

Subject: VL: LAUSUNTOPYYNTÖ: Asemakaavamuutos A-2859 (Katajakatu 5 ja 7)
Sent: 8.10.2025, 12.51.36
From: Hyrkkänen Leo<Leo.Hyrkkanen@lahtienergia.fi>
To: Kirjaamo_Lahti
Cc: Mäkelä Mauri; Etola Altti
Attachments: [A-2859 Lausuntopyyntö liitteineen p.pdf](#)
[Nykyiset kaapeli- ja putkireitit.pdf](#)
[Johtovaraus LPA-alueelle.pdf](#)

Moi

Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausunto ko. pyyntöön.

Liitteessä nykyiset kaapelireitit. Näille tarvitaan 3m leveä johdon kaavamerkintä (merkitty liitteeseen oranssilla). näkyvät Locus Cloudissa.

Toiseen liitteeseen merkitty johtovaraus (3m) tulevaisuutta varten (pinkki).

Talossa 5A sijaitsee meidän muuntamo. Jos talo puretaan, korvaamme muuntamon uudella puistomuuntamolla Katajakadun varteen. Ei tarvitse merkintää tähän kaavaan.

Leo Hyrkkänen
Yleissuunnittelija

Lahti Energia Sähköverkko Oy | Kauppakatu 31, 15140 Lahti
P. 050 323 9080
Telefax. 029 000 8403
leo.hyrkkanen@lahtienergia.fi
www.lahtienergia.fi



Subject: Lausunto Kivimaa, Katajankatu 5 ja 7 (A-2859)
Sent: 13.10.2025, 10.29.48
From: Saarola Johanna<Johanna.Saarola@lahti.fi>
To: Kirjaamo_Lahti; Helin Tuomas

Asianumero 6800/2021

Hei,

Viitaten lausuntopyyntöönne 26.9.2025, lausumme hulevesistä seuraavaa:

Kaavakartalla on merkintä hu ja selitteenä

HULEVEDET TULEE IMEYTTETTÄÄ TONTEILLA MAAPERÄOLOSUHTEIDEN MAHDOLLISTAESSA. VERKOSTOON JOHDETTAESSA TULEE VIIVYTYS JÄRJESTÄÄ TONTILLA.

Viivytykseen olisi hyvä lisätä täsmentävä tieto viivytyksen määrästä, esim. ”..viivytys järjestää tontilla kaupungin ja/tai vesihuoltolaitoksen edellyttämällä tavalla.”

Tämä kohde on haastava osittain pinnassa olevan kallion vuoksi (jossain saattaa pystyä imeyttämään mutta tuskin kaikkialla) ja viivytys puolestaan on hankala toteuttaa samasta syystä joten määräys on parempi jättää viivytystilavuuden suhteen normaalia avoimemmaksi.

T.
Johanna Saarola
ympäristönsuojelutarkastaja
Lahden kaupunki
Lahden ympäristöpalvelut
p. 050 5594085

Lahti120

Subject: Asemakaavamuutoksen luonnos A-2859 (Katajakatu 5 ja 7)
Sent: 14.10.2025, 14.45.12
From: Mari Lång-Kauppi<Mari.Lang-Kauppi@paijat-hame.fi>
To: Kirjaamo_Lahti
Cc: Päijät-Hämeen Liitto / Toimisto

Et saa usein sähköpostia osoitteesta mari.lang-kauppi@paijat-hame.fi. [Lue, miksi tämä on tärkeää](#)
Hei,

Päijät-Hämeen liitolla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta A-2859 (Katajakatu 5 ja 7).

Ystävällisin terveisin,
Mari Lång-Kauppi
erityisasiantuntija

p. 044 371 9437

www.paijat-hame.fi
[LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#)



Lahden kaupunki/Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2025**Asia: Lahti, A-2859 Katajakatu 5 ja 7, asemakaavamuutos luonnosvaihe**

Lahden kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta osoitteessa Katajakatu 5 ja 7. Suunnittelualue sijaitsee Kivimaan (6) kaupunginosassa. Alue ja sen viisi 8-kerroksista asuin kerrostaloa rajautuvat pääosin luonnontilassa säilytettävään puistoalueeseen. Lounaassa suunnittelualue rajautuu kahteen Katajakadun vastaavaan 8-kerroksiseen asuintaloon. Suunnittelualueen etäisyys Lahden torilta on noin 1,6 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 18.9.2025 päivätystä kaavaluonnosaineistosta pyydettyä lausuntoaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lahden museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kohteena oleva kaava-alue, Katajakatu 5 ja 7, on todettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi Lahden yleiskaavaan (Y-205) liittyvissä inventoinneissa. (Lahden päivitysinventointi, Ramboll 2024) Katajakatu on siten kohteena yleiskaavan oikeusvaikutteisella kartalla 2. Kulttuuriympäristö. Sitä koskee määräys: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.” Katajakatu 5:stä on laadittu vuonna 2023 rakennushistoriaselvitys (Arkkitehdit Latva & Vaara Oy). Selvityksessä sivutaan myös kaava-alueella olevaa Katajakatu 7:n kerrostaloa.

Rakennusten historia ja arvot

Katajankadun alue edustaa pienoiskoossa 1960-luvun metsälähiötä. Kaava-alueen 8-kerroksiset rakennukset on sijoitettu rinkiin niin, että ajoyhteys kiertää ulkokehällä ja rakennusten väliin jää viihtyisä, metsäinen piha-alue. Rakennusten ympäristöön on jätetty paljon puustoa.

Katajaku 5:n rakennukset ovat kaupungin omaa vuokratalotuotantoa, ja Katajaku 7 edustaa puolikunnallista asuntotuotantoa. Rakennukset on suunniteltu poikkeuksellisesti kaupungin omalla talosuunnitteluosastolla – muiden saman aikakauden kohteiden suunnittelu tilattiin ulkopuolelta. Lahdessa on tehty verrattain vähän vuokrataloja ja puolikunnallisia asuintaloja kaupungin toimesta, joten Katajakadun rakennukset ovat hyvä esimerkki siitä.

Vuokratalot A ja B valmistuivat 1966 vuoden lopussa ja loput talot C ja D sekä Katajaku 7 vuonna 1967. Pääpiirustukset on allekirjoittanut kaupunginarkkitehti Valter Karisalo, mutta rakennushistoriaselvityksen mukaan pääosan suunnittelutoista teki arkkitehti Erik Liljebad. Talosuunnitteluosastolta suunnittelutoissa oli niin ikään mukana rakennusinsinööri Uolevi Leppänen.

Rakennuksiin saatiin Arava-rahoitus, mikä näkyy rakennusten suunnitteluratkaisuissa monin tavoin mm. huoneistojen koossa ja varustelutasossa. Talot on suunniteltu samalla periaatteella, mutta ne poikkeavat hieman toisistaan esimerkiksi huoneistojakaumassa sekä maanpäällisen kellarikerroksen tilojen järjestelyssä.

Rakennusten pääjulkisivut avautuvat aina liikenneväylien suuntaan. Niiden julkisivujäsentely on voimakkaan vertikaalista. Nauhaikkunoiden horisontaalisuus kuitenkin keventää tätä vaikutelmaa. Sisäänkäynnit on sijoitettu torniaiheen alapuolelle. Rakennuksissa on sisäänvedetty ylin kerros, jossa voidaan nähdä viitteitä Tapanilan tornitaloista. Sisäänvedetty ylin kerros oli tyypillinen aihe 1960-luvun pistetaloissa. Rakennukset ovat säilyttäneet ulkoisesti alkuperäisen luonteensa hyvin. Laaja peruskorjaus 1993 on muuttanut lähinnä sisäänkäynnin ilmettä, muut muutokset sopeutuvat hyvin alkuperäisen arkkitehtuurin ideaan. Ikkunat on vaihdettu vaiheittain 2000-luvun alkupuolella.

Lahden yleiskaavaan (Y-205) tehdyssä päivitysinventoinnissa 2024 aluetta on arvioitu seuraavasti: *”Katajakadun varteen kaavoitettiin pieni kerrostaloalue puolikunnallisille asuintaloille vuonna 1966. Kaupungin tukema asuntotuotanto oli Lahdessa hyvin pientä, paljon vähäisempää kuin kaupungeissa yleensä. Vuosien 1964 ja 1968 välillä kaupunki rahoitti ainoastaan kolmisen prosenttia koko asuntotuotannosta. Katajakadun asuintalot ovat suuri poikkeus ajan rakentamisessa.”* Inventoinnissa alueella on tunnistettu olevan erityisesti historiallisia/yhteiskunnallisia sekä rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät historialliseen tyypillisyyteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen.

Tämän lisäksi museo arvioi, että rakennuksilla on maisemallisia arvoja sekä välittömässä ympäristössään (pihapiiri, ympäröivät kadut) että laajemmin kaupunkikuvassa (korkeat talot

metsäisellä mäellä). Rakennuksilla voi sanoa olevan myös harvinaisuusarvoa, sillä ne edustavat Lahdessa harvinaista kunnallista sosiaalista asuntotuotantoa. Katajakadun kerrostalot kertovat erinomaisesti sodanjälkeen toden teolla alkaneesta kaupungistumisesta ja sen myötä kasvavasta kysynnästä edullisille, mutta varustelutasoltaan moderneille asunnoille. Rakennukset kertovatkin erityisesti sosiaalihistoriasta: niissä näkyvät modernin yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun yhteiskunnalliset päämäärät, kuten hyvän elämän edellytykset kaikille yhteiskuntaluokille sekä yhdenvertaiset asuinolosuhteet. Katajakadulla on edelleen aistittavissa 1960-luvun asuntosuunnittelua ohjaavat ideat puutarhakaupungeista Arava-rahoituksen takana olleisiin hyvän asumisen kriteereihin.

Rakennukset edustavat modernia arkkitehtuuria, rakentamisajalleen tyypillisiä rakennustapoja ja materiaaleja sekä ovat arkkitehtuuriltaan edustavia aikansa kuvia. Siitä huolimatta, että modernin arkkitehtuurin arvostus on paikoin heikkoa ja arvot heikosti tunnistettuja sekä aikalaisarkkitehtuuri osin vallitsevien kauneuskäsitysten vastaista, on moderni arkkitehtuuri merkittävä osa suomalaista rakennusperintöä.

Kaavaluonnos ja kaavaselostus

Kaavaselostusluonnoksessa ei ole käsitelty sitä, että esitetty kaavaratkaisu tosiasiallisesti mahdollistaa olevien rakennusten purkamisen. Kaupungin vuokratyöryhtiö on tuonut esille julkisuudessa sekä museon ja kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa, että rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen on todennäköinen vaihtoehto (esim. Etelä-Suomen Sanomat 4.2.2022). Tähän suhteutettuna kaavaselostuksessa esitetty kaavan tavoite asuinkerrostalo ympäristön parantamisesta sekä kerrostalojen omien tonttien muodostus vaikuttaa harhaanjohtavalta.

Kaavaselostuksessa puhutaan jatkuvasti 1960-luvun elementtitaloista, kun rakennushistoriaselvityksen mukaan rakennusten rungot on valettu paikan päällä eikä elementtejä käytetty paljoa, sillä rakennustyöt tehtiin paikallisten yritysten toimesta eikä heillä ollut vaadittavia työvälineitä elementtirakentamiseen. Elementtejä on käytetty ikkunanauhojen välissä: C ja D taloissa sandwich-elementtejä, kun taas A ja B taloissa kuorielementtejä. Parvekesseinissä ja ikkunanauhojen umpiosissa rakenne on puuta. Näin ollen rakennuksista ei voi yksiselitteisesti puhua elementtitaloina. Tieto tulee korjata oikein kaavaselostukseen. (Latva & Heinonen 2023, s.31)

Luvussa 3.1.3. kerrotaan alueen nykytilanteesta rakennetun ympäristön osalta. Luvussa on puutteita muun muassa siinä, että selostuksessa kerrotaan virheellisesti, ettei alueella ole kulttuuriympäristökohteita. Kuten edellä on mainittu, Katajakatu on Lahden

yleiskaavainventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi tunnistettu kohde, joten se täytyy asianmukaisesti mainita myös kaavaselostuksessa. Yleiskaavan määräys on otettu huomioon seuraavassa luvussa 3.2.1., mutta siitä tulee olla maininta myös nykyisistä oloista kerrottaessa. Nykyisestä rakennuskannasta kerrotaan muutenkin hyvin suppeasti. Luvussa 3.2.2. *Selvitykset* ei ole mainittu kaavatyön tueksi tehtyä rakennushistoriaselvitystä. Selvitys tulisi olla osallisten saatavilla joko kaava-aineiston liitteenä tai esimerkiksi kaavan nettisivuilla.

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon Katajakadun metsälähiö-luonne is/s merkinnässä. Merkintä osoittaa alueen *”jolla luonnonvaraisen puuston ja muun kasvillisuuden ja sen kasvuedellytysten säilyminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen. Mäntyjen kaatamiseen edellytetään maisematyölupaa.”* Merkinnän tavoite on hyvä, mutta se osoittaa sen, ettei kaava käsittele rakennuksia säilyttämisen kannalta.

Kaavan vaikutustenarviointi on ehdottoman puutteellinen ja sitä tulee täydentää. Mikäli kaavaratkaisuksi valitaan esitetynlainen vaihtoehto, jossa nykyiset rakennukset on mahdollista purkaa, tulee se ottaa huomioon etenkin kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulevissa vaikutuksissa. Lisäksi vaikutuksia on esimerkiksi ihmisten elinympäristöön sekä ilmastoon.

Suomessa n. 30 % hiilidioksidipäästöistä ja 40 % jätteestä aiheutuu rakennussektorilla. Eritoten purkava täydennysrakentaminen hidastaa Suomen hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista ja aiheuttaa rakentamisaikaisen hiilipiikin, joka aiheutuu pääosin uusien materiaalien ja rakenneosien tuotannosta. Purkaminen merkitsee mittavaa käytettyjen materiaalien luonnonvarojen tuhlausta ja uusi hiilineutraalikin rakennus puretun paikalle tasoittaa syntyneet päästöt vasta 40–50 vuodessa. Tämänhetkinen tutkimustieto osoittaa, että rakennuksen korjaaminen tuottaa pitkälläkin aikavälillä pienemmät hiilipäästöt kuin sen korvaaminen vastaavan laajuusella uudisrakennuksella. (Huuha S., ym. 2021)

Museon arvion mukaan esitetty kaavaratkaisu ei ota huomioon riittäväällä tavalla yleiskaavan rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa määräystä, joka on avattu sekä kaavaselostusluonnoksessa (s. 11) että tämän lausunnon alkupuolella. Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa Alueidenkäyttölain (132/1999, 42 §) mukaan.

Rakennusten kunto

Koska kaavaratkaisu ei perustu rakennusten säilyttämiseen eikä sitä ole tutkittu, museo ottaa kantaa rakennusten kuntoon. Museolla on käytössä kohteesta *Korjaustarveselvitys* (Sitowise 11.2.2021). Selvitys kohdentuu rakennukseen Katajakatu 5 A. Selvityksessä tutkittiin kiinteistön

julkisivu-, parveke-, vesikatto- ja märkätilarakenteiden sekä yleisten tilojen kunto, vauriot ja niiden laajuus. Tavoitteena oli määrittää tutkimustulosten perusteella tutkittujen rakenteiden korjaustarpeet ja niiden laajuus sekä arvioida korjausvaihtoehtoja pääpiirteittäin. Kohteessa tehtiin rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekniset tutkimukset sekä asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Rakennuksen vaipan lämpöhäviöiden tarkastelu ei kuulunut selvityksen piiriin, mutta rakenteiden ja havaintojen perusteella rakennuksen energiatehokkuus on huono. Korjauksilla on mahdollista parantaa energiatehokkuutta.

Selvityksessä todetaan, että rakenteissa ja materiaaleissa on laajasti vaurioita ja puutteita sekä ikääntyneitä rakenteita ja talotekniikkaa. Selvityksen mukaan rakennuksen suositeltava korjauslaajuus on merkittävä. Korjauksen vaihtoehtona suositeltiin purkavaa uudisrakentamista.

Rakennusten purkutarpeen perusteena on käytetty myös mm. asuntotyyppien liian suurta kokoa. Peruste ei ole riittävä, sillä asuntotyypit 4h+k sekä 5h+k on helposti ja kohtuullisen vähäisin taloteknisin muutoksin muutettavissa esim. yhdistelmiksi 2h+k, 1h+kk ja 3h+k, tai kolmeksi 2h+k/kk asunnoksi. 60- ja 70-luvulla rakennettujen kerrostalojen lisäkerrosrakentamista on tutkittu sekä toteutettu jo vuosia, ja lainsäädäntö sekä rakenteiden mitoituslujuus sallii yleisesti kahden lisäkerroksen rakentamisen, minkä avulla rakennusten peruskorjausta voi rahoittaa ja asuntojakaamaa muuttaa toivottuun suuntaan. Kokonaisen asuinalueen purkaminen ei esitettyin syin ole perusteltua. Museo kehottaa tutkimaan sekä asuntojen jakamista pienemmiksi, että lisäkerrosrakentamista.

Museon kanta on, että Sitowisen tekemän selvityksen kohteena ollut rakennus on kunnostettavissa. Selvityksestä ei käynyt ilmi vakavia kiireellisiä vaurioita. Mainitut korjaustarpeet ovat kyseisen aikakauden rakennuksille tavanomaisia korjaus- ja huoltotoimenpiteitä, jotka kyseisessä rakennuksessa johtuvat osittain myös huollon ja kunnostustoimien laiminlyönnistä. Korjaustarveselvitys kohdentui rakennukseen Katajakatu 5 A. Oletettavaa on, että lausuntopyyntöön kohteena olevat muut rakennukset ovat samassa kunnossa kuin selvityksen kohteena ollut rakennus. Jos rakennuksille haetaan purkulupaa, tulee hakemukseen liittää ajantasaiset kuntotutkimukset.

Edellä esitettyin perustein museo ei voi puoltaa esitettyä kaavaratkaisua, vaan edellyttää, että kaavakarttaa ja kaavaselistusta täydennetään mainituilta osin.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Kimmo Kyllönen
korjausrakentamisen asiantuntija	Ritva Rупonen
rakennustutkija	Roosa Norrlin
rakennustutkija	Sanni Hujanen

Lähteet: Etelä-Suomen sanomat 4.2.2022 <https://www.ess.fi/paikalliset/4466819> (viitattu 14.10.2025)
Latva, Jorma ja Heinonen, Nina (2023): Katajaku 5, Lahti – Rakennushistoriaselvitys 2023.
Arkkitehdit Latva & Vaara Oy, tilaaja Lahden Asunnot Oy.
Alueidenkäyttölaki 132/1999, saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/132>
Korjaustarveselvitys, Katajaku 5 A. Raportti 11.2.2021, Sitowise.
Huuha, S. ym. (2021). Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriö. Saatavilla:
<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862> (Viitattu: 15.10.2025)

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus



Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Askonkatu 2
15100 LAHTI

Viite: Lausuntopyyntö 26.9.2025

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavamuutos A-2859, Katajakatu 5 ja 7, Lahti

Lahden kaupunki pyytää Hämeen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutoksen A-2859 luonnosaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Lahden Kivimaan kaupunginosassa noin 1,6 km etäisyydellä Lahden torista. Suunnittelualueella sijaitsee viisi 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Suunnittelualue rajautuu lounaassa kahteen Katajakadun vastaavaan asuinkerrostaloon ja muilta osin luonnontilassa säilytettävään puistoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 ha.

Kaava-aineiston mukaan kaavatyön tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön parantaminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa jokaiselle kerrostalolle oman tontin muodostamisen. Nykyisessä asemakaavassa vain pohjoisin kerrostalo (Katajakatu 7) sijaitsee omalla tontillaan. Asemakaava osoittaa korttelin yhteisen leikkialueen suunnittelualueen keskelle, kuten myös tontikohtaisen pysäköinnin jäsentämisen alueen ulkoreunaan.

Kaavalliset lähtökohdat

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alue kuuluu myös kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Lahden yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on asuinalue (A), jota ympäröi lähivirkistysalueet (VL). Suunnittelualue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Aluetta koskee määräys: *"Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien"*. Suunnittelualueella ympäröivät lähivirkistysalueet ovat osa merkittävää luontoverkostoa ja osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Pohjoispuolella on merkittävä ekologinen yhteys. VL-alueelle on osoitettu myös ulkoilureitistön tavoitteellinen pääväylä.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman 21.6.1966. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) kerrostaloille on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeutta 2050 k-m² kutakin rakennusala kohden. Kerrosluvuksi on osoitettu VII (seitsemän). Voimassa olevassa kaavassa on annettu

23.10.2025

lisäksi määräyksiä asuinhuoneiston keskipinta-alasta, asuinhuoneistojen määrästä kerrosta kohden ja ullakolle rakennettavasta saunaosastosta. Kaavamääräyksen mukaan tonteilla oleviin rakennuksiin saa tehdä kaksi kellarikerrosta. Alueelle on osoitettu palloiluun, leikkiin tai muuhun oleskeluun varattava alue (pl).

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen. Hämeen ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että suunnittelualue on todettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi Lahden yleiskaavaan (Y-205) liittyvissä inventoinneissa ja merkitty yleiskaavan oikeusvaikutteiselle kartalle 2. kulttuuriympäristö. Katajakatu 5:stä on laadittu vuonna 2023 rakennushistoriaselvitys, jossa sivutaan myös kaava-alueella sijaitsevaa Katajakatu 7:n kerrostaloa (Arkkitehdit Latva & Vaara Oy). Lahden yleiskaavaan liittyvässä inventoinnissa alueella on katsottu olevan erityisesti historiallisia/yhteiskunnallisia sekä rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät historialliseen tyypillisyyteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen. Rakennuksilla on myös todennäköisiä maisemallisia arvoja niiden sijainnin ja mittakaavan vuoksi. Edellä mainittujen arvojen lisäksi rakennuksilla voidaan katsoa olevan myös harvinaisuusarvoja niiden edustaessa Lahdessa harvinaista kunnallista sosiaalista asuntotuotantoa.

Kaava-aineistossa todetaan kaavaratkaisun tavoitteista seuraavaa: *Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön parantaminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa jokaiselle kerrostalolle oman tontin muodostamisen. Nykyisessä asemakaavassa vain pohjoisin kerrostalo (Katajakatu 7) sijaitsee omalla tontillaan.* Kaavaratkaisu mahdollistaa kuitenkin tosiasiallisesti myös alueella sijaitsevien rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen. Alue on osayleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Hämeen ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavan ohjausvaikutus on jäänyt osin huomiotta kaavaratkaisua valmisteltaessa, eikä huomiotta jättämistä ole myöskään perusteltu kaavan vaikutuksia arvioitaessa. Hämeen ELY-keskus huomauttaa, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (AKL 9 §, MRA 1 §). Hämeen ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana tulee olla paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen.

Nyt laadittavana olevan kaavan osalta ei ole arvioitu kaavan toteuttamisen kaikkia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia tulee täydentää ehdotusvaiheeseen siten, että vaikutusten arviointi kattaa kaavaratkaisun tosiasiallisesti mahdollistamat vaihtoehdot. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan tavoitteiden kuvailu vaikuttaa osin harhaanjohtavalta kaavan mahdollistaessa useita erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja. Aluetta koskevaa rakennushistoriaselvitystä ei myöskään ole liitetty kaava-

23.10.2025

aineistoon, mitä voidaan pitää puutteena. ELY-keskus toteaa edelleen, että kaavatyön tulee perustua riittäviin selvityksiin ja selvitysten tulee olla myös osallisten saatavilla.

Kaavaselostuksessa on paikoin puutteita, selostuksen kohdassa 3.1.3 todetaan, ettei alueella ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Selostuksen kohdassa 3.2.1. todetaan yleiskaava-otsikon kohdalla, että suunnittelualue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavaselostusta tulee lisäksi täydentää kattavammalla rakennetun ympäristön ominaispiirteitä ja arvoja koskevalla kuvauksella. Laadittuja selvityksiä ja niiden johtopäätöksiä tulee myös käsitellä kaavaselostuksessa.

Luonto

Kaavaselostuksen perusteella suunnittelualueen piha on pääosin ihmisen hoitamaa nurmikkoa, ja alueella kasvaa istutettuja mäntyjä. Suunnittelualue rajautuu luonnon monimuotoisuudelle arvokkaisiin metsäalueisiin ja merkittäviin ekologisiiin yhteyksiin. Rakentamisalueiden ulkopuolelle osoitettavien ls-1/s -alueiden kaavamääräykset tukevat ekologisten yhteyksien ja alueen luonnonympäristön säilymistä myös suunnittelualueella hyvin.

Vuorovaikutus

Hämeen ELY-keskus huomauttaa, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Koska nyt käsiteltävänä olevassa kaavan luonnosvaiheen aineistossa ei ole tosiasiallisesti käsitelty kaikkia kaavan mahdollistamia vaihtoehtoja eikä arvioitu niiden vaikutuksia, osallisten on voinut olla haastavaa hahmottaa, mitä kaikkea nyt käsiteltävänä oleva kaavaluonnos mahdollistaa. Aineistoja tulee täydentää ehdotusvaiheeseen näiltä osin.

Ilmasto

Kaavaselostus on vaikutusten arvioinnin osalta puutteellinen ja sitä tulee lausunnossa edellä mainitusti täydentää ehdotusvaiheeseen. ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Lahti on osaltaan sitoutunut ilmasto- ja kestävyystavoitteisiin. Hämeen ELY-keskus muistuttaa, että olemassa olevan rakennuksen mittavakin peruskorjaus, käyttötarkoituksen muutos tai lisärakentaminen kuluttavat vähemmän luonnonvaroja ja aiheuttavat pienemmät hiilioksidipäästöt kuin purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen. Vaikka uusi rakennus olisi erityisen energiatehokas, sen rakentamisen hiilihiipikin kompensoimiseen kuluva aika on vuosikymmeniä tai jopa pidempi kuin uudisrakennuksen odotettavissa oleva tekninen elinkaari (Modernin rakennuskannan kestävä kehittäminen, korjausvaihtoehtojen ilmastovaikutukset ja kohteiden kokonaisvaltainen

23.10.2025

arvottaminen, Ympäristöministeriön julkaisu 2025:25,
https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166429/YM_2025_25.pdf)

Koska kaavaratkaisu mahdollistaa myös rakennusten purkamisen ja niiden korvaamisen vastaavanlaisilla uudisrakennuksilla, tulee myös kaavan ilmastovaikutukset arvioida asianmukaisesti tuottamalla hiilitaselaskelmat sekä rakennukset säilyttävässä että purkavaan uudisrakentamiseen perustuvassa vaihtoehtoisessa ratkaisussa.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut alueidenkäytön asiantuntija Hannele Kuitunen. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Teppo Mehtonen ja johtava asiantuntija Mika Määttä (ilmasto).

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Lahden museot

Tämä asiakirja HAMELY/1690/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument HAMELY/1690/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkkala Julia 23.10.2025 14:09

Ratkaisija Kuitunen Hannele 23.10.2025 16:28