

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Kaupunkiympäristölautakunta

Kokouskutsu ja esityslista

Aika 22.01.2025 16:00 -

Paikka Askonkatu 2, kokoustila Salpausselkä/Vesijärvi 4. krs

| | Nimi | Tehtävä | Lisätieto |
|----------|--------------------|---|--|
| Kutsutut | 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 | controller, asiantuntija | kokouskäsittely klo 16.03- /3 § |
| | Hämäläinen Päivi | henkilöstön edustaja | kokouskäsittely klo 16.03- /3 § |
| | Polojärvi Juhana | liikenneinsinööri, asiantuntija | asiantuntijaesittely klo 16.05-16.20 / § 7 |
| | Leppäaho Pasi | kunnossapitopäällikkö, asiantuntija | asiantuntijaesittely klo 16.20-16.35 / §:t 11, 12 |
| | Uotila Risto | hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä | |

Lahti 16.1.2025

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja

Käsiteltävät asiat

| § | Otsikko | Sivu |
|----|--|------|
| 1 | Laillisuus ja päätösvaltaisuus | 3 |
| 2 | Pöytäkirjan tarkastajat | 4 |
| 3 | Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma 2025 | 5 |
| 4 | Avustuksen hakeminen ELY-keskuksesta Vesijärven ja Kymijärven vesienhoitohankkeelle | 8 |
| 5 | Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksistä koskien Oy Teboil Ab:n polttonesteiden jakelutonttien vuokraamisten jatkamisia (Kasaajankatu 10, Saimaankatu 26) | 11 |
| 6 | Bonava Suomi Oy:n ja kaupungin välisen maankäyttösopimuksen muuttaminen, Metsäkankaan (Kärpäsen) ostoskeskus | 15 |
| 7 | Mannerheiminkadun ja Nastolantien pyöräilyn pääreitit jkpp-väylän yleissuunnitelma | 18 |
| 8 | Rakennuksen myynti ja alueen vuokraaminen tilasta Kujala II 398-405-15-46, Linnaistentie 114 | 25 |
| 9 | Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Ahtialan kaupunginosan korttelin 13445 tontille 5, kartta M-24-186, maanmittausinsinööri 28/2024, 25.11.2024 | 29 |
| 10 | Helsingintie, välillä Ala-Okeroistentie - Kyläkunnantie, yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä | 32 |
| 11 | Pohjoinen hoidonjohtourakka 2023-2028, maksuaikasopimuksen hyväksyminen | 36 |
| 12 | Pohjoinen kunnossapitourakka 1.5.2025 - 30.9.2030 hankinnan periaatepäätös | 38 |
| 13 | Tiedoksi merkittävät asiat | 46 |
| 14 | Muut asiat | 47 |

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

1
Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta

Esityslista

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

nro 1

2

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan

I varapuheenjohtaja Ville Hälinen ja jäsen Anneli Viinikka.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahten kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

3 Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösunnitelma 2025

210/02.00.00.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunkikehitysjohtaja Olli Alho p. 040 595 4543

Controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Päätös

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösunnitelman vuodelle 2025: kaupunkiympäristö (sitova määräraha ja tuloarvio), kiinteä omaisuus (sitova investointisuunnitelman menot), sekä julkinen käyttöomaisuus (sitova investointisuunnitelman menot).

Samalla lautakunta päättää:

- merkitä tiedokseen kaupunkiympäristön palvelualueen hankeryhmän osuuden irtaimesta omaisuudesta
- luvun 1 mukaisesti viranhaltijapäätösten nähtävillä pidosta,
- tositteiden hyväksyjät käyttösunnitelman liitteen 2 mukaisesti.

Hyväksymisoikeudet ovat voimassa seuraavan käyttösunnitelman

- hyväksymiseen asti,
- hyväksyä kaupunkiympäristön työohjelmissa luetellut kohteet rakennettaviksi (aikataulut ja kustannukset ohjeellisina, työkohdeluetteloita tarkistetaan tarvittaessa vuoden 2025 aikana),
 - merkitä tiedokseen palvelualuekohtaiset kaupunginvaltuuston hyväksymät sitovat tavoitteet
 - merkitä suunnittelun ja kaavoituksen työohjelmat tiedokseen.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kuntalain 110 §:n mukaan kunnan toiminnassa ja taloudenhoidossa on noudatettava talousarviota. Lahden kaupunginvaltuusto päätti 25.11.2024 § 123 vuoden 2025 talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta vuosille 2025—2027. Hyväksytyyn talousarvion perusteella palvelualueet ja niihin sisältyvät taseyksiköt laativat kaupungin hallintosäännön § 37 ja kaupunginhallituksen 2.12.2024 § 413 hyväksymän toimeenpano-ohjeen mukaisesti käyttösuunnitelmat, joissa jaetaan määrärahat ja tuloarviot käyttötarkoitusten mukaisesti sekä asetetaan tarkennettuja tavoitteita.

Hallintosäännön 42 §:n 5 momentin mukaan lautakunnan, jaoston tai muun toimielimen on vuosittain määrättävä sekä ilmoitettava kaupungin kirjanpidosta vastaavalle yksiköille ne henkilöt, jotka sen puolesta hyväksyvät tositteet. Tositteiden hyväksyjät päätetään osana käyttösuunnitelmaa.

Kaupunkiympäristön palvelualueella on valmisteltu yhdessä konsernihallinnon talouspalvelujen kanssa "Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttösuunnitelma vuodelle 2025". Siinä esitetään

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

vastuualueittain vuoden 2025 määrärahojen jakautuminen sekä tositteiden hyväksyjät.

Kaupunkiympäristön palvelualueen vuotuiset toistuvaisavustukset päätetään käyttösuunnitelman yhteydessä.

Kaupunkiympäristön palvelualue esittää investointimäärärahojensa jaon kaupunkiympäristölautakunnalle käyttösuunnitelmassa työohjelman muodossa.

Käyttösuunnitelman liitteinä 4, 5, 6 ja 7 ovat vuonna 2025 toteutettavat keskeiset kaupunkiympäristön työkohteet ja keskeiset kaavoituskohteet.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote/tiedoksi: kaupunginhallitus, konsernihallinto/talousohjelmat, Provincia Oy: ostoreskontra(at)provincia.fi ja kirjanpito(at)provincia.fi, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, Lahden seudun jätelautakunta

Liitteet

- 1 KYLA_Käyttösuunnitelma kaupunkiympäristö 2025

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

4

Avustuksen hakeminen ELY-keskuksesta Vesijärven ja Kymijärven vesienhoitohankkeelle

5618/00.01.03.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin p. 050 525 9579

Vesiensuojelusuunnittelija Essi Krans p. 050 383 6498

Päätös

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hakea Hämeen ELY-keskukselta vesienhoitoavustusta Vesijärven ja Kymijärven hoitokalastukseen ja Kymijärven alusveden suodatukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan hankehakemuksen jättämisestä ulkopuoliselle rahoittajalle (EU-rahoitus, Sitra, tms. rahoittaja, valtion kehittämishankkeet) ympäristöpalveluiden osalta, kun haettavan ulkopuolisen rahoituksen osuus on yli 200 000 euroa, päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Sisäisen kuormituksen leikkaaminen Vesijärvellä ja Kymijärvellä -hankkeen kesto on kolme vuotta (2025–2027) ja kokonaisbudjetti 438 240 euroa. Hankkeeseen haetaan 60 % avustusosuutta (262 944 euroa), mutta hanke toteutetaan, vaikka avustusosuus olisi 50 %. Hankkeen omarahoitusosuus koostuu Lahden kaupungin työpanoksesta (54 000 euroa) sekä Lahden kaupungin 121 296 euron rahoituksesta. On mahdollista, että omaa työpanosta ei hyväksytä omarahoitusosuudeksi, mutta siinäkin tapauksessa hanke kannattaa toteuttaa.

Vesienhoitolain mukaisena tavoitteena on suojella, parantaa ja ennallistaa vesiä niin, ettei pintavesien ja pohjavesien tila heikkene ja että niiden tila on vähintään hyvä. Kuntien viranomaiset osallistuvat toimialoillaan laissa tarkoitettuun vesienhoidon ja merenhoidon järjestämiseen. Vain välttävissä ekologisessa tilassa olevan Kymijärven osalta hanke toteuttaa täysin Hämeen ELY-keskuksen vesienhoidon toimenpideohjelman mukaisia toimenpiteitä ja Vesijärvellä hanke tukee hyvän ekologisen tilan saavuttamista. Hankkeen toimenpiteet ovat yhdenmukaiset ympäristöpalveluiden ja Vesijärvisäätiön laatiman Vesijärviohjelman kanssa. Hankkeen toimenpiteisiin on jo varauduttu ympäristöpalveluiden budjetissa, vesiensuojelun kustannuspaikalla. Hanke ei siis lisää kaupungin menoja, mutta tuo ulkopuolista tuloa vesienhoitotyöhön. Henkilöstön määrään hanke ei vaikuta.

Molemmat järvet ovat Lahdelle keskeisiä taajamajärviä ja niiden veden laadun parantaminen lisää virkistyskäyttömahdollisuuksia ja nostaa rantatonttien arvoa.

Hanke on johtavan ympäristökaupungin strategian mukainen: lähiluonnon virkistysmahdollisuudet kasvavat, luonnon monimuotoisuus vahvistuu ja

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

samalla toimitaan ulkopuolisten kumppaneiden ja toimijoiden kanssa kaupunkia yhdessä kehittäen.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Tiedoksi:

Tuija Aarnikoivu

Hämeen ELY-keskus/kirjaamo

Liitteet

- 2 Suunnitelma, Vesijärven ja Kymijärven vesienhoito

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

5

Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksistä koskien Oy Teboil Ab:n polttonesteiden jakelutonttien vuokraamisten jatkamisia (Kasaajankatu 10, Saimaankatu 26)

10592/10.00.02.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Juristi Lauri Uski p. 044 482 0789

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että kaupunki valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksistä 2664/2024 ja 2665/2024 korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.4.2022 § 58 olla jatkamatta osoitteessa Kasaajankatu 10 sijaitsevan polttonesteiden jakelutontin vuokraamista Oy Teboil Ab:lle vuokrasopimuksen päätyttyä 30.6.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 23.11.2022 § 165 olla jatkamatta osoitteessa Saimaankatu 26 sijaitsevan polttonesteiden jakelualueen vuokraamista Oy Teboil Ab:lle vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022.

Lautakunta perusteli päätöksensä mm., koska Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainaan ja tämän seurauksena EU saattaa laajentaa Venäjää kokevat taloudelliset pakotteet koskemaan polttonesteiden jakelua, jolloin riski yhtiön vuokranmaksukyvyllä kasvaa.

Teboil teki molemmista päätöksistä oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnalle. Lautakunta hylkäsi molemmat oikaisuvaatimukset. Tämän jälkeen Teboil teki molemmista lautakunnan hylkäävistä päätöksistä hallintovalituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus päätti (päätökset 2664/2024 ja 2665/2024) kumota molemmat kaupunkiympäristölautakunnan päätökset olla jatkamatta alueiden vuokraamia Teboilille. HO perusteli päätöstään toteamalla mm., että kaupunkiympäristölautakunta on käyttänyt harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin se on ollut käytettävissä ja siten ylittänyt toimivaltansa.

Em. kaupunkiympäristölautakunnan päätöksiä vastaavassa tapauksessa Loviisan kaupunginhallitus päätti 12.9.2022 § 214 olla uusimatta Teboilin polttonesteiden jakeluasema-alueen määräaikaista 28.2.2023 päättynyttä maanvuokrasopimusta. Kaupunginhallitus totesi, että Venäjän hyökättyä sotilaallisesti Ukrainaan tapahtui olosuhteissa sellaisia oleellisia muutoksia maanvuokrasopimuksen solmimishetkeen nähden, että Loviisan kaupunki ei halunnut sopimusta jatkamalla tukea eikä rahoittaa Venäjän sotatoimia osana Venäjän öljynvientä eikä kantaa niitä epävarmuustekijöihin ja vuokralaisen maksukykyyn liittyviä riskejä, jotka Loviisan kaupunki jatkosopimuksen tekemällä kantaisi.

Teboil teki Loviisan kaupunginhallituksen päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunginhallitus hylkäsi 27.3.2023 § 94. Tämän jälkeen Teboil teki kaupunginhallituksen päätöksestä kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin HO totesi johtopäätöksissään mm., ettei kaupunginhallituksen voida valituksessa esitetyillä perusteilla katsoa käyttäneen harkintavaltaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä eikä muutoinkaan ylittäneen toimivaltaansa ja hylkäsi Teboilin valituksen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 3323/2024 Teboilin valituslupahakemuksen.

Koska Hämeenlinnan ja Helsingin hallinto-oikeuksien päätökset koskien Lahden kaupungin ja Lovisan kaupungin päätöksiä olla jatkamatta tai uusimatta Teboilin määräaikaista polttonesteiden jakeluasemien maanvuokrasopimuksia poikkeavat toisistaan, esittää kaupunkisuunnittelun vastuualue, että kaupunki valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksistä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaupunkiympäristölautakunta ei ole asioissa ylittänyt toimivaltaansa. Vuokrasopimusten jatkamisesta olisi aiheutunut kaupungille riskejä, joita se ei ole velvollinen hyväksymään päättäessään maankäytöstään ja päättäessään maankäytöstä ja sen tuotosta. Kaupunkiympäristölautakunta ei ole ylittänyt harkintavaltaansa ottaessaan huomioon valittajan omistusrakenteen arvioidessaan tekeekö kaupunki uudet määräaikaiset vuokrasopimukset valittajan kanssa vai ei.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

6
Bonava Suomi Oy:n ja kaupungin välisen maankäyttösopimuksen muuttaminen,
Metsäkankaan (Kärpäsen) ostoskeskus

241/10.00.01.04/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Janne Viljanen p. 044 483 1505

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 16.8.2013 allekirjoitetun, Metsäkankaan (Kärpäsen) ostoskeskuksen aluetta koskevan ja liitteenä olevan maankäyttösopimuksen lisäsopimuksen. Samalla lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään tarvittaessa lisäsopimukseen merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Tämä päätös on voimassa 31.3.2025 saakka, johon mennessä asiaan liittyvä maankäyttösopimuksen lisäsopimus tulee allekirjoittaa.

Perusteluosa

Lahden kaupunki sekä NCC Rakennus Oy ym. ovat 16.8.2013 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen koskien Kärpäsen (30) kaupunginosan korttelissa 30092 sijaitsevien alueiden (Metsäkankaan

ostoskeskus) asemakaavan muuttamista. Alueelle vahvistettiin asemakaavan muutos, jossa alueelle osoitettiin kuusi asuinkerrostalotonttia (AL-1) ja näitä palvelevat pysäköintitontit (LPA-1 ja LPA-2) sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1). Allekirjoitetussa maankäytösopimuksessa sovittiin 455 000 euron suuruisesta maankäytösopimuskorvauksesta, joka on maksettu sovituksessa aikataulussa. Sopimuksessa sovittiin myös alueen tonttien rakentamisaikataulusta. Ensimmäisen tontin rakentaminen tuli aloittaa vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta ja viimeisen asuntotontin rakentaminen kuuden vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaistumisesta. Rakentamisveloitteen toteuttamiselle on myönnetty lisääaikaa siten, että kaikki talot tulisi olla rakennettuna vuoden 2019 loppuun mennessä. Alueen tonteista on asemakaavan ja maankäytösopimuksen ehtojen mukaisesti rakennettu yksi kerrostalotontti ja yksi pysäköintitontti. Sopimuksessa oli myös sovittu, että vuotuinen sakko rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä on 5 % sakon määräytymishetken valtion tukemassa asuntotuotannossa noudatettavien rakentamattomien kerrostalotonttien enimmäishinnalla lasketusta arvosta. Sakkoa peritään sopimuksen mukaan sen kalenterikuukauden loppuun saakka, kunnes rakentaminen on aloitettu (perustukset tehty). Sopimussakkoa peritään maksimissaan 20 vuodelta. Sopimuksessa oli myös sovittu, että osapuolet voivat yhteisesti sopia velvoitteiden muuttamisesta sopimuksen teon jälkeen ilmenneistä erityisen painavista syistä. Kaupunki ei ole perinyt sopimussakkoa rakentamisveloitteen laiminlyömisestä.

NCC Rakennus Oy:n vuonna 2016 tapahtuneen jakautumisen tuloksena em. rakentamattomien tonttien omistamien yhtiöiden omistus on siirtynyt Bonava Suomi Oy:lle ja täten Bonava Suomi Oy vastaa kaikista 16.8.2013

allekirjoitetun maankäytösopimuksen velvoitteista. Alueen tonttien rakentaminen on keskeytynyt yleisen taloustilanteen, siitä osin johtuvan rakennusalan suhdannetilanteen ja lähiöihin kohdistuneen asuntokysynnän huomattavan taantumisen vuoksi ja vallitsevaan tilanteeseen ei ole näkyvissä olennaista muutosta lähitulevaisuudessa. Alueella nykyisellään olevien rakennusten käyttöaste on myös pienentynyt huomattavasti ja rakennukset ovat vähäisen käytön ja kuntonsa vuoksi alttiina mm. ilkeille yms. vahingoille ja maanomistaja on aikeissa purkaa sopimusalueella olevat ostoskeskus-, huolto- ja varastorakennuksen.

Sopimusosapuolet ovat neuvotelleet alkuperäisen maankäytösopimuksen velvoitteista ja asian ratkaisemisesta mm. edellä mainitut seikat huomioiden. Neuvotteluissa on päädytty yhteiseen näkemykseen siitä, että maanomistaja purkaa alueella olevat rakennukset (ostoskeskus-, huolto- ja varastorakennuksen) vuoden kuluessa tähän päätökseen liittyvän lisäsopimuksen allekirjoittamisesta. Purkamisen jälkeen alue tasataan ympäröivän maanpinnan tasoon ja alueella muodostuvat hulevedet käsitellään asianmukaisesti. Maanomistaja sitoutuu viherryttämään sopimusaluetta puita ja pensaita ryhmiä istuttamalla tms. tavoin kaupungin hyväksymän maisemointisuunnitelman mukaisesti viimeistään vuoden kuluttua rakennusten purkamisesta, mikäli tontit eivät ole lähteneet rakentumaan. Maisemointivelvoite raukeaa tonttikohtaisesti tonttien rakentamisen alettua. Maanomistaja sitoutuu myös alueen puhtaanapitoon. Maanomistaja (Bonava Suomi Oy) maksaa kaupungille kertakaikkisena korvauksena sopimusehtojen muuttamisesta ja rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä 250 000 euroa. Korvaussumma vastaa noin kolmen vuoden toteuttamattomien rakentamisvelvoitteiden sopimussakkoja. Maanomistaja luovuttaa saatavan vastineeksi normaalin

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

maankäytösopimuskäytännön mukaisesti kaupungin hyväksymän vakuuden. Korvaus maksetaan 3 erässä 2 vuoden aikana.

Kaupungin kannalta alkuperäisen maankäytösopimuksen muutos ja lisäsopimuksessa sovittavat toimenpiteet tarkoittavat luopumista alueen tonttien rakentamisvelvoitteesta ja sen vuosittaisesta sakkosanktiosta. Vuosittaisten sanktioiden sijaan osapuolet ovat sopineet kertakorvauksesta, alueen tyhjien rakennusten purkuvelvoitteesta ja alueen väliaikaisesta viherryttämisestä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Bonava Suomi Oy

Liitteet

- 3 Lisäsopimus Bonava Suomi Oy:n ja kaupungin väliseen maankäytösopimukseen (Metsäkankaan ostoskeskus)

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

7

Mannerheiminkadun ja Nastolantien pyöräilyn pääreitit jkpp-väylän yleissuunnitelma

5139/10.03.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Liikenneinsinööri Juhana Polojärvi p. 044 482 6402

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Mannerheiminkadun ja Nastolantien pyöräilyn pääreitit yleissuunnitelman (piirustusnumerot 2024-61-101-Y, 2024-61-102-Y, 2024-61-103-Y vain Lakkilantien katualueen osuus, 2024-61-201-Y ja 2024-61-202-Y) raporteineen.

Perusteluosa

Tausta

Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkon 2030 ja Lahden yleiskaavan yksi pääreiteistä kulkee Mannerheiminkadun pohjoispuolelta ja edelleen Nastolantien vartta. Reitti on myös Päijät-Hämeen pääpyörätieverkko-selvityksessä tunnistettu yhdeksi maakunnan tärkeimmistä. Nykyinen jalankulku- ja pyöräilyväylä ei täytä pyöräilyn pääreitit standardeja mm. liikkumismuotojen erottelun, väylän mitoituksen ja pystygeometrian osalta. Tavoitteena on parantaa pyöräilyn olosuhteita ja turvallisuutta sekä

edistää kestäväää liikkumista. Reitin suunnittelua on lähdetty edistämään, jotta Pipposta keskustan ja matkakeskuksen suuntaan meneviä yhteyksiä saadaan parannettua.

Yleisesti pyöräilyn pääreittien kehittäminen on tärkeää, koska se sujuvoittaa liikkumista, lisää pyöräilyn suosiota ja osuutta liikenteessä sekä vähentää liikenteen päästöjä. Lisäksi jalankulku- ja pyöräväylät ovat arkiliikunnan ohella käytetyimpiä liikunta- ja virkistyspaikkoja ja näin ne edistävät kansanterveyttä. Kehittämällä pyöräilyreittejä tuetaan kestäväää kaupunkisuunnittelua ja parannetaan kaupunkilaisten elämänlaatua. Laadukkaat väylät tekevät kävelystä ja pyöräilystä turvallisempaa sekä houkuttelevampaa.

Nykytilan Kuvaus

Nykyinen väylä on pääosin yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, leveydeltään noin 2,2–3 metriä. Joutsitiellä Rekolankadulla, Rekolankujalla ja Sotkankadun päädyn kohdalla pyöräily ja jalankulku tapahtuvat kuitenkin ajoradalla ja Sotkankadulla etenkin pyöräilijät käyttävät ajorataa koko kadun matkalla loivemman mäen vuoksi, mikä kadun raskaan liikenteen kanssa muodostaa myös liikenneturvallisuusriskin. Asemakaavassa Mannerheiminkadun osuus on suurelta osin Lotilanharjun puistoalueella (PI-merkintä), Valimonkadun ja Rekolankadun osuus pääosin katualueella, Rekolankujan osuus suojaviheralueella (EV-merkintä) ja Viipurintieltä Nastolantielle katualueella. Nastolantien osuus on Lakkilantien kohtaa lukuun ottamatta tiealuetta ja näin ollen siitä vastaa toistaiseksi Uudenmaan ELY-keskus. Sotkankadun ja Nastolantien osuuksilla on mäkiä, joiden pituuskaltevuudet ovat 5,5–7 % (pyöräilyn laatuväylän suositusmaksimi 4 %). Nykyisellään kulkijamäärät vaihtelevat voimakkaasti

vuodenajan mukaan, mutta kesäkuukausina jalankulkijoita on 30–150 ja pyöräilijöitä 100–200 vuorokaudessa osuudesta riippuen.

Suunnittelualueella on kuusi jalankulun ja pyöräilyn alikulkua, joista yksi on radan alittava alikulku Sotkankadun länsipäässä. Viipurintien, Mannerheiminkadun sekä Nastolantieltä lähtevän valtatie 4:n rampin alikulut ovat ahtaita, pimeitä ja iäkkäitä, ja niiden uusiminen on tarpeen. Näissä kolmessa alikulussa on valaistus, mutta se on käytössä vain, kun muukin katuvalaistus on päällä. Näin ollen kirkaalla säällä alikulkuun mennessä silmä ei ehdi sopeutua valoisuuseroon ja kulkijoiden havainnointi on tällöin haasteellista.

Yhdistetyt jalankulun ja pyöräväylän osuudet on pääosin valaistu vain viereisten ajoratojen valoilla, mutta Valimonkadun kohdalla sekä radan alikulun läheisyydessä väylällä on myös lyhyillä osuuksilla oma valaistus. Väylän kuivatus tapahtuu pientareilla, ja suurin osa hulevesistä imeytyy maaperään. Väylän alla, Rekolankadun osuutta lukuun ottamatta ei ole juurikaan kunnallisteknisiä verkostoja.

Suunnittelualue sijaitsee osittain herkän ja luontoarvoiltaan tärkeän harjualueen reunalla, jossa kasvaa harjualueelle tyypillistä kasvustoa. Alueelle on tehty Lahden Lotilanharjun paahdealueen hoitosuunnitelma vuonna 2022.

Työn Tavoitteet ja suunnitelmaratkaisut

Yleissuunnitelman tavoitteena on laadukas, sujuva ja turvallinen kävelyn ja pyöräilyn pääreitti, joka toimii keskeisenä väylänä matkakeskuksen sekä keskustan ja Pippon lisäksi muunkin itäisen Lahden välillä. Työn yhtenä lähtökohtana oli myös tarkastella alustavasti oikoreitin toteutettavuutta Nastolantieltä Kasaajankadulle radan estevaikutuksen vuoksi, mutta sen toteutuskustannukset olisivat varsin suuret hyötyihin nähden. Linjaus on

kuitenkin esitetty piirustuksessa 2024-61-103-Y, josta päätettävänä on vain Lakkilantien osuus. Yleissuunnitelman ratkaisut olisivat lähtökohtana myöhemmin toteutettaville katu-, tie- ja puistosuunnitelmille. Työn aikana tehtiin myös vaihtoehtotarkasteluja nykyisen linjauksen sijaan, mutta näistä vain Sotkankadun osuus jäi lopulliseen suunnitelmaan.

Laaditussa suunnitteluratkaisussa pyöräily ja jalankulku erotetaan omille väylilleen uuden tieliikennelain mukaisesti. Nykyisiä väyliä sekä alikulkuja levennetään (tavoitelevyydet jk+pp 2,0+3,0 m) ja valaistusta parannetaan, jotta ne täyttävät kansalliset pyöräilyn pääreititavoitemitat. Esimerkiksi valtion jalankulun ja pyöräliikenteen investointitukien saaminen edellyttää mitoitushojien noudattamista. Rinteessä olevan väylän leventäminen tarkoittaa kuitenkin paikoin uusien tukimuurien toteuttamista.

Leventämisen osalta on pyritty säästämään nykyisiä puita niin paljon kuin mahdollista ja paikoin muodostuviin luiskiin niitä voidaan myös istuttaa jonkin verran uusiakin poistettavien korvaamiseksi.

Joutsitien, Rekolankadun ja -kujan osuuden ratkaisuna olisi pyöräkatu suurelta osin nykymitoituksella ja Sotkankadulla pyöräväylä linjattaisiin ajoradan viereen paremman linjauksen ja tasauksen vuoksi ja nykyinen reitti jäisi pääasiassa jalankulkijoille. Yleissuunnitelmassa on myös huomioitu lähivuosina tapahtuvan ratasillan uusiminen, mikä vaikuttaa linjaukseen Sotkankadun länsipäässä. Tämä edellyttää alueelle uutta katusuunnitelmaa joka tapauksessa.

Työn yhteydessä kerättiin suunnitelmiin kommentteja avoimessa karttakyselyssä sekä järjestettiin Rekolankadulla yhden iltapäivän ajaksi mahdollisuus tulla katsomaan ja kommentoimaan suunnitelmia. Kyselyyn saatiin vastauksia n. 50 kpl ja paikan päällä kävi 20–30 henkeä ja heistä suurin osa oli alueen asukkaita. Kommenteissa korostuivat pyöräilijöiden

nopeus, joka hankaloittaa mm. pihoilta poistumista Rekolankadulla sekä luo kävelijöille turvattomuutta yhdistetyillä osuuksilla. Lisäksi erityisesti alikulkuihin kaivattiin parannusta kapeuden, pimeyden ja huonojen näkemien vuoksi. Mannerheiminkadun vaihtoehtoinen linjaus koettiin kustannusten ja maisemahaittojen vuoksi tarpeettomaksi, mikä osaltaan puolsi nykyisen linjauksen kehittämistä. Kaikki eivät kokeneet väylän leventämistä tarpeellisena, mutta enimmäkseen uudistuksia pidettiin hyvinä.

Kuntalaisvaikutukset

Toteutuessaan laatutason parantaminen sujuvoittaa pyöräilyä sekä parantaa myös kävelijöiden olosuhteita erottelun myötä, mikä osaltaan houkuttelee käyttämään väylää ja mahdollistaa käyttäjämäärien kasvamisen.

Organisaatiovaikutukset

Katu- ja rakennussuunnitelmien toteuttaminen ja niiden tuominen päätöksentekoon. Tämän jälkeen tulisivat tavanomaiset rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyvät tehtävät.

Ympäristövaikutukset

Toteutuessaan rakentaminen vähentää jonkin verran nykyistä puustoa, mutta osa voidaan korvata uusilla. Lisäksi rakentaminen aiheuttaa työkoneiden ja käytettyjen materiaalien osalta päästöjä. Autoilusta kävelyyn ja pyöräilyyn siirtyvät vähentävät liikenteestä aiheutuvia päästöjä ja muita haittoja sekä kohentaa liikkujien terveyttä pidemmällä aikavälillä.

Talousvaikutukset

Toteutuessaan rakentaminen voi edetä vaiheittain infran investoinneista, jolloin esimerkiksi mahdolliset valtion investointituet voitaisiin hyödyntää parhaiten ja tukea saisi hyväksytyyn yleissuunnitelman pohjalta myös katu- ja rakennussuunnitteluun. Alikulkujen ja ratasillan uusiminen aiheuttaa joka tapauksessa investointitarpeita jo lähitulevaisuudessa, jolloin parantamistoimenpiteitä on hyvä toteuttaa samassa yhteydessä. Kaupungin osuuden (Iso-Paavolankatu – Sotkankatu, plv 0–2200) yleissuunnitelmatason kustannusarvio on noin 4 950 000 euroa, joka sisältää suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Tästä alikulkujen osuus on n. 1 900 000 euroa ja Mannerheiminkadun alikulku on peruskorjattava seuraavan 10 vuoden aikana joka tapauksessa.

Kunnossapidon kustannuksiin vaikutukset ovat maltilliset, sillä aivan uutta väylää tulisi vain lyhyelle Sotkankadun osuudelle. Väylän pinta-ala kasvaa, mikä sinänsä nostaa näitä kustannuksia, mutta esimerkiksi talvikunnossapidossa lumen poisajon määrä ei pitäisi juurikaan kasvaa, sillä väylän varrella on hyvin lumitilaa. Kansantaloudellisesti lisääntynyt aktiivinen liikkuminen vähentäisi sairauspoissaoloja ja tämä puolestaan vähentäisi mm. yritysten henkilöstökustannuksia sekä julkisen terveydenhuollon kustannuksia pitkällä aikavälillä.

Yhteydet strategiaan

- Lahti on hiilineutraali 2025
- Lahtelaiset ovat terveempiä ja liikkuvat enemmän
- Lasten ja nuorten terveelliset elintavat, turvallisuuden ja osallisuuden kokemukset sekä koettu hyvinvointi paranevat
- Matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksien saavutettavuus paranee

Lisäksi pyöräilyn pääreittien kehittäminen on toimenpiteenä Lahden kaupunginvaltuuston (9.12.2024 § 129) hyväksymässä Lahden kestävän

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

kaupunkiliikkumisen ohjelmassa 2021–2025 (SUMP) ja osaltaan tukee myös monia muita ohjelman toimenpiteitä ja tavoitteita.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Liitteet

- 4 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie
- 5 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie, asemapiirros plv o-1000, piirustusnumero 2024-61-101-Y
- 6 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie, asemapiirros plv 1000-2220, piirustusnumero 2024-61-102-Y
- 7 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie, asemapiirros plv 2220-2960, piirustusnumero 2024-61-103-Y
- 8 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie, pituusleikkaus plv o-2960, piirustusnumero 2024-61-201-Y
- 9 Pyöräilyn pääreitin yleissuunnitelma Mannerheiminkatu-Nastolantie, pituusleikkaus, piirustusnumero 2024-61-202-Y

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

8
Rakennuksen myynti ja alueen vuokraaminen tilasta Kujala II 398-405-15-46,
Linnaistentie 114

253/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jouni Lehto p. 0400 959 790

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata noin 7 900 m² suuruisen alueen tilasta Kujala II 398-405-15-46 ja myydä alueella olevan rakennuksen Koivistoisen mansikkapaikalle seuraavin ehdoin:

1. Alueen elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 536,30 euroa ja vuokra-aika päättyy 31.12.2055.
2. Rakennuksen kauppahinta on 25 000 euroa.
3. Rakennuksen kauppahinta on maksettava ja kauppakirja sekä maanvuokrasopimus allekirjoitettava yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuksen myyntiä ja tontin vuokraamista koskeva päätös on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.6.2025 mennessä.
4. Ostajan tulee selvittää, edellyttääkö rakennuksen peruskorjaaminen rakennuslupan (esim. käyttötarkoituksen muutos). Mikäli rakennuslupaa

edellytetään, sitoutuu ostaja hakemaan rakennusluvan yhdeksän (9) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli ostaja ei ole tässä määräajassa jättänyt lupahakemusta rakennusvalvonnalle, perii kaupunki sopimussakkona viisisataa (500) euroa per alkava viikko.

5. Rakennuksen myynnissä noudatetaan muutoin tavanomaisia talousrakennusten myyntiehtoja.

6. Alueen vuokraamisessa noudatetaan muutoin tavanomaisia asemakaavoittamattomien alueiden vuokrausehtoja.

Perusteluosa

Koivistoisen mansikkapaikka on vuodesta 2008 lähtien vuokrannut maatalouden varistorakennuksen ja sen pihapiirin kaupungilta osoitteessa Linnaistentie 114. Kohde on ollut mansikanviljelyyn liittyvänä varistorakennuksena. Koivistoisen mansikkapaikka on ilmoittanut haluavansa ostaa ko. rakennuksen pihapiireineen. Yhtiön tarkoituksena on tulevaisuudessa siirtää mansikanviljelyn liiketoiminta kyseiseen kohteeseen.

Asemakaavoittamaton alue sijaitsee tilan Kujala II 398-405-15-46 alueella. Lahden yleiskaavan 2030 alue on yleiskaavan kyläaluetta (AT-2) ja yleiskaava 2035 ehdotuksessa yleiskaavan elinkeinoelämän aluetta (T). Alueen pinta-ala on noin 7 900 m² ja rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan.

Alue sijaitsee kaupunkiympäristölautakunnan 11.9.2024 § 107 vahvistamalla asemakaavoitettujen yritystonttien tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä. Lähimmät vahvistetut vyöhykehinnat ovat 15 ja 20 €/m². Kaupunki on luovuttanut tapauskohtaiselta hintavyöhykkeeltä yritystontteja 21 €/m².

Kaupungin käytännön mukaan kaupunki ei myy asemakaavoittamattomia alueita. Koska alueella ei ole asemakaavaa eikä kunnallistekniikkaa ja se

sijaitsee kaupungin ylläpitämän kadun sijaan järjestäytyneen yksityistien varrella, esitetään elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi 5 536,30 euroa (14 €/m²) ja vuokra-ajaksi 30 vuotta. Lisäksi vuokralainen vastaa vuokra-alueen aiheuttaman liikenteen yksityistiemaksuista tiekunnalle.

Rakennus

Alueella on vuonna 1989 rakennettu maatalouden varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisteritietojen sekä rakennuspiirustusten mukaan 756 k-m².

LandPro Oy on laatinut 29.8.2024 päivätyn arviokirjan rakennuksen teknisestä nykyhinnasta. Arviokirjan mukaan rakennus on pääosin välttävässä tai heikossa kunnossa. Muun muassa ulkoverhouksessa ja perustuksissa on kosteusvaurioita, keskiosan perustukset ovat osittain pettäneet sekä runkorakenteissa on paikoitellen uusimistarpeita. Arviokirjan mukaan rakennuksen tekninen nykyhintaa on hintatasossa 25 000 €.

Kaupunkisuunnittelu esittää kaupunkiympäristölautakunnalle rakennuksen myyntihinnaksi 25 000 €.

Ostajan tulee selvittää, edellyttääkö rakennuksen käyttäminen mansikanviljelyyn liittyvään liiketoimintaan rakennusluvan (esim. käyttötarkoituksen muutos). Mikäli rakennuslupaa edellytetään, sitoutuu ostaja hakemaan rakennusluvan yhdeksän (9) kuukauden kuluessa kaupunkikirjan allekirjoittamisesta lukien. Mikäli ostaja ei ole tässä määräajassa jättänyt lupahakemusta rakennusvalvonnalle, perii kaupunki sopimussakkona viisisataa (500) euroa per alkava viikko.

Esityksen strategianmukaisuus:

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan:

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Koivistoisen mansikkapaikka

Liitteet

10 Kartta M-25-5 Linnaistentie 114

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

9

Oikaisuvaatimus koskien tonttijakoa Ahtialan kaupunginosan korttelin 13445 tontille 5, kartta M-24-186, maanmittausinsinööri 28/2024, 25.11.2024

4805/10.01.00.04/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 3985386

Päätös

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteluosassa mainituilla perusteilla.

Perusteluosa

Maanmittausinsinööri on tehnyt viranhaltijapäätöksen 25.11.2024 § 28, koskien Ahtialan kaupunginosan korttelin 13445 tontin 5 tonttijakoa. Viranhaltijapäätökseen on tullut 12.12.2024 päivätty oikaisuvaatimus.

Kuntalain mukaan lautakunnan alaisen viranhaltijan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen lautakunnalle.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä laillisuus- että

tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on asianosaisena oikeus tehdä oikaisuvaatimus ja vaatimus on tehty määräaikana, joten lautakunnan tulee ottaa asiaan kantaa. Lautakunta voi harkintansa mukaan joko hylätä tai hyväksyä oikaisuvaatimuksen. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, sen kohteena oleva päätös voidaan kumota tai päätöstä voidaan muuttaa, taikka se voidaan palauttaa asianomaisen alemman viranomaisen käsiteltäväksi.

Asianosainen ei hyväksy esitettyä tonttijakoa, ja pyytää viranhaltijapäätöksen perumista. Asianosainen on pyytänyt vesijätön lunastustoimitusta ennen tonttijaon hyväksymistä.

Kiinteistöinsinöörin lausunto oikaisuvaatimukseen

Alueen kaava A-78g on vahvistettu 26.07.1988. Tontti on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta.

Tonttijako on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tontin kohdalla on suoritettu rannan osalta maastokartoitus ja kaikki rajapisteet sijaitsevat veden puolella. Tontin kohdalla ei siis ole vesijättöä.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Ote: Oikaisuvaatimuksen tehnyt kiinteistönomistaja

Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

- 1 Oikaisuvaatimus, tonttijako Ahtialan kaupunginosan korttelin 13445 tontille 5, Kastekatu,
- 1 Ahtialan o

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

10

Helsingintie, välillä Ala-Okeroistentie - Kyläkunnantie, yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä

2992/10.03.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Suunnitteluinsinööri Anna-Liisa Pulkkinen p. 050 559 4135

Projektipäällikkö Antti Ojanen p. 044 716 1133

Päätös

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingintien yhdistetyn jalankulku- ja pyöräväylä suunnitelman piirustusten mukaisesti (2024-47-101-K ja 2024-47-151-Li).

Perusteluosa

Suunnittelualue sijaitsee kaavan mukaisella tie- ja katualueella. Eteläisen kehätien valmistuttua Helsingintie on lakannut maantienä.

Asemakaavamuutos kaduksi on vireillä ja luonnosvaiheen kuuleminen päättyi 27.11.2024.

Lahden kaupungin, Kempower Oyj:n ja Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:n välisessä yhteistyösopimuksessa (KH 21.8.2023 § 262) kaupunki on sitoutunut kehittämään Kempowerin toimipisteiden saavutettavuutta

joukkoliikenteellä ja liikennejärjestelyillä. Lähimpien joukkoliikenteen pysäkkien laatutasoa sitoudutaan kehittämään esim. kulkuyhteyksiä parantamalla ja varustamalla nousupysäkit katoksilla.

Helsingintien länsireunaan on suunniteltu 3,5 m leveä yhdistetty jalankulku- ja pyöräväylä Kyläkunnantien risteyksessä sijaitsevalta pysäkiltä Ala-Okeroistentielle.

Liikenteenohjaus

Helsingintien pohjoispuolelle välillä Ala-Okeroistentie - Kyläkunnantie rakennetaan jalankulun ja pyöräilyn väylä. Väylä merkitään yhdistetyksi pyörätieksi ja jalkakäytäväksi. Nykyinen linja-autopysäkki säilyy ja Kyläkunnantien ylittää kaksisuuntainen pyörätie.

Kohteen kustannusarvio on 140 000 € (alv 0%). Kohde on mukana vuoden 2025 työohjelmassa ja hanke toteutetaan julkisen käyttöomaisuuden elinvoimahankkeisiin varatusta investointiosuudesta.

Suunnitelma on esitetty suunnitelmapiirustuksissa 2024-47-104-K ja 2024-47-151-Li .

Asianosaisten kuuleminen

Suunnitelma on ollut nähtävillä 21.11. - 4.12.2024 Osallistumistila Kymmissä Lahden Palvelutorilla sekä kaupungin verkkosivuilla. Alueen kiinteistöjä tiedotettiin kirjeitse ja kuulutus julkaistiin viikolla 47 Uusi Lahti -lehdessä.

Suunnitelmasta tuli kaksi muistutusta nähtävillä oloaikana. Muistutuksissa ehdotettiin suunnitelmamuutosta siten, että jalankulku ja pyöräilyväylä sijoitetaan ajoradan viereen. Tätä pidettiin edullisempänä ratkaisuna. Ajoradan ja tonttien välistä kasvillisuutta toivottiin säästettäväksi. Muistutukset kokonaisuudessaan löytyvät liitteenä.

Suunnittelun aikana tutkittiin myös ajoradan viereen rakennettava vaihtoehto. Ajoradan viereen rakennettaessa jalankulku- ja pyöräväylä tulisi toteuttaa reunatuellisella poikkileikkauksella, joka puolestaan vaatii myös hulevesiviemäroinnin rakentamisen. Muistutuksessa mainittu kehätiehanke jk/pp-väylä Okeroisissa on ajoradan reunassa vain sillällä osalla, kun ollaan betonisen, kalliimman siltarakenteen päällä. Toinen vastaava kohta on Kempowerin tehtaan kohdalla, jossa siirto tehtiin tulevaa akk:n rakentamista silmällä pitäen. Muualla kehätiehankeella jalankulku- ja pyöräväylän ja ajoradan väliin on jätetty viherkaista. Kunnossapidon kannalta on parempi, että ajoradan reunassa on riittävä välialue lumitilana.

Väylä on nyt suunniteltu niin, että se voidaan rakentaa aiheuttaen mahdollisimman vähän häiriöitä kadun liikenteeseen. Ajoradan reunassa työskentely on liikenteen ja työmaan kannalta merkittävästi hitaampaa, turvattomampaa ja riskialttiimpaa. Ajorataan kiinni tulevaa uutta rakennetta on kaivettava myös ajokaistan puolelta, jotta reunakivi voidaan asentaa. Tämän vuoksi etelään päin kulkevan kaistan nopeutta jouduttaisiin alentamaan 30 km/h:iin, ja liikennettä pysäyttelemään työmaan autoliikenteen ja kaivutöiden vuoksi.

Muistutuksessa mainittu kaupunkipuulinjaus on hyväksytty KYLA:ssa 13.11.2024 (§140). Helsingintien suunnitteluperusteet on laadittu ja suunnittelu aloitettu toukokuussa 2024, jolloin linjaus ei ollut vielä käytössä. Puita ja kasvillisuutta poistetaan vain rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Uusien puiden istuttaminen tähän kohteeseen ei valitettavasti onnistu nykyisten maanalaisten kaapelien edellyttämien suojaetäisyyksien takia.

Helsingintien ja Ala-Okeroistentien risteysalue on keskeisin paikka sijoittaa Mankeleita. Helsingintien itäpuolella on pyöräilyn pääväylä, josta liikutaan

Kaupunkiympäristölautakunta Esityslista

nro 1

pääasiassa pohjois-eteläsuunnassa. Nyt Mankeleilla oli ensimmäinen kokeilukausi, jolla kartoitettiin kysyntää. Suhteellisen hyvin lainauksia sinne tuli verrattuna verokkiasemiin. Aseman sijainti tutkitaan paremmin ja toteutetaan sen yhteyteen tarvittava levike.

Helsingintielle on aiemmin laadittu liikenteenohjaussuunnitelma, jossa on esitetty voimassa olleen 60 km/h nopeusrajoituksen muutos taajama-alueeksi. Viranhaltijapäätös suunnitelmasta on tehty 27.6.2024.

Nyt laaditussa Helsingintien liikenteenohjaussuunnitelmassa taajamamerkit näkyvät nykyisinä merkkeinä. Taajama-alueella on 50 km/h nopeusrajoitus.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä: asianosaiset, kaupunkitekniikka.

Ote pöytäkirjasta ja liitteenä olevat muistutukset muistutuksien jättäneille

Liitteet

- 12 Helsingintie välillä Ala-Okeroisentie-Kyläkunnantie suunnitelma, piirustusnumero 2024-47-101-K, asemapiirustus
- 13 Helsingintie välillä Ala-Okeroisentie-Kyläkunnantie, Liikenteenohjaussuunnitelma, piirustusnumero 2024-47-151-Li
- 14 muistutukset

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

11

Pohjoinen hoidonjohtourakka 2023-2028, maksuaikasopimuksen hyväksyminen

1929/02.05.00.01/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitopäällikkö Pasi Leppäaho p. 050 398 5729

Päätös

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy maksuaikasopimuksen ja päättää samalla, että tämä päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Perusteluosa

Hoidonjohtourakan taloudellinen malli perustuu tavoitehinta-kattohinta - malliin. Urakan kunkin hoitovuoden päätteeksi hoitovuoden tavoitehinnasta vähennetään hoitovuoden tulos. Mikäli tilinpäätöksen tuloksena on negatiivinen arvo, syntyy liiketappio. Liikevoiton osalta jako-osuus tilaajan ja urakoitsijan välillä on 50 %/50 %, jossa tilaajan osuus on 50 % ja urakoitsijan osuus 50 %. Liiketappio jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken kattohintaan saakka 50 %/50 %. Jos kattohinta ylitetään, urakoitsija maksaa koko tilikauden tappion jako-osuuden (50 %/50 % jaolla) kattohintaan saakka ja kattohinnan ylityksen kokonaisuudessaan tilaajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Pohjoinen hoidonjohtourakka 2023–2028 ensimmäisen hoitovuoden tilinpäätös aiheutti liiketappion. Urakoitsijan osuudeksi ja sitä kautta tilaajan saatavaksi jäi 1.243.452.09 euroa. Lahden kaupunki tilaajana ja Viherpalvelut Hyvönen Oy urakoitsijana ovat neuvotelleet urakoitsijan osuuden maksujärjestelystä. Maksujärjestely toteutetaan viidessä erässä, joista viimeisen erän eräpäivä on 31.3.2026. Lahden kaupunki tilaajana ja Viherpalvelut Hyvönen Oy urakoitsijana tekevät maksujärjestelystä erillisen sopimuksen.

Tähän maksuaikasopimukseen liittyy myös urakan päättämissopimus, jonka kaupungininsinööri hyväksyy heti maksuaikasopimuksen hyväksymisen jälkeen.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelija

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahten kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

12

Pohjoinen kunnossapitourakka 1.5.2025 - 30.9.2030 hankinnan periaatepäätös

97/02.05.00.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kunnossapitohortonomi Seija Nurkkala p. 044 416 3997

Päätös

Esittelijä

Kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta tekee periaatepäätöksen, että Pohjoisen alueen kunnossapitourakan:

- urakka-aika alkaa urakkasopimuksen allekirjoitushetkestä ja sopimusaika päättyy 30.9.2030
- hoitotoimenpiteet alkavat 1.5.2025
- urakkamuoto on hoidonjohtourakka
- urakka alkaa viiden kuukauden kiinteähintaisella maksuperusteella
- hoidonjohtourakan taloudellinen malli noudattaa perusteluosassa esitettyä hoidonjohtourakan tavoitehinta-kattohinta -mallia
- tarjouspyynnössä käytetään perusteluosassa esitettyjä tarjoajan kelpoisuusehtoja
- urakan valintakriteerinä on ensimmäisen hoitovuoden halvin hinta

Perusteluosa

Kaupunkiympäristön kaupunkitekniikan vastuualue käynnistää uuden urakkasopimuksen kilpailutuksen nopeutetulla aikataululla, avoimena menettelynä. Hankinta on palveluhankinta ja ylittää EU-hankinnan kynnyksarvon.

Kunnossapitourakan urakkamuodoksi viiden kuukauden kiinteähintainen osuus sekä viiden vuoden hoidonjohtourakka -osuus

Urakka koostuu viiden kuukauden kiinteähintaisesta osuudesta sekä sen jatkona olevasta viiden vuoden hoidonjohtourakkaosuudesta. Urakan työtehtävät alkavat 1.5.2025. Urakkasopimuksen allekirjoituksen ja työtehtävien aloituksen välinen aika on noin yksi kuukausi. Näin lyhyessä ajassa valittu urakoitsija ei ehdi toteuttamaan hoidonjohtourakalle tyyppillistä aliurakoitsijoiden kilpailutusta. Tästä johtuen urakan 1.5.-30.9.2025 tehtävät kunnossa- ja puhtaanapitotyöt kilpailutetaan kiinteähintaisena osuutena. Edelleen urakan allekirjoituksen ja 30.9.2025 välinen aika käytetään hoidonjohtourakkaosuuden aliurakoitsijoiden kilpailuttamiseen. 1.10.2025-30.9.2030 urakka toteutetaan hoidonjohtourakkana. Hoidonjohtourakka on nykyisen urakan urakkamuoto ja se on ollut käytössä kaikilla kunnossapidon urakka-alueilla vuodesta 2022 alkaen.

Hoidonjohtourakkamuodon valintaa puoltavat:

- HJU-urakkamallin selkeytettyä kaupallista mallia halutaan käyttää
- HJU – urakkamalliin ollaan kokonaisuudessaan tyytyväisiä
- HJU-urakkamallissa koetaan, että saadaan paremmin arvoa rahalle varsinkin urakka-ajan muutoksissa
- HJU-urakkamalli on ollut käytössä Keskusta HJU 2015-2020 alkaen ja uudistetut urakka-asiakirjat ovat olleet käytössä Keskusta HJU 2025-2030

alkaen. Uudistettujen asiakirjojen pohjalta laaditaan tämän urakan tarjouspyyntö

- halu toteuttaa entistä paremmin kaupungin strategiaa

Urakan valintaperuste:

Urakan valintaperusteena on ensimmäisen hoitovuoden (1.5.2025-30.9.2026) halvin hinta. Ensimmäisen hoitovuoden hinta koostuu seuraavista elementeistä:

- 1.5.-30.9.2025 kiinteähintainen kunnossapitotöiden osuus
- Urakan allekirjoitus - 30.9.2025 kiinteähintainen valmisteluajan palkkio
- 1.10.2025 – 30.9.2026 johto- ja hallintokorvaus
- 1.10.2025 – 30.9.2026 hoidonjohtopalkkio
- 1.10.2025 – 30.9.2026 tavoitehintaa

Urakan kaupallinen malli

Urakan kiinteähintainen kunnossapitotöiden osuus maksetaan valitun urakoitsijan kanssa sovitun maksupostitaulukon mukaisesti.

Hoidonjohtourakkamalli on tavoitehintainen urakka, jossa jaetaan urakassa ilmeneviä talousriskejä tilaajan ja urakoitsijan kesken. Jokaisen hoitovuoden päätteeksi tehdään välitilinpäätös. Siinä hoitovuoden aikana toteutuneita hankintakustannuksia verrataan hoitovuoden tavoitehintaan.

Tilaaja ja pääurakoitsija vastaavat tavoitehinnan alituksista yhtä suurella osuudella (50%/50%). Tilaaja ja pääurakoitsija vastaavat tavoitehinnan ylityksistä kattohintaan saakka yhtä suurella osuudella (50%/50%). Kattohinnan ylityksestä urakoitsija vastaa täysimääräisesti. Urakan tarjousvaiheen kattohinta = 1,1 x tarjousvaiheen tavoitehintaa.

Urakkaan kuuluviin tuotteisiin tehtävät hyväksytyt määrämuutokset muuttavat tavoite- ja/tai kattohintoja. Muutokset hinnoitellaan urakoitsijan tarjousvaiheessa hinnoittelman muutoshintaluettelon yksikköhinnoilla. Tavoite- ja kattohintojen muutokset lasketaan tarjouspyynnössä ja urakkasopimuksessa kuvatusti.

Tavoite- ja kattohinnat sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan maarakennuskustannusindeksiin (MAKU 2020=100) katujen ylläpidon erillisindeksiin. Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään marraskuun 2024 pistelukua 118,1. Indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran toisen hoitovuoden välitilinpäätöksen yhteydessä. Seuraavat indeksitarkistukset tehdään kolmannen ja neljännen hoitovuoden tilinpäätösten yhteydessä. Tavoite- ja kattohintoja ei korjata suoraan indeksin muutosta vastaavasti, vaan toteutuneesta indeksinmuutoksesta vähennetään hoidonjohtourakalta edellytettynä tuottavuusparannuksena kaksi (2) prosenttiyksikköä.

Hoidonjohtopalkkio sekä johto- ja hallintokorvaus sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan Kuluttajahintaindeksiin (2015=100). Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään marraskuun 2024 pistelukua 122,5. Korjaus tehdään sopimukseen kirjattuihin hoidonjohtopalkkioon sekä johto- ja hallintokorvauksiin tarkastushetken heinäkuun indeksilukua vertailulukuna käyttäen. Hoidonjohtopalkkion sekä johto- ja hallintokorvauksen indeksitarkistus tehdään ensimmäisen kerran syyskuussa 2027 ja sen jälkeen vuosittain syyskuussa. Indeksitarkistus muuttaa seuraavan hoitovuoden hoidonjohtopalkkiota sekä johto- ja hallintokorvausta.

Tarjoajan kelpoisuusehdot

Tarjoavan yrityksen tai yhteenliittymän kelpoisuusehtoina tulee olemaan tilaajavastuulain mukaisia vaatimuksia, taloudellista suorituskykyä koskevia vaatimuksia sekä osaamiseen ja suorituskykyyn perustuvia vaatimuksia.

Tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset

- Tarjoaja on rekisteröitynyt sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisesti ammatti- tai elinkeinorekisteriin
- Tarjoaja on maksanut kaikki lainsäädännön mukaiset verot, lakisääteiset sosiaaliturvamaksut ja lakisääteiset eläkemaksut sekä on merkitty ennakkoperistärekisteriin, arvonlisävelvollisten rekisteriin sekä työnantajarekisteriin ennakkoperintälain sitä vaatiessa.
- Tarjoaja noudattaa suomalaisten työehtosopimusten määräyksiä sekä niitä palkka-, sosiaaliturva-, eläke- ja muita ehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusten määräysten mukaan on noudatettava samanlaatuudessa työssä.
- Tarjoajalla on työntekijöilleen tapaturmavakuutuslain mukainen työtapaturmavakuutus.
- Tarjoaja järjestää työntekijöilleen lakisääteisen työterveyshuollon.

Tarjoajan taloudellista suorituskykyä koskevat vaatimukset

- Tarjoajan on oltava luottokelpoinen. Tarjoajalta vaaditaan tarjouksen liitteenä luottoluokittajan, pankin tai muun luotolaitoksen antama lausunto tarjoajan luottokelpoisuudesta. Lausunto ei saa olla kolmea kuukautta vanhempi. Luottokelpoisuuden tulee vastata Rating Alfa - luokituksessa vähintään A tai Bisnode-luokituksessa vähintään A.
- Tarjoajan tilinpäätöksen liikevaihdon tulee olla vähintään 10 miljoonaa euroa/vuosi kolmelta viimeisimmältä, vahvistetulta tilikaudelta. Em. tilinpäätökset tulee toimittaa tarjouksen liitteenä.
- Jos tarjoaja on konserniin kuuluva tytäryhtiö, tarjoajan tulee toimittaa lisävaluutena emoyhtiön konsernitakaus. Konsernitakauksessa emoyhtiö tulee sitoutua tarvittaessa pääomittamaan tytäryhtiötään.

Tarjoajan osaamiseen ja suorituskyyyn perustuvat vaatimukset

- Tarjoajalla on vähintään 2 referenssiä* / 100 000 v² ja omajohtoisesta katujen tai teiden ja viheralueiden alueurakasta (ympärivuotinen hoito) viimeiseltä 5 vuodelta. Referenssien tulee olla vähintään vuoden mittaisia. Referenssien tulee olla vastaavia kuin tarjottava urakka, esim. pihojen hoitourakoita ei katsota vastaaviksi urakoiksi.
- Urakkaan tulee nimetä kaksi (2 kpl) työnjohtajaa, joista toinen tulee nimetä vastaavaksi työnjohtajaksi. Työnjohtajilla on toisistaan eroavia kelpoisuusvaatimuksia
- Toisen urakkaan nimettävän työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset vähimmäisvaatimukset.
 - Koulutus: Teknisen alan teknikon tutkinto (teknillisen koulun/ammattikorkeakoulun tai vastaavan kotimainen tai ulkomainen yhdyskunta-, rakennus-, logistiikka-, ympäristö-, konetekniikan tai liikennealan tutkinto) ja
 - Kokemus: Vähintään 3 vuotta työkokemusta työnjohtotehtävistä vuoden 2018 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katujen tai maanteiden ympärivuotista työnjohtotasoista hoitokokemusta).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista
Tai
 - Koulutus: ei tutkintovaatimusta ja
 - Kokemus: Vähintään 5 vuotta kokemusta alueurakan (pääurakan katutyönjohtajan tehtävistä vuoden 2016 jälkeen (Suomen olosuhteita vastaavan katu- ja tai maanteiden kunnossapitourakat).
 - Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista
- Toisen urakkaan nimettävän työnjohtajan tulee täyttää urakkaohjelman mukaiset vähimmäisvaatimukset:
 - Koulutus: puutarhurin tai hortonomin koulutus ja

- Kokemus: Vähintään 3 vuotta kokemusta alueurakan vihertyönjohtajan tehtävistä (myös aliurakan vihertyönjohtajakokemus luetaan hyväksi) vuoden 2018 jälkeen.
- Henkilön nimen tulee olla tiedossa ennen urakan alkamista.

Urakka-aika

Urakka-aika alkaa urakan allekirjoitushetkestä ja päättyy 30.9.2030. Urakan allekirjoitushetkestä alkaa myös urakan hoidonjohtourakkaosuuden valmistelu-aika. Kunnossapitourakan tuotteiden toteuttaminen alkaa 1.5.2025. Aikavälillä 1.5.-30.9.2025 kunnossapidon tuotteet toteutetaan kiinteähintaisena, karsituilla tuotteilla ja osittain kevennetyillä laatu- ja työmenetelmävaatimuksilla. Hoidonjohtourakan tuotekorttien mukaiset kunnossapidon tuotteet toteutetaan 1.10.2025 - 30.9.2030 (hoidonjohtourakkaosuus).

Valintaperuste

Kelpoisuusehdot rajaavat tehokkaasti tarjoavia yrityksiä. Haluttuja ja yksityiskohtaisia laatuvaatimuksia esitetään urakka-asiakirjoissa runsaasti, jolloin laatuvaatimukset koskevat kaikkia tarjoajia. Lisäksi urakka-alueen luonne ei vaadi erityisiä laatulupauksia tai laatupisteytystä. Valintaperuste on halvin ensimmäisen hoitovuoden tarjoushinta.

Laadunseuranta

Kunnossapitourakoissa on otettu käyttöön tilaajan ja pääurakoitsijan laadunseurantatapa yhteisesti sovituisissa työlajeissa.

Laadunseurantakierroksista tehdään raportit, jotka tallennetaan projektipankkiin ja niitä käydään yhteisesti läpi tilaajan ja pääurakoitsijan yhteisissä palavereissa.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Sopimusten laaduntuottoa pyritään parantamaan jo urakan valmisteluvaiheessa ja selonottotilanteessa varmistamalla resurssimitoituksen riittävyys erityisesti talven osalta.

Kannusteet ja sanktiot

Urakoitsijalla on mahdollisuus hoitovuosittaiseen kannustepalkkioon. Tilaa voi määrätä urakoitsijalle sanktioita.

Päätös pannaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valmistelija

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahten kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

13

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- kaupunginhallituksen 9.12.2024 pöytäkirjan ote § 430 (Raportti vuoden 2023 vaikutusten ennakoarvioinneista)

- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset ajalta 12.12.2024–15.1.2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 1

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 22.01.2025

14
Muut asiat

Päätös

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

-

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-