

Lahden kaupunki, Kaupunginvaltuusto, 29.01.2024

§ 16

Valtuustoaloite: Lahden kaupungin väestökehityksen ohjaaminen MAL-sopimuksen mukaisille linjoille

7877/00.01.01.03/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Yleiskaavoittaja Sanna Suokas p. 044 769 8640

Yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi p. 050 518 4445

Suunnitteluinsinööri Jaakko Tikkala p. 044 416 3043

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto merkitsee aloitteen ja siitä annetun lausunnon tiedokseen todeten, että aloitteessa tarkoitettu asia on tullut tässä yhteydessä riittävästi selvitettyksi.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 15.01.2024

§ 28

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto merkitsee aloitteen ja siitä annetun lausunnon tiedokseen todeten, että aloitteessa tarkoitettu asia on tullut tässä yhteydessä riittävästi selvitettyksi."

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 158

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vastauksenaan valtuustoaloitteeseen perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

Valtuutettu Hannu Kaasinen ja 22 muuta valtuutettua 15.11.2021:

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

MAL-sopimus tuo haasteiden lisäksi mahdollisuuksia rahoittaa tulevaisuuden yhdyskunnan rakentamista. MAL-sopimus tarvitsee pilotointeja, jotka murtavat nykyisen ankeuttavan ajattelutavan erityisesti esikaupunkialueiden kehittämisestä. Hyvällä pilotoinnilla voidaan tuoda esille yhdyskuntasuunnittelun nousujohteista henkeä. Sitä

esiintyi esimerkiksi Lahden ympäryskuntien massiivisissa investoinneissa rakennettaessa kattavaa kuntatekniikkaa yleiskaava-alueilla. Näiltä osin investoinnit tehtiin viime vuosikymmenellä, nyt on hedelmien poiminnan aika. Ankeuttava palveluverkkopoliittikka kuitenkin mädättää näitä hedelmiä. Jotta aiempi kehitysaktiivisuus kiteytyisi kaupunkitaloutta tasapainottavaksi kassavirraksi, tarvitaan pilotointia, joka sovittaa Lahden liitoskunnissa esiintyneen kasvuajattelun MAL-konseptiin.

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

Toimenpiteet:

1. Toimitetaan jokaiselle loma-asunnon omistajalle tiedoksi kriteeristö, jonka perusteella loma-asunnon voi muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Nastolan kunnanvaltuusto on kokouksessaan 19.1.2015 § 15 hyväksynyt kriteeristön loma-asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Samassa yhteydessä Nastola on julkaissut "Selvitys vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön" (Maapoliittinen työryhmä 28.2.2014) Nastolan valtuusto sitoutui yksimielisesti noudattamaan tätä kriteeristöä. Pelkkä kriteeristön esittely ei riitä, pahimmassa tapauksessa näin ruuhkautetaan rakennustarkastajan toimisto hakemuksilla, jotka vaativat monta korjauskierrosta. Tarvitaan henkilö,

joka auttaa vierellä joskus monimutkaisissa kaavatulkinnossa ja auttaa muotoilemaan hakemuksen viranhaltijan ymmärrettävään muotoon.

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

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

Esimerkiksi Pyhäntaan alueen ihmisillä ei ole tällä hetkellä tietoa siitä, kuinka alueelle saa rakennusluvan. Kylänraitilla saattaa helposti kuulla kommentin, jonka mukaan "alue on rakennuskiellossa". Onko silloin ihme, että väestö vähenee, eikä rakenneta. Kaupunki voi tehdä yhteistyötä maanomistajien kanssa käyttökelpoisten tonttien saamiseksi markkinoille kaavatulkintoja kehittämällä.

Karjatalous on loppunut Pyhäntakaa, viljelytoiminta on kannattavuusrajan molemmin puolin. Entiset maatalousyrittäjät tekevät taloja lähinnä lähisukulaisilleen. Kukaan ei ole kertonut, kuinka entisistä

pelloista tai huonotuottoisista metsistä voi lohkaista rakentamispaikan. Asumisen lähiasiantuntija voisi auttaa tässä. Tekemättömyys tällä saralla heikentää kaupungin investointien tuottoja: kun muuta rakentamistoimintaa ei ole, kukaan ei ole kiinnostunut esim. kaupungin Nastolan perintönä saamasta n. 10 ha potentiaalisesta omakotiparatiisista järven ja koulun välittömässä läheisyydessä.

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

Kustannukset:

Varataan 100 000 € vuodelle 2022 kohtien 1 ja 2 toteuttamiseksi, jatkotoimien mitoittamiseksi, kustannus-hyötyanalyysien toteuttamiseksi sekä rahoituksen hankkimiseksi systemaattiselle asukashankinnalle kaupunkia ympäröivälle yleiskaava-alueelle.”

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

MAL-sopimus ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelma

Lahden kaupunkiseutu ja valtio solmivat kesällä 2021 ensimmäistä kertaa alueiden käyttöä ohjaavan maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL-sopimus) vuosille 2021–2031, jossa linjataan, miten

kaupunkiseutua kehitetään lähivuosina yhteisesti. Lahden seudun MAL-sopimuksella tavoitellaan väkiluvun ja elinvoiman kasvua niin, että yhdyskuntarakenne kehittyä kestävästi ja että Lahden kaupunki on hiilineutraali jo vuonna 2025 ja Päijät-Häme vuoteen 2030 mennessä. Kehityspolkua tavoitetilan saavuttamiseksi kuvataan sopimuksessa alue- ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta seuraavasti:

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

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

Suunnitelman mukaan vuonna 2060 asuminen on sijoittunut kestävästi ja hallitusti keskuksiin, tiivistyviin kyläalueisiin, keskeisten

joukkoliikennekäytävien liikenteellisiin solmukohtiin sekä raideliikenteen asemien seuduille. Lahdessa tiivistyvä kyläalue merkinnällä on osoitettu viisi kylää: Pyhântaka, Seesta, Kumia, Ruuhijärvi ja Tapiola. Tiivistyvät kyläalueet ovat maaseutumaisia asuinpaikkoja, joissa palvelut on ohjattu tukemaan kyläalueen elinvoimaisuutta ja asuminen estäen metsä- ja maatalousalueiden pirstaloitumista.

Haja-asutusalueen väestökehitys

Lahden kaupungin alueella ei Ahtialan koulun Kivijärven toimipisteen lakkauttamisen jälkeen ole enää kouluja haja-asutusalueella. Koulutoiminta Kivijärven toimipisteessä päättyy kesään 2024 mennessä. Tämä tulee osaltaan vaikuttamaan maaseudun kiinnostavuuteen. Haja-asutusalueen väestö on viime vuosina vähentynyt. Lahden haja-asutusalueella asui vuonna 2022 yhteensä 2 842 asukasta, kun kymmenen vuotta aikaisemmin vuonna 2012 asukkaita oli 3 142. Lahden väestösuunnitteen 2020–2045 osa-alueille viety ennuste ei vuoteen 2035 mennessä osoita kasvua haja-asutusalueelle. Uusia asuinrakennuksia rakennettiin Lahdessa haja-asutusalueelle vuonna 2022 5 kpl, vuonna 2021 4 kpl ja vuonna 2020 7 kpl. (Elinympäristöjen tietopalvelu Liiteri 14.11.2023)

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

Haja-asutusalueen vesi- ja viemäriverkoston runkolinjat

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

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

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

Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos:

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

Vesihuoltolain muutos alentaa rakennettuihin runkoverkkoihin

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

Rantarakentamisen ohjaaminen

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

Lahdessa ranta-alueiden maankäyttö on ratkaistu pääosin yleiskaavatasoisella kaavalla, jossa rantarakentaminen on ratkaistu rakennuspaikkakohteisesti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaisesti. Näiden yleiskaavojen pohjalta voidaan rakentamiseen myöntää suoraan rakennuslupa. Näiden yleiskaavojen ranta-alueella rakentamista ohjaavat ko. kaavamääräykset ja niitä täydentäen rakennusjärjestyksen määräykset. Lahden yleiskaava 2030 (Y-203) on esitystavaltaan yleispiirteisempi ja strategisempi ja se ei ohjaa suoraan rakentamista ja ei siten mahdollista rakennusluvun myöntämistä MRL 72 §:n mukaisesti.

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

tai ranta-asemakaava, noudatetaan näiden kaavojen kaavamääräyksiä ja niitä täydentäen rakennusjärjestyksen määräyksiä.

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

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

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; tai
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.

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

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

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen

Valtuustoaloitteessa viitataan Nastolan kunnanvaltuuston kokouksessaan 26.1.2015 § 15 hyväksymään kriteeristön loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi. Kriteeristö pohjautuu maapoliittisen työryhmän laatimaan selvitykseen. Selvityksessä on tuotu esiin käyttötarkoituksen muutoksien vaikutuksia palveluihin, ympäristöön ja talouteen. Selvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoisina toimintatapoina käyttötarkoituksen muutoksille kaavoitusta tai poikkeamismenettelyä.

Kaavoitus on ainoa keino toteuttaa laajemman alueen maankäytön suunnittelua turvaten maanomistajien tasapuolien kohtelu. Asemakaava on ainoa kaavamuoto, jolla rannoille voidaan osoittaa pääasiassa

vakituista asumista. Muut suoraan rannoilla rakentamista ohjaavat kaavat on tarkoitettu pääosin vapaa-ajanasumisen järjestämiseen.

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

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

Rakennusjärjestyksessä olevat kriteerit ovat vähimmäisvaatimuksia vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitusten muutoksille. Näiden lisäksi poikkeamisen tulee täyttää sille MRL 171 §:ssä määrätyt edellytykset. Poikkeaminen ei saa mm. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, eikä se saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

MRL 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Laki antaa kunnalle mahdollisuuden käyttää päätösvaltaa

poiketa asetetuista määräyksistä ja antaa mahdollisuuden myös käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa poikkeamisen myöntämiseen. Lain hengen mukaisesti poikkeamisen myöntämisen pitäisi olla poikkeuksellista, jolloin erityisen syy tulee olla maankäytöllisistä näkökulmista hyvin merkittävä ja lisäksi hankkeen tulee täyttää MRL 171 §:n mukaiset edellytyksen poikkeamisen myöntämiseksi.

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

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

Hajarakentamisen ohjaaminen

Hajarakentamista ohjataan rantarakentamisen tavoin maankäyttö- ja rakennuslailla ja -asetuksella, kaavoituksella ja rakennusjärjestyksen määräyksillä. Hajarakentamista koskevat määräykset ovat kuitenkin luonteeltaan sallivampia kuin rantarakentamisen määräykset.

Kaavoituksen näkökulmasta hajarakentamista ohjaa lähinnä yleiskaavatasoiset kaavat. Lahdessa suurin osa taajaman ulkopuolisesta alueesta on yleiskaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolla hajarakentaminen on sallittua. Yleiskaavoissa on osoitettu lisäksi kyläalueita (AT). Lahden yleiskaavan 2030 (Y-203) tavoitteena on

elinvoimaiset kylät. Kyläaluevarauksia Lahden yleiskaavassa on yhteensä 1401 hehtaaria ja kyläalueilla asui vuonna 2023 yhteensä noin 1330 asukasta. Hajarakentaminen halutaan ohjata kyläalueille harvaan asutun maaseudun sijaan. Hajarakentamisen keskittäminen kyläalueille lisää kylien elinvoimaisuutta ja edesauttaa alueiden palvelutarjonnan parantumista. Maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden (MA) osalta tavoitteena on pellon säilyminen avoimena ja viljelykäytössä, eikä peltoalueelle tule ohjata rakentamista.

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

Hajarakentamiseen liittyvät päätökset vaikuttavat suoraan kunnan lakisääteisten palveluvelvoitteiden syntymiseen ja niiden pitkän aikavälin hoitamiseen. Perusopetuksen koululaiskuljetusten suunnittelu ja järjestäminen kuuluu kunnalle. Samoin kunnan on velvollisuus järjestää vammaispalvelulakiin liittyvät kuljetukset. Ikääntyvän väestön kotihoidon ja tukipalvelujen järjestäminen lisää edelleen kunnalle tulevia kustannuksia.

Suunnittelematon haja-asutus lisää asukkaiden liikkumiskustannuksia ja vaikka haja-asutusalueiden infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaavat yleensä pääosin asukkaat ja valtio, niin mahdolliset tuet ja avustukset vesi- ja osuustiekunnille aiheuttavat

kustannuksia myös kunnille. Asemakaava-alueiden ulkopuolisella rakentamisella on myös monia suoria ja välillisiä ympäristövaikutuksia.

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

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

Asiakaspalvelu

Rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö palvelee maanomistajia rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Valtuustoaloitteen mukaiset kysymykset liittyvät taajama-alueen ulkopuolella tapahtuvaan rakentamiseen ja sen mahdollisuuksien lisäämiseen. Asemakaava-alueen ulkopuolelle ja ranta-alueelle sijoittuvista poikkeamispäätöksistä ratkaisuvallta on Lahden hallintosäännön ja delegointipäätöksien perusteella yleiskaavoittajalla. Vastaavasti yleiskaavoittajan ratkaisuvallassa on hajarakentamista

ohjaavien suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen. Suoraan rakentamisluvalla toteutettavat hankkeet luvitetaan rakennusvalvonnassa.

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

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: kh

Kh: kv

Kv: -

