita. Mikäli tarjoaja toimittaa arvioitavaksi enemmän kuin 5 referenssikohdetta tilaajan arvioitavaksi, arvioinnissa otetaan huomioon 5 ensimmäistä kohdetta.

Tarjouspyyntövaiheessa tarjoajilla on mahdollisuus varmistaa referenssikohteiden kelpoisuus ennakkoon tilaajalta.

Tarjoajan työpäällikön osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:

-Kohteeseen nimetyllä vastaavalla työpäälliköllä tulee olla vähintään viideltä (5) vuodelta urakanjohtokokemusta viherrakennusurakoista vuoden 2018 jälkeen.

Tarjoajan vastaavan työnjohtajan osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:

-Kohteeseen nimetyllä vihertyönjohtajalla tulee olla hortonomin, puistomestarin, puistopuutarhurin tai puutarhurin koulutus sekä urakanjohtokokemusta vihertöistä vuoden 2018 jälkeen vähintään viideltä (5) vuodelta.

Selvitys tarjoajan luottokelpoisuudesta:

-Pankin tai muun luottolaitoksen antama lausunto luottokelpoisuudesta on liitettävä tarjoukseen. Luottokelpoisuuden tulee olla esimerkiksi Rating Alfa hyvä AA, Bisnoden hyvä luottokelpoisuus AA tai vastaava. Lausunto ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi ja se tulee liittää tarjoukseen.

-Selvitys vakuuden järjestämisestä (muoto ja antaja, liitettä ei tarvitse toimittaa tarjouksen mukana).

Puitesopimusjärjestelyssä urakkahinta on yksittäisen työkohteen kokonaishinta. Kokonaishinta on joko hankekohtainen kattohintaennuste tai minikilpailutuksen perusteella tarjottu kokonaishinta. Hankekohtaisen kattohintaennusteen ja kokonaishinnan hinnoittelu perustuu puitejärjestelyn tarjouksessa hinnoiteltuun yksikköhintaluetteloon.

Puitesopimusjärjestely ei kuitenkaan sisällä määräostovelvoitetta, eikä tuota sopimuskumppaneille yksinoikeutta sopimuksessa määriteltävien palveluiden tuottamiseen.

Yksikköhinnat sidotaan Tilastokeskuksen maanrakennuskustannusindeksiin ja ne tarkistetaan nelivuotisen sopimuskauden kolmannelle ja neljännelle rakentamiskaudelle ennen rakentamiskauden alkua.

Sopimuskauden aikana työtilaukset tehdään tässä kilpailutuksessa määräytyvän etusijajärjestyksen mukaisesti edullisimman tarjouksen antaneelta. Mikäli parhaan tarjouksen tehneen yrityksen kapasiteetti tai urakoitsijan suorituskyky ei riitä, käytetään seuraavaksi edullisinta jne. Suuremmissa työkohteissa tilaaja voi halutessaan järjestää minikilpailun valittujen puitesopimustoimittajien kesken.

Tämän puitesopimusjärjestelyn kautta voidaan teettää myös muiden Lahden kaupungin y-tunnuksen alle kuuluvien kaupunkikonsernin yksiköiden tämän sisältökuvauksen tyyppisiä työkohteita.

Tällä puitesopimusjärjestelyllä toteutetaan hankkeita vuosittain, mikäli kaupunkiympäristölautakunta varaa budjetissaan julkiseen käyttöomaisuuteen näitä hankkeita varten määrärahan.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: rakennuttamispäällikkö

## Liitteet



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

- 19 Viherrakentamisen puitejärjestely 2025-2028 urakkasopimus LUONNOS
- 20 Viherrakentamisen puitejärjestely 2025-2028 urakkaohjelma LUONNOS

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 167

Kaupunkitekniikan asfaltti- ja kivitöiden urakoitsijan valinta ajalle 2025 - 2028

4785/10.03.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen p. 050 559 4102

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy periaatepäätöksensä asfaltti- ja kivitöiden urakasta seuraavaa:

- sopimusaika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja päättyy 31.12.2028

- urakkamuoto on pääsuoritusvelvollisuudeltaan kokonaisurakka ja maksuperusteeltaan yksikköhintainen urakka

- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja

- urakan valintakriteerinä on kokonaistaloudellinen edullisuus, jolloin kelpoisuusehtojen täyttävistä tarjouksista valitaan halvin hinta

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**Perusteluosa / aiempi käsittely**

Lautakunnan tässä pykälässä tekemä päätös on periaatepäätös ja lopullisen kilpailutus- ja hankintapäätöksen tekee kaupungininsinööri.

Päällystys- ja kivityöurakka on tarkoitus kilpailuttaa seuraavaksi 4-vuodeksi (2025–2028). Urakassa tullaan toteuttamaan kaupungin asfalttipäällystyksiä (uudelleenpäällystyksiä, uudiskohteiden päällystyksiä ja kunnossapidon vaatimia paikkauksia). Lisäksi urakalla voidaan toteuttaa myös pieniä infrahankkeita.

**Kelpoisuusehdot**

Kilpailutukseen laaditaan kelpoisuusehdot tarjoajien tekniselle ja taloudelliselle suorituskyvyille sekä sopimuksen toteuttamisesta vastaavien henkilöiden ammatilliselle pätevyydelle.

*Tarjoajan tulee täyttää seuraavat yhteiskunnalliset kelpoisuusehdot (3 vaihtoehtoa kelpoisuuden osoittamiseksi, todistukset eivät saa olla yli 3 kuukautta vanhempia):*

- Tarjoaja on Vastuu Group -palvelun Luotettava Kumppani-ohjelmassa

**TAI**

- Ehdokas on Rakentamisen laatu RALA ry:n jäsen

**TAI**

- Tarjoaja on merkitty ennakko-, perintä-, työnantaja- ja arvonlisärekisteriin.
- Tarjoajalla on kaupparekisteriote, josta selviää, ettei yritystä tai sen toimihenkilöitä ole määrätty liiketoimintakieltoon.
- Tarjoajalla on todistus verojen maksamisesta.
- Tarjoajalla on todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta.
- Tarjoajalla on todistus työtaturmavakuutusten suorittamisesta.

- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä

*Tarjoajan (yrityksen) osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:*

- Tarjoajalla tulee olla vähintään Rakentamisen Laatu RALA ry:n myöntämä tähän urakkaan soveltuva toimialapätevyys:
  - 6.9.1, 2, 3, 4, 5, 6 Asfalttipäällystystyöt

**TAI**

- RALA ry:n hyväksymän toimialapätevyyden puuttuessa voidaan em. pätevyys osoittaa referenssein: Tällöin yrityksellä tulee olla viimeisen viiden vuoden aikana tehtynä/käynnissä vähintään 5 kpl yli 500 000 euron (alv. 0 %) urakkaa päällystystöistä.

*Laatujärjestelmä (yrityksen):*

- Rakentamisen Laatu RALA ry:n myöntämä tähän urakkaan soveltuva yritystasoinen RALA-sertifikaatti tai muu vastaava näyttö ulkopuolisesti todennetusta laadunhallinnasta, esimerkiksi tähän urakkaan soveltuva SFS-EN ISO 9001 laatusertifikaatti

**TAI**

- Edellisten tilaajien kokemukset työnlaadusta 2 kpl viimeisen 3 vuoden aikana vastaavanlaisista ja suuruisista hankkeista

*Tarjoajan työpäällikön osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:*

- Kohteeseen nimetyllä urakoitsijan työpäälliköllä tulee olla rakennusalan tekninen koulutus (vähintään AMK ins. tai aiempi RI tai RKM) ja urakan johtokokemusta työpäällikön tehtävistä asfalttipäällystystöistä vähintään viisi (5) vuotta alkaen vuodesta 2018.

*Tarjoajan vastaavan työnjohtajan osaamisen ja kyvykkyyden kelpoisuusehdot:*

- Kohteeseen nimetyllä vastaavalla työnjohtajalla tulee olla rakennusalan tekninen koulutus (vähintään RKM) ja vastaavan työnjohtajan tehtävistä (YSE 1998 56 §) kokemusta asfalttipäällystystöistä vastaavista töistä vähintään viisi (5) vuotta alkaen vuodesta 2018.

#### *Selvitys tarjoajan luottokelpoisuudesta:*

- Pankin tai muun luottolaitoksen antama lausunto luottokelpoisuudesta on liitettävä tarjoukseen. Luottokelpoisuuden tulee olla esimerkiksi Rating Alfa hyvä AA, Bisnoden hyvä luottokelpoisuus AA tai vastaava. Lausunto ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi ja se tulee liittää tarjoukseen.

#### **Urakkamuoto**

Urakkamuoto on pääsuoritusvelvollisuudeltaan kokonaisurakka ja maksuperusteeltaan yksikköhintainen urakka, perustuen tarjouspyynnön yksikköhintaluetteloon yleisimmistä päällys- ja kivirakentamisen työtyypeistä ja työmääristä. Urakka ei kuitenkaan sisällä määräostovelvoitetta, eikä tuota sopimuskumppanille yksinoikeutta sopimuksessa määriteltävien palveluiden tuottamiseen.

Yksikköhinnat sidotaan Tilastokeskuksen maanrakennuskustannus- ja päällystysindeksiin. Maanrakennuskustannusindeksi tarkistetaan vuosittain (ensimmäinen tarkistusajankohta on kevät 2027) ennen rakentamiskauden alkua ja päällystysindeksi tarkistetaan kauden aikana kuukausittain.

#### **Valintaperuste**

Kelpoisuusehdot täyttävistä tarjoajista valitaan urakoitsija halvimman hinnan perusteella.

Tämän sopimusjärjestelyjen kautta voidaan teettää myös muiden Lahden kaupungin y-tunnuksen alle kuuluvien kaupunkikonsernin yksiköiden tämän sisältökuvauksen tyyppisiä työkohteita.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Tällä sopimuksella toteutetaan hankkeita vuosittain, mikäli kaupunkiympäristölautakunta varaa budjetissaan julkiseen käyttöomaisuuteen näitä hankkeita varten määrärahan.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä valmistelijalle ja kunnossapitopäällikölle

## Liitteet

- 21 Päällystys- ja kivityöt urakkaohjelma LUONNOS
- 22 Päällystys- ja kivityöt urakkasopimus LUONNOS

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 168

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien Kalliorinteenpolun katusuunnitelmaa koskevaa päätöstä

1133/10.03.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Lauri Uski p. 044 482 0789

Rakennuttamispäällikkö Jani Tuhkanen p.050 559 4102

Suunnitteluinsinööri Anna-Liisa Pulkkinen p. 050 559 4135

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta ilmoittaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, että valitus tulisi perusteluosassa esitetyllä perusteella hylätä.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kalliorinteenpolun katusuunnitelma on hyväksytty

Kaupunkiympäristölautakunnan 16.10.2024 kokouksessa § 128.

Kiinteistö Oy Kalliorinteenkatu 5 on tehnyt päätöksestä hallintovalituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 25.11.2024. Hallinto-oikeus on pyytänyt lautakunnalta asiassa lausunnon.

Valituksen tekijällä on valitusoikeus ja valitus on tehty määräaikana.

Valituksessa vastustetaan Kalliorinteenpolun kautta tapahtuvan läpiajon estämistä ja vedotaan hallintolain 34§ esittämällä, ettei asianosaisia olla kuultu.

#### **Asemakaavan toteuttaminen:**

Katusuunnitelma on voimassa olevien asemakaavojen 40333A, 52339A ja A-075 mukainen. Kalliorinteenpolku on asemakaavassa osoitettu jalankulku- ja pyöräväyläksi.

Suunnitelma toteuttaa voimassa olevaa asemakaavaa ja parantaa alueen liikenneturvallisuutta. Autoliikenteen estäminen Kalliorinteenkadun ja Harjunalustankadun välillä on harkittu jo asemakaavoituksen yhteydessä. Kalliorinteenpolku on lyhin reitti Kalliorinteenkadun ja Harjunalustankadun välillä ja sitä on totuttu käyttämään oikoreittinä. Nykyinen katurakenne ja liikennemerkkit eivät riitä hillitsemään ajoneuvoliikennettä väylällä.

#### **Asianosaisten kuuleminen:**

Kalliorinteenpolkua koskeva katusuunnitelma on ollut MRA 43§ mukaisesti virallisesti nähtävillä 20.6 – 10.7.2024 kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: [lahti.fi/nytnahtavilla](https://lahti.fi/nytnahtavilla) ja Lahti-Pisteen osallistumistila Kympissä. Kuulutus nähtävillä olosta on julkaistu Uusi Lahti- lehdessä 19.6.2024. Kadun varren kiinteistöjen omistajille on lähetetty 10.6.2024 ilmoitus nähtävillä olevista suunnitelmista. Ilmoitus on lähetetty tavallisena kirjeenä. Kiinteistö Oy Kalliorinteenkatu 5 on ollut jakelussa mukana ja he ovat tehneet



muistutuksen katusuunnitelmista nähtävillä olon aikana. Muistutus on huomioitu osana katusuunnitelmaa ja sen hyväksymiskäsittelyä.

**Aiemmat suunnitelmat läpiajon hillitsemiseksi:**

Hallinto valituksessa mainitaan, että asianosaiset ovat saaneet tietää prosessista vasta huomattuaan pyörätien merkit kadulla.

Valituksessa mainitut liikennemerkkijärjestelyt on toteutettu eri päätöksentekoprosessin kautta. Vuonna 2023 laaditulla liikenteenohjaussuunnitelmalla osoitettiin Kalliorinteenpolun yhteys liikennemerkkein aiempaa selkeämmin yhdistetyksi jalkakäytäväksi ja pyörätieksi.

Katusuunnitelman laatimisen yhteydessä vuonna 2023 laadittua liikenteenohjaussuunnitelmaa on hieman muutettu. Huolimatta 2023 laaditun liikenteenohjaussuunnitelman toteuttamisesta (mihin myös valittaja viittaa), on ajoneuvoliikenteen läpiajo jalankulku- ja pyöräväylällä jatkunut. Kadut merkitään umpikaduiksi, joissa esitetään pyöräilyn yhteys. Kalliorinteenkadun pysäköintikieltoalueen merkinnällä varmistetaan teollisuusalueen raskaan liikenteen pääsy tonteille.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 7.1.2025 mennessä

Liitteet: Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 7.1.2025 mennessä

**Liitteet**

- 23 Kalliorinteenpolku katusuunnitelma
- 24 Kalliorinteenpolku, Asemapiirustus ja rakennetyyppipoikkileikkaus, piirustusnumero 2024-14-101-K
- 25 Kalliorinteenpolku, Liikenteenohjaussuunnitelma, piirustusnumero 2024-14-151-Li
- 2 Muistutukset Kalliorinteenpolku
- 6
- 27 Asemakaava 40333A
- 28 Asemakaava 52339A
- 2 Asemakaava A-075
- 9

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 169

Ajurinpuiston puistosuunnitelma

4215/10.03.01.05/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluhortonomi Eeva Blomberg, p. 044 482 6468

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Ajurinpuiston puistosuunnitelman (piirustusnumero 2024-60-101-P).

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

### Lähtökohdat ja nykytilanne

Ajurinpuisto sijaitsee Järvenpäässä, Lahden 17. kaupunginosassa Karistossa. Puistoalue sijoittuu asutuksen keskelle, rajaavina katuina Karistonkatu ja Ajurinkatu.

VL-alueeksi kaavoitettu Ajurinpuisto on asutuksen keskelle sijoittuva

rakentamaton, aikaisemmin peltona toiminut viheralue. Kasvillisuus on kehittynyt luontaisesti ja rehevällä heinäpohjaisella puistoalueella kasvaa harvakseltaan koivua, raitaa ja pajuja. Puiston eteläosaan sijoittuu sähkömuuntamo. Puiston läpi kulkee kaakkois-luode suuntaisesti Lahti Energian sähkökaapeli.

Ajurinpuiston ongelmana on keväisin lähelle asuinrakennuksia tulvivat lumien sulamisvedet. Sulamisvesiä lisää viereisen tontin lumien kasaaminen puiston reunaan. Puiston korkeusaseman takia sulamisvesiä ei ilman pumppaamista voi johtaa eteenpäin.

### **Suunnittelun tavoite ja laajuus**

Tavoitteena on käsitellä alueen hulevedet viivyttämällä ja imeyttämällä sekä maisemoida alue luonnonmukaisesti ja helppohoitoiseksi. Sähkökaapeli siirretään hulevesialtaan alta pois.

Ajurinpuiston kokonaispinta-ala on 2 360 m<sup>2</sup>. Rakennettavan hulevesialtaan pinta-ala on 260 m<sup>2</sup>. Rakentamisen aiheuttamat vauriot maisemassa korjataan.

Hulevesiallas on toteutettu muotoilemalla puiston pohjoispäähän loivaluiskainen painanne. Painanteen keskimääräinen syvyys on noin 40 cm. Olevaa kasvillisuutta raivataan siltä osin kuin altaan rakentaminen vaatii, tavoitteena säilyttää alueen luonnontilaisuus. Puiston pohjoisosan puustosta joudutaan poistamaan yksi kuusi ja koivu.

Hulevesialtaaseen istutetaan korvaavaa, kosteaan ja luonnontilaiseen ympäristöön soveltuvaa kasvillisuutta, kuten esimerkiksi tervaleppää ja huurrepajua. Altaan reunoille istutetaan yksittäisesti pensaita tai pieniä pensasryhmiä. Lisäksi altaan reunoja maisemoidaan maakivillä. Altaan

pohja ja luiskat kylvetään tulvaniityksi. Puiston pohjoisosaan lisätään puustoa estämään naapuritontin lumien kasaaminen puiston puolelle.

Lahti-Energian sähkökaapeli siirretään puiston länsireunaan.

### **Asianosaisten kuuleminen**

Suunnitelmaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.11.- 4.12.2024

Suunnitelmasta tuli yksi muistutus, muistutus ja sen vastine ovat liitteenä.

### **Kunnossapito**

Ajurinpuisto hoidetaan hoitoluokan puistometsä C1.1 mukaisesti.

### **Toteutusaikataulu ja kustannusarvio**


Kohde on tarkoitus rakentaa 2025.

Rakentamisen alustava kustannusarvio on noin 20 000 €, työohjelmassa rakentamiseen on varattu 80 000 euroa.

## **Muutoksenhaku**

Hallintovalitus

## **Toimenpiteet**

Muistutuksen jättäneelle ote ja erillinen liite; Muistutus ja vastine: 



Ote ilman liitteitä: asianosaiset,

kaupunkitekniikka /Jani Tuhkanen,

kaupunkisuunnittelu / Pirkko-Leena Jakonen

## **Liitteet**

- 3 Ajurinpuiston hulevesien käsittely ja maisemointi, Asemapiirustus, piirustusnumero 2024-  
0 60-101-P
- 31 Ajurinpuiston hulevesien käsittely ja maisemointi, hulevesiallas, pituus- ja  
poikkileikkaukset, piirustusnumero 2024-60-210-P
- 32 Suunnitelmaselostus, Ajurinpuiston hulevesien käsittely ja maisemointi
- 33 Muistutus ja vastine Ajurinpuiston puistosuunnitelmaan

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 170

## Soutuvenerantojen palveluverkkotarkastelu

5379/00.01.02.05/2024

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitopäällikkö, Pasi Leppäaho p. 050 398 5729

### Päätös

Lautakunta jätti asian käsittelemättä esittelijän peruutettua päätösehdotuksen.

### Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vahvistaa kaupungin soutuvenerannoiksi liitteen mukaiset kohteet. Samalla lautakunta päättää lakkauttaa liitteessä ja perusteluosassa esitetyt soutuvenerannat.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Perusteluosa

#### Tausta ja nykytilan kuvaus

Lahden kaupungilla on soutuvenerantoja (myöh. rantoja) 34 kpl, joista 13 kpl sijaitsee entisen Nastolan kunnan alueella. Rantoja on Teivaan ja Niemen satamien lisäksi eri puolilla Vesijärveä sekä Alasenjärvellä, Iso-Kukkasella, Joutjärvellä, Kymijärvellä, Merrasjärvellä, Pikku-Kukkasella ja

Villähteen Kukkasella. Rannoilla on yhteensä 1 218 soutuvenepaikkaa, joista 1025 paikkaa oli tarkasteluhetkellä (31.5.2024) varattuna.

Ennen kesällä 2024 tehtyä järjestelmällistä soutuvenerantojen tarkastelua, rantojen nykytilasta ja muun muassa siellä olevista rakenteista ei ole ollut yhtenäistä tietoa eikä kuvia. Palautteita Soutuvenerannoilta tulee jonkin verran ePalautteita. Palautteet tulevat pääosin paikan varauksen jälkeen. Tyypillinen palaute liittyy siihen, että varatulla paikalla on edellisen vuokraajan vene, tai paikka koetaan muutoin huonoksi. Palautteista ei yleensä ilmene, minkä takia paikka koetaan huonoksi.

Tarkastelun lähtökohtana oli saada ajantasainen kuva soutuvenerantojen nykytilasta, ylläpidettävistä alueista ja mahdollisista korjaustarpeista. Tarkastelun yhteydessä otetut kuvat on tallennettu kunnossapidon projektipankkiin (Buildie).

Tarkastelussa on huomioitu seuraavat asiat:

- opasteet ja infotaulut
- soutuvenerannan saavutettavuus ja esteettömyys
- soutuvenerannalle johtava väylä
- venepaikan varusteet: aluspuut, numerointi ja kiinnityslenkit
- laskuluiskat ja laiturit
- pelastusrenkas ja muut pelastusvälineet
- kalusteet ja varusteet
- kasvillisuus maalla ja vedessä sekä ranta

Edellä mainituille kohdille tehtiin myös kuntoarvio (1–5) ja arvioitiin korjaustarpeen kiireellisyys (1–5), mikäli korjattavaa ilmeni. Kuntoarviossa käytettävä asteikko 1 = huono ja 5 = erinomainen, muut siltä väliltä.

Kiireellisydessä 1 = välittömästi, 2 = 1–4 viikkoa, 3 = 1–3 kk, 4 = 3–12 kk ja 5 = 1–5 vuotta.



Huomiota kiinnitettiin myös soutuvenerannan sijaintiin suhteessa rakennettuun ympäristöön ja lähialueella oleviin muihin kunnossapidettäviin alueisiin. Soutuvenerannan kaava-alue ja merkinnät sekä luonnonsuojelualueiden läheisyys huomioitiin myös tarkastelun edetessä. Saavutettavuuden osalta tarkasteltiin lisäksi, miten ja minkä kautta soutuvenerannalle kuljetaan, esim. onko väylä kaupungin kunnossapidon piirissä, yksityistie tai muu vastaava. Käyttöasteeseen liittyen tarkasteltiin myös vuokrattavien paikkojen lisäysmahdollisuutta *jokaisella* rannalla. Kustannusten kannalta paikkojen lisäys kannattaisi tehdä isompien kunnostustöiden yhteydessä.

Tarkastelun tuloksena on tunnistettu, että kaupungilla on kahdenlaisia soutuvenerantoja, joista osa on rakennettuja ja osa on luonnontilassa olevia.

Rakennetut rannat ovat paremmin saavutettavissa ja niillä kunnossapitotyöt ovat taloudellisesti toteutettavissa. Rakennetuilla rannoilla rakenteet (venepukit / aluspuut) ovat pääosin hyvässä kunnossa. Rakennettujen paikkojen läheisyydestä löytyvät kalusteet, varusteet ja muut rakenteet tukevat käyttöä ja parantavat käyttökokemusta. Rakennetuille rannoille johtaa tyypillisesti rakennettu ja kunnossapidettävä väylä, ja nämä ovat lähes poikkeuksetta rakennettujen alueiden yhteydessä tai niiden välittömässä läheisyydessä. Jotkin rakennetut rannat ovat uima- tai virkistysrannan yhteydessä.

Luonnontilaiset rannat ovat pääosin vaikeasti saavutettavissa, ja osa näistä on myös umpeen kasvaneita. Näissä kohteissa venepaikkoja ei voi käyttää ilman suuria raivaustöitä ja puiden kaatoja. Luonnontilaisilla rannoilla ainoita rakenteita ovat puiset numeropylväät, kiinnityslenkit ja käyttäjien rakentamat venepukit / aluspuut. Näiden rantojen läheisyyteen pääsee

ajoneuvolla, mutta viimeiset 30–200 m varsinaiselle venepaikalle kuljetaan rakentamatonta polkua pitkin. Polut ovat vaikeakulkuisia, eikä niitä ole merkitty maastoon. Polkuja pitkin kunnossapitotöiden tekeminen ja tarvittavien työvälineiden kuljettaminen on paikoin haastavaa. Luonnontilaisten soutuvenerantojen läheisyydessä ei ole muita kunnossapidettäviä alueita, joten rannoilla tehtäviin hoitotöihin ei voi yhdistää muihin kunnossapitotöihin.

Tarkastelun pohjalta kahdeksan (8 kpl) soutuvenerantaa ehdotetaan lakkautettaviksi. Lakkautettavaksi ehdotetut soutuvenerannat ovat:

Rannan nimi	Millä järvellä ranta sijaitsee	Venepaikkojen lukumäärä, kpl	Varatut venepaikat, kpl 31.5.2024	Venepaikkojen käyttöaste, % 31.5.2024
Eteläranta 1	Villähteen Kukkanen	27	3	11
Uimaranta	Villähteen Kukkanen	17	2	12
Vesari	Iso-Kukkanen	8	8	100
Jatankallio	Iso-Kukkanen	45	14	31
Pururata	Kymijärvi	60	30	50
Viuha	Alasjärvi	9	9	90

Kilpiäisten uimaranta	Vesijärvi	19	19	100
Merrasjärvi	Merrasjärvi	8	0	0
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>193</b>	<b>85</b>	<b>44 (keskiarvo)</b>

*Taulukko: Tietoa poistettavaksi ehdotetuista soutuvenerannoista ja niiden käyttöasteesta*

Lisäksi yhden soutuvenerannan, Joutjärvi, siirtämistä luonnontilaiselta alueelta saman järven rakennetulle puistoalueelle selvitetään. Muutoksella parannettaisiin kohteen saavutettavuutta ja kunnossapidosta saataisiin taloudellisempaa.

Tarkemmat perustelut lakkautettaviin soutuvenerantoihin ovat tämän tarkastelun liitteenä olevassa taulukossa.

#### *Kuntalaisvaikutukset*

Poistettaviksi ehdotetuilla rannoilla on 193 venepaikkaa, joista tarkasteluhetkellä 85 paikkaa (44 %) oli varattuna. Mikäli paikat poistetaan, arviolta puolet poistettavien venepaikkojen varaajista ei saa korvaavaa venepaikkaa saman järven rannalta.

Poistettava ranta, nimi	Varatut paikat, kpl	Voidaanko osoittaa korvaava ranta saman järven rannalta	Korvaava ranta
Eteläranta 1	3	kyllä	Eteläranta 2 tai Levonniemi

Uimaranta	2	kyllä	Eteläranta 2 tai Levonniemi
Vesari	8	Osittain	Hevosniemi
Jatankallio	14	Osittain	Hevosniemi
Pururata	30	Osittain	Vanha Kartano
Viuha	9	Ei	Ei esitetä
Kilpiäisten uimaranta	19	Osittain	Niemen satama (etäisyys 3,5 km)
Merrasjärvi	0	Ei	Ei esitetä

*Taulukko: Korvaavia paikkoja poistetuksi esitettävien soutuvenerantojen asiakkaille*

#### *Organisaatiovaikutukset*

Kohteiden poistaminen vähentää kunnossapidon aluevastaavien työtä, LahtiPisteen asiakaspalvelun työtä sekä hallinnon (ml. Provincian) mm. laskutukseen liittyvää työtä.

#### *Ympäristövaikutukset*

Kilpiäisten uimaranta -rannalle on kulkuyhteys Kilpiäisten tikkametsän luonnonsuojelualueen läpi. Rannan sulkeminen vähentäisi liikennettä em. luonnonsuojelualueella.

Pururata-ranta on osittain Haikkaranniemen luonnonsuojelualueella.

#### *Talousvaikutukset*

Rantojen poistamisesta tulisi kertakustannus, joka muodostuisi olemassa olevien rakenteiden purkamista sekä jätteiden siivousta arviolta 5 000 e.

Kohteiden poistaminen vähentää kunnossapidon aluevastaavien tarkastuskierroksia ko. kohteissa (kustannusvaikutus n 1 000 e/vuosi) sekä urakoitsijan tekemiä siivous- ja kunnossapitotöitä (kustannusvaikutus n 2 000 e/vuosi). Lisäksi kohteiden poistaminen vähentää LahtiPisteen tekemää venepaikkojen varaukseen, hallintaan ja laskutukseen liittyvää työtä (n 1 000 e/vuosi).

Muutoksenhaku: Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet: ote kaupunkitekniikan kunnossapito ja alueiden käytönhallinta, Lahti-Piste

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Tiedoksi valmistelijalle.

## Liitteet

34 Soutuvenepaikkojen nykytilannekartoitus

35 Soutuvenerannat 2024

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 171

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 22.9.2023, 60/2024

1686/03.02.00.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Uski Lauri p. 044 482 0789

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kunnossapitopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.9.2023 (60 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Vahingonkärsijä (myöh. asiakas) oli kaatunut kävellessä 29.3.2023 klo 11 vasemman olkapäänsä päälle Aleksanterinkadun eteläisellä yhdistetyllä kevyenliikenteenväylällä. Tarkemmin kaatumiskohta oli Aleksanterinkadun ja Siltapolun risteyksessä. Kaatuessa asiakkaalta murtui olkapäästä luita.

Kaatumishetkellä asiakkaalla oli jalassa pitopohjilla varustetut talvikengät. Asiakkaan mukaan kaatumiskohdassa ei ollut tehty lainkaan hiekoitusta.

Asiakas vaatii Lahden kaupungilta korvausta kivusta ja särystä, lääkäri- ja fysioterapiakuluista, lääkkeistä sekä matkakuista yhteensä 4 639,81 euroa.

Korvaushakemus hylättiin 22.9.2023 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä.

24.6.2023 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa vedotaan, ettei vahingonkärsiä olisi voinut välttää kaatumista omilla toimillaan.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, eikä muutoin viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joitten mukaan asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Viranhaltija on perustellut korvaushakemuksen hylkäämistä sillä, että kaupunki on suorittanut ne toimenpiteet, jota säätila on edellyttänyt. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Taustaa

Kyseiseltä ajankohdalta ja kohteesta ei ole muita vahingonkorvausvaateita. Kyseiseltä Aleksanterinkadun osalta (väli Vesijärvenkatu-Kauppakatu) ei ole tullut 29.3.-19.9.2023 Lahden kaupungille kunnossapitoon liittyvää ePalautetta.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito

sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Aleksanterinkadun eteläinen kevytväylä on osa Lahden kaupungin talvikunnossapitovastuulla olevaa kevytväyläverkkoa. Kadunpitäjä on luokitellut väylän osan kunnossapitoluokkaan A. Kunnossapitoluokan A laatuvaatimusten mukaan liukkauden torjunnassa:

- Työhön on ryhdyttävä, kun säätilassa tapahtunut tai tulossa oleva muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean pinnan jäätyminen (musta jää), väylälle valuneen veden jäätyminen ja jossain tapauksissa lumisade.

Jalankululle ja pyöräilylle varatut katualueen väylät käsitellään koko pituudeltaan ja käytettävissä olevalta leveydeltään. Kunnossapitoluokan A toimenpideaika on 2 h aikavälillä klo 6–24.

Kunnossapitourakoitsijan lausunnon ja toimittaman koneiseurantatiedon mukaan ennen haaveria kyseisellä kevytväylän kohdalla on tehty edeltävänä talvikunnossapitoimenpiteenä liukkaudentorjunta 29.3.2023 klo 08:42.

Kaatumistapahtuman jälkeen seuraava toimenpide ko. kevytväylällä oli:

- 5.4.2023 klo 17 tehty polanteenpoisto/pinnan tasaus.

Liukastumisen (klo 11) ja liukastumista ennen tehdyn liukkaudentorjunnan (klo 8:40) välisenä aikana säätila on ollut Kivistönmäen tiesääaseman mukaan seuraava:

Lämpötila on muuttunut seuraavasti klo 8:40 => klo 11:



- ilman lämpötila on lauhtunut  $-6,5^{\circ}\text{C}$  -  $-5^{\circ}\text{C}$

- pinnan lämpötila  $-3,5^{\circ}\text{C}$  -  $-0,3^{\circ}\text{C}$

- kastepiste lämpötila  $-7,3^{\circ}\text{C}$  -  $-8,1^{\circ}\text{C}$

Sade:

Aamulla on satanut lunta noin 1 cm, joka ei ylittänyt aurauksen lähtökynnystä.

Kunnossapitourakoitsija on suorittanut aamulla 29.3.2023 tehdyn liukkaudentorjunnan ennen sään aamupäiväistä lauhtumista ja näin ennakoiti mahdollista liukkauden lisääntymistä. Liukkaudentorjuntatyö ja sen aloittaminen oli ajoitettu hyvin.

Liukkauden torjuntaa ei ole mahdollista toteuttaa siten, että kulkuväylät eivät koskaan olisi liukkaat (KKO:1998:147).

Liukkaudentorjuntatoimenpiteillä ei aina voida täysin estää jään aiheuttamaa liukkautta siinäkin tapauksessa, että kunnossapito on ollut asianmukaisella ja kunnossapitolain edellyttämällä tasolla. Aina on jokin kohta, johon on mahdollista liukastua (Vakuutuslautakunnan ratkaisu FINE-001397.)

Kadun käyttäjät voivat omilla toimillaan pienentää onnettomuusriskiään varautumalla keliolosuhteiden muutoksiin ja ottamalla ne riittävästi liikumisessaan huomioon (HE 281/2004 vp, s. 16). Vaaran ja vahingon välttämiseksi tienkäyttäjän on noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Lahden kaupungin katujen kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin menettelyn osalta on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi

kyettävä osoittamaan kaupungin toiminnan osalta jokin konkreettinen laiminlyönti, huolimattomuus tai virheellinen menettely, joka perustaisi vahingonkorvausvastuun. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta vahingonkorvauslain tai muunkaan lain perusteella kaupungille korvausvastuuta.

Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on vahingon syntymiseen vaikuttava syy-yhteys.

Vahingonkorvausvastuu kadunpitäjälle voi syntyä vain, jos kadunpitäjän toiminta on poikennut siitä, mitä siltä kohtuudella voidaan vaatia. Tässä tapauksessa korvausvastuuta ei ole syntynyt.

### **Vastaus**

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli kadun kunnossapitovelvollisen on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Kadun kunnossapitovelvollinen vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti tai että vallinneet olosuhteet ovat tehneet kunnossapitotyöt hyödyttömiksi tai että kunnossapidosta huolehtiminen olisi vahinkohetken olosuhteissa ollut ylivoimaista.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.

Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 172

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 14.02.2024, 7/2024

1062/03.02.00.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Uski Lauri p. 044 482 0789

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kunnossapitopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 14.2.2024 (7 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Vahingonkärsijä (myöh. asiakas) oli kaatunut 28.1.2023 noin klo 21 Oikokadun, tarkemmin ottaen Sairaalanpuiston pohjoisreunan, yhdistetyllä jalkakulun ja pyöräilyn väylällä. Kaatuessa asiakkaalta murtui kylkiluu.

Lisäksi asiakkaalta rikkoontui

- kannettava tietokone Apple Macbook Pro 16 TB 1T silver (hankintahinta

3 304,90 e; kesäkuu/2020)

- järjestelmäkamera Sony A7r II (hankintahinta 1 599,99 e)

- objektiivi Sony FE 16-35 mm F2.8 GM (hankintahinta käytettynä 1 600 e; syyskuu/2019).

Laitteet yhteensä: 6 504,99 e.

Asiakas vaatii Lahden kaupungilta vahingonkorvausta. Asiakkaan lopullinen euromääräinen korvausvaade ei ole kuitenkaan Lahden kaupungilla selvillä.

Korvaushakemus hylättiin 14.2.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä.

19.2.2024 päivätyllä oikaisuvaatimuksella oikaisuvaatimuksetekijä vetoaa puutteelliseen talvikunnossapitoon.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty eikä viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joitten perusteella asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Taustaa

Kyseiseltä ajankohdalta ja kohteesta ei ole muita vahingonkorvausvaateita. Oikokadulta (väli Harjukatu-Saimaankatu) oli tullut aikavälillä 23.–31.1.2023 Lahden kaupungille yksi kunnossapidon ePalaute. Palaute oli saapunut 24.1.2023. Palaute koski havaittua liikennemerkkivauriota.

Lahden kaupungin katujen kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin menettelyn osalta on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi kyettävä osoittamaan kaupungin toiminnan osalta jokin konkreettinen laiminlyönti, huolimattomuus tai virheellinen menettely, joka perustaisi vahingonkorvausvastuun. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta

vahingonkorvauslain tai muunkaan lain perusteella kaupungille korvausvastuuta.

Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on vahingon syntymiseen vaikuttava syy-yhteys.

Oikokadun kevytväylä, jossa kyseinen kaatuminen tapahtui, on osa Lahden kaupungin talvikunnossapitovastuulla olevaa kevytväyläverkkoa.

Kadunpitäjä on luokitellut väylän osan kunnossapitoluokkaan B.

Kunnossapitoluokan B laatuvaatimusten mukaan liukkauden torjunnassa:

- Työhön on ryhdyttävä, kun säätilassa tapahtunut tai tulossa oleva muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean pinnan jäätyminen (musta jää), väylälle valuneen veden jäätyminen ja jossain tapauksissa lumisade.

Jalankululle ja pyöräilylle varatut katualueen väylät käsitellään koko pituudeltaan ja käytettävissä olevalta leveydeltään. Kunnossapitoluokan B toimenpideaika on 3 h aikavälillä klo 4–24.

Vastaavasti kunnossapitoluokan B laatuvaatimusten mukaan lumen ja sohjonpoistoon on ryhdyttävä:

- viimeistään lumi- tai sohjokerroksen paksuuden ylittäessä kunnossapitoluokan mukaisen lähtökynnyksen (lumi 3 cm; sohjo 2 cm).

Väyliltä poistetaan lumet/sohjat kunnossapitoluokituksen mukaisessa toimenpideaajassa (8 tuntia). Jalkakäytävillä ja muilla kevyen liikenteenväylillä käytetään kulkuväylän pintaa karhentavia aurasmenetelmiä.

Kunnossapitourakoitsijan lausunnon ja toimittaman koneseurantatiedon mukaan ennen haaveria kyseisellä kevytväylän kohdalla on tehty

edeltävänä talvikunnossapitoimenpiteenä lumen ja sohjonpoisto 28.1.2023 klo 19:30.

Kaatumistapahtuman jälkeen seuraava toimenpide ko. kevytväylällä oli 30.1.2023 klo 04:40 tehty lumen- ja sohjonpoisto. Kaatumistapahtumaa edellinen liukkaudentorjunta on tehty 20.1.2023.

Kaatumistapahtuman jälkeen seuraava liukkaudentorjunta on tehty 31.1.2023.

28.1.2023 säätila oli Kärpäsen tiesääaseman mukaan seuraava.

Sade:

28.1.2023 alkoi lumisade n klo 13. Lumisade päättyi noin klo 19, jolloin lumikertymä oli noin 3 cm.

Lämpötila:

Lämpötilat olivat 28.1.2023 klo 21 saakka Kärpäsenmäen tiesääaseman mukaan seuraavat:

- Ilman lämpötila: -4 °C - -0,5 °C
- Kastepistelämpötila: -5 °C - -0,5 °C
- Tienpinnan lämpötila: -5 °C - -1 °C

Säätilassa ei ollut tapahtunut muutosta viimeisimmän, ennen haaveria tehdyn, lumen- ja sohjonpoiston ja itse haaverihetken välillä. Talvella jalankulkijan on noudatettava vuodenaika ja kulloisetkin keliolosuhteet huomioon ottaen riittävää varovaisuutta ja huolellisuutta. Ei ole olemassa sellaista vaatimusta, että Suomessa tammikuun talvikeleillä katujen, jalkakäytävien ja suojateiden on oltava joka hetki samankaltaisia kuin

kesällä. Lainsäädäntö ei esimerkiksi vaadi ja odota, että katutila olisi koko leveydeltään liukkaudentorjuntamateriaalilla käsitelty.

Vahingonkorvausvastuu kadunpitäjälle voi syntyä vain, jos kadunpitäjän toiminta on poikennut siitä, mitä siltä kohtuudella voidaan vaatia. Tässä hetkessä sellaista tilannetta ei ole ollut.

Lahden kaupungin kunnossapitourakoitsijan toteuttamien kunnossapitotoimien ja kaatumishetken välillä kelitilanteessa ei ole tapahtunut sellaista muutosta, joka olisi velvoittanut ryhtymään muihin kuin urakoitsijan suorittamiin kunnossapitotoimenpiteisiin. Urakoitsija oli seurannut sataneen lumen määrää ja toteuttanut 28.1.2023 lumen ja sohjon poiston oikea-aikaisesti.

Vastaus

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapitolaki sallii kunnan antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito ja puhtaanapito ovat laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava.

Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun kunnossapitaja vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.



Kadunpitäjänä Lahden kaupunki ei olisi voinut omilla toimillaan estää vahinkotapahtumaa. Kadulla liikkuvan tulee noudattaa olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, eikä muutoin viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden mukaan asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen vain laillisuusperusteella. Korvausvastuun osalta ei voi hakea muutosta kunnallisvalituksella. Sen sijaan asianosaisella on oikeus vaatia vahingonkorvausta riita-asiana käräjäoikeudessa.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 173

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 13.5.2024, 45/2024

1545/03.02.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Uski Lauri p. 044 482 0789

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kunnossapitopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.5.2024 (45§) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Oikaisuvaatimuksen tekijä (myöh. asiakas) oli liukastunut 23.11.2023 klo 11.20 Lehtokatu 1 ajoradalla. Kaatuessaan asiakas satutti oikean käden ranteen mikä on vaatinut leikkaushoitoa. Asiakkaan mukaan vahinkopaikka oli hiekoittamaton. Asiakas vaatii Lahden kaupungilta korvausta terveydenhoito-, lääke- ja taksikuluista yhteensä 539,90 euroa.

Korvaushakemus hylättiin 13.5.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä.

23.5.2024 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa vedotaan riittämättömään liukkaudentorjuntaan.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty eikä viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella asiaa olisi syytä arvioida uudelleen.

Taustaa

Kyseisellä ajankohdalla ja kohteesta ei ole tullut muita vahingonkorvausvaateita. Vahinkopaikalta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tullut Lahden kaupungille yhtään ePalautetta aikavälillä 1.11.-30.11.2023.

Lehtokadun ajoradan talvikunnossapitovastuu on Lahden kaupungilla.

Kadunpitäjä on luokitellut em. väylän kunnossapitoluokkaan III (3).

Kunnossapitoluokan III laatuvaatimusten mukaan liukkaudentorjunnassa:

- Työhön on ryhdyttävä, kun säätilassa tapahtunut tai tulossa oleva muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean ajoradan jäätyminen (musta jää), ajoradalle valuneen veden jäätyminen ja jossain tapauksissa lumisade.

Mikäli kadulla ei ole jalkakäytävää (III-luokan ajoradat) on sen molempien reunojen liukkaudentorjunta hoidettava B-luokan kevyen liikenteen väylän vaatimusten mukaisesti. Kunnossapitoluokan B toimenpideaika on 3 h aikavälillä klo 05.00–24.00.

Kunnossapitourakoitsijan toimittaman lausunnon ja koneiseurantatiedon mukaan ennen tapaturmaa kyseisellä ajoradalla on tehty edeltävänä talvikunnossatoimenpiteenä:

- 23.11.2023 klo 10.49–11.07 auraus

Kaatumistapahtuman jälkeen seuraava kunnossapidon toimenpide:

- 28.11.2023 klo 14.17 auraus

Kärpäsenmäen tiesääaseman mukaan sää on ollut tapahtumapäivänä

seuraava:

- Ilman lämpötila on ollut tapahtuma hetkellä nollan tuntumassa

- 22.–23.11. välisen yön aikana satoi lunta ja lumikertymä ylitti aurauksen

lähtökynnyksen, tapahtuma-aikaan sadetta ei ole ollut (sade päättyi noin klo 5)

Kadunpitäjä on kunnossa- ja puhtaanapitolain perusteella vastuussa ennakoitavissa olevan kelinmuutoksen vaatimista hoidon tehtävistä ja on asettanut kyseiselle ajoradalle tiukat laatuvaatimukset.

Kunnossapitourakoitsija on seurannut kelinmuutosta sekä tehnyt alueella kelintarkastusta. Haaveripäivänä tehtyjen havaintojen perusteella III luokan kaduilla ei ole ollut tarvetta ryhtyä liukkaudentorjuntatoimenpiteisiin.

Talvella jalankulkijan on noudatettava vuodenaika ja kulloisetkin keliolosuhteet huomioon ottaen riittävää varovaisuutta ja huolellisuutta. Ei ole olemassa sellaista vaatimusta, että Suomessa marraskuun talvikeleillä katujen, jalkakäytävien ja suojateiden on oltava joka hetki samankaltaisia kuin kesällä. Vahingonkorvausvastuu kadunpitäjälle voi syntyä vain, jos kadunpitäjän toiminta on poikennut siitä, mitä siltä kohtuudella voidaan vaatia. Tässä tapauksessa vallinneissa olosuhteissa kunnossapitourakoitsija on toiminut kadunpitäjän asettamien selkeiden laatuvaatimusten mukaisesti.

## Vastaus

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapitolaki sallii kunnan antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito ja puhtaanapito ovat laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava.

Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun kunnossapitäjä vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti. Asianmukaisen kunnossapidon tasoa arvioitaessa otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, vuorokauden aika sekä eri liikennemuotojen tarpeet.

Kunnossapitotoimenpiteet on suoritettu alueella kunnossapitolain edellyttämällä ja asianmukaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, eikä muutoin viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden mukaan asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen vain laillisuusperusteella. Korvausvastuun osalta ei voi hakea muutosta kunnallisvalituksella. Sen sijaan asianosaisella on oikeus vaatia vahingonkorvausta riita-asiana käräjäoikeudessa.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 174

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 12.4.2024, 22/2024

1142/03.02.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Uski Lauri p. 044 482 0789

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kunnossapitopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 12.4.2024 (22 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Vahingonkärsijä (myöh. asiakas) oli liukastunut 31.1.2024 klo 21.00 Saksalan uimahallin alaparkkipaikalla. Tarkempi vahinkopaikka oli Saarnikadun paikoitusalueella. Kaatuessaan asiakas loukkasi vasemman jalkansa, joka osui auton puskurin alueelle. Vasemman jalan polven alapuolelle tuli mustelma ja ruhjeita. Asiakkaan mukaan tapahtumapaikka oli valumavesistä peilikirkas ja hiekoittamaton. Asiakas vaatii Lahden

kaupungilta korvausta hoitokuluista 92,80 euroa sekä korvausta kivusta ja särystä. Henkilövahinkoasianneuvottelukunnan suositusten mukaisesti asiakas voi saada saamistaan ruhjeista korvausta kivusta ja särystä (Tilapäinen haitta/kohta 1.1.1 Lievät pinnalliset vammat) enintään 200 euroa. Vaadittava korvaussumma on yhteensä enintään 292,80 euroa.

Korvaushakemus hylättiin 12.4.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä.

25.4.2024 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa vahingonkärsijä ilmaisee tyytymättömyytensä tehtyyn viranhaltijapäätökseen. Vahingonkärsijän mukaan vahinkopaikka ei ole ollut talvikunnossapidetty riittävällä tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, eikä muutoin viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden mukaan asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Viranhaltija on perustellut korvaushakemuksen hylkäämistä sillä, että kaupunki on suorittanut kohteessa ne toimenpiteet, jotka vallitseva säätila ja toisaalta säätilan muuttumattomuus huomioon ottaen ovat olleet kohteelle asetettujen laatuvaatimusten mukaisia. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Taustaa

Kyseisellä ajankohdalla ja kohteesta ei ole tullut muita vahingonkorvausvaateita.

Saarnikadun paikoitusalue kuuluu Lahden kaupungin talvikunnossapitovastuulle. Kadunpitäjä on luokitellut paikoitusalueen kunnossapitoluokkaan III. Kunnossapitoluokan III laatuvaatimusten mukaan liukkauden torjunnassa: Työhön on ryhdyttävä, kun säätilassa tapahtunut tai tulossa oleva muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean ajoradan jäätyminen (musta jää), ajoradalle valuneen veden jäätyminen ja



jossain tapauksissa lumisade. Mikäli kadulla ei ole jalkakäytävää (III-luokan ajoradat) on sen molempien reunojen liukkaudentorjunta hoidettava B-luokan kevyen liikenteen väylän vaatimusten mukaisesti.

Kunnossapitoluokan B toimenpideaika on 3 h aikavälillä klo 05.00-24.00.

Kunnossapitourakoitsijan lausunnon ja toimittaman koneiseurantatiedon mukaan ennen tapaturmaa kyseisellä paikoitusalueella on tehty edeltävänä talvikunnossatoimenpiteinä: 23.1.2024 klo 2.20 Auraus- ja sohjonpoisto 31.1.2024 Kelintarkastus urakka-alueella Vahinkotapahtuman jälkeen seuraava toimenpide ko. paikoitusalueella: 2.2.2024 klo 11.14

Pistehiekoitus 3.2.2024 klo 10.05 Auraus- ja sohjonpoisto

Tiesääasematietojen perusteella vahinkopäivän säätila on ollut: n. klo 07.00 aikaan ilman lämpötila on lauhtunut pakkasasteista lämpöasteiksi - aamupäivän aikana on ollut kevyttä vesisadetta - haaverihetkellä ilman lämpötila on ollut n. +1,5°C. Seuraavaan liukkaudentorjunnan toimenpiteeseen 2.2.2024 klo 11.14 asti lämpötila on vaihdellut nollan molemmin puolin. Kadunpitäjä on kunnossa- ja puhtaanapitolain perusteella vastuussa ennakoitavissa olevan kelinmuutoksen vaatimista hoidon tehtävistä ja on asettanut kyseiselle paikoitusalueelle tiukat laatuvaatimukset. Kunnossapitourakoitsija on seurannut kelinmuutosta sekä tehnyt alueella kelintarkastusta. Haaveripäivänä tehtyjen havaintojen perusteella III luokan kaduilla ei ole ollut tarvetta ryhtyä liukkaudentorjuntatoimenpiteisiin.

Haaverin jälkeen urakoitsija on toteuttanut liukkaudentorjunnan III luokan laatuvaatimusten mukaisesti. Talvella jalankulkijan on noudatettava vuodenaika ja kulloisetkin keliolosuhteet huomioon ottaen riittävää varovaisuutta ja huolellisuutta. Ei ole olemassa sellaista vaatimusta, että Suomessa tammikuun talvikeleillä katujen, jalkakäytävien ja suojateiden on oltava joka hetki samankaltaisia kuin kesällä.

Vahingonkorvausvastuu kadunpitäjälle voi syntyä vain, jos kadunpitäjän toiminta on poikennut siitä, mitä siltä kohtuudella voidaan vaatia. Tässä tapauksessa vallinneissa olosuhteissa kunnossapitourakoitsija on toiminut kadunpitäjän asettamien selkeiden laatuvaatimusten mukaisesti.

Vastaus

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapitolaki sallii kunnan antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito ja puhtaanapito ovat laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava.

Lahden kaupungin kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen eli kaupungin on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys. Kadun kunnossapitaja vapautuu vahingonkorvausvastuustaan osoittamalla, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.

Kunnossapitotoimenpiteet on suoritettu alueella kunnossapitolain edellyttämällä ja asianmukaisella tavalla.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, eikä muutoin viranhaltijapäätöksen jälkeen ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden mukaan asiaa olisi syytä arvioida uudelleen. Lautakunnalle esitetään, että oikaisuvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä voi tehdä kunnallisvalituksen vain laillisuusperusteella. Korvausvastuun osalta ei voi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

hakea muutosta kunnallisvalituksella. Sen sijaan asianosaisella on oikeus  
vaatia vahingonkorvausta riita-asiana käräjäoikeudessa.

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

## Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 175

Oikaisuvaatimus kunnossapitopäällikön päätöksestä 21.3.2024, 17/2024

190/03.02.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Uski Lauri p. 044 482 0789

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön kunnossapitopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 21.3.2024 (17 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hakija on esittänyt kaupungille 10.1.2024 vahingonkorvausvaatimuksen, jonka mukaan hakijan jalkakäytävän varressa oleva postilaatikko oli vaurioitunut.

Postilaatikko on vaurioitunut liitoksistaan lumenaurauksen seurauksena ja hakija epäilee vahinkoa aura-auton aiheuttamaksi.

Hakija on yksilöinyt korvausvaateensa ja vaatii hakemuksessaan korvausta teräksisen postilaatikon vaurioista 130 euroa.

Korvaushakemus hylättiin 21.3.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä.

22.3.2024 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa vahingonkärsijä ilmaisee tyytymättömyytensä tehtyyn viranhaltijapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan, että aura-auto on osumallaan aiheuttanut vahingon eikä aurauksen johdosta lentänyt lumi.

### **Taustaa**

Kunnossapitourakoitsijan lausunnon ja koneiseurantatiedon mukaan kyseisellä kadulla on tehty seuraavia talvikunnossapitotöitä:

19.12.2023 klo 12.42 auraus ja sohjon poisto

19.12.2023 klo 13.14 linjahiekoitus

19.12.2023 klo 13.33 linjahiekoitus

Kunnossapitourakoitsijan toimittaman lausunnon mukaan heidän aliurakoitsijansa ei ole osunut postilaatikkoon auraukskalustolla.

Postilaatikko on mahdollisesti vahingoittunut aurauksen yhteydessä muodostuneen lumen voimasta.

Hakijan toimittamasta kuvasta ei ole nähtävillä, miten vahingoittunut laatikko on sijainnut katualueella ja onko sen etäisyys riittävä jalkakäytävästä.

Ei ole varmuutta siitä, täyttääkö kyseinen postilaatikko Postin ohjeistuksen laatikon sijoittamisesta ja täyttääkö laatikon jalka riittävät kestävyysvaatimukset huomioiden talvikunnossapidon vaatimukset.

Postilla on olemassa ohje, miten yksittäinen postilaatikko tai postilaatikkoryhmät tulee sijoittaa taajamassa tai haja-asutusalueella: "Taajaman katualueella ja yleisen tien alueella postilaatikko tai laatikkoryhmä sijoitetaan noin 50 cm:n etäisyydelle jalkakäytävän tai ajoradan piennaralueen reunasta". Lisäksi Posti ohjeistaa, mitä on huomioitava yksittäisen postilaatikon ja laatikkoryhmän pystytyksessä: "Postilaatikkoteline voi olla esimerkiksi metallia tai puuta. Laatikoiden kiinnittämisessä pitää ottaa huomioon myös kestävyysvaatimukset, kuten talvella auraussuihkun paine".

Postilaatikoita ei tule sijoittaa siten, että niistä aiheutuu haittaa tai estettä kunnossapidolle. Postilaatikon omistajan on huolehdittava myös siitä, että postilaatikon kestävyys on riittävä talvikunnossapito huomioiden.

### **Vastaus**

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukseen, eli kunnossapitovelvollisen on vahingonkorvausvastuun syntymiseksi täytynyt syyllistyä johonkin laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus

**Toimenpiteet**

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 176

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 7.11.–11.12.2024

- kaupunkisuunnittelun yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset/ maankäytön poikkeamisluvat ajalta 4.11.–8.12.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 18.12.2024

§ 177

**Muut asiat**

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

**Perusteluosa**

-

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

-

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

nro 13

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 152, § 153, § 155, § 160, § 166, § 167, § 168, § 170, § 176, § 177

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 13

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 154, § 156, § 157, § 158, § 159, § 161, § 163, § 164, § 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 13

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 13

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: § 162, § 171, § 172, § 173, § 174, § 175

nro 13

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, kunnallisasiat

Valitusoikeus ja valitusperusteet

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

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

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

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

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.00-16.15.

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

## Valitusaika ja sen alkaminen

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

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

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

### Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

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



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

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 \(1455/2015\)](#). Ajantasainen tieto hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksuista [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 169

nro 13

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, hallintovalitus

Valitusoikeus

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

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

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

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 8.00-16.15.

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 tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä,

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

jollei muuta näytetä. Annettaessa päätös asianosaiselle tiedoksi hänen suostumuksellaan sähköisenä viestinä hänen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\)](#).

## Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 13

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

### Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

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

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

### Tuomioistuinmaksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\)](#). Ajantasainen tieto hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksuista [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).