

## Kaupunkiympäristölautakunta

## Pöytäkirja

Aika 11.09.2024 16:00 - 18:38

Lautakunta piti kokoustaun klo 17:03-17:09

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	McCarron Francis	puheenjohtaja	
	Hälinen Ville	I varapuheenjohtaja	
	Sorsa Tuomas	II varapuheenjohtaja	
	Viinikka Anneli	jäsen	
	Sairomaa Tomi	jäsen	
	Lindroos Mikko	jäsen	
	Nikkilä Ville	jäsen	
	Närhi Anita	jäsen	
	Tuomi Maarit	jäsen	
	Kastehelmi Minerva	jäsen	
	Lampinen Minna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Vilen Minna	asiantuntija, controller	asiantuntijana paikalla §:en 100-102 kokouskäsittelyissä klo 16.00-17.45.

	Sääksniemi Johanna	yleiskaava-arkkitehti, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05–16.25 Lahden suunta
	Heinäaro Aliisa	kestävän liikkumisen asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.05–16.25 Lahden suunta
	Palomäki Johanna	kaupunginarkkitehti, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.25–16.40 Lahden Urheilukeskus kansainvälisen Europan 18 -arkkitehtuurikilpailun kohteeksi (§ 103)
	Järveläinen Juhani	hulevesi-insinööri, asiantuntija	asiantuntijaesittely klo 16.40–17.03 hulevesimaksun käyttöönnoton valmistelu (§ 104)
	Uotila Risto	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	
	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Poissa	Laakso Kai	henkilöstön edustaja	

Kaupunkiympäristölautakunnan puolesta

Francis McCarron

Risto Uotila

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ville Hälinen

Ville Nikkilä

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 11.09.2024

Risto Uotila

hallintopäällikkö

§	Otsikko	Sivu
§ 98	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 99	Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 100	Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 30.6.2024	7
§ 101	Talousarviomuutosesitys vuoden 2024 talousarvioon	9
§ 102	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuoden 2025 talousarvioksi ja vuosien 2025-2027 taloussuunnitelmaksi	12
§ 103	Lahden Urheilukeskus kansainvälisen Europan 18 -arkkitehtuurikilpailun kohteeksi	16
§ 104	Hulevesimaksun käyttöönoton valmistelu	24
§ 105	Asemakaavan muutosehdotus A-2897b, Aleksanterinkatu 12, Keski-Lahti (Keskustalo)	29
§ 106	Asemakaavan muutosehdotus A-2913, Viipurintie 2 (Möysän Esso), Möysä	39
§ 107	Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille 1.10.2024 – 30.9.2026	45
§ 108	Syksyllä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot	49
§ 109	Kujalan kaupunginosan korttelin 19007 tontin 7 luovuttaminen, Paanakatu 5	54
§ 110	Kujalan suljetun kaatopaikan länsipään jälkihoidon palvelusopimus	57
§ 111	Tiedoksi merkittävät asiat	61
§ 112	Muut asiat	62

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 98

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja  
Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

nro 9

§ 99

## Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin I varapuheenjohtaja Ville Hälinen ja jäsen Ville Nikkilä.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 100

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 30.6.2024

1190/02.00.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Henkilöstöpäällikkö Pekka Nikulainen p. 050 387 8780

Strategiapäällikkö Olli Toivonen, puh. 044 482 6180

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportin ajalta 1.1.–30.6.2024.

Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 4.12.2023 § 406 hyväksynyt vuoden 2024 talousarvion toimeenpano-ohjeet. Ohjeissa edellytetään, että palvelualue raportoi lautakunnalle määrärahojen käytöstä vähintään neljännesvuosittain.

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti ja strategian kärkihankkeiden eli toiminnallisten tavoitteiden toteuma ajalta 1.1. - 30.6.2024 on esitetty liitteissä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## Toimenpiteet

-

## Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti tammi-kesäkuu 2024
- 2 Strategian puolivuotisraportti 2024, kaupunkiympäristön palvelualue



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 101

Talousarviomuutosesitys vuoden 2024 talousarvioon

2329/02.00.00.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunkisuunnittelu, kaupunkitekniikka ja rakennus- ja ympäristövalvonta vastualueet yhteensä sitovuuden tuloja vähennetään 1 334 100 euroa johtuen poistojen sisäisen laskutuksen prosessimuutoksesta ja menoja lisätään 104 400 euroa perustuen järjestelyvaraerien vaikutukseen kaupunkiympäristön palvelualueelle.

Perusteluosa

Talousarvioon 2024 esitetään tehtäväksi seuraavat muutokset:

**Käyttötalousosa**

**Kaupunkisuunnittelu, kaupunkitekniikka ja rakennus- ja ympäristövalvonta vastualueet yhteensä**

Sitovuuden tuloihin esitetään vähennystä 1 334 100 euroa ja menoihin lisäystä 104 400 euroa.

Sitovuustaso muutosten jälkeen: tuloarvio 26 736 500 euroa ja määräraha 37 246 000 euroa.

Tulojen vähennysesitys perustuu palvelualueiden välisen sisäisen laskutuksen prosessin, jossa sivistyksen palvelualueelta on laskutettu kaupunkiympäristön palvelualueelle kirjautuneet liikunta-alueiden poistot, muutokseen. Muutoksen myötä sisäinen laskutus lopetetaan ja poistot kirjataan suoraan kohdeyksiköille. Tämä vähentää sekä kaupunkiympäristön palvelualueen tuloja, että poistoja -1,3 milj. euroa.

Menojen lisäysesitys perustuu kevään 2024 kunta-alan työ- ja virkaehtosopimusten paikallisen järjestelyvaraerän palkkaratkaisuihin, joista on tullut päätökset kaupunginvaltuuston 27.11.2023 § 122 päättämän talousarvion jälkeen.

Talousarviossa on varauduttu kaupunkitasoisesti järjestelyvaraeriin, jotka ovat varattuna konsernihallintoon. Tässä talousarviomuutosesityksessä esitetään kohdistettavaksi kevään työehtosopimusten mukaiset määrärahalisäykset kaupunkiympäristölautakunnan alaisille yksiköille. Keväällä 2024 päätettyjen palkkaratkaisujen vaikutus kaupunkiympäristölautakunnan alaisille yksiköille on yhteensä 0,1 milj. euroa.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: taloussuunnittelu ja controllerpalvelut

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Liitteet

3 LTA<sub>3</sub> sitovuustaso muutosten jälkeen

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 102

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuoden 2025 talousarvioksi ja vuosien 2025-2027 taloussuunnitelmaksi**

3835/02.00.00.00/2024

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää alaistensa yksiköiden osalta (kaupunkiympäristö) vuoden 2025 talousarvioksi ja vuosien 2025-2027 taloussuunnitelmaksi liitteen mukaisen esityksen kaupunginjohtajan talousarvioehdotuksen valmistelua varten. Kaupunkikehitysjohtajalle varattiin mahdollisuus tehdä teknisiä muutoksia.

Lisäksi lautakunta päätti lisätä talousarvioon kaupunkiympäristön sitovuustasolle kirjauksen Trion vaihtopysäkkialueselvitykseen liittyen: "Selvitys ei tule sisältämään Vesijärvenkadun katusuunnitelmia, jotka vähentävät laskennallista ajoratojen määrää nykyisestä. Samalla työssä varmistetaan vähintään yhtä sujuva liikenne pohjois-eteläsuunnassa".

**Esittelijä**

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää esittää alaistensa yksiköiden osalta (kaupunkiympäristö) vuoden 2025 talousarvioksi ja vuosien 2025-2027 taloussuunnitelmaksi liitteen mukaisen esityksen kaupunginjohtajan

talousarvioehdotuksen valmistelua varten. Kaupunkikehitysjohtajalle varataan mahdollisuus tehdä teknisiä muutoksia.

## Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä II varapuheenjohtaja Tuomas Sorsa teki päätösehdotukseen seuraavan lisäesityksen. Lisätään talousarvioon kirjaus: "Selvitys ei tule sisältämään Vesijärvenkadun katusuunnitelmia, jotka vähentävät laskennallista ajoratojen määrää nykyisestä. Samalla työssä varmistetaan vähintään yhtä sujuva liikenne pohjois-eteläsuunnassa." Jäsen Maarit Tuomi kannatti tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava esitys, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: Ne, jotka kannattava esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Sorsan muutosesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä (Minerva Kastehelmi ja Ville Nikkilä) ja 8 EI-ääntä (Mikko Lindroos, Maarit Tuomi, Anita Närhi, Tomi Sairomaa, Anneli Viinikka, Tuomas Sorsa, Ville Hälinen ja Francis McCarron). Äänestyslista otettiin pöytäkirjan liitteeksi.

Puheenjohtaja totesi II varapuheenjohtaja Sorsan muutosehdotuksen voittaneen äänin 8–2.

## Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 27.05.2024 § 217 vahvistanut kaupunkiympäristön palvelualueen vuosien 2025–2027 talousarviokehityksen, joka on sitova toimintakatteen osalta. Kaupunkiympäristön palvelualueen talousarvioesitys on laadittu annettujen ohjeiden mukaisesti seuraava

muutos huomioiden. Laadintaohjeen kehyksissä vuosien 2025–2027 järjestelyvaraerät on varattu konsernihallintoon. Tämä määräraha on kohdistettu yksiköiden esityksissä kehyksen jälkeen tarkentuneiden päätösten mukaisesti palvelualueille ja edelleen vastuualueille. Muutoksilla ei ole vaikutusta kaupungin kokonaistulokseen.

Talousarvion laadinnan lähtökohtana toimii kaupunginvaltuuston 14.3.2022 § 35 hyväksymä Lahden kaupungin strategia. Kaupunginvaltuusto päättää strategiasta osana talousarviota ja lautakunnat sekä jaostot päättävät sen jälkeen tarkemmista toiminnallisista tavoitteista osana käyttösuunnitelmia.

Kaupungin johtoryhmä on keväällä 2024 päättänyt strategian kärkihankkeiksi vuodelle 2025:

1. Johtava ympäristökaupunki Lahti
2. Osaava Lahti
3. Elävä Lahti
4. Hyvinvoiva Lahti
5. Houkutteleva työyhteisö Lahti

Kaupunginjohtaja kokoaa lautakuntien ja jaostojen valmistelemat talousarvioesitykset ja valmistelee tarvittaessa tasapainotusehdotuksen kaupunginhallitukselle osana kaupunginjohtajan talousarvioesitystä.

Esitys talousarviosta 2025 ja taloussuunnitelmasta 2025–2025 sisältää talouden tasapainottamisen tavoitteita yhteensä kaupunkiympäristön palvelualueelle vuodelle 2025 0,93 milj. euroa, vuodelle 2026 1,8 milj. euroa ja vuodelle 2027 1,17 milj. euroa.

### **Investointiosa**

Investointiosassa esitetään investointimenot ja -tulot hankeryhmäkohtaisesti. Talousarvioehdotuksen yhteydessä ei oteta sitovaa kantaa yksittäisiin investointihankkeisiin.

### **Kiinteä omaisuus**

Menot 2,5 milj. euroa

Tulot 3,0 milj. euroa

### **Julkinen käyttöomaisuus**

Menot 28,4 milj. euroa

### **Irtain omaisuus**

Menot 0,2 milj. euroa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Tiedoksi

kaupunkiympäristön palvelualue,

konsernipalvelut/taloussuunnittelu ja controlleripalvelut

## Liitteet

- 4 Talousarvioehdotus 2025 ja taloussuunnitelmaehdotus 2025-2027
- 5 Äänestyslista\_KYLA\_11092024\_102

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 103

Lahden Urheilukeskus kansainvälisen Europan 18 -arkkitehtuurikilpailun kohteeksi

3765/10.02.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki p. 050 387 8715

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää esittää Lahden Urheilukeskusta Europan 18 -arkkitehtuurikilpailun kohteeksi.

Perusteluosa

### Tausta ja nykytilan kuvaus

Lahden Urheilukeskus on maailmanluokan monitoimikokonaisuus, ainutlaatuinen tapahtumapaikka ja tärkeä arjen liikuntapaikka aivan keskustan kupeessa. Alueelle kohdistuu yli miljoona vuosittaista käyntiä.

Kävijät ovat eri-ikäisiä lahtelaisia liikunnanharrastajia, urheilijoita, tapahtumakävijöitä ja matkailijoita. Salpausselällä sijaitsevat hyppyrimäet ovat radiomastojen ohella Lahden tunnetuimmat maamerkit.

Urheilukeskus on tärkeä saapumispiste Salpausselän Geoparkiin.

Alueelle on viime vuosina tehty useita kehittämissuunnitelmia ja analyyseja, joista tuorein on koko kaupungin kattava



liikuntapaikkasuunnitelma (kv 2.9.2024 § 91). Liikuntapaikkasuunnitelman tavoitteista ja toimenpiteistä vaikutuksiltaan merkittävimmät kohdistuvat joko suoraan tai välillisesti Urheilukeskuksen alueelle. Alueen toiminnallista kokonaisuutta on hahmotettu myös master plan -selvityksellä (Bonacube Oy 24.10.2022), johon on koottu kattavasti Urheilukeskuksen laajaa aluetta koskevia taustatietoja ja hahmotettu kehittämistarpeita ja -potentiaalia. Lahden keskustavision 2040 (kv 20.5.2024 § 60) ulottuu Urheilukeskuksen alueelle, ja sen jatkosuunnittelu on yksi keskustavision kärkihankkeista.

### **Urheilukeskuksen kaupunkisuunnittelullisia kehittämistarpeita**

Urheilukeskuksessa on erittäin monipuoliset urheilu- ja liikuntapalvelut, mutta muut palvelut ovat vähäisiä ja laaja alue on melko yksipuolinen. Alue on aivan keskustan vieressä, ja etäisyys sekä matkakeskukseen että satamaan on lyhyt, mutta yhteydet hahmottuvat heikosti. Alueeseen kohdistuu paineita isojen tapahtuma- ja urheilutoimintojen kehittämiseksi. Alueen kaupunki- ja maisemakuva on hajanainen eikä alueelle saavuttaessa arvaa, miten ainutlaatuinen kohde ja luonnonympäristö on kyseessä.

Yksi Urheilukeskuksen kehittämistä estävä tekijä on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2011, jossa alue on osoitettu suurelta osin valtakunnallisesti merkittäväksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-2). Muutoin alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU), retkeily- ja ulkoilualueetta (VR-3) sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU-1, YU-2). Alue on yksi iso Kaupunkiympäristön palvelualueen ja Tilakeskuksen hallinnoima kiinteistö, josta ei ole ilman kaavan muuttamista mahdollista muodostaa tontteja esimerkiksi liiketoimintaa varten.

Edellä mainittujen toiminnallisten suunnitelmien ja kehittämistarpeiden yhteensovittamiseksi tarvitaan koko alueen kattava yleispiirteinen

suunnitelma, joka tarkentaa keskustavisiota ja määrittää asemakaavamuutoksen tavoitteet ja reunaehdot. Tähän mennessä tehdyissä suunnitelmissa ei ole käsitelty arvokkaan alueen kaupunkikuvallisia ja maisemallisia kysymyksiä, eikä sitä, miltä alueen tulisi näyttää niin arkikävijän viihtymisen kuin tv-kameroiden kannalta.

Arkkitehtuurikilpailulla saadaan asemakaavoituksen lähtökohdiksi vaihtoehtoisia kaupunki- ja maisemakuvallisia ideoita, joita toteutetaan vaiheittain. Ensimmäinen vaiheen tulisi olla toteutettavissa pohjoismaisten hiihtolajien MM-kisoihin 2029 mennessä. Kansainvälinen arkkitehtuuri- ja maisema-arkkitehtuurikilpailu Europan soveltuu erityisen hyvin käsillä olevaan Urheilukeskuksen suunnitteluvaiheeseen, kun tuoreita taustatietoja on runsaasti ja sekä keskustavisiio että liikuntapaikkasuunnitelma on hyväksytty valtuustossa.

Kilpailulla ei ratkaista yksittäisten isojenkaan hankkeiden kuten monitoimiareenan tai vesiliikuntakeskuksen kohtaloa. Tavoitteena on saada kantava kaupunki- ja maisemakuvallinen idea, joka mahdollistaa erilaiset toiminnalliset skenaariot ja kestää toiminnallisia muutoksia. Lisäksi kilpailulla voidaan tutkia, mitkä suuren mittaluokan rakentamista vaativat toiminnot sopisivat luontevasti Urheilukeskukseen.

### **Lahden kaupungin tavoitteet Europan 18 -kilpailulle**

Lahden kaupunki asettaa kilpailijoille kolmentyyppisiä tavoitteita: 1) kaupunki- ja maisemakuvalliset tavoitteet, 2) toiminnalliset tavoitteet sekä 3) ekologiset tavoitteet ja reunaehdot.

Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan viihtyisyyden parantamista ja lisää vehreyttä. Alueen ilmettä ja varsinkin eri saapumissuuntia tulee jäsentää ja tehdä Urheilukeskuksesta laajasti ja eri vuodenaikoina "kamerankestävä". Alueen tulisi näyttää siltä, että se on Salpausselän Geoparkin solmukohta.

Toiminnallisesti tulee kehittää yhteyksiä keskustaan, asemalle ja satamaan ottaen huomioon sekä suurtaapahtumat että arkikäyttö. Kilpailussa tutkitaan isojen toimintojen ja suuren mittakaavan rakentamisen sijoittamista alueelle sekä toimintojen monipuolistamista erityisesti kaupallisten palveluiden lisäämisen mahdollisuutta.

Ekologisen kestävyuden näkökulmasta kilpailijoiden tulee ottaa huomioon alueen luonnon ainutlaatuisuus ja sen asettamat reunaehdot, kuten pohja- ja hulevedet. Samalla kilpailijoiden tulee esittää ratkaisuja alueen viherrakenteen vahvistamiseksi. Kaikkia tavoitteita läpileikkaa kiertotalous ja olemassa olevien rakennusten ja rakennelmien uusiokäyttö.

Tavoitteet ja reunaehdot tarkentuvat kilpailuohjelmassa, jonka sisältö tuotetaan laajassa yhteistyössä ja jossa otetaan huomioon tuoreet suunnitelmat.

### **Kilpailualue**

European-suunnittelukohteet sijaitsevat eri puolilla Eurooppaa ja kilpailijat valitsevat kilpailukohteen itse. Lahden Urheilukeskus on tunnettu ja näkyvä kohde, jossa kantavan kaupunkikuvallisen idean kehittäminen ja edellä mainitut tavoitteet tarjoavat houkuttelevan suunnitteluhaasteen. Maalis-toukokuussa 2025 järjestettävän European 18 -kilpailun teemoina on 1) luonnonelementtien hyödyntäminen, 2) elämäntavat ja inklusiivisuus voimavarana sekä 3) materiaalien uusiokäyttö. Urheilukeskuksen ideoinnissa kilpailijat pääsevät pureutumaan kaikkiin kolmeen teemaan siten, että myös kaupungin tavoitteet alueen jatkokehittämiselle toteutuvat.

European-kilpailussa on kolme suunnittelun tarkkuustasoa tai mittakaavaa. Laajin tarkastelualue ulottuu keskustaan, matkakeskukseen ja satamaan sekä Salpausselän metsäalueelle. Varsinainen suunnittelutehtävä koskee

Urheilukeskuksen rakennettuja alueita sekä välittömässä läheisyydessä ja näköetäisyydellä olevia puustoisia mäkiä. Lisäksi kilpailijoita pyydetään esittämään tarkempia viitesuunnitelmia ideastaan MM-kisoihin 2029 mennessä toteutettavasta ensimmäisestä vaiheesta. Aluerajaukseen sisältyy kohteita, joihin kilpailijoiden ei toivota esittävän muutoksia, mutta jotka tulee ottaa huomioon ehdotuksessa. Kilpailualueen rajaus tarkentuu kilpailuohjelman valmistelun aikana.

### **Kilpailun aikataulu**

Europan-kilpailu järjestetään joka toinen vuosi. Syyskuussa 2024 Europan-järjestö valitsee kilpailun kohteet eri puolilla Eurooppaa. Kilpailumateriaalin tulee olla valmista helmikuussa 2025, ja kilpailu aika on noin neljä kuukautta maaliskuun alusta kesäkuun loppuun 2025. Tuomarityöskentely päättyy lokakuussa 2025. Tulokset julkistetaan ja palkinnot jaetaan 4.11.2025, jonka jälkeen voidaan käynnistää ensimmäisen vaiheen jatkosuunnittelu palkittujen ehdotusten pohjalta. Asemakaavoitus voidaan käynnistää keväällä 2026. Mikäli ensimmäinen vaihe ei vaadi asemakaavan muuttamista, se voi valmistua vuonna 2028 hyvissä ajoin ennen MM-kisoja.

### **Kilpailun kustannukset ja hyödyt**

Europan-kilpailun järjestäminen maksaa kaupungille 95 000–100 000 €. Kilpailu on verovapaa. Kustannukset voi jakaa vuosille 2024–2026 kaupungin ehdottamalla tavalla. Europan-Suomi valmistelee kilpailuaineistot ja palkkaa tuomariston, huolehtii kilpailun markkinoinnista ja tiedotuksesta, järjestää kilpailuun liittyvät tilaisuudet mukaan lukien maastokäynnit, seminaarit ja palkintojenjaon. Europan-Suomi on myös kilpailun jälkeen tukena mahdollisten jatkotoimeksiantojen järjestelyissä. Menettely on kansallisen hankintalainsäädännön mukainen.

Edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisen suunnitelman laatiminen konsulttityönä olisi kustannuksiltaan samaa suuruusluokkaa kuin kilpailun järjestäminen. Kansainvälisellä ideakilpailulla saamme vaihtoehtoisia ratkaisuja Lahden kansainvälisesti tunnetuimman kohteen ilmeen parantamiseksi, toimintojen jäsentämiseksi ja päätöksenteon tueksi. Lisäksi saamme kansainvälistä näkyvyyttä Salpausselän Geoparkin ”portille”, pohjoismaisten hiihtolajien MM-kisoille 2029 ja Lahdelle.

### **Vaikutusten ennakoarviointi**

**Kuntalaisvaikutukset:** Urheilukeskus on yksi Lahden tärkeimmistä liikuntaharrastuspaikoista. Europan-kilpailu mahdollistaa sen pitkäjänteisen kehittämisen siten, että alueen viihtyisyys paranee ja toiminnot monipuolistuvat.

**Organisaatiovaikutukset:** Kilpailun järjestäminen vaatii suunnilleen saman verran aikaa kaupunkisuunnittelun henkilöstöltä kuin vastaavanlaisen konsulttityön ohjaaminen veisi. Kilpailun jälkeen on tarpeen käynnistää asemakaavan muutos Urheilukeskuksen alueelle, millä on resurssivaikutus asemakaavoitukseen.

**Ympäristövaikutukset:** Kilpailun järjestämisen ympäristövaikutukset lienevät vähäiset. Sen sijaan kilpailuehdotuksille asetettavilla tavoitteilla voi olla merkittävät ja kauaskantoiset myönteiset ympäristövaikutukset (kiertotalous, rakennusten uusiokäyttö, viherkerroin).

**Talousvaikutukset:** Kilpailun järjestämisen kustannukset on kuvattu kappaleessa ”Kilpailun kustannukset ja hyödyt”. Kilpailun tavoitteiden toteutuessa kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat myönteiset, kun Urheilukeskuksen kävijämäärät kasvavat ja kävijöille on tarjolla aiempaa monipuolisemmat kaupalliset palvelut.

**Yhteydet strategiaan:** Kestävästi elinvoimainen – Vahvistamme asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena ja kehitymme kansainvälisenä urheilu-, matkailu- ja tapahtumakaupunkina. Urheilukeskus on yksi Suomen merkittävimmistä tapahtumapaikoista, ja liikenneyhteydet pääkaupunkiseudulle ja kansainväliselle lentokentälle ovat erinomaiset. Kestävästi hyvinvoiva – Edistämme hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi sekä lisäämällä matalan kynnyksen liikunta ja kulttuurimahdollisuuksia. Urheilun ja suur tapahtumien lisäksi Urheilukeskus kehittyy myös lahtelaisten arjen liikuntapaikkana. Kestävästi uudistuva – Emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa. Kilpailun avulla saadaan ideoita toimintojen monipuolistamiseksi, jotta jatkossa aluetta voidaan kehittää yhteistyössä erilaisten kumppanien kanssa.

Kilpailun järjestäminen myös toteuttaa sekä liikuntapaikkasuunnitelmaa että keskustavisiota, jotka molemmat perustuvat vahvasti Lahden strategiaan. Arkkitehtikilpailun järjestäminen on myös Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman eli Apolin (kv 5.9.2022 § 86) jokavuotinen toimenpide. Viimeisin kilpailu järjestettiin Niemen ranta-alueesta syksyllä 2021.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Tiedoksi: Jouni Arola, Aleks Nyström

## Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

6 Lahden Urheilukeskus kansainvälisen Europan 18 -arkkitehtuurikilpailun kohteeksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 104

## Hulevesimaksun käyttöönoton valmistelu

3882/02.02.05.00/2024

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Hulevesi-insinööri Juhani Järveläinen p. 050 559 4083

### Päätös

Päätösehdotus hylättiin.

### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä hulevesimaksun käyttöönoton valmistelun aloittamisen liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti.

### Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä puheenjohtaja McCarron teki hylkäysesityksen. II varapuheenjohtaja Sorsa kannatti tehtyä hylkäysesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava esitys, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan hylkäysesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Suoritetussa äänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Minerva Kastehelmi, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa ja Anneli Viinikka) ja 6 EI-ääntä (Mikko Lindroos, Maarit Tuomi, Anita Närhi, Tuomas Sorsa, Ville Hälinen ja Francis McCarron). Äänestyslista otettiin pöytäkirjan liitteeksi.

Puheenjohtaja totesi puheenjohtajan hylkäysehdotuksen voittaneen äänin 6–4.

Esittelijä ilmoitti eriävän mielipiteensä merkittäväksi pöytäkirjaan.

## Perusteluosa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnilla on oikeus periä julkisoikeudellista hulevesimaksua kiinteistöiltä, jotka sijaitsevat kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Hulevesimaksu on jo käytössä suurimmassa osassa Lahden verrokkikaupungeista. Hulevesimaksulla katettaisiin kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuneita kustannuksia, jotka ovat vuosittain Lahdessa arviolta noin 1,2 miljoonaa euroa. Tällä hetkellä kustannukset katetaan kokonaisuudessaan verotuloilla.

Hulevesimaksun käyttöönotto on tunnistettu yhdeksi mahdolliseksi kaupungin talouden tasapaino-ohjelman toimenpiteeksi, ja sen käyttöönoton kustannusvaikutuksia on arvioitu alustavasti toukokuussa 2024 osana talouden tasapainottamisryhmälle esiteltyjä vaihtoehtoja palvelualuekohtaisista talouden tasapainottamisen toimenpiteistä. Aihetta on esitelty Kaupunkiympäristölautakunnalle 13.6., ja silloin käydyn herätekeskustelun pohjalta esitetään hulevesimaksun käyttöönoton valmistelun aloittamista. Valmistelun tuloksena tehdään elo-syyskuussa 2025 esitys hulevesimaksun asettamisesta, josta päättää kaupunginvaltuusto.

Hulevesimaksua voidaan periä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevilta kiinteistöiltä, joita on Lahdessa noin 18 000 kpl.

Kunnan hulevesijärjestelmä kattaa muun muassa ojaverkoston, katujen kuivatuksessa käytettävän maanalaisen putkiverkoston eli hulevesiviemärit sekä avoimet huleveden käsittelyrakenteet, kuten kosteikot ja tulva-altaat. Järjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja saneerauksesta, ylläpidosta sekä hallinnoinnista aiheutuu kunnalle kustannuksia. Järjestelmän kustannusten kattaminen verotulojen sijaan kiinteistön ominaisuuksiin sekä sijaintiin kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella perustuvalla hulevesimaksulla lisää kuntaorganisaation rahankäytön läpinäkyvyyttä maksutulojen lakisääteisen kustannusvastaavuuden kautta. Se myös mahdollistaa kustannusten jakautumisen suhteessa kiinteistöjen kunnan hulevesijärjestelmälle aiheuttamaan kuormitukseen, jolloin erityisesti suurinta osaa maksuvelvollisista kiinteistöistä koskevat maksumäärät on mahdollista pitää kohtuullisina: esimerkiksi kiinteistömäärältään ja hulevesikustannuksiltaan Lahden kanssa samankaltaisessa Jyväskylässä vuosittaiset hulevesimaksut vaihtelevat 57,50 eurosta (kaikki omakoti- ja paritalokiinteistöt niiden koosta riippumatta) 4 312,50 euroon (yli 10 ha teollisuus- ym. kiinteistöt).

Esitetyllä valmistelutyöllä varmistetaan, että hulevesimaksun asettamista koskeva päätöksenteko voidaan tehdä riittävän tietopohjaan perustuen ja että esitetyt maksujen määräytymisperiaatteet ovat kohtuullisia, oikeudenmukaisia ja selkeitä kiinteistöjen omistajia kohtaan. Valmisteltavaan hulevesimaksun asettamista koskevaan esitykseen sisällytetään tieto hulevesimaksun kustannusvaikutuksista ja määräytymisperusteista sekä ennakoarviointi käyttöönoton vaikutuksista. Näitä ei ole mahdollista tuottaa olemassa olevien tietojen ja niiden pohjalta tehtyjen alustavien arviolaskelmien perusteella ilman liitteen suunnitelmassa esitettyjä valmistelu- ja tiedonkeräystoimenpiteitä.

Valmistelutyö toteutetaan mahdollisimman pitkälti kuntaorganisaation olemassa olevia henkilöstöresursseja hyödyntämällä. Sen yhteydessä käsiteltävän tiedon suuren määrän vuoksi sen toteuttamiseksi on kuitenkin tarpeen rekrytoida hulevesimaksuvalmistelija määräaikaiseen työsuhteeseen (24 kk joista 12 kk ehdollinen hulevesimaksun asettamiselle).

Hulevesimaksun käyttöönoton valmistelun ja toteuttamisen kokonaiskustannukset ovat 202 500 euroa, joista hulevesimaksun asettamisesta tehtävää päätöksentekoa edeltävän valmistelun osuus on 76 750 euroa. Kustannukset kattavat määräaikaisen hulevesimaksuvalmistelijan palkkakustannuksia, tietojärjestelmäkustannuksia kuten lisenssimaksuja ja uusien järjestelmien käyttöönoton palvelutöitä, laskutuskustannuksia sekä viestintäkustannuksia. Hulevesimaksulla kerättävät tulot ovat maksimissaan kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuvia kustannuksia vastaavia, alustavan arvion mukaan n. 1,2 miljoonaa euroa. Arvio tarkentuu valmistelutyön edetessä.

Strategianmukaisuus:

Esityksellä edesautetaan Lahti 2023 tehty kestäväksi – strategian tavoitteita. Hulevesimaksun käyttöönoton valmistelulla tuetaan kunnan hulevesijärjestelmän riittävää resursointia, jolla varmistetaan hulevesien hallinnan kokonaisuuden toimivuus ja luodaan siten yrityksille ja asukkaille kestävästä kaupunkirakennetta, turvallista liiketoimintaympäristöä sekä hyvinvointia tulvanhallinnan sekä hulevesien mukana lähiluontoon ja -vesistöihin kulkeutuvan kuormituksen vähentämisen kautta.

Esitys tukee myös kaupungin talouden tasapaino-ohjelman tavoitetta sopeuttaa kaupungin taloutta 50 miljoonalla eurolla vuosina 2024–2027.

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: Juhani Järveläinen, Juha Helminen, Mika Järvelä

## Liitteet

- 7 Työsuunnitelma: Hulevesimaksun käyttöönoton valmistelu Lahdessa
- 8 Äänestyslista\_KYLA\_11092024\_104

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 105

Asemakaavan muutosehdotus A-2897b, Aleksanterinkatu 12, Keski-Lahti (Keskustalo)

17391/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

Hallintojohtaja Anu Valtavaara p. 044 716 1416

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittelijän päätösehdotuksesta poiketen, että asemakaavan muutosehdotuksesta poistetaan maininta sr-merkinnästä.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897b."

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää muuttaa 26.04.2023 tekemänsä päätöstä § 39 siten, että asemakaavan muutosehdotus A-2897b sisältää sr-merkinnän.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A–2897b.”

## Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä puheenjohtaja McCarron teki seuraavan muutosesityksen päätösehdotukseen: sr-merkintä poistetaan päätösehdotuksesta. Il varapuheenjohtaja Sorsa kannatti tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan esitys, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat puheenjohtaja McCarronin muutosesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 5 JAA-ääntä (Mikko Lindroos, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa, Anneli Viinikka ja Ville Hälinen) ja 5 EI-ääntä (Minerva Kastehelmi, Maarit Tuomi, Anita Närhi, Tuomas Sorsa ja Francis McCarron). Äänestyslista otettiin pöytäkirjan liitteeksi.

Puheenjohtaja totesi puheenjohtajan muutosesityksen tulleen hyväksytyksi puheenjohtajan äänellä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteensä merkittäväksi pöytäkirjaan.

## Perusteluosa / aiempi käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.04.2023 § 39 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A–2897 julkisesti nähtäville ilman kaavaehdotuksessa

alun perin ollut sr-merkintää. Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla, että mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen: "Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897."

Kaavaehdotus oli nähtävänä 1.6.–3.7.2023 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopiona Palvelutorin Lahti-Pisteellä sekä pääkirjastossa. Viranomaisilta pyydettiin lausuntopyyntö lautakunnan hyväksymästä kaavamuutosehdotuksesta 3.8.2023 mennessä. Ehdotuksesta jätettiin kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli saatuja lausuntoja ja muistutuksia kokouksessaan 20.3.2024 kokousasian § 37 "Muut asiat" yhteydessä esittelijän selostuksen pohjalta. Viranomaisten lausuntojen ja kiinteistönomistajan muistutuksen johdosta kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä suojelumerkinnän palauttamisen. Päätös sr-merkinnän palauttamisesta jäi kuitenkin merkitsemättä kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjaan, eikä päätös näin ollen syntynyt hallintomenettelyssä edellytetyllä tavalla.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotus 19.08.2024 § 287 ja päätti esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä ilman sr-merkintää. Havaittuaan menettelyvirheen kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjassa, kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 309 peruuttaa kaupunginvaltuustolle tekemänsä päätösehdotuksen ja palauttaa asian menettelyvirheen johdosta kaupunkiympäristölautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Kaupunginvaltuusto jätti 2.9.2024 kokouksensa asialistalla olleen asian käsittelemättä (KV 2.9.2024 § 90).

### Lausunnot ja muistutus

Ehdotuksesta jätettiin kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) muistutus, joka on hakijalta Kiinteistö Oy Lahden keskustalo itseltään. Näiden sisältö on tiivistetty alle. Lausunnot ja muistutus löytyvät selostuksen liitteistä kokonaisuudessaan.

#### Hämeen ELY-keskus 28.06.2023

ELY-keskus ei puolla kaavaehdotuksen hyväksymistä koska asemakaavaehdotus ei toteuta sitä ohjaavan yleiskaavan tavoitteita (MRL42§) eikä täytä asemakaavan sisältövaatimuksia (MRL 54 §).

#### Lahden kaupungin museo 03.08.2023

Asemakaavan vaikutusten arvioinnista säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:ssä. Näiltä osin kaavaehdotus ei vastaa lain sille asettamia vaatimuksia. Museo ei puolla asemakaavan hyväksymistä ilman suojelumerkintää.

#### Kiinteistö Oy Lahden keskustalo 08.05.2023

Omistaja ja hakija Kiinteistö Oy Lahden keskustalo, on valmistellut asemakaavan muutosta pitkään yhdessä kaupungin kanssa ja hakijan esittämät toiveet täyttyvät kaavatyössä. Omistaja toivoo, ettei kaavamuutosta enää pitkitettäisi päätöksenteossa, eikä sr-merkintää poistettaisi ehdotuksesta.

Yhteenvedona viranomaiset ja hakija Kiinteistö Oy Lahden keskustalo itse suhtautuivat kriittisesti Kaupunkiympäristölautakunnassa tehtyyn päivitykseen poistaa sr-merkintä, joka oli viranomaisten ja hakijan kanssa yhteistyössä etukäteen harkittu.



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 26.04.2023

§ 39

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä päätösehdotuksen siten, että kaavan sr-merkintä poistetaan.

## Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2897 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2897.”

## Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tomi Sairomaa esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Jäsen Mikko Lindroos kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu, asian käsittelyn keskeyttävä esitys, on asiassa äänestettävä. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestusehdotuksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Sairomaalla palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestystavaksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Minerva Kastehelmi, Maarit Tuomi, Ida Rantanen, Tuomas Sorsa, Anita Närhi ja Francis McCarron) ja 4 EI-ääntä (Mikko Lindroos, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa ja Anneli Viinikka). Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Tuomas Sorsa teki seuraavanlaisen muutosesityksen: "Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä päätösehdotuksen siten, että kaavan sr-merkintä poistetaan." Jäsen Minerva Kastehelmi kannatti tehtyä muutosesitystä.

Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko Sorsan muutosesitys hyväksyä yksimielisesti, vai asetetaanko se pohjaehdotusta vastaan. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Sorsan muutosesityksen.

#### Perusteluosa

Lahden kaupungin Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tonttia 4 koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2897 Aleksanterinkatu 12, Keskustalo.

Yksityisen aloitteesta on laadittu asemakaavan muutos Keski-Lahden (1.) kaupunginosan korttelin 10 tontille 4.

#### Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustalon nykyisestä rakennusoikeudesta 30% asuinkäyttöön ja suojella Keskustalon rakennus sr-merkinnällä, kieltää sen purkamisen ja edellyttää korjaus- ja muutostöiden yhteydessä ottamaan arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon.

Yhteensä Keskustalon rakennusoikeus 15 000 kem<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 4,41.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti kaava mahdollistaa kilpailukykyisen toimintaympäristön ja kaupungin kasvun.

Kaava edistää vuoden 2023 kärkihanketta 3. Elävä Lahti elävöittämällä kaupungin keskustaa Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti.

### **Kaavatilanne**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Aleksanterinkadun asuin- ja liikerakennukset sisältyvät Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon.

Asemakaava on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti ja suunnittelualue on siinä keskustatoimintojen aluetta (C-1). Maiseman ja rakennetun ympäristön ominaispiirteitä vaalitaan ja rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset selvitykset ja Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma.

Aleksanterinkatu sisältyy Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluetteloon osana Lahden keskustan arvoraajausta. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on K-alueetta, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön kannalta merkittävät rakennukset Keskustalo suojellaan kaavamuutoksella. Keskustalon olevat toiminnot päivitetään kaavamerkinnöissä vastamaan nykyistä tilannetta ja tulevaisuuden mahdollisia tarpeita, niin että nykyisestä 15 000 kem2 rakennusoikeudesta 30% sallitaan asuinkäyttöön. Keskustalon 7. kerros on jo sallittu rakentamiselle ja entisen Hotelli Mustan Kissan asuinhuoneistot on muutettu poikkeusluvalla asuinkäyttöön Vapaudenkadun puolella.

Kaavamuutoksen vaikutus luontoon ja luonnon ympäristöön ei ole merkittävä.

**Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:**

Keskustalon suojeleminen sr-merkinnällä ja 30 % asumisen määrän mahdollistaminen on ollut aikaisemmin esillä osana Aleksanterin ylikulkusillan kaavaa A-2794. Keskustalon sr-merkintää ja asumisen 30% mahdollistamista kohtaan ei tullut muistutuksia edeltäneessä kaavaprosessissa A-2794.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan A-2794 muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 16.12.2021 (§ 85).

Kaavaehdotus A-2794 oli nähtävänä 30.12.2021–7.2.2022 kaupungin verkkosivuilla ja paperikopioina Palvelutorin Lahti-Pisteessä ja pääkirjastossa. Annetuissa muistutuksissa ei ollut huomautettavaa Keskustalon osalta.

Nykyinen vain Keskustaloa koskeva asemakaavan muutosehdotus A-2897 tuli vireille omana kaavanaan Lahden kaavoituskatsauksen yhteydessä maaliskuussa 2023. A-2897 kaavaluonnos oli nähtävillä 30.3.-16.4.2023 kaavatyön verkkosivuilla, sekä Palvelutorin Lahti-pisteessä ja pääkirjastossa.

Lausuntoja kolme kappaletta, eikä niissä ollut huomautettavaa.

Mielipiteitä tuli ja yksi ja siinä Lahden yrittäjät piti kaavamutosta positiivisena asiana ja 30% asumisen mahdollistamisen monipuolistaessa tilojen käyttöä.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lausunnoilla ja mielipiteillä ei ole vaikutusta kaavaehdotuksen sisältöön.

Maankäyttösopimus: Asemakaavan muutoksesta on laadittu maankäyttösopimus.

## Muutoksenhaku

Kyla, Kh: Muutoksenhakukielto

Kv: Kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, asemakaavat

## Toimenpiteet

KYLA: 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

- 9 A-2897b Kaavahdotuskartta KV
- 10 A-2897b Kaavaselostus ja seurantalomake KV
- 11 A-2897b Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KV
- 12 A-2897 Luonnosvaiheen lausunnot
- 13 A-2897 Luonnosvaiheen mielipide
- 14 A-2897 Asemakaavahakemus
- 15 ÄÄNESTYSLISTA 26.4.2023 § 39
- 16 A-2897b Ehdotusvaiheen lausunnot
- 17 A-2897b Ehdotusvaiheen muistutus
- 18 Äänestyslista\_KYLA\_11092024\_105

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 106

Asemakaavan muutosehdotus A-2913, Viipurintie 2 (Möysän Esso), Möysä

2212/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Asemakaava-arkkitehti Markus Lehmuskoski p. 050 398 5113

Päätös

Lautakunta jätti asian käsittelemättä esittelijän peruutettua päätösehdotuksen.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2913 julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2913.”

Perusteluosa

Suunnittelualue käsittää Möysän (16.) kaupunginosan korttelin 526 tontin 6 (Viipurintie 2). Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Viipurintien, Karjalankadun ja Ahtialantien risteykseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 1,6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään. Asemakaavan muutos tehdään

yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta. Asemakaavatyön tavoitteena on huoltoaseman käytöstä poistuneen tontin käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asuinkäyttöön.

Lahden kaupungin strategian 2030 (kaupunginvaltuuston hyväksymä 14.3.2022) mukaisesti kaavalla luodaan kestävästä kaupunkirakennetta. Uudisrakentamisen ja asumisen sijoittuminen kestäväälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle on strategian mukaista. Vanhan, käytöstä poistuneen huoltoaseman korvautuminen uudisrakentamisella parantaa asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Asemakaavalla muutetaan aiemmin huoltoasemakäyttöön osoitettu tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavalla sallitaan enintään seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, jonka rakennusoikeus on enintään 4000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden estämättä rakennettavaksi ullakon tasolle asuin- ja yhteistiloja. Rakennuksen sijainti osoitetaan tontin länsireunaan rajaamaan piha-alueita ja muodostamaan Karjalankadulle kaupunkikuvallinen pääte. Tontille sallitaan myös yksikerroksisia katos- ja varistorakennuksia enintään 150 k-m<sup>2</sup> tai vaihtoehtoisesti 500 k-m<sup>2</sup>, mikäli ne toteutetaan viherkattoisina.

Asuinkerrostalon julkisivut määrätään toteutettavaksi värisävyiltään vaaleina ja rapattuina. Kerrostaloon tulee toteuttaa aumakatto rivipelistä, jonka kaltevuus on vähintään 1:1,5. Asuinhuoneiden pääikkunat määrätään korkeiksi. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja sisältää julkisivutaidetta (ju). Parvekkeet määrätään kadun puolella sisennetyiksi tai ranskalaisiksi parvekkeiksi. Kaavaluonnoksessa määrätään myös mm. autopaikkojen järjestämiseen (ap-1), hulevesiin (hu), maaperän pilaantuneisuuteen (pima), pohjaveden suojeluun (pv-1), istutettaviin



alueisiin (is-1), liikennemeluun (melu) sekä ajoneuvoliittymiin liittyvistä asioista.

### **Vaikutusten arviointi**

Uusi rakentaminen on maisemassa aiempaa rakennusta selvästi näkyvämpää ja aiheuttaa varjostusvaikutusta viereisille asuinkiinteistöille. Uusi rakennusmassa suojaa jonkin verran liikennemelulta viereisiä kiinteistöjä ja tontille jäävää piha- ja oleskelualueita. Verrattuna aiempaan käyttötarkoitukseen on uudella asuinkäytöllä kuitenkin liikenteen, toiminnan ja muun ympäristöhäiriön kannalta vähäisempi vaikutus ympäristöön.

Uudisrakennus on sijoitettu tontille siten, että se ei sijoitu välittömästi naapurikiinteistöjen asuntojen pääikkunoiden eteen. Asuintontilla pysäköintipaikat sijoittuvat lähelle naapurikiinteistön rajaa. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin erityisesti pohjoispäässä naapuritonttia matalammalle tasolle, mistä syystä pysäköintialue ei nouse häiritsevän näkyväksi lähellä rajaa. Rajavyöhykkeelle määrätään istutettavaksi suojaavaa kasvillisuutta. Laajemmin toteutettavat autokatokset edellyttävät viherkattoja.

Uudet asukkaat alueella parantavat osaltaan lähipalveluiden säilymismahdollisuuksia, millä on vaikutusta alueen asukkaiden elinoloihin.

Kaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen niin liikenneverkon, kunnallisteknisen verkoston, palveluiden kuin viheralueidenkin osalta. Kaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta. Kaava aiheuttaa vaikutuksia liikenteeseen uuden asuinkäytön osalta, mutta verrattuna aiempaan huoltoasemakäyttöön ovat vaikutukset arviolta vähäisempiä. Tontin ajoneuvoliittymät Viipurintiellä ja Ahtialantiellä sallitaan säilytettäväksi entisillä paikoillaan, mikä osaltaan jakaa katuverkkoon aiheutuvaa liikennettä. Ahtialantielle sallitaan kuitenkin vain

tontilta poistuva ja oikealle kääntyvä liikenne. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta.

Uudisrakentamisella on olennaisia vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaava mahdollistaa Karjalankadun päätteeksi muodostuvan rakennuksen rakentamisen maisemallisesti näkyvälle paikalle. Rakennus erottuu muusta ympäristöstä korkeampana massana myös Viipurintieltä ja Ahtialantieltä lähestyttäessä. Kattomuodolla (aumakatto) sekä värityksellä (julkisivut vaalea) parannetaan uudisrakennuksen sopivuutta muuhun Karjalankadun rakennettuun ympäristöön.

Vaikutuksia on arvioitu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

### **Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2018–2024 työohjelmiin. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin ensimmäisen kerran 15.2.–29.2.2024 ja toisen kerran suunnittelualueen naapurustolle 6.6.–20.6.2024. Ensimmäisen kuulemisen yhteydessä pyydettiin myös viranomaislausunnot. Kaavatyöhön liittyvä aineisto on ollut nähtävillä kaavahankkeen kotisivulla internetissä. Kaavatyötä on käsitelty 14.3.2024 Möysän alueen asukastilaisuudessa.

Valmistelu on tarkemmin kuvattu asemakaavan selostuksessa.

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

Kaavaa muutettiin ensimmäisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen madaltamalla rakennusoikeutta ja kerroslukua. Lisäksi kaavaa muutettiin

mm. kattomuotoa, ullakon käyttötarkoitusta, tontin istuttamista ja puurivejä, melua ja julkisivuja koskevien määräysten osalta. Mahdollisuus rakenteellisesta pysäköinnistä poistettiin kaavaluonnoksesta, koska madallettu rakennusoikeus mahdollisti kokonaan maantasossa järjestetyn pysäköinnin.

Toisen luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaluonnosta on vielä muutettu siten, että koko suunnittelualue on osoitettu yhdeksi tontiksi. Piha-alueelle sallitaan rakennettavaksi 150 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia. Vaihtoehtoisesti sallitaan rakennettavaksi 500 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia, mikäli ne toteutetaan viherkattoisina. Ahtialantielle sallitaan vain tontilta poistuva ja Ahtialan suuntaan kääntyvä liikenne. Auto- ja pyöräpaikkojen järjestämistä koskevaa määräystä on vähennysten osalta täsmennetty (ap-1). Julkisivumääräyksestä (ju) on poistettu katon punaista väriä koskeva määräys.

### **Kaavan laatimisesta perittävät maksut**

Asemakaavan muutokseen liittyen on tarkoitus tehdä maankäytösopimus yksityisen kiinteistönomistajan kanssa.

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

Tiedoksi: valmistelija ja Ihanus

### **Liitteet**

19 A-2913 Asemakaavan selostus

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

- 20 A-2913 Kaavaehdotuskartta
- 21 A-2913 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 22 A-2913 Havainnekuvat
- 23 A-2913 Luonnosvaiheen 1 lausunnot
- 24 A-2913 Luonnosvaiheen 1 mielipiteet
- 25 A-2913 Luonnosvaiheen 2 mielipiteet
- 26 A-2913 Kaavahakemus

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 107

Yritystonttien hinnoittelu perusteena olevien vyöhykehintojen vahvistaminen aikavälille  
1.10.2024 - 30.9.2026

3913/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää yritystonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet seuraavin ehdoin:

1. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan 1.1.2024 alkaen liitteenä olevan kartan M-24-175 mukaista hinnoittelua ja vyöhykejakoa.
2. Tapauskohtaisilla hintavyöhykkeillä ja esirakennetuilla alueilla sijaitsevien tonttien osalta kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa hinnat tapauskohtaisesti ja päättää tonttien luovutusehdoista.
3. Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö voi harkintansa mukaan johtosäännön rajoissa tonttikohtaisesti keskimääräisestä poikkeavien laatutekijöiden perusteella alentaa tai korottaa tontin tai tontinosan hintaa tapauskohtaisten hintavyöhykkeiden ulkopuolella.
4. Tontin myynnin yhteydessä kaupunki perii ostajalta tontin

lohkomiskustannukset voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

5. Tämä hinnoittelupäätös on voimassa 30.9.2026 asti tai siihen saakka, kun uusi vyöhykehintapäätös saa lainvoiman.

## Perusteluosa

### NYKYTILANNE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kahden vuoden välein kaupungin yritystonttien hinnoitteluperusteista. Edellinen hinnoittelupäätös on keväältä 2022, jolloin lautakunta päätti pitää voimassa keväällä 2020 hyväksymänsä vyöhykehinnat ja muuttaa Vanhanradankadun ja Kasaajankadun välisen alueen tapauskohtaiseksi hintavyöhykkeeksi.

Viimeisin hintojen korotus vanhan Lahden alueella tehtiin kaupunginvaltuuston päätöksellä toukokuussa 2014, jolloin hinnat nousivat 1 €/m<sup>2</sup>. Vanhan Nastolan alueen nykyiset vyöhykehinnat vahvisti yhdistymishallitus päätöksellään syksyllä 2015. Liiketonttien hinnoittelusta lautakunta päättää tonttikohtaisesti.

Vyöhykehinnat koskevat ensisijaisesti uusia luovutettavia tontteja, tontteja, joiden päättyvät vuokrasopimukset uusitaan ja vuokralaisille myytäviä tontteja ja tontinosia. Vyöhykehintojen muutokset eivät vaikuta vuokrattujen tonttien vuokriin vuokrakauden aikana, vaan vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin muutoksiin. Vuokrakauden päättyttyä vuokrasopimuksia uusittaessa vuokrat päivitetään vastaamaan päättymisajankohdan vyöhykehintoja.

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

Yritystonttien luovutusperiaatteet on hyväksytty Lahden kaupungin asunto- ja maapoliittisissa linjauksissa 2023–2028.

#### TONTTITILANNE

Kaupungilla on tällä hetkellä noin 55 yritystonttia vapaasti haettavissa. Vapaana olevat yritystontit ovat pääsääntöisesti yksittäisiä tontteja olemassa olevilla yritysalueilla, joihin kunnallistekniikka on jo rakennettu. Tontteja on luovutettu vuosittain keskimäärin 5 kappaletta.

#### INDEKSIT

Indeksien kehitys edellisten hinnantarkistusten jälkeen on ollut seuraava:

- elinkustannukset noin +17,7 %
- maanrakennuskustannukset noin +23,8 %.

#### KUNTIEN JA KAUPUNKIEN HINTOJA

Lähikaupungeista Riihimäellä yritystonttien hinnat ovat välillä 9–14 €/m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä 13,50–15,50 €/m<sup>2</sup>, Hämeenlinnassa 3–33 €/m<sup>2</sup>, Kouvolassa 5–20 €/m<sup>2</sup> ja Mäntsälän kunnassa 15–18 €/m<sup>2</sup>.

Lahden seudun kunnista ja kaupungeista Asikkalassa yritystonttien hinnat ovat välillä 5–9,5 €/m<sup>2</sup>, Hollolassa 3,5–34,5 €/m<sup>2</sup>, Orimattilassa 4–11 €/m<sup>2</sup>, Heinolassa 3–9,5 €/m<sup>2</sup> ja litissä 3 €/m<sup>2</sup>.

#### ESITYS

Esitetyn perusteella ja kaupunginvaltuuston päättämän talouden tasapaino-ohjelman 2024–2027 toteuttamiseksi kaupunkisuunnittelu esittää yritystonttien vyöhykehintoihin ja -alueisiin muutoksia seuraavasti;

1. Vyöhykehintoja korotetaan 2–3 €/m<sup>2</sup> liitekartan M-24–175 mukaisesti.

2. Kehätien valmistumisen jälkeen Okeroisten ja Hennalan alueiden saavutettavuus ja liikenneyhteydet ovat parantuneet huomattavasti, jonka vuoksi esitetään liitekartan M-24–175 punaisella rajattua (ennen 14 €/m<sup>2</sup>) aluetta liitettäväksi viereiseen Launeen 20 €/m<sup>2</sup> hintavyöhykkeeseen.

3. Villähteen Ritomäen alueen ja Jokimaan Syväojan esirakennetut tontit lisätään tapauskohtaiselle hintavyöhykkeelle.

Strategianmukaisuus:

Esitys tukee Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavien tavoitteiden toteutumista:

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

Vaikutustenarviointi:

Vaikutustenarviointi on tehty asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

-

Liitteet

27 Kartta M-24-175 Yritystonttien vyöhykehinnat 1.10.2024-30.9.2026



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 108

Syksyllä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit ja luovutusehdot

3903/10.00.00.03/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää luovuttaa haettavaksi esityslistan liitteiden 8 omakotitonttia liitteissä mainituilla ehdoilla ja hinnoilla.

Lautakunta valitsee hakemusten perusteella haettujen tonttien saajat.

Tontit vuokrataan 31.12.2074 päättyvillä maanvuokrasopimuksilla.

Lautakunta valtuuttaa tonttipäällikön päättämään Harjunalustankatu 18 tontin myynnistä tarjouskilpailun voittajalle liitteissä mainituilla ehdoilla.

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

Perusteluosa

Lahden kaupunki luovuttaa hakuun uusia omakotitontteja vuosittain

keväisin huhtikuussa ja syksyisin lokakuussa. Nämä tontit luovutetaan 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 tonttipäällikkö (aikaisemmin 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 etusijalla yrityksiin nähden. Vaihtoehtoisia luovutustapoja ovat arvonnat, avoimet tarjouskilpailut ja huutokaupat.

Enimmillään kaupunki on luovuttanut noin 200 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 27 tonttia rakennettavaksi (77 vuonna 2022). Keväällä kaupunki luovutti neljä viidestä haussa olleesta uudesta omakotitontista rakennettavaksi. Yksi tonteista myytiin hintatarjouskilpailulla.

Kaupungilla on vapaita pääsääntöisesti heti rakennettavissa olevia omakotitontteja haettavana syyskuussa yhteensä 107 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 tämän hetkisestä omakotitonttien asemakaava ja kysyntätilanteesta johtuen kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää luovutustavoitteista poiketen syksyllä 2024 haettavaksi yhdeksän uutta

omakotitonttia. Villähteeltä laitetaan hakuun seitsemän tonttia, jotka sisältyivät kaupungin kesäkuussa yksityiseltä maanomistajalta ostamaan määräalaa. Lisäksi hakuun laitetaan yksittäiset tontit Renkomäestä ja Sopenkorvesta jo rakennetuilta alueilta.

**Villähteen Kokkilan- ja Valotien varren 7 tonttia** sijaitsevat Kokkilan pääosin jo rakentuneella vuonna 1964 kaavoitetulla vanhalla omakotialueella Vt12:n ja Lahti-Kouvola junaradan eteläpuolella. Alue on noin yhden kilometrin päässä Kartanon (ent. Erstan) koulusta ja päiväkodista sekä lähimmästä kaupasta. Nastolan Rakokiven kaupallisiin palveluihin sekä Lahden keskustaan tulee matkaa kymmenisen kilometriä. Alue on tasaista metsämaata. Tonttien pinta-alat ovat välillä 996 m<sup>2</sup> – 1 436 m<sup>2</sup>. Tonteille pääsee rakentamaan 1.6.2025 alkaen. Kaupungille ei jää ko. alueelle omakotitonttivarantoa.

Alueella on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 22 €/m<sup>2</sup> kuitenkin siten, että tonttien maksimihinta on 27 000 €. Tontit esitetään luovutettavaksi hakemuksiin perustuvan harkinnan perusteella em. vyöhyke- tai maksimihinnoilla.

**Renkomäen Valokatu 24 tontti** sijaitsee Kangasmäen omakotialueella Orimattilankadun ja E75 moottoritien kulmauksessa. Tontilta on purettu vanhat huonokuntoiset asuin- ja talousrakennukset. Loivan rinnetontin rakennusala sijaitsee tontin takaosassa Valokadun puoleisen tontinosan jäädessä piha-alueeksi. Tontilta on matkaa Lahden keskustaan noin kuusi kilometriä, Renkomäen uuteen monitoimitaloon, kouluun ja päiväkotiin puolisen kilometriä ja Renkomäen kaupallisen keskuksen palveluihin kilometrin verran.

Nyt luovutettaviksi esitetyn tontin pinta-ala on 1 250 m<sup>2</sup>. Tontille pääsee rakentamaan heti. Kaupungille ei jää alueelle omakotitonttivarantoa.

Alueella on voimassa teknisen ja ympäristölautakunnan hyväksymä omakotitonttien vyöhykehinta 38 €/m<sup>2</sup>.

**Sopenkorven Harjunalustankatu 18 tontti** sijaitsee jo rakentuneella omakotialueella Mestarinkadun ja Kärpäsenkadun välissä Sopenkorven teollisuusalueen länsipuolella. Samalla puolella katua sijaitsevat talot ovat rakentuneet 1940-luvulla. Tontilta on purettu palanut asuinrakennus sekä tontin perällä ollut talousrakennus. Tontilta on matkaa Lahden keskustaan noin neljä kilometriä. Lähin päiväkotito on noin puolen kilometrin päässä ja Kärpäsen koulu noin kilometrin päässä.

Koska kaupungilla on harvoin tarjolla omakotitontteja Sopenkorven alueelta jo valmiiksi rakentuneesta ympäristöstä, esittää kaupunkisuunnittelu, että 836 m<sup>2</sup>:n tontti myydään avoimella tarjouskilpailulla. Vyöhykehinnalla 44 €/m<sup>2</sup> tontin luovutushinnaksi saadaan 36 784 €. Kaupunkisuunnittelu esittää tontin pohjahinnaksi 40 000 euroa. Aikaisemmin tarjouskilpailuilla luovutettujen Jalkarannan Taatonkaaren, Kiveriön Kirstinkadun ja Niemen Tietotien tonttien pohjahinnat olivat 60 000 €, Pirttiharjun Sompionkujan 50 000 €, Möysän Joutjoentien tontin 55 000 € ja keväällä myydyin Siskonkatu 9 tontin 45 000 €. 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 Kytölänmäen alueiden, Uusikylän Hedelmätien ja Villähteen Hiirenmäen alueille.

Asemakaavoituksen myötä uusia pientaloalueita on tulossa mm. Karistoon Karistonmäen päälle ja Renkomäkeen Näkkimistön 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

28 Liite 1 Karttaesitys vapaat omakotitontit 9\_2024

29 Liite 2 Karttaesitys ja taulukot Syksyllä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit

30 Liite 3 Luovutusehdot Syksyllä 2024 luovutettavat uudet omakotitontit

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 109

Kujalan kaupunginosan korttelin 19007 tontin 7 luovuttaminen, Paanakatu 5

3810/10.00.02.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Kujalan kaupunginosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelin 19007 tontin 7 (398-19-7-7)

Stieglmeyer Oy:lle seuraavilla ehdoilla:

1. Tontin luovutushinta on 98 200 € (maapohjan hinta 96 500 € + tontin lohkomiskustannukset 1 700 €).
2. Tontin rakentamisvelvollisuus on noin 540 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksessa tulee olla pidetty hyväksytty osaloppukatselmus 31.12.2026 mennessä.
3. Rakennuksen julkisivut tulee hyväksyttää kaupunginarkkitehdillä ennen rakennusluvan vireille jättämistä.
4. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien teollisuus- ja varastotonttien luovutusehtoja.
5. Tontin luovutusehdot ovat voimassa 31.12.2024 saakka.

## Perusteluosa

Stieglmeyer Oy on ilmoittanut haluavansa ostaa Kujalan kaupunginosan korttelin 19007 tontin 7 osoitteessa Paanakatu 5. Stieglmeyer Oy:n rakentaa tontille ensimmäisessä vaiheessa noin 540 k-m<sup>2</sup> suuruiset tilat omaa toimintaansa varten. Yritys on ensimmäisen vaiheen valmistuttua varautunut laajentamaan toimintaansa tontilla yhteensä noin 800 k-m<sup>2</sup>. Yrityksen tavoitteena on siirtää toiminta Sopenkorvesta Kujalaan. Stieglmeyer Oy tunnetaan sairaaloissa ja hoitokodeissa käytettävistä nykyaikaisista tuotteista. Yritys työllistää vakituisesti 7 henkilöä ja välillisesti 3–4 henkilöä.

Kujalan kaupunginosan korttelin 19007 tontti 7 on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin pinta-ala on 4 825 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 412 k-m<sup>2</sup> (e=0,50).

Tontti sijaitsee kaupunkiympäristölautakunnan 15.6.2022 § 96 vahvistamalla tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 12 ja 18 €/m<sup>2</sup>. Kaupunki on luovuttanut Kujalan esirakennetulta alueelta tontteja hintatasolla 20 €/m<sup>2</sup>. Kyseisellä luovutushinnalla tontin kauppahinnaksi saadaan 96 500 €. Lisäksi ostaja maksaa tontin lohkomiskustannukset 1 700 €.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan:

- Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävästä kaupunkirakenteesta ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutustenarviointi:

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Vaikutustenarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Stieglmeyer Oy

## Liitteet

31 Kartta M-24-173



Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 110

Kujalan suljetun kaatopaikan länsipään jälkihoidon palvelusopimus

3904/10.00.00.02/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kiertotalousasiantuntija Satu Virtanen p. 044 482 6842

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä päätöksen liitteenä olevan Lahden kaupungin ja Salpakierto Oy:n välisen palvelusopimuksen, koskien Kujalan länsipään suljetun kaatopaikan ympäristöluvan mukaisten seuranta- ja tarkkailuvelvoitteiden suorittamista sekä vesienkäsittelystä aiheutuvien kustannusten jakoa ja suorittamista. Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään tarvittaessa sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Lahti – Nastola maantien varrelle perustettiin 1950-luvun alussa Kujalan kaatopaikka. Jätteen vastaanotto noin kahdeksan hehtaarin länsipään kaatopaikka-alueella lopetettiin 1990-luvun alussa ja itäpään kaatopaikalla vuonna 2007. Länsipään kaatopaikka-alue on suoraan yhteydessä itäpään kaatopaikkaan, joka on osa kaupungin Päijät-Hämeen Jätehuollolle

(nykyisin Salpakierto Oy) vuonna 2005 vuokraamaa noin 70 hehtaarin Kujalan jätteidenkäsittelyaluetta.

Salpakierto Oy on yhdeksän kunnan omistama vuonna 1993 perustettu yhtiö. Yhtiön perustamisvaiheen osakassopimuksessa on määritelty ne kaatopaikat, jotka jäävät omistajien vastuulle ja kaatopaikat, jotka siirtyvät yhtiön vastuulle. Kujalan länsipää on jätetty Lahden kaupungin vastuulle. Vuonna 2012 kaupunki ja Salpakierto solmivat yhteistoimintasopimuksen, jonka mukaan Salpakierto huolehtii länsipään kaatopaikan saneerauksesta kaatopaikkatoiminnan loputtua ja saneerauksen valmistuttua kaupunki ja Salpakierto sopivat alueen ylläpidosta. Hämeen ELY-keskus on 16.8.2023 antamallaan lausunnolla todennut, että länsipään saneeraus on tehty ympäristöluvan vaatimusten mukaisesti ja kaatopaikka voitiin katsoa suljetuksi.

Kaupungin vastuulla oleva länsipään suljettu kaatopaikka ja vuokra-alueella sijaitseva Salpakierron vastuulla oleva itäpään suljettu kaatopaikka ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa, joten niiden erottaminen ei ole mahdollista. Tämän vuoksi kohteiden ympäristöluvan mukainen ympäristötarkkailu sekä syntyvät jätevedet hoidetaan yhtenä kokonaisuutena.

Nyt hyväksyttäväksi esitettävällä sopimuksella osapuolet sopivat suljetun kaatopaikan länsipään ympäristöluvan mukaisista seuranta- ja tarkkailuvelvoitteiden suorittamisesta sekä vesienkäsittelystä aiheutuvien kustannusten jaosta. Sopimuksen tarkoituksena on, että Salpakierto hoitaa sopimuksessa sovitut asiat kaupungin puolesta ympäristöluvan ehtojen mukaisesti.

Sopimuksen mukaisten palveluiden maksuperusteena ovat toteutuneet suljettuja kaatopaikkoja koskevat vuosikustannukset, jotka jaetaan Salpakierto Oy:n ja Lahden kaupungin osalta kaatopaikkojen pinta-alojen

suhteessa. Länsipään kaatopaikan pinta-ala on 86 000 m<sup>2</sup> (8,6 ha) ja itäpään pinta-ala 166 500 m<sup>2</sup> (16,65 ha). Kaupungin osuus kustannuksista on pinta-alojen suhteessa 34,1 %. Sopimusta koskevat palvelut sekä vesien käsittelystä aiheutuvien kustannusten korvaukset tulevat voimaan 1.1.2024 alkaen. Salpakierron budjetin mukaan suljettujen kaatopaikkojen arvioidut kustannukset vuonna 2024 ovat yhteensä 474 570 €, josta kaupungin osuus on 161 636 €. Kaupungin kustannusosuuden on arvioitu olevan vuositasolla 200 000 € tasolla. Salpakierto Oy ilmoittaa vuosittain syyskuun loppuun mennessä Lahden kaupungin sopimusyhteyshenkilölle arvion seuraavan vuoden kustannuksista, jotka perustuvat Salpakierron tekemään budjettiin.

Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalinsa

- etsimällä aktiivisesti kumppanuuksia ja kehittämällä kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Asianosaisena:

Salpakierto Oy

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Salpakierto Oy

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## Liitteet

32 Palvelusopimus Salpakierto Oy Kujalan suljettu kaatopaikka länsipää

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 111

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunnan 14.8.2024 kokouksen pöytäkirjan ote § 58 "Liikuntapaikkasuunnitelma 2025-2035".

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 9.8.- 5.9.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 11.09.2024

§ 112

**Muut asiat**

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

**Perusteluosa**

-

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

**Toimenpiteet**

-

Kaupunkiympäristölautakunta

Pöytäkirja

nro 9

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 104, § 105, § 106, § 108, § 111, § 112

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: § 103, § 107, § 109, § 110

nro 9

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 9

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 9

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.