

### 1. Muutoskohteen tiedot

Kiinteistötunnus	398-6-6138-2
Muu alue	
Osoite	Katajankatu 5, 15210 Lahti

### 2. Muutosesitys

Haetaan muutosta asemakaavaan siten, että korttelin 6138 tontilla 2 olevat 4 1966-rakennettua asuinkerrostaloa voidaan purkaa ja korvata poistuva kerrosala hieman korotettuna purettavien rakennusten paikalle ja saman suuntaisena. Samaan kaavamuutokseen liitettäväksi esitetään samalla periaatteella myös korttelin 6138 tonttia 1 (398-6-6138-1).

### 3. Perustelut, tarvittaessa käytettävä liiteltä

Korttelin samaa ikäluokkaa olevista rakennuksista on kaikista tekeillä korjaustarveselvitykset, joista ensimmäiseksi valmistuneen tontin 2 taloa A koskevan selvityksen mukaan todetaan rakennus ylittäneen teknisen ikänsä (50 vuotta) jo viidellä vuodella ja korjausasteeksi 67-100%. Muutoksella saadaan myös rakennuksista esteettömiä.

### 4. Liitteet

Pakollinen liite:


- Selvitys omistus-/hallintaoikeudesta tai  
 Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta

Muut liitteet:

- Valtakirja  
 Karttaote  
 Korttelisuunnitelma

### 5. Hakijan/hakijoiden allekirjoitus ja päiväys

- Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitustaksan mukaisen korvauksen. Korvaus peritään ennen kuin kaupunginhallitus käsittelee kaava-asiaa.
- Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitustaksan mukaisen korvauksen. Korvaus peritään ennen kuin kaupunginhallitus käsittelee kaava-asiaa.

Paikka ja päivämäärä	Lahti 23.9.2021
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	Jukka Anttonen

### 6. Yhteystiedot

Hakija/Hakijat	Nimi	Lahden Asunnot Oy
	Postiosoite	Mariankatu 19, 15110 Lahti
	Puh. virka-aikana	03-851570
	Henkilö-/y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	Y 2108080-4
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	Kari Lindström / Arkkitehtityö Oy
	Postiosoite	Rauhankatu 9 B 10, 15110 Lahti
	Puh. virka-aikana	040-5397315

## 7. Ohjeita hakijalle

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on sitä kirjallisesti haettava. Muutosta voi hakea lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilötunnuksella/y-tunnuksella varmistetaan vain oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on hyvä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi tiedustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ja mahdollisesti muutoksesta johtuvien kunnallisteknisiin verkostoihin tarvittavien muutosten kustannuksista sekä muista muutokseen liittyvistä asioista.

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lahden tekniselle ja ympäristölautakunnalle ja toimitetaan osoitteeseen [kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi). Hakemuksen voi toimittaa myös Palvelutorin Lahti-Pisteeseen, jonka aukioloajat kannattaa tarkistaa verkosta tai soittamalla.

Lahti-Piste  
Palvelutori, Kauppakeskus Trio  
Aleksanterinkatu 18, 15140 Lahti  
p. 03 814 2355  
[www.lahti.fi/tietoa-lahdesta/asiointi-ja-neuvonta](http://www.lahti.fi/tietoa-lahdesta/asiointi-ja-neuvonta)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja kaavan yhteydessä tehtävän tonttijaon laatimisesta, suunnittelutarveratkaisusta, asemakaava-alueen ulkopuolista aluetta ja ranta-asemakaava-aluetta koskevasta poikkeamisluvasta ja aineiston käsittelystä perittävät korvaukset on esitelty seuraavilla sivuilla.

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja kaavan yhteydessä tehtävän tonttijaon laatimisesta, suunnittelutarveratkaisusta, asemakaava-alueen ulkopuolista aluetta ja ranta-asemakaava-alueita koskevasta poikkeamisluvasta ja aineiston käsittelystä perittävät korvaukset (Maankäyttö- ja rakennuslaki § 59, § 73 ja § 54) 1.1.2021 alkaen.**

Asemakaava, asemakaavan muutos ja ranta-asemakaavan käsittely (Maankäyttö- ja rakennuslaki = MRL, § 59, § 73 ja § 54)	Tekninen- ja ympäristölautakunta 8.12.2020 § 156
	euroa (€)
<p><b>Aloituskasvu:</b> Ennen suunnittelutyön aloitusta järjestetään aloituskokous kaavamuutoksen hakijan/hakijoiden kanssa. Aloituskokouksen jälkeen laskutetaan aloituskasvu, ja se tulee suorittaa aina ennen varsinaisen suunnittelutyön aloitusta. Aloituskasvua ei palauteta, mutta se huomioidaan lopullisessa kaavoitusmaksussa. Aloituskasvua ei palauteta, mikäli kaavamuutos peruutetaan hakijan toimesta. Kaavoituksen loppulasku lähetetään kaavamuutoksen hakijalle/hakijoille, kun kaava on lainvoimainen. Jos kaavassa tai kaavamuutoksessa on useampia hakijoita, kaavoitusmaksu jaetaan hakijoiden kesken.</p>	500
<p>Korkeintaan kaksi omakotitonttia käsittävät asemakaavan muutokset ja muut vähäiset asemakaavan muutokset, jotka eivät edellytä tonttijakoa tai tonttijaon muutosta.</p>	1700 +kuulutuskustannukset 300
<p>Korkeintaan kaksi omakotitonttia käsittävät asemakaavan muutokset ja muut vähäiset asemakaavan muutokset sekä niihin liittyvä tonttijako tai tonttijaon muutos. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä, peritään niiden toteutuneet kustannukset.</p>	2500 +kuulutuskustannukset 300 +selvityskustannukset
<p>Asuinkerrostalotonttien tai rivitalotonttien asemakaavat sekä useita omakotitontteja käsittävät asemakaavat sekä vaikutukseltaan vähäiset liike- ja teollisuustonttien muutokset rakennusoikeuden lisäyksen ollessa alle 500 kerros-m<sup>2</sup>. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä, peritään niiden toteutuneet kustannukset. Samoin kaavan yhteydessä tehtävästä tonttijaosta peritään taksan mukaiset kustannukset.</p>	3000 +kuulutuskustannukset 300 +selvityskustannukset +tonttijakokustannukset
<p>Asuinkerrostalotonttien tai rivitalotonttien asemakaavat, useita omakotitontteja käsittävät asemakaavat sekä asemakaavan muutokset, joissa rakennusoikeuden lisäys on 500 kerros-m<sup>2</sup> tai enemmän. Kaavoituskustannukset peritään toteutuneiden kustannusten perusteella. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä, peritään niiden toteutuneet kustannukset. Samoin kaavan yhteydessä tehtävästä tonttijaosta peritään taksan mukaiset kustannukset.</p>	Maankäyttösopimukseen sisällytetään kaavoituskustannukset 10 000–30 000 +selvityskustannukset +tonttijakokustannukset
<p>Liiketonttien tai teollisuustonttien asemakaavat, muut korttelitason asemakaavat ja laajemman alueen kokonaisvaltaista suunnittelua edellyttävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset. Kaavoituskustannukset peritään toteutuneiden kustannusten perusteella. Mikäli kaava edellyttää erillisiä selvityksiä peritään niiden toteutuneet kustannukset. Samoin kaavan yhteydessä tehtävästä tonttijaosta peritään taksan mukaiset kustannukset.</p>	Maankäyttösopimukseen sisällytetään kaavoituskustannukset 10 000–30 000 +selvityskustannukset +tonttijakokustannukset
<p>Ranta-asemakaavan käsittelystä (MRL § 73 ja § 59) peritään toteutuneet hallinto-, kuulutus-, postitus- ja kopiokustannukset, kuitenkin vähintään 1000 €. Mikäli kaavan yhteydessä tehdään tonttijako, peritään siitä taksan mukaiset kustannukset. Ranta-asemakaavan pohjakartan (MRL § 54) tarkastusmaksuna peritään perusmaksu 420 € ja sen lisäksi kultakin alkavalta 10 hehtaarilta 55 € / 10 ha sekä kultakin 500 hehtaaria ylittävältä 100 hehtaarilta 50 € /100 ha. Mahdolliset täydennyskartoitukset laskutetaan erikseen.</p>	
<p>Erytistapaukset: kaavoitus-, kuulutus- ja selvityskustannukset peritään toteutuneiden kustannusten perusteella.</p>	Maankäyttösopimus

Hakijan perumasta asemakaava- tai asemakaavan muutostyöstä peritään hakijalta kaavan laatimisvaiheen mukaiset kustannukset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötiedot ja alustava luonnos laadittu = 30 % kaavoitus-kustannuksista. Valmisteluvaiheen kuuleminen luonnoksen perusteella on suoritettu = 50 % kaavoituskustannuksista sekä erillisten selvitysten toteutuneet kustannukset. Kaavaehdotus liitteineen laadittu = 100 % kaavoituskustannuksista sekä erillisten selvitysten toteutuneet kustannukset. Lisäksi peritään luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulutuskustannukset.	Kaavan luonteen ja laatimisvaiheen mukaiset kustannukset +selvityskustannukset
<b>Suunnittelutarveratkaisu (MRL § 137)</b>	euroa (€)
Suunnittelutarveratkaisusta perittävä korvaus	500
Naapurimaanomistajien kuuleminen	38 €/kpl
Rakennuspaikan naapurin selvittäminen hakijan pyynnöstä naapuria kohti	25 €/kpl
Kulutuskustannukset, selvityskustannukset	Toteutuneiden kustannusten mukaan
Kielteinen päätös	50 % taksasta
<b>Poikkeamispäätös (MRL § 171)</b>	euroa (€)
Poikkeamispäätös asemakaava-alueen ulkopuolella ja ranta-asemakaava-alueella	660
Naapurimaanomistajien kuuleminen	38 €/kpl
Rakennuspaikan naapurin selvittäminen hakijan pyynnöstä naapuria kohti	25 €/kpl
Kulutuskustannukset, selvityskustannukset	Toteutuneiden kustannusten mukaan
Kielteinen päätös	50 % taksasta

Asemakaavaa / asemakaavan muutosta laadittaessa mahdollisten selvitysten maksamisesta sovitaan hakijan ja Maankäyttö ja aluehankkeet -yksikön kesken tapauskohtaisesti. Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Asemakaavan muutoksen perusteella kunnallisteknisiin verkostoihin tarvittavien muutosten kustannuksista ja maksamisesta sovitaan tapauskohtaisesti kaavatyön yhteydessä.

### Tonttijaon laatimisesta ja muuttamisesta perittävät korvaukset 1.1.2021 alkaen

Jos tontin/tonttien rajat muuttuvat asemakaavan muutoshakemuksen johdosta, on tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos sekä tontit lohkoittava ja merkittävä kiinteistörekisteriin. Tonttijakoa haetaan asemakaavan yhteydessä tai kaavan vahvistuttua erillisenä. Lohkomisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä syntyy hakijalle myös kustannuksia kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisesti.

<b>Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittava tonttijako (MRL § 59 ja § 78)</b>	<b>Tekninen ja ympäristölautakunta 8.12.2020 § 156</b>
	euroa (€)
Asemakaavan yhteydessä tehtävä korkeintaan kahta muun käyttötarkoituksen kuin omakotitalon tonttia koskeva tonttijako tai sen muutos	540
Asemakaavan yhteydessä tehtävä korkeintaan kahta omakotitonttia koskeva tonttijako tai sen muutos asemakaavan yhteydessä sisältyy kaavoitusmaksuun	Sisältyy kaavoitusmaksuun
Asemakaavan yhteydessä tehtävän tonttijaon tai sen muutoksen koskiessa useampaa kuin kahta tonttia peritään jokaisesta seuraavasta tontista lisäksi	150
Asemakaavan tai asemakaavan muutoksen edellyttäessä maankäyttösopimusta tonttijako tai sen muutos sisältyy maankäyttösopimukseen	Maankäyttösopimus
Erytistapauksissa käytetään työaikaveloitusta	Työaikaveloitus