

Tilaaaja:

Lahden Asunnot Oy  
Aleksanterinkatu 8  
15110 Lahti

Hanke:

**KATAJAKATU 5 A, B, C, D**

## ■ KATAJAKATU 5 A, B, C, D KAAVAMUUTOSEHDOSTUS

**Perustelut Katajakatu 5, A, B, C, D kaavamuutosehdotukseen ja museon lausuntoon, vastine koskien kiinteistön kehittämivaihtoehtoja ja korjaus ja huoltotoimenpiteistä.**

### **1. Kiinteistön huolto- ja korjaustoimenpiteet**

Lahden Asunnot Oy on hoitanut kyseistä kiinteistöä suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti osana kiinteistösalkkunsu ylläpitoa. Kiinteistöön on peruskorjauksen jälkeen toteutettu säännöllisesti sekä laajempia korjauksia että pienempiä kunnossapitotoimenpiteitä.

Tämän vuoksi väitteet kiinteistön huolto- ja korjaustoimenpiteiden laiminlyönnistä eivät vastaa todellisuutta. Kiinteistöä on ylläpidetty ja korjattu sen elinkaaren aikana normaalin ja vastuullisen kiinteistönpidon mukaisesti. Rakennus on rakennettu v. 1966.

Kohteessa toteutettuja keskeisiä korjaustoimenpiteitä ovat muun muassa:

- laaja peruskorjaus vuonna 1993 (pintojen ja keittiöiden uusiminen, vesijohtojen uusiminen sekä lämmönvaihtimen uusiminen)
- huoneistojen porrashuoneovien uusiminen vuonna 2003
- ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen vuosina 2003–2005
- parvekkeiden korjaus vuonna 2007
- saunatilojen korjaus
- pesuloiden lattioiden ja laitteistojen uusiminen
- porrashuoneiden maalaustyöt
- viemärien pinnoitus
- kylpyhuoneiden uusiminen sekä huoneistojen pienkorjauksia eri vuosina

On kuitenkin todettava, että viimeisistä laajamittaisista korjauksista on kulunut aikaa. Tämän takia rakennuksen korjausaste ja korjausvelka ovat kasvaneet vuosien saatossa huomattavaksi. Rakennuksien vanheneminen ylläpitokorjauksista huolimatta on normaalia 60 – luvulla rakennetulle kerrostalolle. Ei teknisen käyttöiän loppuminen johdu rakennuksen omistajasta vaan rakennuksesta itsestään. Rakennukset ovat teknisen elinkaarensa loppuvaiheessa. Lahden Asunnot Oy on selvittänyt myös kiinteistön laajan peruskorjauksen mahdollisuutta. Selvitysten perusteella peruskorjaus ei ole osoittautunut konkaisuutena teknisesti eikä taloudellisesti tarkoituksenmukaiseksi ratkaisuksi.

Sosiaalisessa asuntokannassa tulee huomioida erityisesti asuntojen kohtuuhintaisuus suhteessa asumistuen enimmäismääriin, alueellista kysyntää vastaava huoneistojakauma sekä rakennusten tekninen ja taloudellinen tarkoituksenmukaisuus, jotta asuminen säilyy aidosti saavutettavana niille kotitalouksille, joille valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on tarkoitettu.

## 2. Lisäkerrosrakentamisen mahdollisuudet

Lisäkerrosrakentamisen mahdollisuutta on tarkasteltu osana kiinteistön kehittämisvaihtoehtoja. Selvitysten perusteella ratkaisu ei ole tässä kohteessa realistinen.

Rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäkerrosten rakentaminen edellyttäisi käytännössä toisen porrashuoneen rakentamista pelastusturvallisuuden varmistamiseksi. Nykyiset kantavat rakenteet ovat lähtökohtaisesti suunniteltu 50 vuoden käyttöiälle. Lisäkerroksien rakentaminen nykyisen rungon päälle ei ole mahdollista ilman merkittäviä vahvistustoimenpiteitä. Tämä tarkoittaisi käytännössä uutta rakennusrunkoa nykyisen rungon rinnalle. Näistä vaatimuksista aiheutuvat kustannukset olisivat erittäin merkittäviä ja heikentäisivät ratkaisevasti hankkeen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Tällöin lisäkerroksista johtuvat kustannukset päinvastoin kallistavat hanketta merkittävästi ja taloudellisesti kuin auttaisivat hankkeen rahoituksessa. Lisäksi alueen neliöhintataso (alle < 1300–1500 €/asm<sup>2</sup>) on suhteellisen alhainen. Lisärakentamisen kustannukset (~3800–4000 €/asm<sup>2</sup>) ylittäisivät selvästi alueella saavutettavan markkina-arvon moninkertaisesti. Tästä syystä lisäkerrosrakentaminen ei ole taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu myöskään markkinaehtoisessa tai valtion asuntotuotannossa (VARKE), joka ei tule myöntämään hankkeelle rahoitusta liian kalliina peruskorjaus- ja lisärakentamisen hankkeena Lahden Asuntojen osalta. On myös huomattava, että Lahden kaupungissa yli kahdeksankerroksisia asuinrakennuksia on vain yksittäisiä. Tämä kuvastaa osaltaan sitä, että kyseinen rakennuskorkeus on paikallisessa kaupunkirakenteessa jo lähtökohtaisesti poikkeuksellinen. Edellä esitetystä syistä lisäkerrosrakentamista ei voida pitää tässä kohteessa realistisena vaihtoehtona.

## 3. Asuntojen jakaminen pienemmiksi huoneistoiksi

Asuntojen jakamista pienempiin huoneistoihin on tarkasteltu vaihtoehtoisena ratkaisuna. Selvitysten perusteella tähän liittyy kuitenkin merkittäviä rakenteellisia ja taloteknisiä haasteita.

Rakennuksen paikallavalettu runkorakenne rajoittaa olennaisesti asuntojen jakamismahdollisuuksia. Vaikka kantaviin seiniin voidaan toki tehdä yksittäisiä aukotuksia yksittäiseen asuntoon niin laajempi koko talon runkoa koskeva aukotus heikentää nykyisen rungon kantavuuden kapasiteettiä merkittävästi. Uusien huoneistojärjestelyjen toteuttaminen edellyttäisi merkittäviä muutoksia myös talotekniikkaan.

Lisäksi nykyinen kerroskorkeus ei mahdollista talotekniikan merkittävää uudelleenjärjestelyä tai laajentamista ilman laajoja rakenteellisia muutoksia. Uusien taloteknisten järjestelmien, kuten ilmanvaihdon, viemäröinnin, sähköjärjestelmien sekä muiden teknisten asennusten toteuttaminen edellyttäisi merkittäviä tilavarauksia, joita nykyinen rakenne ja kerroskorkeus eivät mahdollista ilman, että asuntojen käyttökelpoinen pinta-ala ja toiminnallisuus heikkenevät olennaisesti.

Vaikka kantaviin seiniin voidaan tehdä yksittäisiä aukotuksia, uusien huoneistojärjestelyjen toteuttaminen edellyttäisi merkittäviä muutoksia talotekniikkaan. Asuntojakauma eri kokosiin asuntoihin ei onnistu luontevasti, asuntojen mittasuhteet myös itsensä kanssa ovat haasteellisia johtuen rajallisista asuntojen jakomahdollisuuksista sekä hyvin rajallisista mahdollisuuksista saada asunnoista luonteva ja määräkset täyttävä sisäänkäynti porrashuoneesta.

Jokaiselle uudelle asunnolle tulisi järjestää:

- keittiö- ja wc/kylpyhuonetilat
- vesi- ja viemärintijärjestelmät
- ilmanvaihto
- lämmitysjärjestelmät
- sähkö- ja automaatiojärjestelmät sekä lukitus/ovenavausjärjestelmät/(palovaroitin/ilmoitinjärjestelmä)

Näille tulisi lisäksi järjestää riittävät talotekniikan tilavaraukset/kuilut nousujohtoja varten porrashuoneista, mikä on nykyisessä rakennuksessa erittäin haastavaa. Myös uusien kerrostaso/huoneisto-ovien sijoittaminen porrashuoneisiin on tilallisesti vaikeaa, käytännössä lähes mahdotonta. Samalla tulisi varmistaa poistumistiejärjestelyt sekä palo-osastointivaatimukset, mikä lisää muutosten teknistä monimutkaisuutta.

Lisäksi uusille asunnoille ei todennäköisesti olisi mahdollista toteuttaa parvekkeita muutoin kuin ranskalaisina parvekkeina osalle asuntoja vähäisin määrin. Julkisivuun kohdistuisi merkittäviä ja pysyviä muutoksia uusien ikkuna- ja oviaukotusten myötä, mikä muuttaisi rakennuksen alkuperäisen arkkitehtonisen ilmeen olennaisesti. Mahdolliset lisäkerrokset vaikuttaisivat edelleen rakennuksen mittakaavaan ja kaupunkikuvalliseen hahmoon, mikä heikentäisi kohteen kulttuurihistoriallista arvoa ja sen merkitystä alueen identiteetille. Näiden muutosten toteuttaminen edellyttäisi käytännössä julkisivun laajamittaista purkamista ja uudelleenrakentamista, jolloin alkuperäinen rakennuksen visuaalinen ilme ja historialliset piirteet eivät säilyisi. Tästä syystä ehdotetut toimenpiteet eivät ole yhdensopivia rakennuksen suojelutavoitteiden kanssa.

#### **4. Muut huomioitavat seikat**

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE, entinen ARA) ohjaa toiminnallaan valtion tukemaa asuntotuotantoa ja -korjaamista. Sen tavoitteena on varmistaa, että peruskorjaus- ja uudisrakentamistoimenpiteet toteutetaan asukkaiden kannalta tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti. Suurten asuntojen laajamittainen peruskorjaus ei kuitenkaan ole sellainen hanke, jota VARKE käytännössä hyväksyy rahoitettavaksi, eikä vastaavanlaista korjausta ole odotettavissa tuettavan myöskään jatkossa.

Myös Kelan toimintaperiaatteet vaikuttavat olennaisesti asuntojen vuokraukseen, asuntojen kokoon sekä vuokratasoon. Laaja ja kallis peruskorjaus nostaisi vuokratasoa merkittävästi, jolloin vuokrat ylittäisivät asumistuen hyväksyttävät enimmäistasot. Tällöin kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttaminen ei olisi mahdollista. Koska tarkasteltavassa kohteessa asunnot ovat pääosin suuria, niiden vuokrausaste jää todennäköisesti jatkossa alhaiseksi. Kelan määrittelemä alueellinen vuokrataso ei mahdollista korkeampien vuokrien hyväksymistä asumistuen perusteeksi, mikä vähentää potentiaalisten vuokralaisten määrää. Näin ollen kohteessa olevat suuret asunnot eivät vastaa nykyisen sosiaalisen vuokra-asumisen ehtoja, eikä niille ole nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa riittävää kysyntää.

Esteettömyyden toteuttaminen muodostaa myös merkittävän rajoitteen. Rakennuksessa ei ole riittäviä tilavarauksia esimerkiksi pyörätuolin vaatimalle kääntymistilalle sisäänkäynnit, käytävissä, hisseissä tai yhteistiloissa ja pesulat, talosaunat, kuivaushuoneet ja turvalliseksi esim. paarien kuljetusta varten.

Hissikuilun mitat rajoittavat myös hissien laajentamismahdollisuuksia nykyaikaiseksi. Näistä syistä asuntojen jakaminen pienemmiksi huoneistoiksi olisi teknisesti erittäin haastavaa ja taloudellisesti epävarmaa.

Kaavan merkitä ”jos rakennuksille haetaan purkulupaa, niin tulee hakemukseen liittää ajantasaiset kuntotutkimukset”. Tämäkin merkintä kaavaan on aiheeton siitä syystä, että kohteelle on teetetty aikaisemmin laajat kuntotutkimukset, joista selviää rakennusten kunto, korjaustarve sekä korjausvelka. Jatkuvat lisätutkimukset kiinteistöihin ei muuta sitä seikkaa, että rakennusten elinkaari on lopussa, päinvastoin nostavat mahdollista uudisrakennushankkeen kokonaiskustannuksia ja sitä kautta myös tulevia vuokria, joka on ristiriidassa kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa sekä hyväksyttävissä alueen vuokratasoissa. Lahden Asunnot kaiken lisäksi kiinteistö vastuullisena omistajan tietää parhaiten kiinteistön oikean kunnan ja korjaustarpeen sekä korjausvelat ja suunnittelee jatkotoimenpiteet sellaisina, jotta ne ovat taloudellisesti, tuotannollisesti ja sosiaalinen näkökulmasta järkeviä sekä sopivat kaupungin omistajaohjauksen päätöksiin sekä valtion tukemaan asuntotuotantoon.

## 5. Yhteenveto

Lahden Asunnot Oy on tarkastellut kiinteistön kehittämismahdollisuuksia useasta näkökulmasta. Selvitysten perusteella voidaan todeta seuraavaa:

- väitteet kiinteistön huollon tai korjaustoimenpiteiden laiminlyönnistä eivät pidä paikkaansa
- lisäkerrosrakentaminen ei ole kohteessa teknisesti eikä taloudellisesti realistinen vaihtoehto
- asuntojen jakaminen pienempiin huoneistoihin on teknisesti haastavaa ja sisältää merkittäviä taloteknisiä sekä toiminnallisia rajoitteita, joita ei voida järkevästi toteuttaa.
- Korjaustarveselvityksen (Katajakatu 5 A, Sitowise 2021) mukaan on todettu rakennuksen ylittäneen teknisen ikänsä (50 vuotta) jo viidellä vuodella ja korjausasteeksi 67–100 %. Vuonna 2026 tekninen ikä on ylittynyt 10 vuodella.
- Uudisrakentamisella saadaan rakennuksiin sovitettua tarpeen mukainen asuntojakauma sekä toteutettua rakennusten kaikki tilat esteettömiksi.

Lahden Asunnot Oy on arvioinut vaihtoehtoja kokonaisvaltaisesti huomioiden rakennustekniset reunaehdot, taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden sekä sosiaalisen vuokra-asumisen edellytykset: terveellistä, turvallista ja kohtuuhintaista. Tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa yrityksenä vaan asuntoja niitä tarvitseville.

Pvm. 11.3.2026

Lahden Talot Oy  
Atte Launiala  
Projektipäällikkö