

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Kaupunkiympäristölautakunta

Kokouskutsu ja esityslista

Aika 09.09.2025 16:00 -

Paikka Kaupungintalo, Tornisali

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Kutsutut	Putula Toni	puheenjohtaja	
	Nikkilä Ville	varapuheenjohtaja	
	Gladostsuk Maksim	jäsen	
	Reponen Roosa	jäsen	
	Similä Neea	jäsen	
	Heikkinen Minna	jäsen	
	Suonpää Jouni	jäsen	
	Lindroos Mikko	jäsen	
	Laukka Tuisku	jäsen	
	Kaikkonen Jouni	jäsen	
	Jaatinen Satu	jäsen	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Helminen Juha	suunnittelujohtaja, esittelijä	
	Lastikka Mika	kaupungininsinööri, esittelijä	
	Vilen Minna	controller, asiantuntija	kokouskäsittely klo 16.03- / §:t 89–91
	Lehto Jouni	henkilöstön edustaja	kokouskäsittely klo 16.03- / §:t 89–91
	Uotila Risto	hallintopäällikkö, pöytäkirjanpitäjä	

Lahti 4.9.2025

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja

Käsiteltävät asiat

§	Otsikko	Sivu
85	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
86	Pöytäkirjan tarkastajat	5
87	Kaupunkiympäristölautakunnan kokousten menettelytavat ja pöytäkirjan nähtävillä pitäminen	6
88	Kaupunkiympäristölautakunnan kokouspäivät syksyllä 2025	11
89	Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 30.6.2025	13
90	Talousarviomuutosesitys vuoden 2025 talousarvioon	15
91	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuoden 2026 talousarvioksi ja vuosien 2026-2028 taloussuunnitelmaksi	19
92	Kaupunkikuvaneuvottelukunnan asettaminen sekä lautakuntien jäsenen ja varajäsenen nimeäminen, toimikausi 2025–2029	22
93	Asemakaavaehdotus A-2844, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116)	24
94	Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2916 Kolava, Karistonrinne sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotukset M-25-(128–139)	29
95	Asemakaavaehdotus A-2842 Kolava, Karistonmäki sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123–127)	41
96	Hennalan varuskunta-alueen länsiosan ja radanvarren ratapiha-alueen ostaminen	52
97	Liikerakennusten tontin 398-5-496-2 vuokraamisen jatkaminen Hirsimetsäntie 92	60
98	Renorin/Askon asemakaava-alueen maankäyttösopimuksen muutossopimus, Askonkatu 7–22	63
99	Kaupunginsairaalantontin maanvuokrasopimuksen ja pysäköintiin liittyvien sopimusten muuttaminen Oikokatu 2	68
100	Yritystontin luovuttaminen, 398-20-251-3, Vanhanradankatu 25	74

101	Vedenottamon tontin 398-33-750-40 vuokraamisen jatkaminen Killenkatu 2	77
102	Suokatu ja Lettokatu, katu- ja puistosuunnitelma	80
103	Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu: poikkeus kadunpitopäätöksen mukaiseen puhtaanapitovastuuseen	84
104	Pöydältä: Vastaus oikaisuvaatimukseen koskien kaupunkiympäristölupalautakunnan päätöstä 03.03.2025 § 26 tilapäisen alueen käyttöluvan kumoamisesta	87
105	Työohjelmamuutos 4 / 2025	91
106	Tiedoksi merkittävät asiat	96
107	Muut asiat	97

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

85

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta

Esityslista

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

nro 7

86

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan varapuheenjohtaja

Ville Nikkilä ja jäsen Minna Heikkinen.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

87

Kaupunkiympäristölautakunnan kokousten menettelytavat ja pöytäkirjan nähtävillä pitäminen

2348/00.01.01.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

hallintopäällikkö Risto Uotila p. 050 398 5501

valmistelusihteri Helena Kuokkanen p. 050 398 5772

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää lautakunnan kokousten kokouskutsujen tiedoksi antamisesta, esittelijöistä, kokousten asiantuntijoista, pöytäkirjanpitäjästä, pöytäkirjan tarkastamisesta ja pöytäkirjojen nähtävillä pitämisestä, kokousajasta ja paikasta sekä sähköisestä kokouksesta perusteluosassa esitetyn mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Kokouskutsujen tiedoksi antaminen

Hallintosäännön II luvun 11 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsu on annettava tiedoksi

toimielimen jäsenille ja muille, joilla on oikeus tai velvollisuus olla läsnä kokouksessa, vähintään kolme päivää ennen kokousta toimielimen päättämällä tavalla. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat.

Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä. Kokouskutsu ja esityslista voidaan lähettää myös sähköisessä muodossa.

Esityslista liitteineen julkaistaan julkisten asioiden osalta kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.lahti.fi. Esityslista oheismateriaaleineen ja salassapidettävien asioiden julkaistaan lisäksi sähköiseen kokousjärjestelmä CloudMeetingiin.

Sähköisesti toimitettua salassapidettävää aineistoa ei tule tallentaa. Päättävään asiaan liittyvät muut mahdolliset asiakirjat ja aineistot voidaan tarvittaessa tuoda nähtäville kokoukseen.

Kokouskutsu lähetetään tiedoksi myös kaupunkiympäristölautakunnan varajäsenille, vaikka kokouskutsu koskee vain varsinaisia jäseniä.

Varajäsenen kutsuminen

Mikäli lautakunnan varsinainen jäsen on estynyt saapumasta kokoukseen, hänen on hallintosäännön II luvun 13 §:n mukaisesti kutsuttava varajäsen sijaansa.

Toimielimen jäsen voi kutsua varajäsenen kokoukseen käsittelemään asiaa, jonka käsittelyyn hän ei voi itse esteen tai esteellisyyden vuoksi osallistua. Myös puheenjohtaja, esittelijä ja pöytäkirjanpitäjä/sihteeri voivat toimittaa kutsun varajäsenelle.

Puheenjohtajapalaverit

Puheenjohtajapalaverit pidetään pääsääntöisesti kokousta edeltävällä viikolla. Puheenjohtajat ja esittelijät käsittelevät puheenjohtajapalavereissa toimintaa koskevia linjakysymyksiä ja keskeisimpiä lautakuntakäsittelyyn tulevia asioita.

Merkittävimmissä lautakuntien päätettäväksi tulevissa asioissa lautakuntien jäseniä informoidaan sovitun käytännön mukaisesti jo ennen käsittelyä toimittamalla asiaa koskevaa aineistoa etukäteen tutustumista varten ja tarvittaessa selostamalla asiaa epävirallisemmin ennen varsinaista kokouskäsittelyä.

Esittelijät

Hallintosäännön II luvun 18 §:n mukaan lautakunnissa esittelijöinä toimivat palvelualuejohtajat ja vastuualuejohtajat, ellei hallintosäännön palvelualuekohtaisessa osiossa toisin määrätä. Mikäli palvelualueella ei ole vastuualuejohtaja, toimivat esittelijöinä palvelualuejohtaja ja palveluyksiköiden esihenkilöt ja se, mitä jäljempänä määrätään vastuualuejohtajasta, koskee tässä tapauksessa palveluyksikön esihenkilöä.

Vastuualuejohtajat esittelevät vastuualuettaan koskevat asiat, kuitenkin niin, että tarvittaessa palvelualuejohtaja ratkaisee, kenen esiteltäväksi asia kuuluu.

Palvelualuejohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen vastuualuejohtajalle kuuluva asia, sekä siirtää omaan esittelyynsä kuuluvan asian esittely vastuualuejohtajalle.

Mikäli esittelijä on esteellinen tai estynyt, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Jos sijainen ei ole kokouksessa saapuvilla, toimielin voi päättää esittelystä erillisellä päätöksellä.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksissa kaupunkikehitysjohtaja esittelee mm. talousarvio- ja määräraha-asiat sekä useita vastuualueita koskevat yhteiset asiat. Kaupunkikehitysjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen muukin asia.

Suunnittelujohtaja sekä kaupungininsinööri esittelevät vastuualuettaan koskevat asiat.

Toimielin voi erityisestä syystä päättää, että asia käsitellään puheenjohtajan selostuksen pohjalta ilman viranhaltijan esittelyä.

Kokousten asiantuntijat

Läsnäolo- ja puheoikeutta toimielinten kokouksessa koskevassa hallintosäännön II luvun 17 §:ssä säädetään, että muiden kuin 17 §:ssä nimenomaisesti mainittujen läsnäolosta ja puheoikeudesta kaupungin toimielimissä päättää asianomainen toimielin.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus kaupunkiympäristölautakunnan kokouksissa vastuualuettaan koskevissa asioissa. Lisäksi nuorisovaltuuston edustajalla ja varaedustajalla on läsnäolo- ja puheoikeus kaupunkiympäristölautakunnan kokouksissa julkisten asioiden osalta. Nuorisovaltuusto ilmoittaa edustajansa ja varaedustajansa vuosittain.

Pöytäkirjanpitäjä

Hallintosäännön II luvun 22 §:n mukaisesti toimielin nimeää pöytäkirjanpitäjän.

Pöytäkirjanpitäjänä toimii ensisijaisesti hallintopäällikkö ja hänen ollessaan estynyt tai esteellinen, hänen sijaisensa.

Pöytäkirjan tarkastaminen

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisellä allekirjoituksella vahvaa tunnistautumista käyttäen. Mikäli liitteisiin on tehty muutoksia, myös ne asetetaan tarkastettavaksi.

Kokouksen puheenjohtajalle ja pöytäkirjan tarkastajille ilmoitetaan etunimi.sukunimi@lh.lahti.fi -sähköpostiin milloin pöytäkirja on tarkastettavissa. Pöytäkirja tulee tarkastaa viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina tai mikäli se on pyhäpäivä, seuraavana arkipäivänä.

Yksittäiset pykälät voidaan tarkastaa myös kokouksessa, jolla mahdollistetaan päätösten nopeutettu toimeenpano.

Pöytäkirjan nähtävillä pitäminen

Pöytäkirja siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Kuntalaisilla on mahdollisuus tutustua sähköiseen pöytäkirjaan Lahti-Pisteellä.

Kokousaika ja -paikka

Hallintosäännön II luvun 10 §:n mukaan toimitilin päättää kokouksensa ajankohdasta ja paikasta. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitilimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Puheenjohtaja voi peruuttaa kokouksen, mikäli kokouksen pitäminen ei ole aiheellista käsiteltävien asioiden vähäisen määrän tai muun perustellun syyn vuoksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset pidetään erikseen sovittavassa paikassa, ensisijaisesti kaupungintalolla, osoitteessa Harjukatu 31. Lautakunnan kokoukset alkavat pääsääntöisesti kello 16:00.

Sähköinen kokous

Hallintosäännön II luvun 10 a §:n mukaisesti toimitilin voi pitää kokouksen sähköisesti.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: kaupunkiympäristön vastualueet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

88**Kaupunkiympäristölautakunnan kokouspäivät syksyllä 2025**

4237/00.01.02.05/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

valmistelusihteeri Helena Kuokkanen p. 050 398 5772

Päätös**Esittelijä**

kaupunkikehitysjohdaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että vuoden 2025 syksyn kokouspäivät ovat 9.9., 14.10., 18.11. ja 16.12. sekä talousarvioseminaari 3.9. ja käyttösuunnitelmaseminaari 3.12.2025.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Hallintosäännön yleisten määräysten 10 §:n mukaan toimitellaan päätetään kokouksensa ajankohdasta ja paikasta. Uuden valtuustokauden kokouspäivistä päätetään uuden lautakunnan ensimmäisessä kokouksessa.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 7

Puheenjohtaja voi peruuttaa kokouksen, mikäli kokouksen pitäminen ei ole aiheellista käsiteltävien asioiden vähäisen määrän tai muun perustellun syyn vuoksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouspäivät ovat pääsääntöisesti tiistaisin ja kokoukset alkavat klo 16.00.

Lautakunnalle esitetään, että vuoden 2025 syksyn kokouspäivät ovat 9.9., 14.10., 18.11. ja 16.12..

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: ao. palveluyksiköt, konsernihallinto, jäsenet ja varajäsenet

Tiedot: intra, internet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

89

Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti 1.1. - 30.6.2025

1549/02.00.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

controller Minna Vilen p. 044 790 9329

strategiapäällikkö Olli Toivonen p. 044 482 6180

henkilöstöpäällikkö Pekka Nikulainen p. 050 387 8780

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportin ajalta 1.1.-30.6.2025.

Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 2.12.2024 § 413 hyväksynyt vuoden 2025 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.- 30.6.2025 on esitetty liitteissä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Toimenpiteet

-

Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristön palvelualueen seurantaraportti tammi-kesäkuu 2025
- 2 Strategian puolivuotisraportti 2025, kaupunkiympäristön palvelualue

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

90

Talousarviomuutosesitys vuoden 2025 talousarvioon

2133/02.00.00.00/2025

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 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunkiympäristön sitovuuden menoja vähennetään yhteensä 1 300 000 euroa ja tuloja lisätään 1 800 000 euroa perusteluosassa mainituin perustein.

Lautakunta päättää myös esittää, että kiinteän omaisuuden investointimenoja lisätään 1 000 000 euroa koska talousarvion määräraha ei tule riittämään vuoden 2025 maanhankintoihin. Lisäksi julkisen käyttöomaisuuden investointimenoja vähennetään 5 000 000 euroa.

Perusteluosa

Talousarvioon 2025 esitetään tehtäväksi seuraavat muutokset:

Käyttötalousosa

Kaupunkiympäristön sitovuus

Sitovuuden tuloihin esitetään lisäystä 1 800 000 euroa ja menoihin vähennystä 1 300 000 euroa

Sitovuustaso muutosten jälkeen: tuloarvio 27 716 500 euroa ja määräraha 37 722 000 euroa

Tuottojen lisäys perustuu maanvuokratuottojen, kaivuumaksujen ja kadunvarsipysäköinnin ennakoitua korkeampaan tasoon. Kaivuumaksujen tason odotetaan olevan vastaava kuin vuonna 2024, joka on talousarviota suurempi. Kadunvarsipysäköinnin taksojen korottaminen näkyy kuluvan vuoden toteumassa ennakoitua suurempana tulokertymänä. Myös maanvuokratuottojen taso on korkeampi kuin talousarviossa.

Kunnossapidon sopimuskumppanit ovat hyvittäneet riidanalaisten asioiden sopimisen tuloksena kaupungille 1,6 milj. euroa. Hyvitykset vähentävät kunnossapidon menoja, jolloin sitovuustason määrärahaa voidaan vähentää.

Investointiosa**Kiinteä omaisuus**

Kiinteän omaisuuden investointimenoihin esitetään lisäystä 1 000 000 euroa

Sitovuustaso muutosten jälkeen: kiinteän omaisuuden investointimenot 5 750 000 euroa

Vuoden 2025 talousarviossa on osoitettu investointimäärärahaa maanhankintaan 4,75 milj. Kyseinen määrärahavaraus ei tule riittämään vuoden 2025 maanhankintoihin, koska kaupunki pääsi yhteiseen näkemykseen Senaatti-Kiinteistöjen kanssa noin 30,87 ha:n suuruisen Hennalan varuskunnan entisen harjoitusalueen ja Senaatin Asema-alueet Oy:n kanssa noin 4,7 ha:n suuruisen rata-piha-alueen kaupoista. Hennalan harjoitusalueen ja Ratapiha-alueen yhteenlaskettu

kauppahinta on 1,8798 milj. euroa, minkä lisäksi kaupungille tulee ennalta tiedostettuja maaperän kunnostuskustannuksia ja rakennusten purkukustannuksia. Kaupunki on hankkinut maata tänä vuonna 0,48 milj. euroa ja sopinut kauppoja 0,55 milj. euroa. Vuoden 2025 määrärahassa on myös varauduttu KELA:n tontin hankintaan. Maanhankinnan lisämäärärahaesitys on 1 milj. euroa, kun huomioidaan, että loppuvuodelle tulee vielä joitakin tiedostamattomia maakauppoja, joihin pitää varautua.

Julkinen käyttöomaisuus

Julkisen käyttöomaisuuden investointimenoihin esitetään vähennystä 5 000 000 euroa.

Sitovuustaso muutosten jälkeen: julkisen käyttöomaisuuden investointimenot 23 414 000 euroa.

Investointimenojen vähennys kohdistetaan elinvoimahankkeiden osuuteen. Elinvoimahankkeissa varauduttiin Niemen sataman ns. 2-vaiheen toteuttamiseen, toteuttamisen esteeksi on noussut laajat pilaantuneiden maiden esiintymät, joiden käsittelystä ei ole saatu lupaviranomaisen näkemystä. Niemen sataman varaus oli n. 2 800 000 euroa, toteuman ennuste n. 400 000 euroa. Elinvoimahankkeiden kokonaisbudjetista 9 000 000 euroa sidottiin talousarvion laatimisen yhteydessä n. 4 400 000 euroa, rakentamiskauden 2025 aikana uusia toteuttamiskelpoisia hankkeita ei ole ilmennyt.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: taloussuunnittelu ja controlleripalvelut

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Liitteet

3 LTA3 2025 sitovuustasot muutosten jälkeen

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

91

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuoden 2026 talousarvioksi ja vuosien 2026-2028 taloussuunnitelmaksi

3791/02.00.00.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

controller Minna Vilen p. 044 790 9329

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle alaistensa yksiköiden osalta (kaupunkiympäristö) vuoden 2026 talousarvioksi ja vuosien 2026–2028 taloussuunnitelmaksi liitteen mukaisen esityksen kaupunginjohtajan talousarvioehdotuksen valmistelua varten. Kaupunkikehitysjohtajalle varataan mahdollisuus tehdä teknisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunginhallitus on 25.08.2025 § 263 vahvistanut kaupunkiympäristön palvelualueen vuosien 2026–2028 talousarviokehityksen, joka on sitova toimintakatteen osalta. Kaupunkiympäristön palvelualueen talousarvioesitys on laadittu annettujen ohjeiden mukaisesti.

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 7

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

Liitteenä on esitetty kaupunkiympäristölautakunnan esitys vuoden 2026 talousarvioksi ja vuosien 2026–2028 taloussuunnitelmaksi.

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 30,6 milj. euroa

Irtain omaisuus

Menot 0,2 milj. euroa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: kaupunkiympäristön palvelualue, konsernipalvelut/taloussuunnittelu ja controllerpalvelu

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Liitteet

4 Talousarvioehdotus 2026 ja taloussuunnitelmaehdotus 2026-2028 KYLA

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

92

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan asettaminen sekä lautakuntien jäsenen ja varajäsenen nimeäminen, toimikausi 2025–2029

2585/00.00.01.10/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

hallintopäällikkö Risto Uotila p. 050 398 5501

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan jäseneksi nimetään
kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Toni Putula ja varajäseneksi
varapuheenjohtaja Ville Nikkilä.

Perusteluosa

Hallintosäännön kaupunginympäristön palvelualueetta koskevan erillissäännöksen 2 §:n mukaan lautakunnat voivat asettaa toimikaudekseen erikseen määrätyn tehtävän hoitamista varten toimikuntia.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan asettama neuvova asiantuntijaelin, ja sen tehtävänä on neuvovana asiantuntijaelimenä ohjata julkiseen kaupunkikuvaan liittyvien hankkeiden suunnittelua ja rakentamista antamalla lausuntoja hankkeiden sopivuudesta kaupunkikuvaan ja kaupunkitilan kokonaisuuteen sekä tehdä esityksiä kaupunkikuvan kehittämiseksi.

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 7

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot ja esitykset on otettava huomioon päätöksiä tehtäessä.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan toimikautena on valtuustokausi ja se aloittaa työnsä asettamisen jälkeen. Kaupunkikuvaneuvottelukunta kokoontuu noin kuukauden välein.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 11 jäseninen ja siihen nimetään jäsenet ja heille varajäsenet rakennus- ja ympäristövalvonnasta (3), kaupunkisuunnittelusta (3), kaupunkitekniikasta (1), Lahden kaupunginmuseosta (1), Häme-SAFA:sta (1), rakennus- ja ympäristölupalautakunnasta (1) ja kaupunkiympäristölautakunnasta (1).

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan puheenjohtajana toimii rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja ja sihteerinä kaupunkikuva-arkkitehti rakennus- ja ympäristövalvonnasta. Rakennus- ja ympäristölupalautakunta on tehnyt neuvottelukunnan asettamispäätöksen 5.8.2025 § 48 ja pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa nimeämään jäsenen ja varajäsenen.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: valitut, rakennus- ja ympäristölupalautakunta, kaupunkikuvaneuvottelukunnan puheenjohtaja (rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja) ja sihteeri (kaupunkikuva-arkkitehti), rakennus- ja ympäristövalvonta /
asiakaspalvelu.rakennusvalvonta(at)lahti.fi

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

93

Asemakaavaehdotus A-2844, Helsingintien länsipuolinen teollisuusalue, Jokimaa sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116)

1279/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Jaana Huovinen p. 044 482 6415

tonttijaon osalta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2844 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2844 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(109–116)”.

Perusteluosa

Kaavoitettava alue sijaitsee Jokimaan (28.) kaupunginosassa, noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu idässä Helsingintiehen, pohjoisessa, idässä ja etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen

alueeseen. Helsingintien itäpuoliselle alueelle sijoittuu Syväojan teollisuus- ja työpaikka-alue. Suunnittelualue on pääosin pelto- ja metsäaluetta. Alueen pohjoisosassa Lintulantien varressa sijaitsee autopurkamo. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha.

Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa alue Helsingintien länsipuolelta teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava-alueelle on osoitettu maankäyttöä teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa varten (TL). Teollisuustontit on osoitettu uusien katualueiden, Lintulantien, Hohdinkadun ja Tuurnakadun, varsille. Alueen osat, joissa on luontoarvoja, on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL/s). Näitä alueita ovat kaava-aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova metsäinen selännealue, Ryteenojanpuisto, sekä alueen pohjoisosassa oleva lehtomainen alue, Luhdanpäänpuisto.

Asemakaavalla alueelle muodostuu: Jokimaan (28.) kaupunginosan korttelit 28108–28115, lähivirkistys-, suojaviher-, katu- ja yleisen tien alue. Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

Vaikutusten arviointi

Kaavalla on vaikutuksia ihmisten elinympäristöön, maa- ja kallioperään, hulevesien määrään, luonnon monimuotoisuuteen, maisemaan, liikenteeseen ja Lahden kaupungin elinkeinoelämään.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 kaavan vaikutukset.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 4.3.2021 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.8.2023.

Kaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 05/2023. Luonnosvaihtoehtoa esiteltiin ELY-kaavaneuvottelussa 06/2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Hämeen ELY-keskuksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen/liikenne kanssa 08/2023. Kaava-alueelle tehty liikenneselvitysraportti esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle 01/2024. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 18.4.–5.5.2024. Luonnosvaiheen kuulemisaikana viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus sekä kaavaluonnoskartta ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta on jätetty 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Kaavaehdotuskarttaan on tehty luonnosvaiheen lausuntojen perusteella muutoksia ja tarkennuksia. Kaava-alueen korttelirajoja on tarkennettu ja poistettu Mäkelänpuisto Lintulantien varrelta. Lähivirkistysaluetta (VL/s) ja suojaviheraluetta (EV-1) on laajennettu. Kaavakartassa on huomioitu lepakoiden ja liito-oravien kannalta arvokkaat alueet luo-1 merkinnällä sekä lisätty merkintä ulkovalaistuksesta valomerkinnällä lepakkoalueilla. Lepakoiden ja liito-oravien ylityspaikat on osoitettu Tuurnakadun ja Lintulantien kohdilla kaavamerkinnällä yl. Kaavakarttaan on lisätty rasitemerkinnät avo-ojille ja maanalaisia johtoja varten.

Kaavaselostusta on täydennetty luonnosvaiheen lausuntojen perusteella täydentämällä kaavan ympäristövaikutuksia. Kaavaselostukseen on lisätty arviointi kaavamuutoksen ilmastovaikutuksista KILVA-työkalua hyväksikäyttäen. Lausuntojen perusteella kaava-alueella on tehty lisäselvityksiä. Alueelta on laadittu arkeologinen selvitys sekä luontoselvitystä on täydennetty lahokaviosammalselvityksellä. Kaavatyön aikana alueelle on laadittu yleissuunnitelma, joka sisältää rakennettavuusselvityksen, tasaussuunnitelman, katujen yleissuunnitelman sekä hulevesiselvityksen.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehtävästä tontin lohkomisesta peritään alueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta 2100 euroa.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje + kuulutus osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

- 5 A-2844 Kaavaehdotuskartta
- 6 A-2844 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 7 A-2844 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 8 A-2844 Tonttijakokartta M-25-109
- 9 A-2844 Tonttijakokartta M-25-110
- 10 A-2844 Tonttijakokartta M-25-111
- 11 A-2844 Tonttijakokartta M-25-112
- 12 A-2844 Tonttijakokartta M-25-113
- 13 A-2844 Tonttijakokartta M-25-114
- 14 A-2844 Tonttijakokartta M-25-115
- 15 A-2844 Tonttijakokartta M-25-116
- 16 A-2844 Lahden Jokimaan kaavas suunnittelun alueen luontoselvitykset
- 17 A-2844 Lahden Jokimaan laho kaviosammalkartoitus 2024
- 18 A-2844 Jokimaan asemakaavan liikenneselvitys
- 19 A-2844 Helsingintien länsipuolen kaavarunko alueen maisemaselvitys
- 20 A-2844 Hulevesiselvitys
- 21 A-2844 Lahti Jokimaa arkeologinen inventointi 2024
- 22 A-2844 Lahden Jokimaan yritysalueen yleissuunnitelma 2025
- 23 A-2844 Luonnosvaiheen lausunnot
- 24 A-2844 Luonnosvaiheen mielipiteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

94

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus A-2916 Kolava, Karistonrinne sekä siihen liittyvä tonttijakoehdotukset M-25-(128–139)

3187/10.02.01.00/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2916 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(128–139) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen A-2916 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-(128–139).”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Lahden Karistossa Kolavan (18.) ja pieneltä osin Järvenpään (17.) kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karistonkatuun rakentamisen sijoittuessa Monosentien molemmin puolin. Idässä, lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu yhtenäisiin viheralueisineen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.

Alueen koko on noin 12,5 ha. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Järvenpään (17) kaupunginosan katualuetta sekä Kolavan (18) kaupunginosan osan korttelit 18041–18052 sekä lähivirkistysalue ja katualuetta.

Karistonrinne on asuinalue noin 300 asukkaalle. Pientalotontteja on 32, rivitalotontteja 9 ja kytkettyjä pientalotontteja arviolta 3. Pientalotonttien koko on ollut Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Pientalotonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta. Rivitalotontit ovat suurimmillaan 1200 kem².

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

...kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

...kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

...kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena.

...kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

...kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi

...kaava lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.

...kaava vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia.

...kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

Asemakaava edistää vuoden 2025 kärkihanketta 1. Johtava ympäristökaupunki Lahti edistämällä luontopositiivisuutta käyttämällä asemakaavan laadinnassa viherkerrointa

Vaikutusten arviointi

LUONTO

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Suunnittelualue on vanhaa maatalousaluetta ja suurimmaksi osaksi metsittynyttä pellonpohjaa. Pellonpohjan ulkopuolisessa maatalousmetsässä on tehty avohakkuut 2000-luvulla. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten. Toisaalta Karistonrinteen (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavat jättävät väliinsä huomattavan leveän VL-alueen, ekologisen yhteyden, jolla turvataan reitti monimuotoisuudelle arvokkaimpien ja laajimpien kohteiden ekologiset yhteydet toisiinsa. Aikaisemmin kaavoittamattomalla metsätalousalueella ei ole ollut mitään säilyttämisvelvoitteita.

Alue on kuitenkin selkeästi ihmisen vaikutuspiirissä sijaiten Kariston keskustan ja koulun vieressä. Suunnittelualueen länsireunassa Korennonvirran vieressä kulkee valaistu alueen virkistysreitti ja aluetta halkoo Monosentie, joka johtaa Karistonkadulta ranta-asutukselle.

ELINKEINOELÄMÄ JA LIIKENNE

Kaava vaikuttaa laajemman alueen elinkeinotoimintaan alueen kasvavan asukasmäärän myötä vahvistaen Kariston kauppakeskuskokonaisuuden kaupallisten toimintojen elinvoimaa. Tämä mahdollistaa myös työpaikkamäärän pitämisen tai mahdollisen kasvun lisääntyneen kysynnän vuoksi.

Karistonrinteen alueen toteutumisella on vaikutusta Kariston olemassa olevaan liikenneverkostoon. lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä. Lisäliikenne vaikuttaa esimerkiksi Kariston koulun välittömään ympäristöön koulutontin pohjois- ja

länsipuolella. Olemassa oleva tie- ja katuverkosto kestää suunnittelualueen kasvavan liikennemäärän. Kaavan suunnittelualueelle varataan sijainti bussipysäkillä tulevaisuudessa laajennettava bussireittiverkosto huomioiden.

Suunnittelualueen sisällä olevan Monosentien sijaintia siirretään. Katuverkoston lisä- ja uudelleen rakentamisella on parantava vaikutus suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolen Kymijärven rantakiinteistöjen kulkuyhteyksille mm. asfaltoitujen katupinnoitteiden, parempien näkemäalueiden ja katutilan suunnittelumitoituksen vuoksi.

Karistonmäen kaava toteutuessaan lisää alueen asukasmäärää. Tämä vahvistaa Kariston kaupallisten toimintojen elinvoimaa sekä tarjoaa houkuttelevia asuinmahdollisuuksia uusille asukkaille kaupunkitasolla.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 julkaistussa kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 13.2.2025. Kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus järjestettiin 13.2.2025. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitetaan postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestetään 20.2.–5.3.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavatyön verkkosivulla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja ja 2 kpl mielipiteitä. Alla tiivistettynä oleellimmat lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

ELY-keskus 11.3.2025

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella tulee tehdä lumettomana aikana maastokartoitukseen perustuva selvitys luonnonympäristöstä nykyisten selvitysten ja alueelta otettujen valokuvien lisäksi.

ELY-keskus esittää tarkastelemaan liito-oravan esiintymistä suunnittelualueella vielä uudestaan täydentämään vuoden 2022 osin puutteellista liito-orava selvitystä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueella olevan rakennuksen osalta tulee arvioida, ovatko rakennukset sopivia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi.

ELY-keskus esittää, että Karistonrinteen asemakaavan (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavan väliin jäävä puustoinen ekologinen yhteys huomioidaan kaavamääräyksiin ja merkinnöihin.

ELY-keskus esittää, että liikenteen vaikutusten arviointia tulisi laajentaa ja tarkastella vaikutuksia mm. koulun liikenneturvallisuuteen ja liikenteen määriin. Myös joukkoliikenteen ja kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä pyydetään esittämään.

ELY-keskus toteaa ottavansa kantaa hulevesisuunnitelmaan, maaperäselvitykseen ja rakentamistapaohjeeseen

VASTINE

Liito-oravaselvitystä on tarkennettu ja maastoinventointi toteutettiin keväällä 25.4., 28.4. ja 29.4.2025. Kaava-alueelta ja ympäristöstä ei tehty papanahavaintoja. Päivitetty inventointi on asemakaavan liitteenä.

Kaava-alueella sijaitsevista rakennuksista on tehty lepakkoselvitys, joka on asemakaavan liitteenä. Lepakkoselvityksessä todetaan, että ”Monosentie 24:n ullakko on todennäköisesti ollut lepakon tai joidenkin lepakkoyksilöiden käytössä lähiaikoina useampana kautena.” Kaupunki hakee kylmänä olevalle rakennukselle poikkeuspurkulupaa sen haastavan ja keskeisen sijainnin vuoksi.

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty täydentävä luontotyyppiselvitys keväällä ja kesällä 2025. Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä löytyi 3- ja 4- arvoluokkien alueita. Merkittävimmät 3-luokan alueet olivat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Kymijärven rannalla ja koillisessa Karistonmäen päälle noustessa. Kokonaisuudessa alueelta löytyneillä pienemillä 3- ja 4- tyyppin havainnoilla ei ollut vaikutusta Karistonrinteen kaavaratkaisuun – vaan oleellisena pidettiin laajempi 3-luokan arvorajausten säilyttämistä ja näiden yhdistämistä yhtenäisellä ekologisella yhteydellä. Luontotyyppiselvityksen tiivistelmä on asemakaavan liitteenä.

Karistorinteen ja Karistonmäen asemakaavojen välinen laaja puustoinen ja yhtenäinen alue on osoitettu Karistonmäen (A-2842) VL-alueeksi, jonka lisäksi siinä on myös erillinen ”luo”-kaavamääräys turvaamaan selvityksissä todettua lepakoiden ruokailupaikkaa.

Asemakaavan liitteenä esitetyssä katuyleissuunnitelmassa ja asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, sekä mahdollinen varaus linja-autopysäkillä alueella.

Hulevesisuunnitelma on liitteenä ja sitä on tehty kaavaprosessin aikana. Maaperäkairaukset tehtiin alueella katujen ja keskeisten tonttien kohdalla talvella 2025. Rakennustapaohje on kaavatyön liitteenä.

Lahden rakennusvalvonta 25.2.2025

Rakennusvalvonta suosittelee Karistonkadun varteen kaupunkikuvallisista syistä istutettavaksi puita ja tämän merkitsemistä katumitoituksessa ja kaavamerkinnässä. Kokoojakatujen puoleisille tonttien sivuille esitetään 5–10 m leveitä istutusalueita ja myös Monosentien erillispientalotonteille is-alueita ja pakollista aitaa. Lisäksi on huomioita katujen näkemäalueista ja liittymäkieltojen sijainnista.

Rakennusvalvonta kehottaa huomiomaan aurauslumet ja näiden sulamisvedet, samoin lähivirkistysalueiden jalankulun ja pyöräilyn reitit ainakin ohjeellisina. Rakennusvalvonta kehottaa esittämään mahdolliset hulevesirakennevaraukset kaavassa.

Itäosien pientalot ovat jyrkässä rinteessä, ja näistä olisi hyvä tehdä leikkaustutkielmat. Tonttien välisille rajoille tulisi kaavassa edellyttää tukimuurin rakentaminen tonttien välisten korkoerojen hallitsemiseksi.

Rakennusvalvonta ehdottaa, että tietyillä tonteilla on syytä osoittaa hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja ohjaamiseen tarvittavat varaukset tonteille.

Rakentamisen nuolimerkintöjä myös kyseenalaistetaan yleisesti kaava-alueella näiden johtaessa osin hankaliin pihajärjestelyihin

Kaavan länsiosan korttelit, jotka on viitesuunnitelmassa esitetty kytkettyinä pientaloina ovat hyvin tehokasta rakentamista, ja näille tulisi varata enemmän tilaa myös omalle pihalle.

Rakennusvalvonta nostaa esiin havainnekuvan ja luonnoskaavakartan eron huomauttaen, että havainnekuvan tulisi osoittaa, että kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista ja ympäristö laadukasta.

Asemakaavamääräyksissä tulee viitata rakentamistapaohjeeseen

VASTINE

Karistonkadulle on suunniteltu tilaa puille ja tämä tila on varattu myös katuleveydessä. Asemakaavaehdotuksen liitteenä on myös tarkempi katuyleissuunnitelma, josta kadun ajoväylien, jalankulun ja pyöräilyn, sekä puille ja ajoluiskille varatut tilat näkyvät tarkemmin. Karistonkadun lisäksi myös Monosentielle on suunniteltu viihtyisyyden ja kaupunkikuvan vuoksi puuriviä ja valmistuneesta katuyleissuunnitelmasta nämä näkyvät tarkemmin.

Asemakaava jatkaa Kariston nykyistä rakennetta ja myös tyyppikaduillaan. Puita ei merkitä erikseen asemakaavaan kuten ei muuallakaan Kariston alueella.

Monosentien varren pientalotonteille on lisätty is-merkinnät, myös näkemäalueita ja liittymäkieltomerkit on tarkennettu katusuunnittelun yhteydessä koko asemakaava-alueella.

Karistonkatu ja Monosentie jatkavat Kariston keskustan tiivistä rakennetta, jossa luodaan tiivistä katutilaa. Sisäänkäynti rivitaloihin on mahdollista suoraan kadulta. Katuyleissuunnitelma on kaavan liitteenä. Aurauslumien paikat ja etenkin Monosentien puurivi ja sen tuoma katutila vastaavat rakennusvalvonnan huoleen aurauslumen tilasta. Hulevesisuunnitelma on tehty kaavatyön aikana ja se on kaavan liitteenä.

Itäosien pientalotonteista on tehty leikkaustutkielmat ja katusuunnittelun mitoituksen ja korkojen tarkentuessa myös tonttien viitesuunnittelua on voitu tarkentaa ja esimerkiksi nuolimerkinnät on poistettu kaikilta rinnetonteilta mahdollistaen vapaamman rakentamisen.

Asemakaavakartta on päivittynyt luonnosversiosta Tuulikellonkadun linjauksen puolesta, myös pientalotontteja on poistunut tämän myötä runsaasti. Pientalotonttien nuolimerkinnät ovat jäljellä enää Pajupillinkadulla.

Länsiosan kytkettyjen pientalojen kortteleita on syvennetty niin, että tilavaraukseen sisältyy myös oma piha. Kaavaluonnosta on päivitetty runsaasti, kuten myös kaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa. Asemakaavassa on ju-määräys, joka sitoo rakentamistapaohjeen kaavaan.

Lahden ympäristövalvonta 14.3.2025

Ympäristövalvonta esittää, että ekologisia yhteyksiä Kymijärvenranta-alueella sekä Alestalon peltoalueen ympäristössä tulisi vahvistaa.

Ympäristövalvonta toteaa liito-orava selvityksen olevan osin puutteellinen ja koska rakentamiselle varatulla alueella on liito-oravalle soveltuvaa metsää, tulee liito-oravaselvitys täydentää tulevana maastokautena.

Ympäristövalvonta toteaa lausunnossaan, ettei lepakoiden osalta ole tarpeellista tehdä lisäselvityksiä, mutta kaava-alueelle tulee kuitenkin tehdä luontotyyppiselvitys.

Ympäristövalvonta toteaa, ettei Kujalan käsittelykeskuksen hajuhaittoja voi sulkea täysin pois Kariston asuinalueelta. Myös hulevesien hu-merkintää pidetään hyvänä todeten, että hulevesi- suunnittelu tulee tehdä ennen kaavatyön ehdotusvaihetta.

Kymijärven ekologinen tila todetaan välttäväksi ja sinne kohdistuvaa hulevesikuormitusta tulee hillitä ja uusilla alueilla huolehtia likaantuneiden hulevesien paikallisesta käsittelystä.

VASTINE

Ekologinen yhteys Kymijärvelle vahvistetaan kaavamääräyksellä VL, joka sijoittuu suunnittelualueen länsireunaan Korennonvirran länsirannalle. Mainittu Alestalon peltoalue on yli puolen kilometrin päässä nykyisestä kaava-alueesta etelään, joten tähän yhteyteen ei Karistonrinteen asemakaavalla ole vaikutusta.

Liito-orava selvitystä on tarkennettu ja maastoinventointi toteutettiin keväällä 25.4., 28.4. ja 29.4.2025. Kaava-alueelta ja ympäristöstä ei tehty papanahavaintoja. Päivitetty inventointi asemakaavan liitteenä

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on tehty täydentävä luontotyyppiselvitys keväällä ja kesällä 2025. Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä löytyi 3- ja 4- arvoluokkien alueita. Merkittävimmät 3-luokan alueet olivat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Kymijärven rannalla ja koillisessa Karistonmäen päälle noustessa. Kokonaisuudessa alueelta löytyneillä pienemillä 3- ja 4- tyyppin havainnoilla ei ollut vaikutusta Karistonrinteen

kaavaratkaisuun – vaan oleellisena pidettiin laajempi 3-luokan arvorajausten säilyttämistä ja näiden yhdistämistä yhtenäisellä ekologisella yhteydellä. Luontotyyppiselvityksen tiivistelmä on asemakaavan liitteenä.

Kujalan hajuvaikutukset on otettu Kariston asuinalueen suunnittelussa huomioon. Myös hulevesisuunnitelma on valmisteltu kaavatyön aikana yhteistyössä ympäristövalvonnan kanssa ja hulevesisuunnitelma on kaavatyön liitteenä. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu likaantuneiden hulevesien paikallinen käsittely.

Mielipide 1 21.2.2025

Hyvä kaava! Kiitos!

Mielipide 2 6.3.2025

Korennonvirran viereistä virkistysreittiä toivotaan huomioitavan ja puustoa säästettävän Kyseinen reitti on erittäin tärkeä ja puusto tämän ympärillä suojataan VL-merkinnällä

VASTINE:

Kyseinen reitti on erittäin tärkeä ja puusto tämän ympärillä suojataan VL-merkinnällä

Tonttijako

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaot M-25-119 ja M-25-(128–139).

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/01, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

- 25 A-2916 Kaavaehdotuskartta
- 26 A-2916 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 27 A-2916 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 28 A-2916 Lahti Kariston itäosien kaavarunkoalueen arkeologinen inventointi 2022
- 29 A-2916 Lahden Kariston lepakkoselvitys 2022
- 30 A-2916 lepakkotarkastus 2025, Monosentie 24 ja 32
- 31 A-2916 Karistonmäen ja Karistonrinteen katuyleisuunnitelma

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

- 32 A-2916 Kariston liito-oravaselvitys ja ekologisten yhteyksien tarkastelu 2024
- 33 A-2916 Kariston liito-oravaselvityksen täydennys 2025
- 34 A-2916 Karistonmäen ja Karistonrinteen hulevesiselvitys
- 35 A-2916 Kariston luontoselvitysraportin täydennykset 2025
- 36 A-2916 Luonnosvaiheen lausunnot
- 37 A-2916 Luonnosvaiheen mielipiteet
- 38 A-2916 Karistonrinteen rakennustapaohje
- 39 A-2916 Karistonrinne, viitesuunnitelma AC28
- 40 A-2916 Tonttijakokartta M-25-128
- 41 A-2916 Tonttijakokartta M-25-129
- 42 A-2916 Tonttijakokartta M-25-130
- 43 A-2916 Tonttijakokartta M-25-131
- 44 A-2916 Tonttijakokartta M-25-132
- 45 A-2916 Tonttijakokartta M-25-133
- 46 A-2916 Tonttijakokartta M-25-134
- 47 A-2916 Tonttijakokartta M-25-135
- 48 A-2916 Tonttijakokartta M-25-136
- 49 A-2916 Tonttijakokartta M-25-137
- 50 A-2916 Tonttijakokartta M-25-138
- 51 A-2916 Tonttijakokartta M-25-139

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

95

Asemakaavaehdotus A-2842 Kolava, Karistonmäki sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123-127)

1272/10.02.01.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavaehdotuksen A-2842 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M-25-119 ja M-25-(123-127) julkisesti nähtäville.

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

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavaehdotuksen A-2842 sekä siihen liittyvät tonttijakoehdotukset M25-119 ja M-25-(123-127).”

Perusteluosa

Kaavoitettava alue sijaitsee Lahden Karistossa Kolavan (18.) kaupunginosassa.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Karistonkatuun, lännessä Rantalaisentien suunta.

Lännessä ja pohjoisessa suunnittelualue rajautuu viheralueeseen. Suunnittelualue sijaitsee n. 6 km etäisyydellä Lahden kauppatorilta itään.

Alueen koko on noin 9,5 ha. Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Järvenpään Kolavan (18) kaupunginosan osan korttelit 18035–18040 sekä lähivirkistysalue ja katualutta.

Karistonmäki on asuinalue noin 100 asukkaalle. Pientalotontteja on 29. Pientalotonttien koko Kariston alueella viimeisen 10 vuoden ajan ajalta tyypillinen noin 800 m² ja tästä ylöspäin. Pientalotonttien rakennusoikeudet ovat lähtökohtaisesti 320 kem² ja rakennusten korkeus Karistolle tyypillinen kaksi tai yksi kerrosta.

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

...kaava mahdollistaa kestävästä kaupunkirakenteesta.

...kaava mahdollistaa kaupungin kasvun.

...kaava vahvistaa Lahden asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena.

...kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.

...kaava edistää asukkaiden hyvinvointia hyödyntämällä lähiluontoa kestävästi

...kaava lisää matalan kynnyksen liikunta- ja kulttuurimahdollisuuksia.

...kaava vahvistaa lasten ja nuorten hyvinvointia.

...kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

Kaava edistää vuoden 2025 kärkihanketta 1. Johtava ympäristökaupunki Lahti edistämällä luontopositiivisuutta käyttämällä asemakaavan laadinnassa viherkerrointa

Vaikutusten arviointi

LUONTO

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Nyt asemakaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäksi kasvatettua harvennettua metsää, josta suurimmalla osalla on toteutettu avohakkuu 2010. Historiallisesti alue on ollut selkeästi ihmisen vaikutuksen piirissä ollen osittain vanhaa peltoa. Mäkelän talo sijaitsee suunnittelualueen etelälaidassa ja asemakaava rajautuu sen pihapiiriin. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu uusien rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten, sillä kaava-alueesta noin 30 % on osoitettu rakentamiselle. Toisaalta merkittävin osa alueesta on VL-alueita, johon osoitettu on myös erillinen luo-määräys. VL-alueella puusto ja vihermassa kasvavat, kun käyttö talousmetsästä muuttuu virkistysalueeksi.

Alue on kuitenkin selkeästi ihmisen vaikutuspiirissä sijaiten Kariston keskustan ja koulun läheisyydessä. Kariston itäisen alueen luontoselvityksessä kesällä 2022 tehdyt lepakkohavainnot osoittavat lepakoille merkittävimmän alueen sijaitsevan Karistonmäen päällä, suunnittelualueen eteläosassa.

Näiden selvitysten perusteella asuinalueita pienennettiin suunnittelun luonnosvaiheessa ja yhtenäisiä viher- ja ekologisia yhteyksiä on kasvatettu alkuperäistä laajemmiksi. VL-alueelle on osoitettu erillinen luo-määräys asemakaavassa. Samoin Karistonlenkille on luo-alueita sivuavien osien osoitettu erillinen yl-määräys, joka ohjaa kadun valaistuksen ja eliöiden mahdollista ylittämistä. Myös luo-merkinnän läheisyydessä sijaitseville tonteille on annettu erillinen valomääräys, joka ohjaa valaistuksen suuntaamista. Lepakoiden aluerajaus jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen rakennettujen kaava-alueiden välissä.

Myös 2025 kesällä tehdyssä luontotyyppiselvityksessä suunnittelualueella havaittiin kaksi monimuotoisuutta turvaavaa kohdetta. Kokonaisuuden kannalta kaavatyön

rakentaminen sijoittuu kokonaan toisen pienemmän arvorajauksen eli "Mäkelän lehdon päälle", tosin arvorajaus eli Mäkelän metsä jää suurimmaksi osaksi VL-alueeksi ja luo-rajauksen sisäpuolelle.

Karistonrinteen (A-2916) ja Karistonmäen (A-2842) asemakaavat jättävät väliinsä huomattavan leveän VL-alueen, ekologisen yhteyden, jolla turvataan reitti monimuotoisuudelle arvokkaimpien ja laajimpien kohteiden ekologiset yhteydet toisiinsa.

ELINKEINOELÄMÄ JA LIIKENNE

Asemakaavalla ei ole suoraa elinkeinorakennetta vahvistavaa tai monipuolistavaa vaikutusta suunnittelualueen sisällä, koska kaava-alueelle osoitetaan vain asuinrakentamista. Asuinrakentamisen yhteydessä voi muodostua pienimuotoista yksityistä praktiikkatoimintaa.

Asemakaava vaikuttaa laajemman alueen elinkeinotoimintaan alueen kasvavan asukasmäärän myötä vahvistaen Kariston kauppakeskuskokonaisuuden kaupallisten toimintojen elinvoimaa. Tämä mahdollistaa myös työpaikkamäärän pitämisen tai mahdollisen kasvun lisääntyneen kysynnän vuoksi.

Karistonmäen alueen toteutumisella on vaikutusta Kariston olemassa olevaan liikenneverkostoon lisääntyvän ajoneuvoliikenteen myötä, mutta se on hyvin pientä. Olemassa oleva tie- ja katuverkosto kestää suunnittelualueen kasvavan liikennemäärän. Lännempänä Karistonrinteen alueelle varataan sijainti bussipysäkillä tulevaisuudessa laajennettava bussireittiverkosto huomioiden.

Katuverkoston lisä- ja uudelleen rakentamisella on parantava vaikutus suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolen Kymijärven rantakiinteistöjen kulkuyhteyksille mm. asfaltoitujen katupinnoitteiden, valaistuksen, parempien näkemäalueiden ja katutilan suunnittelumitoituksen vuoksi.

Liikennemäärät lisääntyvät alueella arviolta 120 ajomatalla päivässä ja samalla julkisen liikenneverkon ja Mankeli-asemien ympäristöön tulee uusia käyttäjiä.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 05.03.2020 julkaistussa kaavoituskatsauksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 24.08.2023. Asemakaavan luonnosvaiheessa on järjestetty yleisötilaisuus Kariston asukasillassa elokuussa 2022 ja helmikuussa 2023 sekä lisäksi erikseen Kariston tiehoitokunnalle joulukuussa 2022. Kaavatyötä esitettiin myös Kariston yleisötilaisuudessa yhdessä Karistonrinteen (A-2916) asemakaavan esittelyn yhteydessä 13.2.2025.

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 24.08.–14.09.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavatyön verkkosivulla.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 6 kpl lausuntoja ja 1 kpl mielipiteitä. Alla tiivistettynä oleellimmat lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet näihin.

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

ELY-keskus 29.9.2023

ELY-keskus toteaa lepakkoselvityksen olevan hyvä ja kattava. Pienten asemakaava-alueiden sijaan selvityksiä laaditaan laajemmalla alueilla, jolloin alueiden kytkytyneisyys ja muun muassa lajien kulkuyhteydet ja ekologiset verkostot ovat paremmin otettavissa huomioon osana maankäytön suunnittelua kuten tässä tapauksessa.

Lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueen eteläosassa ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee lepakoiden kannalta tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti (luokka II). Vaikutusten arviointia kaavaratkaisun lepakoihin kohdistuvasta tulee laajentaa. On tarpeen arvioida II-luokan rajauksen merkitystä ja muutosherkkyttä lepakoiden elinympäristövaatimusten näkökulmasta tarkemmin. On tarpeen arvioida, millaisia muutoksi pohjoisosan pienentymisellä on lepakoiden ruokailumahdollisuuksiin ja siirtymäreitteihin. Tulee huomioida myös laadulliset muutokset ympäristössä kuten valaistusolosuhteiden muuttuminen.

ELY ehdottaa kaava-alueen laajentamista II-rajauksen alueelle, jolloin alueen käyttöä on mahdollista säädellä kaavamääräyksin.

ELY-keskus ehdottaa, että hulevedet edellytetään imeytettäväksi tonteilla ja viivytyspaikkoja tutkitaan myös katu ympäristöön. Tästä tulee esittää kaavamääräys.

Kaavaselostusta ehdotetaan täydennettäväksi kestävien liikkumismuotojen osalta.

VASTINE

Vaikutusten arviointia kaava-alueen vaikutuksista lepakoiden II-luokan alueelle on tarkennettu asemakaavan selostukseen.

Asemakaavalla on paikallisesti merkittävä vaikutus kasvi- ja eläinlajeihin metsävaltaisen alueen muuttuessa asuinkäyttöön. Nyt asemakaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta talousmetsäksi kasvatettua harvennettua metsää, josta suurimmalla osalla on toteutettu avohakkuu 2010. Kaavoituksen myötä alueelta poistuu rakennusten ja näiden pihojen kohdalta merkittävästi puustoa nykytilanteeseen verraten, sillä kaava-alueesta noin 30 % on osoitettu rakentamiselle.

Asemakaavaa on päivitetty luonnosvaiheesta ELY:n kehotuksen mukaan niin, että lepakoiden arvoraajauksen alue on otettu mukaan asemakaava-alueeseen ja

osoitettu pääosin luo-kaavamääräyksin. Myös valomääräys lähimmille luo-alueen lähimmille tonteille on osoitettu säätelemää valaistuksen määrää ja suuntausta. Yt-määräys katualueella säätelee myös kadun valaistusta ja määrittää sille eläimistön ylityspaikkoja.

Lepakoiden aluerajaus jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen rakennettujen kaava-alueiden välissä. Pohjoisin osa arvorajauksesta jää edelleen neljän eteläisten pientalotonttien alle, mikä pienentää heikentää lepakoiden aluetta sen koon puolesta, mutta myös ihmisen alueelle tuoman häiriön, pääosin olin valon puolesta. Toisaalta lepakoiden luo-alue on asemakaavarajauksessa länteen ja osin pohjoiseen selkeästi suurempi kuin nykyinen rajausalue ja se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen. Tällä alueelle nuoren puuston kasvu on kovassa käynnissä. Tämä laajentaa ja turvaa lepakoiden aluetta tulevaisuudessa.

Asemakaava-alueesta on tehty hulevesiselvitys kaavatyön aikana ja sen pohjalta hulevesisuunnitelma, joka on kaavan liitteenä. Hulevesi-määräys on lisätty kaavaan

Asemakaavan liitteenä esitetyssä katuyleissuunnitelmassa ja asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, sekä mahdollinen varaus linja-autopysäkille alueella.

Lahden ympäristövalvonta 29.9.2025

Ympäristöpalvelut ehdottaa, että lepakkoalueen rajausta noudatteleva kuusikko säästetään kokonaisuudessaan ja kaava-alueelle johtava tie siirretään kauemmaksi Rantalaisentieltä. Metsäalueen säästämiseksi ympäristöpalvelut ehdottaa, että kaava-alueen neljä lounaisinta tonttia poistetaan, näiden ollessa lepakkorajauksen pohjoisen osan päällä.

Ympäristövalvonta ehdottaa, että katualueelle lisätään kaavamääräys, joka edellyttää valojen olevan sammuksissa 1.6.–31.8., sekä että rakennusten valojen suuntaamisesta määrätään kaavassa.

Ympäristöpalvelut edellyttää liito-oravainventoinnin toimittamista kaavatyön yhteydessä, jotta liito-oravatilanne osataan arvioida.

Ympäristövalvonta muistuttaa, että Karistonmäen laella tehtävä rakentaminen saattaa vaikuttaa alemman asutuksen tai sen lähiympäristön talousvesien laatuun ja määrään

Ympäristövalvonta edellyttää, että kaava-alueen hulevesistä laaditaan asemakaavaprosessin aikana suunnitelma

VASTINE

Lepakoiden II-alueen rajausta on katsottu Karistonmäellä ja sitä ympäröivissä kaavoissa tärkeäksi elementiksi, joka on ohjannut kaavasunnittelua huomattavasti. Lepakorajauksen ja tämän kuusikon päältä on poistettu tontteja jo huomattavasti ennen kaavaluonnosta, josta lausunnot pyydettiin. Kuitenkin mainituille neljällä kaava-alueen lounaisinta tonttia on jätetty lepakorajauksen pohjoisosaan sen hetkellisestä häiritsevästä vaikutuksesta huolimatta. Luo-alueen rajausta on kuitenkin kasvatettu lännen ja osin pohjoisen suuntaan huomattavasti nykyistä rajausta kauemmaksi, ja tällä alueella puusto kasvaa voimakkaasti. Tämä laajempi rajausta ja kytkeytyminen laajempaan yhtenäiseen VL-alueeseen turvaa lepakoiden ruokailupaikan tulevaisuutta alueella.

Asemakaavaa on päivitetty luonnosvaiheesta niin, että lepakoiden arvorajauksen alue on otettu mukaan asemakaava-alueeseen ja osoitettu pääosin luo-kaavamääräyksin. Myös valomääräys lähimmille luo-alueen tonteille on osoitettu

säätlemään valaistuksen määrää ja suuntausta. Yt-määräys katualueella säätelee myös kadun valaistusta ja määrittää sille eläimistön ylityspaikkoja.

Lepakoiden aluerajaus jää suurimmaksi osaksi VL-alueella ja luo-rajauksen sisällä, minkä lisäksi se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen ja ekologiseen yhteyteen rakennettujen kaava-alueiden välissä. Pohjoisin osa arvorajauksesta jää edelleen eteläisten pientalotonttien alle, mikä pienentää heikentää lepakoiden aluetta sen koon puolesta, mutta myös ihmisen alueelle tuoman häiriön, pääosin valon puolesta. Toisaalta lepakoiden luo-alue on asemakaavarajauksessa länteen ja osin pohjoiseen selkeästi suurempi kuin nykyinen rajausalue ja se yhdistyy laajempaan VL-alueeseen, jossa puiden kasvu on kovassa käynnissä. Tämä laajentaa ja turvaa lepakoiden aluetta tulevaisuudessa.

Liito-oravaselvitys ja keväällä 2025 tehty inventointi raportti ovat kaavatyön liitteenä. Liito-oravalle soveltuvasta alueesta huolimatta, alueelta ei ole tehty havaintoja inventoinneissa suunnittelualueella

Karistonmäen ja Karistonrinteen alueen hulevesiselvitys ja -suunnitelma on kaavamateriaalin liitteenä

Mielipide 1 14.9.2023

Lähimmät tontit sijaitsevat arviolta 20 metrin etäisyydellä Rantalaisentiestä ja tähän näkösuojaan toivotaan keskitettävän huomiota.

VASTINE

Asemakaava ei ulotu Rantalaisen tiehen asti, vaan kyseinen noin 20 metrin alue jää edelleen kaavoittamattomaksi suojavyöhykkeeksi. Kaavatyön aikana tontit siirrettiin pois Rantalaisenkadun varresta ja koko kaava-aluetta siirrettiin lännemmäksi.

Tonttijako

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaot M-25-119 ja M-25-(123–127).

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2025/15, Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje osallisille, kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, kv

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

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,

sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Liitteet

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

- 52 A-2842 Kaavaehdotuskartta
- 53 A-2842 Kaavaselostus ja seurantalomake
- 54 A-2842 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 55 A-2842 Karistonrinteen ja Karistonmäen viitesuunnitelma
- 56 A-2842 Karistonmäen Rakentamistapaohje
- 57 A-2842 Karistonmäen ja Karistonrinteen katuyleissuunnitelma
- 58 A-2842 Karistonmäen ja Karistonrinteen hulevesiselvitys
- 59 A-2842 Lahti Kariston itäosien kaavarunkoalue arkeologia raportti
- 60 A-2842 Lahden Kariston lepakkoselvitys 2022
- 61 A-2916 Karisto alueen luontoselvitysten raportti 2024
- 62 A-2842 Kariston liito-oravaselvityksen täydennys 2025
- 63 A-2842 Luontoselvitysraportin täydennykset 2025
- 64 A-2842 Luonnosvaiheen lausunnot
- 65 A-2842 Luonnosvaiheen mielipide
- 66 A-2841 Tonttijakokartta M-25-119
- 67 A-2842 Tonttijakokartta M-25-123
- 68 A-2842 Tonttijakokartta M-25-124
- 69 A-2842 Tonttijakokartta M-25-125
- 70 A-2842 Tonttijakokartta M-25-126
- 71 A-2842 Tonttijakokartta M-25-127

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

96

Hennalan varuskunta-alueen länsiosan ja radanvarren ratapiha-alueen ostaminen

3830/10.00.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

HENNALAN VARUSKUNTA-ALUE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Senaatti-kiinteistöiltä kiinteistöistä 398-402-1-32, 398-402-1-33, 398-402-1-38, 398-402-2-244, 398-402-2-245, 398-402-3-97, 398-402-4-106, 398-402-10-5, 398-406-2-190, 398-406-7-105, 398-406-7-329 ja 398-406-12-84 muodostuvan yhteensä noin 30,87 hehtaarin alueen.

Alueen kauppahinta on 1 143 300 €. Myyjä vastaa erikseen yksilöityjen alueiden 1–3 yksilöityjen kunnostamistoimenpiteiden suorittamisen kustannuksista 244 200 euroon asti. Kyseiset kustannukset ovat osa kauppahintaa. Kaupungille jää kauppahinnasta rahalla maksettavaksi 899 100 €.

Kaupan kohteesta suoritettujen yksilöityjen tutkimusten ulkopuolisten alueiden maaperän mahdollisen pilaantumisen ja/tai jätteenekaisen maaperän

puhdistamiskustannuksista kaikkine kustannuksineen vastaa myyjä 750 000 euroon saakka, jonka jälkeen kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi. Myyjän vastuu on voimassa 31.12.2030 saakka.

Edellä mainitusta poiketen Kaupunki vastaa kuitenkin pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista 50 000 euroon (alv. 0 %) asti.

Kaikkien kaupan kohteessa todettujen maaperän puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta vastaa kaupunki.

RADANVARREN RATAPIHA-ALUE

Kaupunkiympäristölautakunta päättää ostaa Senaatin asema-alueet Oy:ltä noin 4,7 ha:n määräalan määräalasta 398-405-63-1-M503.

Määräalan kauppahinta on 1 035 700 €. Kauppahinnasta 45 000 euroa on myyjän osuus maaperän kunnostamistoimenpiteistä, joka on osa kauppahintaa. Kaupungin rahalla maksettava kauppahinta on 990 700 €.

Kaupan kohteesta tehdyissä yksilöidyissä tutkimuksissa todettujen maaperän puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta vastaa kaupunki.

LISÄMÄÄRÄRAHA

Kiinteistökauppojen toteuttamisen edellytyksenä on, että kaupunginvaltuusto myöntää kauppojen suorittamista varten esitetyn 1 milj.€ lisämäärärahan maanhankintaan vuodelle 2025.

Perusteluosa

Lahden kaupunkisuunnittelun, Senaatti-kiinteistöjen ja Senaatin asema-alueet Oy:n edustajat ovat neuvotelleet Hennalan lakanneen varuskunta-alueen noin 30,87

hehtaarin länsiosan ja noin 4,68 hehtaarin radanvarren ratapiha-alueen alueen rakennuksineen ostamisesta kaupungille.

HENNALAN VARUSKUNTA-ALUE

Kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat vuonna 2019 allekirjoittaneet Hennalan lakanneen varuskunta-alueen pääosin vanhastaan rakennettua noin 27,32 hehtaarin aluetta koskevan maankäyttösopimuksen ja sopimukseen liittyvien maa-alueiden luovutuskirjat. Maankäyttösopimus ja luovutuskirjat mahdollistivat alueen asemakaavoittamisen.

Em. sopimusten ja asemakaavoituksen jälkeen varuskunta-alueesta jäi vielä Senaatin omistukseen noin 30,87 hehtaarin puolustusvoimien harjoitusalue (mm. ampuma- ja esteradat). Asemakaavoitetun lakanneen varuskunta-alueen länsipuolella sijaitsevasta alueesta noin 23,72 hehtaaria on Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) asuinaluetta (A-20), noin 6,24 hehtaaria virkistysaluetta (VL-22) ja noin 0,91 hehtaaria asemakaavan Hennalanpuiston puistoaluetta (VP).

Rakentamattomalla alueella sijaitsee mm. ulkoilureittejä, hulevesien viivytysaltaita yhdysojineen ja varuskunta-aikaisia esteratoja rakennelmineen. Alueen länsiosa on metsävaltaista aluetta. Päijät-Hämeen Metsänhoitoyhdistys on kaupungin toimeksiannosta tehnyt alueesta puustoarvion.

Koska alue on ollut puolustusvoimien käytössä mm. harjoituskenttänä, on alueella teetetty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, perustamistapalausunto sekä junaradan läheisyyden takia tärinäselvitys.

Alueen hankinta kaupungille tuli ajankohtaiseksi, koska em. selvitysten perusteella alueelle on mahdollista toteuttaa myös pientalorakentamista aikaisemmin oletetun pelkän kerrostalorakentamisen sijaan.

Pilaantuneisuustutkimus

Pilaantuneisuustutkimuksen mukaan yleiskaavan asuinalueelta löytyi noin 3,51 hehtaarin alue (liitekartoissa pohjoisin vihreä alue), jonka maaperässä havaittiin maaperän luontaisen pitoisuuden ylittäviä (raja-arvo 10 mg/kg) arseenipitoisuuksia. Edelleen tutkimuksen perusteella noin 1,41 hehtaarin alueen (liitekartoissa keskimäinen vihreä alue) maaperässä havaittiin selkeä jätetäyttökerros. Lahden kaupungin ympäristöpalveluiden lausuntojen perusteella em. alueiden toteuttaminen rakentamiseen edellyttää maamassojen vaihtoa. Alueet voivat jäädä puisto/virkistysalueeksi, mikäli alueiden muuttaminen ei vaadi maanpinnan leikkaamista. Tällöin ei myöskään alueilla olevia arseenipitoisia maita ja jätteitä tarvitse poistaa.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan toimenpiteiden korkeiden kustannusten takia on taloudellisesti kannattavampaa jättää alueet rakentamattomana ja maaperä muokkaamattomana puisto-/virkistyskäyttöön kuin ottaa rakentamisen piiriin. Alueet on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Tutkimuksessa rajatun asemakaavan puistoalueella sijaitsevan noin 0,14 hehtaarin alueen (liitekartoissa eteläisin vihreä alue) maaperässä on havaittu selkeä paksu jätetäyttökerros (mm. betonia, tiiltä, muovia, rautaa) sekä haitta-ainepitoisuuksia. Alueella kulkee myös suurjännitelinja ja maaperässä kaukolämpöjohto ja sähkökaapeleita. Johtojen kunnostamisen tai muun alueella tehtävän rakentamistoimenpiteen yhteydessä Lahden ympäristöpalvelut edellyttävät alueen pilaantuneen maaperän kunnostamista. Senaatti luovuttaa alueen vastikkeetta kaupungille.

Perustamistapalausunto

Insinööritoimisto Lepistö Oy on kaupungin toimeksiannosta tehnyt yleiskaavan asuinalueelta alueellisen perustamistapalausunnon. Selvityksen mukaan noin 2,89 hehtaarin alueelle (liitekartoissa sinisellä rajattu alue) ei suositella maanvaraista

perustamista. Alue on erityisen haasteellinen myös paalutettavaksi alueen paineellisen pohjaveden takia. Alue on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Tärinäselvitys

Sitowise Akustiikka on kaupungin toimeksiannosta tehnyt maaliikenteen tärinä- ja runkoselvityksen yleiskaavan asuinalueelta noin 600 metriin saakka junaradasta pois lukien arseenialue (liitekartoissa luoteisin vihreä alue). Selvityksessä on esitetty, että rakennusteknisesti ja taloudellisesti kannattaa jättää junaradan reunasta 50 metriin ulottuva noin 6 190 m²:n vyöhyke rakentamattomaksi. Alue on hinnoiteltu tarjouksessa muuta yleiskaavan virkistys- ja asemakaavan puistoalueita matalammalla hinnalla.

Alueiden kunnostustoimenpiteiden suorittaminen ja kustannustenjako

Insinööritoimisto Lepistö Oy:n kaupungin toimeksiannosta tekemän kolmea aluetta koskevan kunnostamistoimenpiteiden kustannusarvion mukaan alueiden kunnostamistoimenpiteet kustantavat yhteensä noin 244 000 € (alv. 0 %). Alueiden kunnostuksesta vastaa kaupunki jolloin em. kustannus on osa kauppahintaa.

Mikäli alueella, lukuun ottamatta alueita 1–3, todetaan ennen luovutuskirjan allekirjoittamista tapahtunutta maaperän pilaantumista tai maaperään on kulkeutunut jätteensekaista maaperää, vastaa maaperän kunnostamisesta ensisijaisesti pilaaja ja toissijaisesti Senaatti siten, että Senaatti vastaa puhdistamiskustannuksista 750 000 euroon saakka, jonka jälkeen kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi.

Senaatin vastuu molemmissa em. tapauksissa on voimassa 31.12.2030 saakka edellytyksellä, että Kaupunki on toimittanut Senaatille kirjallisen kunnostamissuunnitelman kustannuksineen em. päivämäärään mennessä.

Edellä mainitusta poiketen Kaupunki vastaa kuitenkin pilaantuneen maaperän puhdistuskustannuksista 50 000 euroon (alv. 0 %) asti.

Hennalan alueen hinta

Hennalan alueen kiinteistöt ja määräalat hinnoitellaan yleis- ja asemakaavojen käyttötarkoitusten sekä alueellisen perustamistapalausunnon, maaperän pilaantuneisuustutkimuksen sekä tärinä- ja meluraportin perusteella.

Noin 30,87 hehtaarin alueen kokonaishinnaksi puustoineen saadaan 1 143 300 euroa.

Osana kauppahinnan maksua on kaupungin vastuulle jäävät yhteensä 244 200 euron maaperän kunnostamistoimenpiteet, jolloin rahana maksettava osa kauppahintaa on 899 100 €.

RADANVARSI

Kaavoitustilanne

Noin 46 790 m²:n radanvarren ratapiha-alue sijaitsee Helsingintien, Mannerheiminkadun ja Jaksonkadun sekä rautatien välissä. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi (LR). Lahden yleiskaavassa 2035 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alueen käyttö ja rakennukset

Alue on ollut ratapihakäytössä ja siellä on vanhat käytöstä poistetut ratapihan raide- ja laiturirakenteet sekä asema- ja makasiinirakennus ja entinen autovarikko.

Alueella itäosassa oleva kerrosalaltaan noin 2 770 m²:n asema- ja makasiinirakennus on rakennettu vuonna 1920. Rakennus koostuu kaksikerroksisesta asemarakennuksesta sekä yksikerroksisesta puisesta makasiiniosasta.

Makasiiniosassa on rengasliikkeen toimitilat.

Kaupan kohteen länsiosassa sijaitsee vuonna 1950 rakennettu noin 960 m²:n autovarikkorakennus. Rakennuksen alakerrassa on halli- ja toimistotilaa. Yläkerrassa on toimisto- ja sosiaalitiloja, sekä varastotilaa.

Rakennukset ovat heikko/välttäväkuntoisia. Myyjä on vuokrannut kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista tiloja kolmansille osapuolille (vuokralaiset) vuokrasopimuksin. Rakennukset eivät ole asemakaavassa eikä myyjän antamien tietojen mukaan suojeltuja. Kaupunki ostaa rakennukset lähtökohtaisesti purettaviksi. Arvioidut rakennusten ja rakenteiden (mm. laiturirakenteet) purkukustannukset ovat noin 250 000 euroa.

Pilaantuneet ja jätettä sisältävät maat

Kaupan kohde on toiminut rautatiealueena ja osittain teollisuus- ja varastointikäytössä. Tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan alueella on todettu paikoin pilaantumista ja kunnostustarve kolmessa pisteessä. Alueella on suositeltu tehtäväksi pilaantuneen maaperän kunnostus mahdollisten tulevien rakennustöiden tai muun alueelle soveltuvan työn yhteydessä.

Kunnostuksen kustannusarvio em. kolmessa pisteessä on noin 90 000 euroa. Kaupunki vastaa puhdistamistoimenpiteiden suorittamisesta. Kustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi (45 000 € / 45 000 €).

Radanvarren alueen hinta

Alueen kauppahinnaksi osapuolet ovat neuvotelleet 1 035 700 €.

Kauppahinta muodostuu kokonaisuudesta huomioiden alueen sijainti, yleiskaavan käyttötarkoitus, maaperä ja alueella olevat rakennukset.

Kauppahinnasta 45 000 euroa on myyjän osuus maaperän kunnostamistoimenpiteistä, jolloin kaupungille jää kauppahinnasta rahalla maksettavaksi 990 700 €.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Esityksen strategian mukaisuus

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- vahvistamalla asemaamme pääkaupunkiseudun lähialueena
- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalin ja tarjoamalla asukkaille kestävän kaupunkirakenteen
- houkuttelemalla alueelle osaavaa työvoimaa

Asianosaisena

- Senaatti-kiinteistöt
- Senaatin asema-alueet Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Senaatti-kiinteistöt, Senaatin asema-alueet Oy

Liitteet

- 72 Kartat Hennalan varuskunta-alue
- 73 Kartta Radanvarren ratapiha-alue

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

97**Liikerakennusten tontin 398-5-496-2 vuokraamisen jatkaminen Hirsimetsäntie 92**

3560/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Kivimaan kaupunginosan korttelin 496 liiketontin 2 (398-5-496-2) vuokraamista Kukkatarha Koskinen Oy:lle 10 vuodella voimassa olevaan vuokrasopimuksen liitettävällä lisäsopimuksella. Muilta osin 21.5.2010 allekirjoitetun vuokrasopimuksen ehdot pysyvät voimassa. Tontin vuokraamisen jatkamisen ehdot ovat voimassa 31.12.2025 saakka.

Perusteluosa

Lahden kaupungin ja Kukkatalo Koskinen Oy:n Kivimaan kaupunginosassa osoitteessa Hirsimetsäntie 92 sijaitsevaa tonttia 398-5-496-2 koskeva 1.6.2010 alkanut maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Yhtiön edustaja on pyytänyt vuokraamisen jatkamista kymmenellä vuodella.

Vuokratontti sijaitsee 12.9.1967 vahvistetun asemakaavan liikerakennusten (AL12) korttelialueella. Tontille saadaan rakentaa liiketiloja ja 2 asuinhuoneistoa. Tontin

pinta-ala on 1 918 m² ja rakennusoikeus 538 k-m² (e=0,29). Tontilla sijaitsee liike- ja asuinkäytössä oleva 720 k-m²:n suuruinen rakennus.

Kaupungin käytäntönä on hinnoitella liike- ja asuinkäyttöön tarkoitettut tontit asemakaavan rakennusoikeuden määrän perusteella (€/k-m²) tai käytetyn rakennusoikeuden määrällä, jos se ylittää asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden määrän ja siten, että tontin luovutushinta ei saa alittaa tontille omakotitonttien vyöhykehinnan (€/m²) perusteella laskettua arvoa.

Tontin vuokra vuonna 2025 on 4 653 €, jolla vuokralla käytetyn rakennusoikeuden yksikköhinnaksi saadaan 129 €/k-m². Hinta vastaa alueen liikerakennusten tonttien markkinahintaa. Vuokra ylittää myös alueella voimassa olevan omakotitonttien vyöhykehinnan 44 €/m².

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että kaupunki jatkaa tontin 398-5-496-2 vuokraamista Kukkatalo Koskinen Oy:lle 10 vuodella 31.12.2035 saakka. Voimassa olevan vuokrasopimuksen vuosivuokraan ei esitetä muutosta.

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteiden toteutumista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Kukkatarha Koskinen Oy

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kukkatarha Koskinen Oy

Liitteet

74 Kartta tontista 398-5-496-2 Hirsimetsäntie 92

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

98

Renorin/Askon asemakaava-alueen maankäyttösopimuksen muutossopimus, Askonkatu 7-22

3716/10.00.01.04/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy liitteenä olevan Renor Oy:n ja kaupungin välisen "Sopimuksen maankäyttösopimuksen ja siihen liittyvien alueluovutuksen ehtojen muuttamisesta".

Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan tekemään sopimukseen pieniä merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Perusteluosa

Kaupunki ja Renor Oy ovat 29.5.2017 allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen, jolla osapuolet ovat sopineet ns. Askon alueelle sijoittuvan asemakaavan A-2644a maankäytöstä, rakentamisesta ja muusta asemakaavan toteuttamisesta. Noin 6,85 hehtaarin sopimusalue sijaitsee Mannerheiminkadun ja rautatien välissä, Askonkadun liittymän ja Iso-Paavolankadun sillan välisellä alueella. Osin rakennettu ja osin rakentamaton Askonkatu kulkee sopimusalueen läpi.

Asemakaava

Renorin aloitteesta tehdyn 17.8.2017 lainvoiman saaneen asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muodostaa radanvarren alueesta Lahden ydinkeskustaan integroituva, tiivis ja urbaani kaupunginosa, jossa liike-elämän (noin 2 000 työpaikkaa) ja asumisen (noin 1 000 asukasta) toiminnot yhdistyvät kattaviin yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Asemakaavan muutoksella suojeltiin vanha teollisuuskiinteistö muuttamalla sen käyttömahdollisuuksia pääosin toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella alueelle osoitettiin uutta rakentamista noin 40 000 k-m², josta pääosa asumiseen ja loput toimisto- ja liikerakentamiseen. Lisäksi kaavalla suojeltiin vuonna 1981 rakennettu Valion konttorirakennus.

Sopimusalueen toteuttaminen

Sopimusalueen toteuttaminen jaettiin kahteen vaiheeseen:

Vaihe 1 ulottui Mannerheiminkadun ja Askonkadun risteyksestä suojellun teollisuuskiinteistön itäreunaan saakka sisältäen mm. kuusi asuinkerrostalon rakennuspaikkaa. Osapuolet ovat toteuttaneet määräajassa Vaiheeseen 1 liittyvät maankäyttösopimuksen velvoitteet, kuten kunnallistekniikan rakentamisen ja maa-alueiden vaihdot. Renor on suorittanut kaupungille Vaiheeseen 1 liittyvän 1,92 milj.€:n kunnallistekniikan korvauksen kahdessa erässä (erät 1 ja 2).

Vaihe 2 ulottuu Vaiheen 1 itäreunasta Iso-Paavolankadun sillalle saakka sisältäen mm. 13 asuinkerrostalon rakennuspaikkaa ja pysäköintilaitoksen rakennuspaikan. Vaiheen 2 kunnallistekniikan toteuttamisaikatauluksi sovittiin 18 kuukautta siitä lukien, kun osapuolet ovat kirjallisesti sopineet vaiheen toteuttamisesta, kuitenkin viimeistään 17.8.2027 (10 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta). Vaiheen 2 maa-alueiden vaihdot on suoritettu siten, että hallintaoikeudet siirtyvät omistajille vasta, kun Vaiheen 2 rakentaminen alkaa.

Renor sitoutui maksamaan kaupungille Vaiheen 2 toteuttamisesta 1 180 000 euron kunnallisteknisen korvauksen kahdessa erässä (erät 3 ja 4):

- 3. erä 590 000 € yhdeksän kuukauden kuluessa siitä, kun osapuolet ovat sopineet Vaiheen 2 rakentamisen aikataulusta kirjallisesti, kuitenkin viimeistään 17.8.2025 (8 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta)

- 4. erä 590 000 € 18 kuukauden kuluessa siitä, kun osapuolet ovat sopineet Vaiheen 2 rakentamisen aikataulusta kirjallisesti, kuitenkin viimeistään 17.8.2026 (9 vuotta asemakaavan lainvoimaistumisesta)

Em. maksuerät sidottiin maanrakennuskustannusindeksin vuoden 2016 keski-indeksiin.

Sopimusluonnos

Vaiheen 1 alueelle on rakentunut yksi asuinkerrostalo. Vaiheen 2 alueelta Renor on purkanut osittain asemakaavan Askonkadun rakentamattomalla katualueella sijainneen varastorakennuksen.

Asuntojen sekä liike- ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä Suomeen kevättalvella 2020 rantautuneesta koronapandemiasta lähtien ja vähäinen kysyntä on edelleen jatkunut koronapandemian päättyttyä mm. epävarmasta maailman ja Suomen taloustilanteesta johtuen.

Osapuolet ovat neuvotelleet maankäyttösopimuksen Vaiheen 2 vastuiden ja velvollisuuksien täyttämiseen liittyvien määräaikojen ja luovutuskirjassa sovittujen maa-alueiden vaihtojen hallintaoikeuksien siirtämisestä, jotta Renor voi varmistua asemakaavan A-2644a sisällön toimivuudesta myös tulevaisuudessa Askon alueella.

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että lautakunta hyväksyy liitteen sopimusluonnoksen, jossa em. määräaikoja jatketaan seuraavasti:

- **31.3.2030 mennessä** Renor ilmoittaa Kaupungille kirjallisesti Vaiheen 2 rakentamisen toteuttamisesta
 - **16.8.2030 mennessä** osapuolten on kirjallisesti sovittava Vaiheen 2 katualueiden ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta
 - Kunnallisteknisen korvauksen 3. erä (perusmaksu 590 000 €) yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Vaiheen 2 rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2030 mennessä**
 - Kunnallisteknisen korvauksen 4. erä (perusmaksu 590 000 €) kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Vaiheen 2 rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2031 mennessä**
 - korvauksille maankäyttösopimuksella sovitut indeksitarkistusehdot säilyvät ennallaan
 - Kaupunki toteuttaa Vaiheen 2 katualueet ja kunnallistekniikan 18 kuukauden kuluessa em. toisen vaiheen rakentamista koskevan kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin **viimeistään 17.8.2032** (15 vuotta asemakaavan A-2644a lainvoimaistumisesta).
 - Vaiheen 2 toteutukseen liittyvien aluevaihtojen hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle Vaiheen 2 toteutusaikataulun edellyttämän mukaisesti, kuitenkin **viimeistään 17.8.2030 mennessä** siinä tapauksessa, että Renor haluaa edetä asemakaavan A-2644a toteuttamisessa.
- Mikäli Renor ei halua edetä asemakaavan A-2644a toteuttamisessa Vaiheen 2 em. siirrettyssä määräajassa, osapuolet sitoutuvat aloittamaan uudet neuvottelut asemakaavan ajantasaisuuden tarkistamiseksi, uuden maankäyttösopimuksen (ml. kaavoitusmaksut, kunnallistekniset korvaukset ja hankkeen aikataulut) laatimiseksi sekä Vaiheeseen 2 liittyvien alueluovutusten mahdolliseksi uudelleen sopimiseksi viipymättä Renorin ilmoituksen jälkeen.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- hyödyntämällä Suomen johtavan ympäristökaupungin edelläkävijän potentiaalinsa ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- vahvistamalla asemaa pääkaupunkiseudun lähialueena
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Renor Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Renor Oy

Liitteet

75 Muutossopimusluonnos Renor Oy Askonkatu 7 - 22

76 Kartta M-16-331 maankäytösopimuksen sopimusalueesta

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

99

Kaupunginsairaalantontin maanvuokrasopimuksen ja pysäköintiin liittyvien sopimusten muuttaminen Oikokatu 2

3821/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä seuraavat esityksen liitteenä olevat sopimukset:

- Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Muutos maanvuokrasopimukseen
- Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä
- Lahden kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä
- Lahden kaupunki, Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Päättämissopimus

Kaikkien em. sopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että kaupunginhallitus hyväksyy Kiinteistö Oy Lahden Harjun ja kaupungin välisen sovintosopimuksen

koskien osapuolten 21.6.2022 allekirjoittamaan Kiinteistön kauppakirjaan liittyviä erimielisyyksiä ja osapuolet allekirjoittavat sopimuskokonaisuuden yhdenaikkeisesti mukaan lukien Sovintosopimus.

Lautakunta valtuuttaa suunnittelujohtajan allekirjoittamaan em. sopimukset sekä tekemään sopimukseen merkitykseltään vähäisiä tarkentavia muutoksia/lisäyksiä.

Valtuutus ei koske sovintosopimusta.

Perusteluosa

Kaupungin Tilakeskus on elokuussa 2022 myynyt kaupunginsairaalan rakennukset Kiinteistö Oy Lahden Harjulle. Samalla kaupunki vuokrasi sairaalatontin 398-1-1000-6 rakennusten ostajalle 50 vuoden maanvuokrasopimuksella.

Tontin ja rakennusten luovutushetkellä tontille oli vireillä asemakaavanmuutos A-2764, jonka tavoitteena oli mahdollistaa rakenteellisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen pääsääntöisesti tontilla sijaitsevan käytössä olleen pysäköintialueen paikalle. Asemakaavamuutoksella tavoiteltiin sairaalan tontin jakamista kahtia pääterveysaseman tontiksi ja pysäköintilaitoksen tontiksi edellyttäen, että pysäköintilaitoksen tontille tosiasiallisesti olisi rakennettu rakenteellinen pysäköinti, joka palvelisi myös pääterveysaseman käyttäjiä ja asiakkaita. Kaupungin tai kaupungin sijaan tulleen piti kustannuksellaan rakentaa pysäköintilaitos, johon piti siirtyä pääterveysaseman pihan 120 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentamisen ehdoista sovittiin maanvuokrasopimuksessa. Lisäksi kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju sekä kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue allekirjoittivat ”Sopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamisesta”.

Koska asemakaavamuutos eikä sen mahdollistama pysäköintilaitoksen rakentaminen toteutunut, ovat maanvuokrasopimuksen ja pysäköintiin liittyvien sopimusten osapuolet neuvotelleet muutossopimukset.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 23.4.2025 § 51, että kaupunki suunnittelee ja rakentaa Loviisanpässinpuiston yli asemakaavan mukaisen jalankulun ja pyöräilyn

sillan, joka johtaa Vesijärvenkadulta entisen kaupunginsairaalan päärakennuksen piha-alueelle. Toteutuksen edellytyksenä oli, että hyvinvointialue ja kiinteistönomistaja sekä kaupunki pääsevät yhteiseen näkemykseen siitä, että sote-keskus toimii jatkossakin nykyisellä paikallaan entisen kaupunginsairaalan tiloissa. Ko. sopimusjärjestely mahdollistaa sote-keskuksen toiminnan jatkumisen kaupunginsairaalan tiloissa sekä em. sillan rakentamisen toteuttamisen.

Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Muutos maanvuokrasopimukseen

Maanvuokrasopimuksen muutoksessa poistetaan voimassa olevasta maanvuokrasopimuksesta pysäköintilaitoksen suunnittelemista ja toteuttamista koskevat ehdot sekä annetaan vuokralaiselle Kiinteistö Oy Lahden Harjulle oikeus ostaa tontti vuokra-aikana.

Kauppahinta määritellään siten, että kumpikin osapuoli pyytää yhden puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) antamaan arviokirjan tontin (ei rakennusten) arvosta. Arviossa tulee antaa erikseen arviot käytetyille ja käyttämättömälle rakennusoikeudelle. Osapuolet vastaavat kumpikin itse nimittämänsä arviomiehen kustannuksista. Kauppahintana käytetään kyseisten arvioitsijoiden antamien arvioiden keskiarvoa. Kauppahinta on kuitenkin aina vähintään 9.8.2022 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusvuokrasta (perusvuokra 264 495 € x 20) laskettu hinta 5 289 900 euroa. Tontin kauppahinta arvioidaan kaupantekohetkellä toteutuneen rakennusoikeuden määrällä.

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan ostaja sitoutuu maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa mahdollisesti myöhemmin käytettävästä rakennusoikeudesta. Em. arvioiden perusteella määritetty kauppahinta on voimassa kolme vuotta arviokirjojen päiväyksestä. Tämän jälkeen lisäkauppahinnat määritetään samalla tavoin osapuolten tilaamilla arviokirjoilla kuin alkuperäinen kauppahinta. Lisäkauppahintaa maksetaan vasta kun lisärakentamisen määrä

ylittää 500 k-m². Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus pysyy voimassa niin kauan kuin tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä voimassa oleva tonttia koskeva asemakaava on voimassa muuttumattomana.

Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä

Sopimuksella kaupunki sitoutuu muuttamaan omistamallaan kiinteistöllä 398-1-1000-9 (LPA autopaikkojen korttelialue) Oikokadun varrella sijaitsevat liitteen 3.1 mukaiset pysäköintipaikat nykyisistä asiakaspysäköintipaikoista Lahden sosiaali- ja terveystieteiden henkilöstön pysäköintipaikoiksi edellyttäen, että asiakaspysäköinti järjestetään sairaalakiinteistöllä.

Lahden kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue: Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä

Sopimuksella kaupunki sitoutuu muuttamaan omistamallaan kiinteistöllä 398-1-1000-9 (LPA autopaikkojen korttelialue) Oikokadun varrella sijaitsevat liitteen 3.2 mukaiset pysäköintipaikat nykyisistä asiakaspysäköintipaikoista Lahden sosiaali- ja terveystieteiden henkilöstön pysäköintipaikoiksi edellyttäen, että asiakaspysäköinti järjestetään sairaalakiinteistöllä. Lisäksi osapuolet sitoutuvat sopimaan yhteisesti pysäköinnin käytännönjärjestelyistä ennen pysäköintipaikkojen käyttöönottoa.

**Lahden kaupunki, Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola
Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue:
Päättämissopimus**

Osapuolet ovat allekirjoittaneet 9.8.2022 päivätyn sopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamisesta. Tällä sopimuksella osapuolet haluavat sopia kyseisen sopimuksen päättämisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Kaikkien em. sopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että Kiinteistö Oy Lahden Harju ja Kaupunki allekirjoittavat sovintosopimuksen koskien osapuolten 21.6.2022 allekirjoittamaan Kiinteistön kauppakirjaan liittyviä erimielisyyksiä. Kaupungin osalta sovintosopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on kaupunginhallituksen lainvoimainen päätös sopimuksen hyväksymisestä.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteita:

- emme tee yksin, vaan etsimme aktiivisesti kumppanuuksia ja kehitämme kaupunkia yhdessä erilaisten toimijoiden kanssa.

Asianosaisena:

- Kiinteistö Oy Lahden Harju
- LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, Päijät-Hämeen hyvinvointialue

Liitteet

- 77 Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju Muutos maanvuokrasopimukseen
- 78 Lahden kaupunki ja Kiinteistö Oy Lahden Harju Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

- 79 Lahden kaupunki ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue Sopimus pysäköintipaikkojen järjestelystä
- 80 Lahden kaupunki, Kiinteistö Oy Lahden Harju, LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue Päätämissopimus

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

100

Yritystontin luovuttaminen, 398-20-251-3, Vanhanradankatu 25

3815/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen p. 050 555 9101

maankäyttöinsinööri Jouni Lehto, p. 040 095 9790

Päätös

Esittelijä

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Kerinkallion kaupunginosan korttelin 20251 tontin 3 (kiinteistötunnus 398-20-251-3) KOy Toimitilat 25:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontin pinta-ala on 7078 m². Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 8 140 euroa (5 % tontin pinta-alan ja m²-hinnan tulosta).
2. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä ja päättyy 31.12.2055. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Mikäli tontti luovutetaan perustettavan yhtiön lukuun, tulee yhtiö olla perustettu ja kaupparekisterissä.
3. Tontin rakentamisvelvollisuus on noin 1500 k-m². Rakennuksessa tulee olla pidetty hyväksytty osaloppukatselmus kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivästä.

4. Vuokralainen vastaa tonttia palvelevien vesi- ja viemäriliittymien sekä hulevesirakenteiden (tontin itäpuolelle rakennettava avo-oja) rakentamiseen liittyvistä kustannuksista ja liittymismaksuista.
5. Vuokralainen vastaa luovutettavan tontin sekä viereistä tonttia palvelevan ajoliittymän suunnittelusta ja rakentamisesta. Kaupunki perustaa rasisheen tonttien yhteiselle ajoliittymälle ennen tontin luovuttamista. Ajoliittymän kunnossapidosta liittyvistä vastuista ja kustannuksista sovitaan tarkemmin tonttien luovutuskirjoissa.
6. Muutoin noudatetaan tavanomaisia rakentamattomien yritystonttien luovutusehtoja.
7. Ennen tontin luovuttamista hakija saa suorittaa tontilla maaperätutkimuksia sekä muita ympäristö ja rakennusluvan hakemisen edellyttämiä toimenpiteitä. KOy Toimitilat 25:llä ei ole oikeutta tontin raivaamiseen eikä muidenkaan rakentamistoimenpiteiden aloittamiseen tontilla ennen tontin hallintaoikeuden siirtymistä ja toimenpiteiden suorittamiseen tarvittavien viranomaislupien saantia.
8. KOy Toimitilat 25 sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamisluvan mukaisen julkisivultaan laadukkaan sekä tontinluovutusneuvotteluissa ja kaupunkikuvaryhmässä esitetyn suunnitelman ja kaupunkikuvaryhmän ohjeistuksen mukaisen rakennuksen.

Perusteluosa

Tällä päätöksellä päätetään yritystontin luovuttamisesta osoitteessa Vanhanradankatu 25 sekä luovutukseen liittyvistä ehdoista.

Lahden kaupunki ja KOy Toimitilat 25:n edustaja ovat neuvotelleet Kerinkallion kaupunginosan korttelin 20251 tontin 1 (kiinteistötunnus 398-20-251-3) luovuttamisesta. Tontin osoite on Vanhanradankatu 25. Tontille rakennetaan noin 1 500 k-m² suuruiset toimitilat, jossa on arviolta 30–40 työpaikkaa. Tontti on asemakaavassa teollisuutta, varastointia ja niihin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TL). Luovutettavan tontin pinta-ala on 7078 m² ja rakennusoikeus 3539 k-m² (e=0,50).

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.9.2024 § 107 vahvistanut yritystonttien vyöhykehinnat aikavälille 1.10.2024–30.9.2026 tai siihen asti, kun uusi vyöhykehintapäätös on saanut lainvoiman. Tällä päätöksellä luovutettava tontti sijaitsee tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä, jolla vyöhykehinta on 20 €/m². Tontin poikkeuksellisen hyvän sijainnin vuoksi tontin hinta on kuitenkin arvioitu olevan 23 €/m², joten tässä luovutuksessa ei sovelleta kaupunkiympäristölautakunnan aiemmin hyväksymää vyöhykehintaa ja kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy luovutuksen erillisellä päätöksellä Lahden kaupungin hallintosäännön kaupunkiympäristön palvelualueutta koskevan toimivaltataulukon mukaisesti. Tontin myyntihinnaksi em. hinnoitteluperusteella ja vyöhykehinnalla saadaan 162 794 €, josta vuosivuokra (5 %) on 8 140 €.

Esitys tukeutuu Lahti 2030 Tehty kestäväksi strategian seuraavaan kohtaan: Suomen johtava ympäristökaupunki hyödyntää edelläkävijän potentiaalin ja tarjoaa yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön.

Vaikutustenarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: KOy Toimitilat 25

Liitteet

81 Kartta luovutettavasta tontista 398-20-251-3 Vanhanradankatu 25

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

101**Vedenottamon tontin 398-33-750-40 vuokraamisen jatkaminen Killenkatu 2**

3619/10.00.02.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää jatkaa Jalkarannan kaupunginosan korttelin 750 tontin 40 (398-33-750-40) vuokraamista Lahti Aqua Oy:lle uudella maanvuokrasopimuksella seuraavilla ehdoilla:

- Vuokra-aika on 1.1.2026–31.12.2040.
- Tontin vuosivuokra on 29 260 euroa.
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2024 keski-indeksilukuun 2332.
- Vuokralaisella ei ole vuokratontin osto-oikeutta.

Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tonttien ja alueiden vuokrausehtoja.

Tontin vuokraamisen jatkamisen ehdot ovat voimassa 31.12.2025 saakka.

Perusteluosa

Lahten kaupungin Lahti Aqua Oy:lle vuokraaman Jalkarannan kaupunginosan osoitteessa Killenkatu 2 sijaitsevan tontin 398-33-750-40 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2025. Tontilla sijaitsee Lahti Aquan vedenottamo. Osapuolet ovat neuvotelleet tontin vuokraamisen jatkamisesta.

Alun perin 1.1.2006 alkaneen sopimuksen vuokrakohteena oli 7 649 m²:n tontti 31, jolla sijaitsi silloin vanha Jaakkolan tilan suojellut päärakennus ja aittarakennus. Tontin elinkustannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi määritettiin arviokirjan perusteella 25 000 €. Loppuvuodesta 2018 hyväksytyllä asemakaavamuutoksella vuokratontin ulottuvuutta muutettiin siten, että Jaakkolan tilan päärakennukselle ja aittarakennukselle muodostettiin oma noin 2 800 m²:n tontti 39. Marraskuussa 2018 kaupunki myi tontin 39 maapohjan tarjouskilpailulla ja Lahti Aqua em. rakennukset yksityiselle henkilölle. Lahti Aquan vuokratontin pinta-alaksi jäi 4 812 m². Vuosivuokraa alennettiin 5 000 eurolla. Tontin vuokra vuonna 2025 on 29 260 €.

Vuokratontti on asemakaavan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, joka on tarkoitettu vedenottamotoimintaa varten (ET-3). Tontti rajoittuu noin 40 metrin matkalta Vesijärveen. Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamat vedenottamoita palvelevat laitteet ja rakennelmat sekä huonokuntoinen sauna Vesijärven rannassa.

Teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksen 13.4.2016 § 43 ehdoilla kaupunki ja Lahti Aqua solmivat 25 uutta maanvuokrasopimusta, joista osalla jatkettiin päättyneitä maanvuokrasopimuksia ja osa oli uusia maanvuokrasopimuksia. Sopimusten vuokra-aika päättyy 31.12.2040. Lautakunnan päätöksellä vuokra-alueet hinnoiteltiin kaupungin teollisuustonttien vyöhykehinnoin lukuun ottamatta erityisarvoa omaavat vuokra-alueet, kuten Vesijärven rannalla sijaitseva Honkalanpuiston vedenottamo. Nyt kyseessä oleva vedenottamotontti on erityisarvoa omaava alue.

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 7

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää, että lautakunta jatkaa tontin 40 vuokraamista uudella maanvuokrasopimuksella 31.12.2040 saakka. Alun perin arviokirjaan perustuvaan ja myöhemmin 5 000 eurolla pienennettyyn tämän vuoden vuokrahintaan 29 260 € ei esitetä muutosta.

Lahden kaupungin hallintosääntö 11/2025.

Esityksen strategian mukaisuus:

Esitys tukee osaltaan Lahti 2030 strategian tavoitteiden toteutumista

- hyödyntämällä Suomen johtavana ympäristökaupunkina edelläkävijän potentiaalin ja tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Vaikutusten ennakkoarviointi:

Vaikutusten ennakkoarviointi on tehty alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asianosaisena: Lahti Aqua Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahti Aqua Oy

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

102**Suokatu ja Lettokatu, katu- ja puistosuunnitelma**

316/08.00.00.04/2025

4703/10.03.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

suunnitteluinsinööri Inka Salo, p. 044 018 7244

projektipäällikkö Antti Ojanen, p. 044 716 1133

Päätös**Esittelijä**

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Suokatua ja Lettokatua koskevan katu- ja puistosuunnitelman (piirustukset 2025-3-101-K, 2025-3-151-Li, 2025-3-201-K ja 2025-3-202-K).

Perusteluosa**Tiivistelmä**

Suokatu ja Lettokatu ovat olemassa olevia, sorapintaisia tonttikatuja, jotka sijaitsevat Alaniityn asuinalueella, Kunnaksen (12.) kaupunginosassa. Suunnittelun tarkoituksena on katujen perusparantaminen asfalttipäällysteisiksi. Alueen vesihuolto saneerataan samassa urakassa. Kadunrakentamisen alustava kustannusarvio on 312 000 € (alv. 0 %).

Suunnitelman lähtökohdat

Alaniityn alueen muut kadut on saneerattu aiemmin. Suokadun ja Lettokadun osalta asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2010 ja katualueet on haltuun otettu vuonna 2012. Asemakaavan mukainen katualue on kapea ja katujen rakentaminen tulee aiheuttamaan nykyisten, osin tai kokonaan katualueella sijaitsevien puiden, pensaiden, aitojen ja muiden rakenteiden poistamista suunnitelmassa esitetyssä laajuudessa.

Suunnitelman sisältö

Suokatu ja Lettokatu on suunniteltu nykyisiä väyliä mukaillen, keskeisesti asemakaavan mukaiseen katualueeseen nähden. Ajoin toteutetaan molemmilla kaduilla 4 m leveänä, asfalttipäällysteisenä väylänä. Katujen tasaus on optimoitu suhteessa ympäröiviin tontteihin siten, että se paikoin hieman laskee nykyiseen verrattuna. Ajoin eteläreunaan on suunniteltu yliajettava reunakivi asemapiirustuksen mukaisesti. Reunakiven korkeus asfaltin pinnasta on 6 cm. Katujen reuna-alueet nurmetetaan ja katualueilta poistetaan nykyiset puut, aidat ja muut olevat rakenteet.

Saneerattavien katujen kääntöpaikat on mitoitettu siten, että roska-auto mahtuu kääntymään peruuttaen. Kääntöpaikat on sijoitettu tilan puutteen vuoksi katujen päissä sijaitsevalle puistoalueelle. Kääntöpaikat asfaltoidaan ja niille osoitetaan aluepysäköintikielto hillitsemään pitkäaikaista pysäköintiä. Lettokadulta Suokadulle kulkeva sorapintainen puistoväylä saneerataan muilta osin ainoastaan vesihuollon vaatimassa laajuudessa.

Katujen pintavedet johdetaan yksipuolisella kallistuksella reunakiven viereen ja edelleen hulevesikaivojen kautta rakennettavaan hulevesiviemäriin tai ojaan. Painanteista hulevedet johdetaan kupukaivojen kautta rakennettavaan hulevesiviemäriin. Kaduilla säilyy nykyinen katuvalaistus lähes koko matkalla.

Lettokadun loppupäähän on esitetty yksi uusi katuvalaisin ja lisäksi molemmille kääntöpaikoille on esitetty uudet puistovalaisimet.

Suunnitelma on esitetty seuraavissa piirustuksissa:

2025-3-101-K, asemapiirustus

2025-3-151-Li, liikenteenohjaussuunnitelma

2025-3-201-K, pituus- ja tyyppipoikkileikkaus Suokatu

2025-3-202-K, pituus- ja tyyppipoikkileikkaus Lettokatu

Suokadun ja Lettokadun katu- ja puistosuunnitelma toteuttaa Lahden kaupungin strategiaa: Suurin osa uudesta rakentamisesta sijoittuu kestäville kaupunkirakenteen vyöhykkeille.

Asianosaisten kuuleminen

Suunnitelma oli nähtävillä 28.5.-11.6.2025 kaupungin verkkosivuilla lahti.fi/nytnahtavilla sekä Lahti-Pisteen osallistumistila Kymppissä. Kadunvarren kiinteistöjä tiedotettiin nähtäville tulosta kirjeitse. Alueella järjestettiin asukastilaisuus 3.6.2025. Tilaisuudessa esiteltiin suunnitelmat, tehtiin maastokierros saneerattavilla kaduilla ja keskusteltiin alustavasti tulevan urakan toteutuksesta. Suunnitelmista ei tullut muistutuksia.

Lautakunnan toimivalta asiassa perustuu Lahden kaupungin hallintosäännön 2025/15 Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukkaan, kohta: yleisten alueiden pito.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Toimenpiteet

Ote ilman liitteitä: asianosaiset

Kaupunkitekniikka/projektipäällikkö

Liitteet

- 82 Suokatu ja Lettokatu, Kahdenkummunpuisto, katusuunnitelma ja puistosuunnitelma, piirustusnumero 2025-3-101-K
 - 83 Suokatu ja Lettokatu, Kahdenkummunpuisto, liikenteenohjaussuunnitelma, piirustusnumero 2025-3-151-Li
 - 84 Suokatu, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus, piirustusnumero 2025-3-201-K
 - 85 Lettokatu, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus, piirustusnumero 2025-3-202-K
 - 8 Suokatu ja Lettokatu, katusuunnitelma ja puistosuunnitelma, katusuunnitelmaselostus
- 6

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

103

Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu: poikkeus kadunpitopäätöksen mukaiseen puhtaanapitovastuuseen

1933/10.03.01.02/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kunnossapitopäällikkö Pasi Leppäaho p. 050 398 5729

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Hämeenlinnantien ja Mannerheiminkadun puhtaanapitovelvoite siirretään täysin kaupungin vastuulle.

Perusteluosa

Taustaa

Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu ovat osa joulukuussa 2020 lakannutta valtatietä. Niiden ajoradat, kevytväylät ja viheralueet ovat olleet joulukuusta 2020 alkaen Lahden kaupungin puhtaana- ja kunnossapidossa. Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu on asemakaavoitettu kaduksi 24.3.2022 lainvoiman saaneilla asemakaavoilla. Hämeenlinnantien ja Mannerheiminkadun kadunpitopäätökset on tehty 2.9.2025.

Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu ovat yhä valtatieluonteisia. Niiden keskimääräinen ajoneuvomäärä on 10 000–25 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa. Väylien nopeusrajoitus on välillä 50–70 km/h.

Kadunpitopäätös

Alueidenkäyttölain (132/1999) 86 §:n mukaan kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu pääosin kunnalle. Kiinteistölle kuuluvista kadunpitoon liittyvistä velvollisuuksista säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa (669/1978, *kunnossapitolaki*). Laissa tarkoitetut kunnossa- ja puhtaanapidon velvollisuudet alkavat, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (kadunpitopäätös) on tehty.

Muutos kunnossapitolain mukaiseen puhtaanapitovelvollisuuteen

Kunnossapitolain 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa tontinomistajalle 10 §:n mukaan kuuluvista puhtaanapitotehtävistä määrättyjen katujen tai tehtävien osalta. Kunnossapitolain 14 b §:n mukaan kunta voi periä huolehtiakseen ottamistaan puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta.

Hämeenlinnantien ja Mannerheiminkadun puhtaanapitovelvoitteiden sisällyttäminen tonttien omistajille toisi mm. puhtaanapitotyön turvallisen toteuttamisen kannalta yksittäiselle tontin omistajalle vähäistä suurempaa riskiä. Ajoratojen puhtaanapitovelvoitteen suorittamisessa tämän tyyllisellä kadulla on

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

työturvallisuusriskejä, kaupunki omien toimiansa yhteydessä käyttää jossain tilanteissa ns. törmäyssuoja-ajoneuvoja. Näillä ajoneuvoilla turvataan puhtaanapitotyötä tuottavien työntekijöiden työturvallisuus. Näiden seikkojen johdosta esitetään, että Hämeenlinnantien ja Mannerheiminkadun puhtaanapitovelvollisuus otetaan kokonaisuudessaan kaupungille. Tontin omistajalle kuuluvien puhtaanapitovelvoitteiden ottaminen kaupungille aiheuttaa kuluja arviolta 2.500 €/vuosi. Puhtaanapidon kuluja ei laskuteta tontin omistajilta.

Täysin kaupungin puhtaanapitoon siirtyvät kadut on esitetty tämän päätöksen liitekartassa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnantien ja Mannerheiminkadun varren kiinteistöjen omistajat ja kaupunkitekniikka/kunnossapito Leppäaho

Liitteet

87 Karttaliite: Hämeenlinnantie ja Mannerheiminkatu, poikkeus kadunpitopäätökseen

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

104

Pöydältä: Vastaus oikaisuvaatimukseen koskien kaupunkiympäristölupalautakunnan päätöstä 03.03.2025 § 26 tilapäisen alueen käyttöluvan kumoamisesta

945/10.03.01.04/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

hallintojohtaja Anu Valtavaara, p. 044 716 1416

Päätös

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Lautakunta kumoaa aikaisemman päätöksensä 3.3.2025 § 26 ja palauttaa asian takaisin valmisteluun.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.04.2025

§ 52

Päätös

Lautakunta päätti jättää asian pöydälle.

Esittelijä

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Lautakunta kumoaa aikaisemman päätöksensä 3.3.2025 § 26 ja palauttaa asian takaisin valmisteluun.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Närhi teki seuraavan esityksen asian pöydälle jättämiseksi: "Asia jätetään pöydälle ja asiaan pyydetään lisää selvitystä, sillä kaikilta osin oikaisuvaatimuksessa ei oltu vastattu alkuperäisiin hylkäysperusteisiin."

Puheenjohtaja McCarron kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu käsittelyn keskeyttämistä koskeva esitys, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Närhen pöydällejättöesitystä, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 4 JAA-ääntä (Minerva Kastehelmi, Ville Nikkilä, Tomi Sairomaa ja Anneli Viinikka) ja 5 EI-ääntä (Mikko Lindroos, Maarit Tuomi, Anita Närhi, Ville Hälinen ja Francis McCarron).

Puheenjohtaja totesi jäsen Närhen pöydällejättöesityksen voittaneen äänin 4–5.

Perusteluosa

Tausta

Aluelupavastaava myönsi 25.2.2025 tilapäisen alueenkäyttöluvan (398-2025-76) tapahtuman järjestämiselle Mannerheimin ja Paasikiven patsaiden edustalla ajalle 26.2.–4.3.2025. Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja käytti otto-oikeutta 27.2.2025, ja asia käsiteltiin uudelleen lautakunnassa 3.3.2025. Esittelijä ehdotti luvan pysyttämistä voimassa, mutta kokouksessa tehtiin vastaesitys, jonka mukaan lupa kumotaan "puutteellisen hakemuksen ja -hakijatietojen, yhteisen omaisuuden suojaamisen sekä turvallisuuteen liittyvien seikkojen perusteella". Tämä esitys hyväksyttiin äänin 6–3. Kolme jäsentä ja esittelijä jättivät eriävän mielipiteen.

Luvan hakija on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Vaatimuksessa vedotaan

perustuslain mukaisiin oikeuksiin (PL 6, 12, 13 ja 16.3 §), Euroopan ihmisoikeussopimuksen 11 artiklaan sekä hallintolain säännöksiin (HL 6, 7, 24, 31–34 ja 45 §). Hakija katsoo, että lautakunnan päätös on syrjivä ja rajoittaa perus- ja ihmisoikeuksia ilman laillista perustetta. Lisäksi lautakunta ei ole kuullut hakijaa eikä yksilöinyt päätöksen perusteita. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan kokousasiakirjan liitteenä.

Päätöksentekomenettelyä koskeva arviointi

Hallintolain 45 §:n mukaan hallintopäätös on perusteltava siten, että siitä ilmenee, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun, sekä mitä säännöksiä on sovellettu. Nyt käsillä olevassa tapauksessa lautakunnan päätös perustuu yleisluontoisiin ja epämääräisiin perusteluihin, joita ei ole sidottu konkreettisiin tosiseikkoihin tai selvityksiin. Päätöksestä ei käy ilmi, millä tavoin hakemus tai hakijatiedot ovat olleet puutteellisia tai mitä turvallisuusriskejä on arvioitu. Perusteluvollisuudesta ei voida tehdä poikkeusta, sillä perustella, että perustelut laaditaan toimielinkokouksessa.

Oikaisuvaatimuksessa viitatut oikeussäännökset ovat asianmukaisia ja sovellettavia lupa-asian käsittelyssä. Lautakunnan päätöksen perustelujen puutteellisuus estää asianosaisen tosiasiallisen mahdollisuuden ymmärtää päätöksen syyt, arvioida sen lainmukaisuutta ja käyttää tehokkaasti muutoksenhakukeinoja. Tämä on erityisen ongelmallista, kun päätöksellä rajoitetaan perustuslaissa turvattuja oikeuksia, kuten kokoontumis- ja ilmaisunvapautta. Tällöin viranomaiselta edellytetään korostettua huolellisuutta ja täsmällistä perustelua.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet hallintomenettelyvirheistä, oikeusturvan heikentymisestä ja mahdollisesta syrjinnästä ovat perusteltuja, eikä lautakunnan päätöksen lainmukaisuutta voida näillä perusteluilla varmentaa. Näin ollen oikaisuvaatimus on hyväksyttävä ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Koska alkuperäinen tapahtumalupa on ollut aikasidonnainen, hakija voi halutessaan ilmoittaa taideperformanssille uuden ajankohdan. Asia käsitellään tällöin normaalin lupamenettelyn mukaisesti.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijälle

Liitteet

88 Oikaisuvaatimus, alueen tilapäinen käyttölupa 41-398-2025-76

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

105**Työohjelmamuutos 4 / 2025**

4785/10.03.01.00/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupungininsinööri Mika Lastikka p. 050 63 891

projektipäällikkö Jani Tuhkanen p. 050 559 4102

Päätös**Esittelijä**

kaupungininsinööri Lastikka Mika

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää käynnistää seuraavat hankkeet:

1. Moukarikadun viimeistelytyöt
2. Koulumatkojen liikenneturvallisuuskohdeiden (Suomi liikkeelle- haku) suunnittelun käynnistäminen
3. Kariniemenpuiston graniittiportaiden kunnostus
4. Satama-aukion maisemoinnin ja pyöräkatosten suunnittelu
5. Mannerheiminkadun jalankulku- ja pyöräväylän suunnittelu
6. Sammuttajankadun kulman skuutti- ja mankeliparkin rakentaminen
7. Niemenkadun uusi suojatie ja Tervatehtaankadun liittymän pollarit
8. Sopenkorven teollisuusalueen katujen kunnostaminen

Perusteluosa

Julkisen käyttöomaisuuden työohjelman 2025 kokonaistilanne 31.8.2025

- o perusohjelman kokonaisbudjetti 19.414.000 euroa
- o josta hankkeilla on sidottu 18.906.208 euroa, eli liikkumavaraa on 507.792 euroa
- o elinvoimahankkeiden kokonaisbudjetti 9.000.000 euroa

- o josta hankkeilla on sidottu 2.424.130 euroa, eli liikkumavaraa on 6.575.870 euroa

Tällä esityksellä em. liikkumavaroista sidotaan perusohjelmasta n. 207.000 euroa ja elinvoimahankkeista n. 310.000 euroa.

Moukarikatu sijaitsee Syväojan teollisuusalueella. Alueen tontit ovat rakentuneet ja kadut on päällystetty. Kadun viimeistelytyöt on jätetty tarkoituksella tekemättä odottamaan tonttien rakentumista. Nyt kun on alue rakentunut, olisi aika rakentaa katualueet valmiiksi eli reuna-alueiden nurmialueet. Vihertöiden rakentamisen kustannusarvio on 13 500 €.

Suomi liikkeelle -kohteet:

Koulumatkojen liikenneturvallisuuskohteiden suunnittelun käynnistäminen

- Elementintien suojatie sekä Hietatien ja Hiekkatien jkpp-reitti
- Kausantien ja Keskustien risteysalueen liikenneturvallisuuden parantaminen
- Soratien saattoalue sekä jalkakäytävä

Kohteille on haettu Suomi liikkeelle -ohjelman valtionavustusta koulumatkojen turvallisuuden ja liikunnallistamisen edistämiseen. Parantamistoimenpiteitä varten on laadittu kohdekohtaiset yleissuunnitelmat. Avustusta on haettu liikenneinfratoimenpiteisiin, joiden tavoitteena on parantaa kävellen ja pyörällä kulkevien koululaisten sekä muiden jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta. Mikäli hanke saa avustusta, hankkeen tulee valmistua syksyllä 2026 siten, että loppuraportointi maksatushakemuksineen on toimitettu 31.10.2026 mennessä. Toteuttamisen edistämiseksi on laadittava tarkemmat suunnitelmat. Suunnittelun kustannusarvio on 55 000 €. Hankkeen toteuttamiseen käytetään työohjelmassa olevaa kohdentamatonta varausta. Rakentamisen kustannusarvio on Elementintie osalta 42 000 €, Kausantien osalta 570 000 € ja Soratien osalta 80 000 €. Hankkeiden toteutus on ajoitettu vuodelle 2026.

Karinimenpuiston graniittiportaot ovat olleet suljettuina huonon kunnon vuoksi. Portaiden korjauksen kustannusarvio on 60 000 €.

Satama-aukio sijaitsee Vesijärvenkadun ja Ankkurikadun kulmauksessa Sibeliustaloa vastapäätä Niemen kaupunginosassa. Paikka tunnetaan hiekkapintaisena maksullisena paikoitusalueena, jossa on pysäköinninvalvontaa. Vieressä on rakentamaton tontti hotellille, joka ei toistaiseksi ole toteutumassa. Sibeliustalon pääoven lähistöllä ei ole soveltuvaa paikkaa polkupyörille, joille on toivottu katoksellisia lukittavia telineitä. Alueen yleisilmeen parantamisesta vastaanotetaan myös palautetta ja sen parantamiseksi on laadittu toimenpide-ehdotuksia. Aukion pinnan parantaminen, pyöräkatokset noin 50 pyörälle ja roska-astiat parantavat koko satama-alueen käytettävyyttä ja tuovat kaupungin matkustajasatamalle sen arvon mukaisen valmiimman ilmeen. Lammikoitumisen vähentämiseksi vesiä on tarve ohjata alueen reunoille muodostettaville puuistutuksille ja viheralueille. Toimenpiteillä parannetaan samalla esteettömyyttä. Tyhjän tontin reuna-alueiden maisemointi puuistutuksin sekä Vesijärvenkadun että Ankkurikadun rajoilla antaa koko matkustajasataman alueelle valmiimman, viimeistellymmän ja viihtyisämmän ulkoasun ja ilmeen. Suunnittelun kustannusarvio on noin 15 000 €. Hankkeen toteuttamisen kustannusarvio on noin 150 000–200 000 €. Toteutus on ajoitettu pääosin vuodelle 2026.

Mannerheiminkadun jalankulku- ja pyöräväylän suunnittelu. Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkon 2030 ja Lahden yleiskaavan yksi pääreiteistä kulkee Mannerheiminkadun pohjoispuolelta ja edelleen Nastolantien vartta. Reitti on myös Päijät-Hämeen pääpyörätieverkkoselvityksessä tunnistettu yhdeksi maakunnan tärkeimmistä. Nykyinen jalankulku- ja pyöräilyväylä ei täytä pyöräilyn pääreitien 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 mm. Pipposta keskustan ja matkakeskuksen suuntaan meneviä yhteyksiä saadaan parannettua. Osuuden parantaminen on osa Fazerin ja kaupungin välistä kasvusopimusta, ja hankkeen edistäminen on investointipäätöksen jälkeen tullut ajankohtaiseksi. Aiemmin hyväksytyn yleissuunnitelman (KYLA 22.1.2025 §7) mukaiselle Sotkankadun osuudelle on myönnetty 27.6.2025 kävelyn ja pyöräilyn investointiohjelman valtion avustusta 350 000 € ja tämän osuuden lisäksi on tarpeen aloittaa katu-, puisto- ja rakennussuunnittelu myös väliltä Iso-Paavolankatu – Viipurintie. Rakentamisen kustannusarvio tilaajatehtävineen on n. 2,3–2,4 M€ (ei sisällä alikulkuja), jolloin suunnittelun osuus 9 % arviolla on n. 207 000–216 000 €. Koko suunnittelua ei ehditä tekemään vuoden 2025 aikana, kuluvan vuoden suunnittelukustannukset n. 100 000 €. Hankkeen toteuttamiseen käytetään työohjelmassa olevaa elinvoimahankkeiden kohdentamatonta varausta.

Sammuttajankadun kulmaan on suunniteltu rakennettavaksi skuutti- ja mankeliparkki. Alueelle toteutettaisiin parkki seuraavasti: 3 m kaari betonikivellä, ja alue betoninurmikivellä. Kustannusarvio rakentamiselle on 11 000 €.

Niemenkadulle Aniankadun pohjoispuolelle on suunniteltu rakennettavaksi uusi suojatie leveällä keskisaarekkeella jalankulkijoiden- ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Saareke laskisi hieman myös autojen ajonopeuksia. Samassa yhteydessä toteutettaisiin Tervatehtaan- ja Niemenkadun liittymään jalankulku- ja pyöräväylää rajaavana ja osin myös suojaavana elementtinä pollaririvistö. Rakentamisen kustannusarvio on yhteensä 20 000 €.

Sopenkorven alueen katujen kunnostustyöt käsittäisivät Takojan-, Ahjokadun ja osin myös Mestarin- ja Sopenkorvenkadut.

**Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista**

nro 7

- Takojankadulla uusittaisiin ajoradan ja jalankulkuväylien päällysteet, osittain reunakivet sekä siistittäisiin katualueen kasvillisuus
- Ahjokadulta uusittaisiin ajoradan päällysteet sekä siistittäisiin katualueen kasvillisuus
- Mestarinkadulta (välillä Kärpäsenskatu – Ahjokatu) korjattaisiin routaheitot
- Sopenkorvankadulla siistittäisiin katualueen kasvillisuus

Alueelta on tullut palautetta katujen kunnosta sekä yleisilmeestä, johon pyritään vastaamaan oheisilla toimenpiteillä. Korjaustoimenpiteiden kustannusarvio on n. 200 000 €. Hankkeen toteuttamiseen käytetään työohjelmassa olevaa elinvoimahankkeiden kohdentamatonta varausta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: rakennuttaminen ja talouspalvelut

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

106

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- ote rakennus- ja ympäristölupalautakunnan 5.8.2025 kokouksen pöytäkirjasta § 48
"Kaupunkikuvaneuvottelukunnan asettaminen sekä rakennus- ja
ympäristölupalautakunnan jäsenen ja varajäsenen nimeäminen
- kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranhaltijoiden viranhaltijapäätökset
ajalta 15.5.–4.9.2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Kaupunkiympäristölautakunta
Esityslista

nro 7

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 09.09.2025

107
Muut asiat

Päätös

Esittelijä

kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

-

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-