

## Kaupunkiympäristölautakunta

## Pöytäkirja

Aika 20.03.2024 16:00 - 17:39

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	Saapui klo 16.49.
	Hälinen Ville	I varapuheenjohtaja	Avasi kokouksen ja toimi puheenjohtajana S:in 26- 27 käsittelyn ja päätöksenteon ajan.
	Hakala Marjut	varajäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Lindroos Mikko	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Rantanen Ida	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Sääksniemi Johanna	yleiskaava-arkkitehti, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.03-16.43/Lahden

	Heinäaro Aliisa	kestävän liikkumisen asiantuntija	suunta -työn 2021-2025 ehdotus asiantuntijaesittely klo 16.03-16.43/Lahden suunta -työn 2021-2025 ehdotus
	Uski Lauri	juristi, pöytäkirjanpitäjä	
	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	
	Viinikka Anneli	jäsen	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Lauri Uski

Ville Hälinen (puheenjohtajana §:t 26-27)

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Minerva Kastehelmi

Ida Rantanen

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
<http://www.lahti.fi> 26.03.2024

Lauri Uski

juristi

§	Otsikko	Sivu
§ 26	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 27	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 28	Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 31.12.2023	6
§ 29	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879, Myllypohja, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu)	8
§ 30	Asemakaavan muutosehdotus A-2680 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-14, Okeroistentie 1, Sopenkorpi	16
§ 31	Asemakaavan muutosehdotus A-2840, Kukkastie kaduksi, Nastola	25
§ 32	Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12-16 rakentamisen ehtojen muutos (Kaarikatu 33, 35 ja 37, Uudenpellonkatu 4 ja 6)	28
§ 33	Järvenpään kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 17991 tontin 8 luovutusehdot (Karistonkatu 8)	36
§ 34	Keväällä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot	40
§ 35	Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Uudenkylän kaupunginosan korttelin 36552 tonteille 1, 6, 7, 9-13, kartta M-23-200, maanmittausinsinööri 1/2024, 08.01.2024	45
§ 36	Tiedoksi merkittävät asiat	49
§ 37	Muut asiat	50

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 26

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

nro 3

§ 27

Pöytäkirjan tarkastajat

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

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 28

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 31.12.2023

1387/02.00.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Henkilöstöpäällikkö Pekka Nikulainen p. 050 387 8780

Strategiapäällikkö Olli Toivonen p. 044 482 6180

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkiympäristön palvelualueen tilinpäätöksen seurantaraportin vuodelta 2023.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön palvelualueen tilinpäätöksen seurantaraportti sisältää talouden, 30 kk:n uudistumis- ja muutosohjelman, strategian ja henkilöstön toteumatiedot vuodelta 2023.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Toimenpiteet

Tiedoksi: Konsernipalvelut/Talouspalvelut

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti  
TP2023

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 29

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879, Myllypohja, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu)

595/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2879 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2879, jolla muodostuu Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan korttelin 15742 kaavatontit 8 ja 9 sekä suojaviher- ja katualuetta.”



## Perusteluosa

Lahden kaupungin Myllypohjan (15.) kaupunginosan tilaa ja tilan osaa RN:o 1:637 ja 1:988, korttelin 15742 tontteja 1-3 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus A-2879, Myllypohja, Vanha Ahtialantie 93 ja ympäristö (Myllypohjan koulu).

Asemakaavatyön tavoitteena on koulutontin laajuuden ja lähialueen asemakaavan tarkistaminen.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla mahdollistetaan kestävästä kaupunkirakennetta ja kilpailukykyistä toimintaympäristöä. Kaava mahdollistaa osaltaan kaupungin kasvua lähipalveluita tarjoamalla. Kaavalla parannetaan myös asuinalueiden viihtyisyyttä, liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia sekä parannetaan lasten ja nuorten hyvinvointia. Kaavalla mahdollistetaan terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt sekä yhteisöllisyyttä. Kaavan perusteella on mahdollista toteuttaa myös ikääntyvien palveluita laajennusvarauksen avulla.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden monitoimitalon, koulun, päiväkodin ja kirjaston sekä mahdollisen palveluasumisen rakentaminen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa lähiliikuntapaikka (suuri monitoiminen urheilukenttä ja pienempiä urheilukenttiä). Nämä toiminnot muodostavat synergisen kokonaisuuden.

Koulun vanha osa suojellaan juhlallisena saapumisnäkyvien päärakennuksena. Uusi monitoimitalo muodostaa vanhan koulun kanssa koulumäen yhtenäistä pihaa ja alueen toiminnallisen sydämen. Opettajien kolmesta asuinrakennuksesta idän puoleisin

suojellaan ja kaava mahdollistaa kahden muun purkamisen. Suojeltu asuinrakennus on mahdollista purkaa pakottavasta syystä, kuten esimerkiksi mahdollisen ratahankkeen myötä.

Muutokset ovat koulutontin osalta suhteellisen vähäisiä verrattuna lähes samanlaista koulurakentamista lähes samassa määrin mahdollistavaan ajantasa-asemakaavaan ja kohdistuvat merkittävimmin kaava-alueen itäosiin, jolle mahdollistetaan mm. merkittävämpää lisärakentamista sekä lähiliikuntapaikka. Kaavaehdotuksessa rakennusaloja on rajattu siten, että koulutontin uudisrakentaminen sijoittuu ajantasakaavaan verrattuna taka-alalle suojellun koulurakennuksen etelä- ja länsipuolelle.

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Lahden kaupungin omistama.

Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään oleva Myllypohjan koulurakennus ympäröivine asuinrakennuksineen. Koulurakennuksen alkuperäinen osa on vuodelta 1955 ja sitä on laajennettu 1988. Koulu ja sitä ympäröivät asuinrakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Suunnittelualueen itäosassa ”koulumäen” alapuolella sijaitsi aiemmin kaksi erillistä asuinrakennusta piharakennuksineen. Nämä rakennukset on purettu.

Suunnittelualueen luonnonympäristö on kulttuurivaikutteista piha-, katu- ja puistokasvillisuutta. Luontoselvityksen mukaan Savikujan eteläpuolella on luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde. Koulun vanhassa osassa on tavattu tervapääskyjen pesä. Ruukintien varsi on vanhaa peltoaluetta, jolle on sittemmin istutettu nyt varttunut lehtikuusimetsikkö.

Liikenteellinen pääreitti on Vanha Ahtialantie, jolla kulkee myös linja-autoreitti. Kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat Vanhan Ahtialantien sekä Ruukinkadun varsilla. Koiskalan suuntaan johtava Ruukinkatu alittaa junaradan ja moottoritien. Suunnittelualueen tonttikatuja ovat Savikuja ja Mutkapolku. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee moottoritie (valtatie 4) sekä Lahti-Heinola-rautatie, jotka aiheuttavat suunnittelualueelle liikennemelua. Mahdollinen Lahti-Mikkeli-radon rakentaminen vaikuttaa suunnittelualueeseen sen eteläosassa.

Lähtötiedot on kuvattu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Yleiskaavassa Y-203 suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A-32).

Suunnittelualueella on osittain voimassa vuonna 2013 lainvoiman saanut asemakaava A-2471a. Radon varsi on asemakaavoittamatonta.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Julkisten lähipalveluiden mahdollistaminen tukee sitä, että koulumäestä muodostuu jälleen alueen sosiaalinen ja yhteisöllinen keskus. Kaava mahdollistaa koulu-, päiväkot-, kirjasto-, ja palvelurakentamista keskeisellä ja saavutettavalla sijainnilla ja tukee alueen positiivista sosiaalista kehitystä. Kaava mahdollistaa opetusrakennusten lisäksi lähiliikuntaa sekä palveluasumista.

Kaava on melusimulaatioiden perusteella mahdollista toteuttaa siten, että sisä- ja ulkotilojen käyttötarkoitusten mukaiset melun ohjearvot alittuvat. Runkomelun ja tärinän osalta kaava edellyttää

jatkosuunnittelussa tarkempaa mittausta, mutta meluselvityksen perusteella joustava kaava voidaan toteuttaa runkomelu ja tärinä huomioiden. Meluselvityksen mukaan vanhoille opettajien asuinrakennuksille kantautuu melua enimmillään 65-70 dB (päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteessa), mikä ei ole asuinkäyttöön sopivaa ympäristöä. Samoin tärinäselvityksen mukaan runkomelu ylittää vanhoissa asuinrakennuksissa suositusarvot suurella marginaalilla.

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu ja merkitty hulevesien käsittelyn edellyttämät osa-alueet.

Kaavamuutos on ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen näkökulmasta vaikutuksiltaan hyvä. Keskeisellä sijainnilla parannetaan olevan asuinalueen saavutettavien lähipalveluiden edellytyksiä sekä tiivistetään olevaa pientaloaluetta tukeutuen olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkostoon. Tämä kaavamuutoksen tavoite edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tarjoaa parempia elinoloja väkiluvultaan luonnollisesti kasvavalla kaupunkiseudulla. Kaavamuutos tukeutuu välittömästi joukkoliikenteeseen ja kaavamuutoksen suunnittelussa on varmistettu parantuvat kävelyn ja pyöräilyn verkostot, mikä mahdollistaa ilmastokestävän elämäntavan.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kaavaratkaisussa varmistetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kasvi- ja eläinlajien ja viheralueiden säilyminen.

Kaava-alueen eteläpuolelle on suunniteltu Lahti-Mikkeli-radan oikaisemista. Kaava ei estä mahdollisen ratahankkeen toteuttamista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Irjanpirtin ja opettajien asuinrakennuksista kahden läntisimmän purkamisen. Alueelle tehdyn rakennushistoriaselvityksen mukaan koulukäytön jatkuminen alueella vanhan koulurakennuksen yhteydessä nähdään ehdottoman arvokkaana lisänä. Koulukäytön jatkumisen ehtona on kuitenkin esitetty monitoimitalohanke, ilman sen tuomaa uutta toiminnallisuutta ei vanhan koulun toiminnan jatkamiselle ole edellytyksiä. Monitoimitalon vaatimien lisärakennusosien sijoittuminen nimenomaisesti vanhan kouluosan etelä- ja länsipuolelle palvelee rakennushistoriaselvityksessä esille tuotuja arvoja liittyen vanhan kouluosan pohjoiseen ja itään avautuviin julkisivuihin sekä pääsaapumissuuntaan nähden.

Vaikka vanhat opettajien asuinrakennukset ovat olleet oleellinen osa koulun historiaa muodostaen koulun kanssa kokonaisuuden, tulisi uusi monitoimitalon rakennuskompleksi esitetyssä sijainnissaan merkittäväällä tavalla katkaisemaan vanhan kouluosan ja opettajien asuinrakennusten yhteyden. Tämä on rakennushistoriaselvityksen mukaan osin jo tapahtunut nykyisen koulun laajennusosan myötä.

Opettajien asuinrakennuksista itäisin on uusista rakennusosista huolimatta edelleen mahdollisesti hahmotettavissa osaksi kouluympäristön kokonaisuutta idän suunnalta katsottuna, mitä kaksi läntisempää rakennusta eivät enää olisi.

Opettajien asuinrakennusten suojelumahdollisuuteen vaikuttaa myös itse monitoimitalon rakennushanke. Maastonmuotojen vuoksi uudet toiminnot työntyvät lähelle nykyisiä asuinrakennuksia ja erityisesti läntisimmän rakennuksen kohdalla maanpintaa joudutaan nostamaan merkittävästi. Purettavaksi sallittavat rakennukset ovat nykytilanteessa asuinrakennuksia, kun suojeltava, itäisin rakennus on muutettu jo aiemmin koulun käyttöön. Itäisimmän rakennuksen

suojelu ei sen sijainnin ja korkeusaseman vuoksi estä monitoimitalohankkeen toteuttamista.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuosien 2022-2023 kaavoitusohjelmiin. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä sekä osallisille kirjeitse luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen kotisivulle 8.5.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 16.11.-30.11.2023, missä yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

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

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole tarkoitus tehdä maankäyttösopimusta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

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

kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

## Liitteet

- 2 A-2879 Kaavaselostus ja seurantalomake UUSI
- 3 A-2879 Kaavaehdotuskartta UUSI
- 4 A-2879 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 A-2879 Havainnekuvat UUSI
- 6 A-2879 Luonnosvaiheen lausunnot
- 7 A-2879 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 8 A-2879 Rakennushistoriaselvitys

- 9 A-2879 Luontoselvitys
- 1 A-2879 Liikennemeluselvitys UUSI
- 0
- 1 A-2879 Tärinä- ja runkomeluselvitys UUSI
- 1
- 1 A-2879 Kuntotutkimus opettajien asuinrakennukset
- 2 UUSI
- 1 A-2879 Korjattavuusarvio opettajien asuinrakennukset
- 3 UUSI



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 30

Asemakaavan muutosehdotus A-2680 sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-14, Okeroistentie 1, Sopenkorpi

1791/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Carita Uronen p. 044 416 3502

Tonttijaosta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkilautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2680 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-24-14 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2680, jolla muodostuu Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 ja katualuetta, sekä Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 4 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen M-24-14.”

## Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupungin Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tonttia 3 ja puisto - ja katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2680 (Okeroistentie 1, Sopenkorpi) sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-24-14.

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen omistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennusten tontin kaavamääräysten ja rajauksen tarkistaminen. Lisäksi parannetaan katualueen järjestelyitä ja mahdollistetaan hulevesien käsittely katualueella. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, joka on jo vuosikymmenten ajan ollut tontin piha-alueena.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta, kilpailukykyisen toimintaympäristön, uusien yritysten sijoittumisen Lahden alueelle ja yritysten kasvun Lahden alueella.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 2. Osaava Lahti houkuttelemalla uusia yrityksiä ja turvaamalla nykyisten yritysten laajennusmahdollisuudet ja varmistamalla monipuolisen yritystonttitarjonnan riittävyden pitkällä aikajänteellä.

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Sopenkorven (26.) kaupunginosan korttelin 600 tontti 4 sekä katualuetta.

Suunnittelualue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja

varastorakennuksia ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketiloja. Liiketilaa sallitaan enintään 80 % käytetystä rakennusoikeudesta. Rakennukseen saa sijoittaa muun erikoiskaupan liiketiloja enintään 20 % käytetystä rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Avoin ulkovarastointi ei ole sallittua. Tonttiin liitetään itäpuolella oleva pieni puistoalue, jolloin tontin pinta-ala on yhteensä 4355 m<sup>2</sup>. Rakennusala on rajattu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on julkisivua koskeva määräys (ju). Autopaikkoja on varattava 1 ap/50 ja polkupyöräpaikkoja 1ap/100. Määräykset eivät koske varastotiloja. Tontin pohjoisreunalla oleva luiska on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Katualueelle on osoitettu kotimaisilla lajeilla istutettava alueen osa, jolle voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Asemakaavassa on määräykset mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten huomioimisesta, pohjaveden laadusta ja määrästä sekä hulevesien käsittelystä.

### **Lähtötiedot**

Suunnittelualue sijaitsee Sopenkorven kaupunginosassa noin 1,7 kilometriä kauppatorilta länteen. Alue rajautuu Vuohiankatuun, Okeroistentiehen, Hämeenlinnantiehen ja Vuohianmäenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,57 hehtaaria. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalueeseen ja rajautuu paikallisesti arvokkaaseen Sopenkorven pientaloalueeseen, joka muodostuu Okeroistentien ja Vuohiankadun pientaloista.

Tontin rakennusoikeus on ylitetty merkittävästi eikä asemakaava vastaa kiinteistössä nykyisin olevaa ja sinne suunniteltua toimintaa, joten rakennuksen edellinen omistaja on rakennusvalvonnan

pyynnöstä hakenut asemakaavan muutosta jo vuonna 2014. Asemakaavan muutos on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2016, mutta kaavatyö ei edennyt riittävien lähtötietojen puuttuessa ja omistajan vaihdoksen takia. Rakennuksen nykyinen omistaja on tehnyt uuden asemakaavahakemuksen vuonna 2020.

Lahden rakennusvalvonta on myöntänyt väliaikaisen rakennusluvan käyttötarkoituksen muutokselle eli varastoinnille ja myymälätiloille nykyisen asemakaavan salliman kerrosneliömetrin mukaan.

Suunnittelualueella on Sopenkorven pientaloalueen ja Hämeenlinnantien välissä sijaitseva vanha liikerakennus, jonka omistaa Cityvarasto Oyj, joka on pienvarastoja vuokraava yritys. Pienvarastojen lisäksi rakennuksessa on liiketiloja, toimistotiloja, autokorjaamoita ja bändien harjoitustiloja. Tontti on kaupungin omistama, mutta vuokrattu yksityiselle.

Tontilla ei ole jäljellä alkuperäistä luonnonympäristöä, vaan se on lähes kokonaan asfaltoitu. Tontilla tapahtuva toiminta on levittäytynyt jo vuosikymmeniä sitten viereiselle asemakaavan mukaiselle pienelle puistoalueelle ja se on osa asfaltoitua pihaa.

Suunnittelualue on lähes kokonaan pohjaveden muodostumiselle tärkeää I-luokan pohjavesialuetta.

Sopenkorpi on hulevesien hallinnan kehittämisaalue. Alueen hulevesien määrällistä tai laadullista hallintaa tulee kehittää rakentamisen, asemakaavoituksen, katu- ja kunnallistekniikan parantamisen sekä hankesuunnittelun yhteydessä.

### **Kaavatilanne**

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (A78 Kärpänen).

Lahden yleiskaavan Y-203 mukaan suunnittelualue on asuinalue (A). Alue varataan pääasiassa asumiselle. Alue sisältää palvelualuevarauksia (julkiset/kaupalliset) ja viheralueita, joiden sijoittelussa kiinnitetään huomiota niiden määrään ja saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä sekä palvelualuevarauksissa myös joukkoliikenteellä. Alueelle voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne on tarkoitettu pääasiassa alueen omiin tarpeisiin, sopivat sen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.

Alueella on voimassa 6.1.1970 vahvistettu asemakaava (34306/A), jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta (ALM). Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun  $e=0,60$  mukaan 2 477 k-m<sup>2</sup> kaksikerroksiselle rakentamiselle. Asemakaavamääräyksen mukaan tonttia varten on varattava vähintään 75 autopaikkaa.

Puistoalueella on voimassa 11.6.2079 vahvistunut asemakaava (49765/A), jossa Vuohianmäenpuisto on osoitettu luonnontilassa säilytettävänä puistoalueena (PL).

### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset**

Asemakaavan vaikutusalueella on asukkaita, joten toiminnalla on vaikutusta asukkaiden elinoloihin mm. melun ja liikennemäärien osalta. Kaavamääräyksillä pyritään vähentämään asukkaiden elinoloihin vaikuttavia häiriöitä.

Alue on aiemmin ollut huoltoasemakäytössä, mihin verrattuna uusi käyttötarkoitus suojelee alueen pohjaveden laatua paremmin. Toiminta ei ole enää myöskään maaperän pilaantumisriskiä aiheuttavaa. Kaavalla annetaan määräys mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi ennen rakentamista. Kaavalla annetaan

määräyksiä tontin hulevesien käsittelyyn (hu), sekä hulevesien viivyttämiseen katualueella, mikä vähentää koko alueen hulevesikuormitusta. Kaavalla annetaan määräys pohjaveden laadun ja määrän suojelemiseksi (pv-1).

Asemakaava-alueella ei ole alkuperäistä luontoa, vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Asemakaavalla on osoitettu istutettava katualueen osa, joka lisää alueen vihreyttä, jakaa katualuetta ja biosuodatuspainannetta hyödynnetään hulevesien imeyttämisessä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Alueella on olemassa olevat, hyvät kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet. Pyöräilyn edellytyksiä parannetaan määräämällä tontille pyöräpysäköintipaikat. Tontin liikennejärjestelyjä selkeytetään rajaamalla tonttiliittymien paikat sekä erottamalla jalkakäytävä istutettavalla alueella katualueesta. Katualueella ollut pysäköintikampa poistetaan.

Asemakaavamuutoksella on vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen rakennuksen purkamisen, mutta lähtökohta on, että nykyinen rakennus säilyy. Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta on nostettu huomattavasti, mutta korotuksessa huomioidaan nykyinen rakennusoikeuden ylitys ja varsinaista uutta rakennusoikeutta on vain 120 k-m<sup>2</sup>. Julkisivumääräyksellä määrätään, että uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen tulee soveltua maakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Uusi toiminta on siistinyt tonttia ja julkisivua ja vaikuttanut myönteisesti kaupunkikuvaan.

**Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 15.3.2016 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa. Kaavatyöstä on keskusteltu ELY-kaavaneuvottelussa 15.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu ja asetettu nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivuille 13.12.2023. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.12.2023 - 5.1.2024, jolloin alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS sekä pyydettiin viranomaislausunnot. Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan muutoksen selostuksessa.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin viisi lausuntoa: Lahden museoilta, Lahden ympäristöpalveluilta, Hämeen ELY-keskukselta, Eteläiseltä kumppanuuspyödyltä ja Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä.

Mielipiteitä saatiin kaksi.

Lausuntojen perusteella täydennettiin kaavamääräyksiä lisäämällä julkisivua koskeva määräys (ju). Tontin pohjoisreunaan lisättiin merkintä istutettava tontin osa. Lisäksi kaavamääräystä on täydennetty kauppaa koskevilla määräyksillä.

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

### **Tonttijako**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään MRL 78§:n mukaisesti Sopenkorven (26.) kaupunginosaan seuraava tonttijaon muutos: M-24-14 korttelin 600 tontille 4.

**Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäyttösopimusta.

**Laskutus**

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta MRL 59§:n nojalla hakemusajankohdan mukaisesti voimassa olleen taksan perusteella 3000 euroa sekä kuulemiskustannukset 300 euroa.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

Kyla: kuulutus, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Cityvarasto Oyj, Matti Heiskanen, Lökkisepänkuja 7, 00620 Helsinki), kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,



## kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

### Liitteet

- 1 A-2680 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 4
- 1 A-2680 Ehdotuskartta
- 5
- 1 A-2680 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 (OAS)
- 1 A-2680 Luonnosvaiheen lausunnot
- 7
- 1 A-2680 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 8
- 1 A-2680 Asemakaavahakemus
- 9
- 2 A-2680 Tonttijakokartta M-24-14
- 0

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 31

Asemakaavan muutosehdotus A-2840, Kukkastie kaduksi, Nastola

1433/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Riina Puusaari p. 044 790 9508

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2840 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2840, jolla muodostuu Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan Kukkastien katualuetta.”

Perusteluosa

Lahden kaupungin Nastolan (35.) kaupunginosan Kukkastien tiealuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2840 Kukkastie kaduksi.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Kukkastien nykyiset tiealueet katualueeksi. Asemakaavan muutoksen myötä Kukkastien omistus ja ylläpito voidaan siirtää valtiolta kaupungille.

Kaavatyöllä ei ole kytköstä Lahden kaupunkistrategiaan (KV 14.3.2022 § 35).

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu katualuetta Kukkastielle välille Kouvolantie-Ristolantie ja Toivonkuja-Pajulahdentie. Ristolantien ja Toivonkujan välinen osuus on jo aiemmin kaavoitettu kaduksi.

#### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

#### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 14.2.2024 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 22.2. - 7.3.2024.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 4 kpl lausuntoja. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana ei saatu mielipiteitä. Kaavaehdotukseen ei ole tehty lausuntojen perusteella muutoksia. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä sitä pyytäneille kunnan jäsenille (pyytäneiden nimi+osoite), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY -keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,  
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

## Liitteet

- 2 A-2840 Kaavaehdotuskartta
- 1
- 2 A-2840 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 2
- 2 A-2840 Osallistumis- ja
- 3 arviointisuunnitelma
- 2 A-2840 Luonnosvaiheen lausunnot
- 4

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 32

Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12-16 rakentamisen ehtojen muutos (Kaarikatu 33, 35 ja 37, Uudenpellonkatu 4 ja 6)

1326/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää Asemantaustan kaupunginosan asuinkerrostalojen korttelialueen 25100 tonttien 12-16 rakentamisen aikatauluista ja niihin liittyvistä ehdoista seuraavaa:

### 1. TONTTI

- 31.12.2025 mennessä rakentamisen aloitus (anturat valmiina)

- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra  
1.1.2026 alkaen

- jos rakentaminen ei ala 31.12.2026 mennessä => kaikkien tonttien  
sopimukset puretaan

- 31.12.2026 mennessä rakentaminen valmis

- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja  
tonttien 2-5 sopimusten purkaminen

## 2. TONTTI

- 31.12.2026 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2027 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2027 mennessä => tonttien 2-5 sopimukset puretaan
- 31.12.2027 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tonttien 3-5 sopimusten purkaminen

## 3. TONTTI

- 31.12.2027 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2028 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2028 mennessä => tonttien 3-5 sopimukset puretaan
- 31.12.2028 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tonttien 4-5 sopimusten purkaminen

## 4. TONTTI

- 31.12.2028 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2029 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2029 mennessä => tonttien 4-5 sopimukset puretaan
- 31.12.2029 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästymisestä seuraa 2-kertainen vuokra ja tontin 5 sopimuksen purkaminen

## 5. TONTTI

- 31.12.2029 mennessä rakentamisen aloitus
- jos rakentaminen ei ala em. määräajassa => 2-kertainen vuokra 1.1.2030 alkaen
- jos rakentaminen ei ala 31.12.2030 mennessä => tontin 5 sopimus puretaan
- 31.12.2030 mennessä rakentaminen valmis
- valmistumisen viivästyisestä seuraa 2-kertainen vuokra.

Mikäli vuokrien ja/tai sopimussakkojen maksaminen viivästyy kaupungin kirjallisesta maksukehotuksesta huolimatta, purkaa kaupunki rakentamattomien tonttien maanvuokrasopimukset.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin kaupunki perii sopimussakkona jokaisesta purettavasta maanvuokrasopimusta purkamisvuoden ajankohdan vuosivuokraa vastaavan summan.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin sopimuksen purkuhetken vuokralainen jää Kaariparkin pysäköintilaitoksen osakassopimuksen osapuoleksi, kunnes kaupunki luovuttaa tontin seuraavalle. Tällöin tontin aikaisempi vuokralainen sitoutuu luovuttamaan Kaariparkin osakkuutensa tontin uudelle saajalle.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan em. päätösehdotuksen ehtojen mukaiset lisäsopimukset tonttien 12-16 voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

Tämä esitys tulee kaupungin osalta voimaan, kun

- kaupunkiympäristölautakunnan esitystä koskeva päätös on saanut lainvoiman

- As Oy Lahden Triangeli 12 - 16 yhtiöt / Pallas ovat maksaneet kaupungille 31.12.2023 saakka kertyneet vuokra- ja sopimussakkorästit (noin 183 000 €) korkoineen kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumispäivämäärästä lukien
- Pallas on antanut kaupungille 150 000 euron suuruisen vakuuden (esim. Nordic Guaranteen takaus).

#### Perusteluosa

Kaupunki järjesti Kaarikadun korttelisuunnittelukilpailun teknisen lautakunnan 10.12.2013 § 214 hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun voittajaksi lautakunta valitsi 17.6.2014 § 108 Lemminkäinen Talonrakennus Oy:n (jatkossa Lemminkäinen). Lautakunta valitsi varalle kilpailussa toiseksi sijoittuneen Salpausselän Rakentajat Oy:n (jäljempänä SSR), mikäli Lemminkäinen vetäytyy hankkeesta.

Lemminkäinen ilmoitti maaliskuussa 2015 vetäytyvänsä hankkeestaan. Tekninen lautakunta valitsi päätöksellään 16.6.2015 § 91 toiseksi sijoittuneen SSR:n hankkeen toteuttajaksi Lemminkäisen sijaan. Samalla lautakunta hyväksyi kaupungin ja SSR:n välisen 26.5.2015 allekirjoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat mm. hankkeen toteuttamisesta Lemminkäisen kilpailusuunnitelman pohjalta sekä toteutusaikataulusta ja sanktioista.

Kilpailun voittaneessa suunnitelmassa kortteliin osoitettiin yhdeksän kerrostalotonttia, joista tontit 8-11 (neljä kpl) tuli kaupungille edelleen luovutettavaksi. Kaupunki vuokrasi em. neljä tonttia TA-Asumisoikeus Oy:lle, joka on toteuttanut vuokraamiensa tonttien rakentamisen sovitussa aikataulussa.



Tontit 12-16 (viisi kpl) kaupunki vuokrasi SSR:n perustamille As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöille. Vuonna 2018 SSR:n omistajaksi tuli Pallas Rakennus Oy (jäljempänä Pallas). Tonttien rakentamisen aloittamisen viivästyttyä maanvuokrasopimuksissa edellytyissä aikatauluissa, myönsi lautakunta rakentamisen aloittamiselle kahdesti jatkoaikaa. Koska tonttien rakentaminen ei edelleenkään ole alkanut annettujen määräaikojen puitteissa, on kaupunki perinyt tonttien vuokraajilta sopimussakkona korttelisuunnittelukilpailun ja maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan kolminkertaista vuokraa. Sopimussakkoa on peritty tonttien 12 ja 14-16 osalta 1.1.2020 alkaen ja tontin 13 osalta 1.1.2021 alkaen. As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöt / Pallas on maksanut tonteista 30.6.2023 mennessä sopimussakkoja noin 720 000 € ja vuokria noin 480 000 €. Vuoden 2023 loppuun saakka kertyneitä vuokria ja sopimussakkoja on maksamatta noin 183 000 €.

Kaupunki on vuokrannut kilpailualueeseen sisältyneestä korttelista tontit 17 ja 18 Kaariparkki Oy:lle. As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöt, TA-Asumisoikeus Oy ja Kaariparkki Oy ovat elokuussa 2016 allekirjoittaneet mm. pysäköintilaitoksen rakentamista ja ylläpitoa koskevan osakassopimuksen, jolla on sovittu mm. pysäköintilaitosta rakentamaan ja omistamaan perustetun Kaariparkin osakkeiden merkinnästä ja tulevasta hallinnosta sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoittamisen periaatteista. Kaariparkin osakkaina ovat TA-Asumisoikeus ja As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöt. SSR:n urakoima pysäköintilaitos on valmistunut alkuvuodesta 2017 ja toimii kortteliin rakentuneiden neljän kerrostalon käytössä. Osakassopimuksen ehtojen mukaan As Oy Triangelien osuus pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista on noin 2,2 milj.€ (noin 270 € / tonttien rakennusoikeus k-m<sup>2</sup>).

Pallaksen edustajat ovat ilmoittaneet kaupungille yhtiön valmiudesta toteuttaa tonttien 12-16 rakentamiset siten, että tonttien maanvuokrasopimusten ehtojen mukaiset rakentamisten alkamisten ja valmistumisten määräaikoihin perustuvat sopimussakot poistettaisiin viideksi vuodeksi ja yhtiöt maksaisivat kyseiseltä ajalta vain sopimusten ehtojen mukaista maanvuokraa tonteista.

Perusteluina Pallas on esittänyt mm;

- yhtiö on sitonut varojaan pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja edelleen maksaa laitoksen/Kaariparkin vuotuisia yllä- ja kunnossapitokustannuksia
- epävakaasta taloustilanteesta (korkeat energiahinnat ja korkojen nousu) johtuvan rakentamisen kustannusten kohoamisen ja asuntomarkkinoiden kysynnän hiljeneminen ja
- rakennusalan taantuma on vaikeuttanut tonttien rakentamisen aloittamista.

Koska vallitseva taloudellinen tilanne vaikuttaa heikentävästi asuntomarkkinoihin sekä rakentamisen kannattavuuteen ja koska Triangelit ovat maksaneet viidestä tontista 30.6.2023 mennessä vuokria ja sopimussakkoja yhteensä noin 1,2 milj.€, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue, että As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöt maksavat aikavälillä 1.1.2024-31.12.2025 tonteista maanvuokrasopimusten ehtojen mukaista vuokraa ilman rakentamisen viivästymisestä johtuvia sopimussakkoja. Kahden vuoden aikana on odotettavissa yleisen taloustilanteen ja asuntomarkkinoiden ja rakentamisen heikon tilanteen kehittymistä parempaan suuntaan.

Edelleen kaupunkisuunnittelu esittää, että ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa 31.12.2025 mennessä ja valmistua 31.12.2026 mennessä. Ja tästä eteenpäin tonttien rakentaminen tulee aloittaa vuoden kuluessa edellisen aloittamisen annetusta

määräajasta ja valmistua vuoden kuluessa edellisen valmistumisen annetusta määräajasta. Mikäli aloittaminen viivästyy annetusta määräajasta, niin kaupunki perii sopimussakkona kaksinkertaista vuokraa määräajan päättymisestä lukien. Mikäli tontin rakentaminen ei ala yhden (1) vuoden kuluttua annetusta määräajasta, purkaa kaupunki ko. tontin sekä lisäksi niiden tonttien maanvuokrasopimukset, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Mikäli tontin rakentaminen on alkanut, mutta valmistuminen viivästynyt annetusta määräajasta, perii kaupunki sopimussakkona ko. tontista kaksinkertaista vuokraa ja purkaa maanvuokrasopimukset niiden tonttien osalta, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Mikäli vuokrien ja/tai sopimussakkojen maksaminen viivästyy kaupungin kirjallisesta maksukehotuksesta huolimatta, purkaa kaupunki maanvuokrasopimukset niiden tonttien osalta, joissa rakentaminen ei ole alkanut.

Jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin kaupunki perii sopimussakkona jokaisesta purettavasta maanvuokrasopimusta purkamisvuoden ajankohdan vuosivuokraa vastaavan summan.

Edelleen esitetään, jos maanvuokrasopimuksia puretaan, niin sopimuksen purkuhetken vuokralainen jää Kaariparkin pysäköintilaitoksen osakassopimuksen osapuoleksi, kunnes kaupunki luovuttaa tontin seuraavalle, ja tontin uusi saaja velvoitetaan liittymään osakassopimukseen mukaan edellisen vuokralaisen sijaan.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

## Toimenpiteet

Ote: As Oy Lahden Triangeli 12-16 yhtiöt c/o Pallas Rakennus Päijät-  
Häme Oy

## Liitteet

- 2 Kartta M-24-34 korttelista 25100 Uudenpellonkatu
- 5 Kaarikatu

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

### § 33

Järvenpään kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen 17991 tontin 8 luovutusehdot (Karistonkatu 8)

1096/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa LKN Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Järvenpään kaupunginosan korttelin 17991 tontin 8 (398-17-991-8) seuraavin ehdoin:

1. Tontin myyntihinta on 219 505 € + tontin lohkomiskustannukset 1 700 €
2. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 10 975 €.
3. Tontin rakentamisvelvollisuus on 1 000 k-m<sup>2</sup>, joka tulee toteuttaa kahden (2) vuoden kuluessa tontin luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien.
4. Tontille rakennettavista rakennuksista saa luovuttaa tiloja vain yritystoimintaan, ei yksityisille henkilöille varastotiloiksi.
5. Koska tontille rakennettavilta rakennuksilta edellytetään tavanomaista teollisuus- ja varastorakennusta tasokkaampaa

ilmettä, tulee rakennuslupa-asiakirjat hyväksyttäväksi  
kaupunkikuvaneuvottelukunnalla ennen rakennusluvan myöntämistä.  
6. Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia  
rakentamattomien teollisuus- ja varastorakennusten tonttien  
luovutusehtoja.

Tontin luovutusehdot ovat voimassa 30.6.2024 saakka.

#### Perusteluosa

Kaupunki on 9.12.2022 allekirjoitetulla varaussopimuksella varannut  
Järvenpään kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten  
korttelialueen 17991 tontin 8 LKN Rakennus Oy:lle tontin  
rakentamisen suunnittelua varten. Varausaika on voimassa 30.6.2024  
saakka. Yhtiön edustaja on pyytänyt kaupunkia luovuttamaan tontin  
perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun.

Yhtiön tarkoituksena on rakentaa tontille noin 1 000 k-m<sup>2</sup>:n  
tuotanto- ja varastorakennus sekä noin 70 m<sup>2</sup>:n kokoinen  
varastokatos. Rakennuksiin tulee yhtiön omat toimisto- sekä  
varastotilat sekä ulkopuolisille yrityksille vuorattavaa tilaa.  
Rakentamistyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2024. Yhtiö on hakenut  
rakennuksille rakennuslupaa.

Tontti 8 on voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja  
varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Asuinhuoneistoja sallitaan  
vain kiinteistön hoidon vuoksi alituisesti läsnä olevaa henkilökuntaa  
varten. Tontin pinta-ala on 7 839 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 136 k-m<sup>2</sup>  
(e=0,40).

Tontti sijaitsee kaupunkiympäristölautakunnan 15.6.2022 § 96  
vahvistamalla teollisuus- ja yritystonttien tapauskohtaisella  
hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 12 ja

18 €/m<sup>2</sup>. Kaupunki on aikaisemmin hinnoitellut saman korttelin tontit 5-7 siten, että tonteista 2/3 maapohjan hinnoiteltiin neliöhinnalla 22 €/m<sup>2</sup> ja 1/3 rakennusoikeuden neliöhinnalla rakennusoikeuden 100 €/k-m<sup>2</sup>. Vyöhykehintoihin ei ole tullut muutoksia tonttien 5-7 hinnoittelun jälkeen. Tontin 8 myyntihinnaksi saadaan em. hinnoitteluperusteella ja hinnoilla 219 505 €, josta 5 %:n vuosivuokra on 10 975 €. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii lisäksi tontin myyntihetken lohkomiskustannukset, jotka ovat tällä hetkellä 1 700 €.

Maankäyttö ja aluehankkeet esittää, että kaupunki luovuttaa tontin 8 LKN Rakennus Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun rakennettavaksi 219 505 euron myyntihinnalla (+ tontin lohkomiskustannukset 1 700 €) tai vuokraa elinkustannusindeksiin sidotulla 10 975 euron vuosivuokralla. Vuokra-ajaksi esitetään saman korttelin tonttien 5-7 tapaan 30 vuotta. Tontin rakentamisvelvollisuudeksi esitetään n. 1 000 k-m<sup>2</sup>, joka tulee toteuttaa kahden vuoden kuluessa tontin luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien. Lisäksi esitetään, että tontille rakennettavista rakennuksista saa luovuttaa tiloja vain yritystoimintaan, ei yksityisille henkilöille varastotiloiksi.

Esityksen strategian mukaisuus:

Tontin luovuttaminen rakennettavaksi tukee osaltaan kaupunkistrategian 2030 seuraavien tavoitteiden toteutumista seuraavasti:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.
- Ratkaisemme työllisyydenhoidon haasteet ja houkuttelemme alueelle osaavaa työvoimaa.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

- Rakennamme kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena:

LKN Rakennus Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: LKN Rakennus Oy

Liitteet

2 Kartta tontista 398-17-991-8

6 Karistonkatu 8



Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 34

Keväällä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot

1173/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa haettavaksi esityslistan liitteiden omakotitontit liitteissä mainituilla ehdoilla ja hinnoilla. Lautakunta valitsee hakemusten perusteella haettujen tonttien saajat. Tontit vuokrataan 31.12.2073 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Kaupungeodeetti päättää tontin 10 (Siskonkatu 9) myynnistä tarjouskilpailun voittajalle liitteissä mainituilla ehdoilla.

Tarjouskilpailun perusteella mahdollisesti luovuttamatta jäänyt tontti laitetaan uudelleen hakemusten perusteella luovutettavaksi kaupungeodeetin päätöksellä kaupungin tavanomaisin luovutusehdoin.

Perusteluosa

Lahden kaupunki luovuttaa hakuun uusia omakotitontteja vuosittain keväisin huhtikuussa ja syksyisin lokakuussa. Nämä tontit

kaupunkiympäristölautakunta luovuttaa vain yksityisille rakentajille, ei yrityksille. Lisäksi kaupungilla on vapaasti kuukausittain haettavia omakotitontteja. Nämä tontit ovat jääneet jakamatta kevään tai syksyn hakukierroksella tai palautuneet varauksesta tai vuokrauksesta. Kyseisten tonttien luovuttamisesta päättää kaupungingeodeetti kuukausittain.

Vuodesta 2019 kaupungin käytäntönä on ollut luovuttaa pääosa tonteista hakemusten perusteella harkinnan mukaan ottaen huomioon hakijoiden asunnontarpeen, asettamalla etusijalle hakijat, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia kymmenen (10) hakua edeltäneen vuoden aikana sekä asettamalla yksityiset hakijat etusijalle yrityksiin nähden. Vaihtoehtoisia luovutustapoja ovat arvonnat, avoimet tarjouskilpailut ja huutokaupat.

Enimmillään kaupunki on luovuttanut noin 150 tonttia vuodessa rakennettavaksi. Tällä hetkellä kaupungin uusien omakotitonttien vuotuinen määrällinen luovutustavoite on 40-50 tonttia, joka on vastannut kysyntää, kun huomioidaan lisäksi jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä. Vuonna 2023 kaupunki luovutti yhteensä 33 tonttia rakennettavaksi (77 vuonna 2022).

Kaupungilla on vapaita pääsääntöisesti heti rakennettavissa olevia omakotitontteja haettavana maaliskuussa yhteensä 114 kpl liitteen kartan osoittamilla alueilla. Tonteista noin puolet sijaitsee kantakaupungin alueella. Kaupungin tavoitteena on pitää jatkuvasti haettavana olevien tonttien määrä kantakaupungin alueella maltillisena alle 50 tonttina.

Kaupungin tavoitteena on ollut luovuttaa vuosittain tontteja Renkomäestä ja Karistosta sekä Kytölästä. Renkomäen Aikamatkan alueen länsiosassa ilmeni vuosi sitten talvella paineellisen

pohjaveden purkautumisia, jonka takia alueella sijaitsevien noin 70 omakotitontin luovuttamisesta rakennettavaksi luovuttiin. Renkomäessä Näkkimistön alueen länsipuolelle on vireillä uusi omakotialueasemakaava, jonka on tavoite valmistua 2024 aikana. Karistonmäen ensimmäisen ja toisen alueen asemakaavat ovat tekeillä. Tavoitteena on saada ensimmäiset tontit hakuun viimeistään keväällä 2025. Kytölässä kaupungilla on vapaita tontteja mutta, koska alueella on haettavana tällä hetkellä vapaita tontteja 28 kpl ei määrän lisääminen ole tällä hetkellä perusteltua.

Koska kaupungilla ei tällä hetkellä ole kaavavalmiita tontteja Renkomäen ja Kariston alueilla ja koska kotimaan rakennusalan laskusuhdanne ja kotimaan sekä maailmantalouden epävakaa tilanne näkyy mm. tonttikysynnän laskuna, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue luovutustavoitteista poiketen keväällä 2024 haettavaksi vain viisi uutta omakotitonttia Nikkilästä.

Nikkilän Tainan- ja Siskonkadun varren 5 tonttia sijaitsevat Nikkilänmäen pääosin jo rakentuneella vanhalla omakotialueella noin kahden kilometrin päässä Launeen ja noin kolmen kilometrin päässä Renkomäen kaupallisista ja julkisista palveluista. Keskustaan alueelta tulee matkaa viitisen kilometriä. Alue on tasaista vanhaa peltomaata, josta puretaan pientilaan kuuluvat rakennukset keväällä 2024. Tonttien pinta-alat ovat välillä 831 m<sup>2</sup>-1 042 m<sup>2</sup>. Tonteille pääsee rakentamaan heti. Kaupungille ei jää ko. alueelle omakotitonttivarantoa.

Alueella on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 39 €/m<sup>2</sup>. Tontit 2, 6, 8 ja 9 esitetään luovutettavaksi hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella em. vyöhykehinnalla. Koska kaupungilla on harvoin tarjolla omakotitontteja ko. alueelta jo valmiiksi rakentuneesta

ympäristöstä, esittää kaupunkisuunnittelu, että Siskonkadun päässä sijaitseva Huovilanpuistoon rajoittuva 1 042 m<sup>2</sup>:n tontti 10 myydään avoimella tarjouskilpailulla. Vyöhykehinnalla 39 €/m<sup>2</sup> tontin luovutushinnaksi saadaan 40 638 €. Kaupunkisuunnittelu esittää tontin pohjahinnaksi 45 000 €. Aikaisemmin tarjouskilpailuilla luovutettujen Jalkarannan Taatonkaaren, Kiveriön Kirstinkadun ja Niemen Tietotien tonttien pohjahinnat olivat 60 000 €, Pirttiharjun Sompionkujan 50 000 € ja Möysän Joutjoentien tontin 55 000 €. Tarjouskilpailuun voivat osallistua vain luonnolliset henkilöt, ei yritykset.

Esitetyt tontit pois lukien kaupungille jää asemakaavallisesti valmista omakotitonttien reserviä yhteensä noin 200 tonttia, jotka sijoittuvat pääosin Kunnaksen Selkosentien, Kytölän Kytölänmäki II-alueen, Uusikylän Hedelmätien ja Villähteen Hiirenmäen alueille.

Asemakaavoituksen myötä uusia pientaloalueita on tulossa mm. Karistoon, Renkomäkeen Näkkimistön alueelle ja Kytölään Kytölänmäen III-vaiheen alueelle.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian tavoitteita:

- ratkaisemalla työllisyydenhoidon haasteet houkuttelemalla alueelle osaavaa työvoimaa
- tukemalla lapsiperheitä, vahvistamalla lasten ja nuorten hyvinvointia sekä tarjoamalla terveelliset ja turvalliset oppimisen ja kasvun ympäristöt.

Asianosaisena: Ei asianosaisia.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

-

## Liitteet

- 2 Liite 1 Karttaesitys vapaat omakotitontit 3\_2024
- 7
- 2 Liite 2 Karttaesitys ja taulukko Keväällä 2024 luovutettavat uudet
- 8 omakotitontit
- 2 Liite 3 Luovutusehdot Keväällä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit
- 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

## § 35

Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Uudenkylän kaupunginosan korttelin 36552 tonteille 1, 6, 7, 9-13, kartta M-23-200, maanmittausinsinööri 1/2024, 08.01.2024

5499/10.01.00.04/2023

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.

Perusteluosa

Maanmittausinsinööri on tehnyt viranhaltijapäätöksen 8.1.2024 § 1, koskien Uudenkylän kaupunginosan korttelin 36552 tonttien 1, 6, 7, 9-13 tonttijakoa. Viranhaltijapäätökseen on tullut 31.1.2024 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, jossa Asetien päähän liitettäisiin asianosaisen omistamasta tontista noin 600 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa. Asianosainen on pyytänyt oikaisua tehtyyn tonttijakoon taloudellisella perusteella, koska hän katsoo tontin osan olevan tärkeä osa tontin käyttöä, ja näin tonttijako ja tontinosan menetys aiheuttaa kohtuutonta arvon ja käyttöominaisuuksien alentumista. Asianosainen on hakenut tontille rakennuslupaa vuonna 2018 kaupungilta saatuun viralliseen kartta-aineistoon perustuen ja tontin pinta ala on 37 291 m<sup>2</sup> ja jossa tätä muutosta ei näy.

#### **Maanmittausinsinöörin lausunto oikaisuvaatimukseen**

Alueen ensimmäinen rakennuskaava N-114 on vahvistettu 8.8.1983. Rakennuskaavan muutos N-284 on vahvistettu 26.4.1999. Kyseisellä rakennuskaavan muutoksella on vahvistettu Asetien katualue, joka sisältää Asetien kääntöpaikkavarauksen. Tontin viimeisin ja voimassa oleva asemakaava N-314 on vahvistettu 28.10.2002. Kaavassa ei käsitellä Asetietä ja sen kääntöpaikkavarausta.

Kiinteistön omistaja on ostanut kiinteistöt 23.2.2012, ja on näin ollut tai olisi pitänyt olla tietoinen voimassa olevasta asemakaavasta.

Tonttijako on voimassa olevien asemakaavojen mukainen.

Asemakaavassa tontille osoitetut rakennusalat, istutettavat alueen

osat ja muut määräykset ohjaavat rakentamista eikä tonttijako muuta näitä määräyksiä.

Tonttijako ei vaikuta tontin 6 rakennusoikeuteen tai rajoita muutenkaan rakentamista, koska tontin rakennusoikeus on osoitettu kaavassa lukuna eli 36 700 kerrosneliömetriä.

Katualueelle ei saa asemakaavan perusteella rakentaa eikä sen erottaminen vaikuta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin käyttöön.

Kääntöpaikkavaraus erotetaan asemakaavan perusteella. Päättävän katualueen kääntöpaikkavarauksen mitoituksessa on otettu huomioon teollisuus- ja varastointitoiminnan mahdollisten suurien ajoneuvojen kääntäminen. Tonttijaolla ei voi muuttaa asemakaavassa osoitettuja aluevarauksia. Kääntöpaikkavarauksen säilyttäminen asemakaavassa on kuitenkin nähty liikenteellisesti tärkeäksi, eikä kaavan muuttamiselle ole siitä syystä perustetta.

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

#### Toimenpiteet

Ote: Oikaisuvaatimuksen tehnyt kiinteistönomistaja

#### Liitteet

- 30 Oikaisuvaatimus, Tonttijako Uudenkylän kaupunginosan korttelin 36552 tonteille 1, 6, 7, 9-13, (Asetie, Flextie, Kouvolantie, Varikontie)



Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 36

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 8.2.-13.3.2024
- kaupunkisuunnittelun yleiskaavoittajan viranhaltijapäätökset/ maankäytön poikkeamisluvat ajalta 5.2.-10.3.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.03.2024

§ 37

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

-

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

nro 3

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 26, § 27, § 28, § 29, § 30, § 31, § 34, § 36, § 37

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  
Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 32, § 33

nro 3

Lahden kaupunki

OIKAISUVAATIMUSOHJE, kunnallisasiat

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

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

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta ei saa tehdä päätöksistä, jotka koskevat virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista (Laki kunnallisesta viranhaltijasta 50 §).

Oikaisuvaatimusviranomainen

Asianomainen viranomainen/toimielin (mainittu päätöksessä/otteessa)

Yhteystiedot

Lahden kaupunki / kirjaamo

Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti

Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs,  
Aleksanterinkatu 18

Lahti-Pisteen aukioloaika: 8.00-18 .00, **oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä oikaisuvaatimus on jätettävä kuitenkin kirjaamon (= viraston) aukioloaikana eli klo 15.00 mennessä, jotta se katsotaan ajallaan saapuneeksi**

puh. 03 814 2214

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Sähköposti: kirjaamo(at)lahti.fi

## Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimusaika taloudellisin ja tuotannollisin perustein tehdystä irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kulua vasta irtisanomisajan päättymisestä.

## Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen sekä sen tekijä ja yhteystiedot. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle 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 3

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 pykälää: § 35

nro 3

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 viranomaisen 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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#!/>

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Valitusaika ja sen alkaminen

nro 3

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 tiedoksiantitodistukseen merkittynä aikana. Valitusaika taloudellisiin ja tuotannollisiin perusteisiin tehdystä irtisanomisesta koskevasta päätöksestä alkaa kulua vasta irtisanomisajan päättymisestä.

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

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

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



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 3

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

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

Valitukseen on liitettävä

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

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Tuomioistuinmaksut

nro 3

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.](#)