Asemakaavamuutoksen A-2859 Katajakatu 5 ja 7 kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 02.04.2026 – 04.05.2026.

1. Lupa- ja valvontavirasto
2. Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuualuemuseo

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.6.2026
LVV-U/97591/2026
Julkinen

Lahden kaupunki
kirjaamo@lahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 3.6.2026

Lausunto asemakaavaehdotuksesta, asemakaavamuutos, A-2859, Katajakatu 5 ja 7, Lahti

Lahden kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa asemakaavamuutoksen, A-2859, Katajakatu 5 ja 7, Lahti asemakaavaehdotuksesta 19.6.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnon antamiseen lisäaikaa 30.6.2026 saakka.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön kehittäminen ja hallinnoinnin helpottaminen tonttijaolla. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta asuinkerrostaloille erillisiä suojelumääräyksiä, huolimatta siitä alue on osana paikallisesti arvokasta kulttuuriympäristön rajausta.

Hämeen ELY-keskus on antanut kaavahankkeesta valmisteluvaiheen lausunnon 23.10.2025. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaavoitettava alue on osayleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja todettu, että kaavaratkaisussa on jätetty osayleiskaavan ohjausvaikutus tältä osin huomiotta ja perustelematta. Hämeen ELY-keskus on lausunnossaan katsonut, että kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana tulee olla paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen.

Kaavaratkaisun sisältö

Kaavaratkaisun sisältö ei ole muuttunut valmisteluvaiheen jälkeen. Kaavakartalle on lisätty johtorasitteita ja istutettavien alueiden osalta kaavamääräystä on muutettu. Kaavaselostusta on tarkennettu siltä osin, että kaava mahdollistaa myös olemassa olevien rakennusten purkamisen. Vaikutusten arviointiin on tehty täydennyksiä kaavan kaupunkikuvallisten, maisemallisten, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön vaikutusten osalta. Kaavan liiteaineistoihin on lisätty rakennushistoriallinen selvitys alueen rakennuksista.

Kaavaselostukseen on sanallistettu selkeämmin kaavaratkaisun mahdollistama rakennusten purkaminen. Kaavaratkaisun suhdetta voimassa olevaan yleiskaavaan ei ole arvioitu, kaavaselostuksessa todetaan kaavan olevan yleiskaavan mukainen. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa edelleen, että yleiskaavan ohjausvaikutus on jäänyt rakennetun kulttuuriperinnön osalta huomiotta kaavaratkaisussa. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että suunnittelualue on tuoreessa Lahden yleiskaava 2035:ssa merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja Lahden yleiskaavaan liittyvässä inventoinnissa alueella on katsottu olevan erityisesti historiallisia/yhteiskunnallisia sekä rakennushistoriallisia arvoja. AKL 42 § mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.6.2026
LVV-U/97591/2026
Julkinen

muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu riittävällä tavalla nyt käsiteltävänä olevan kaavan suhdetta yleiskaavaan tai valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaava-aineistoa tulee näiltä osin edelleen täydentää.

Vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön osalta on edelleen syytä täydentää. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaava mahdollistaa rakennusten purkamisen mutta myös niiden säilyttämisen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että esimerkiksi purkamisella on merkittäviä vaikutuksia, jotka tulee arvioida asianmukaisesti. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa alueiden käytön suunnittelun tavoitteista, joihin kuuluu myös rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriympäristön vaaliminen (AKL 5 §).

Lopuksi

Lupa- ja valvontavirasto toistaa Hämeen ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunnossa esiin nostetun seikan, 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 §). Lupa- ja valvontavirasto katsoo edelleen, että kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana tulee olla paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen.

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Julia Virkkala ja ratkaissut ylitarkastaja Eero Manerus.

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
30.6.2026
LVV-U/97591/2026
Julkinen

Tiedoksi

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Lahden museot

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/97591/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/97591/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkkala Julia 29.06.2026 14:51

Ratkaisija Manerus Eero 29.06.2026 14:52

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Liisa Koskelainen	Suomi.fi	17.06.2026 11:28:42 UTC+03:00

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/6800/10.02.01.03/2021

17.6.2026
Alueellinen vastuumuseo

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue

Viite: Lausuntopyyntö 3.6.2026

Asia: Asemakaavamuutos A-2859, Katajakatu 5 ja 7 Kivimaa, Lahti, asemakaavaehdotus

Lahden kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavamuutoksen A-2859 Katajakatu 5 ja 7 ehdotusvaiheen aineistosta. Asemakaavamuutos koskee Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontteja 1 ja 2. Alue ja sen viisi 8-kerroksista asuinkerrostaloa 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 2,3 ha. Museo on lausunut asemakaavan luonnosvaiheesta 16.10.2025 päivätyssä lausunnossaan (D/3517/12.03.02.03/2025).

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistosta pyydettynä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö
Viitaten 16.10.2025 antamaansa lausuntoon, museo toteaa, ettei hankkeelle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Museo viittaa 16.10.2025 päivättyyn luonnosvaiheen lausuntoonsa (D/3517/12.03.02.03/2025), jossa todetaan seuraavaa:

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.

Lahden yleiskaavaan (Y-205) tehdyssä päivitysinventoinnissa 2024 aluetta on arvotettu 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

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi
lahdenmuseot.fi

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/6800/10.02.01.03/2021

17.6.2026
Alueellinen vastuumuseo

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.

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.

Museo toteaa luonnosvaiheen lausunnossaan Katajakatu 5 ja 7 rakennuksilla olevan historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen lisäksi maisemallisia arvoja. Lisäksi museo toteaa harvinaisuuden olevan yksi arvoperuste, sillä Lahdessa kunnallinen sosiaalinen asuntotuotanto on ollut vähäistä.

Ehdotusvaiheen kaava ei olennaisesti poikkea luonnosvaiheessa esitetystä. Asemakaavan muutoksen myötä jokaiselle kerrostalolle muodostuu oma tontti. Suunnittelualueen keskelle muodostuu yhteinen AH-1 leikkialue. Kerrostalotonttien suurin sallittu kerroskorkeus on 8–9. Yhdeksänteen kerrokseen sallitaan iv-koneen sekä yhteistilojen sijoittelu. Esitetty rakennusoikeus on 2600 kem^2. Kerrostalopihoille on osoitettu merkintä is/s: *Alueen osa, jolla luonnonvaraisen puuston ja muun kasvillisuuden ja sen kasvuedellytysten säilyminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen, mäntyjen kaatamisesta edellytetään maisematyölupaa*.

Asemakaavaselostuksen vaikutusten arviointiin on museon luonnosvaiheen lausunnossa esitetyn vaatimuksen mukaisesti lisätty maisemalliset sekä ilmastovaikutukset, mutta vaikutusten arviointi rakennetun kulttuuriympäristön osalta on yhä hyvin puutteellinen. Mikäli kaavaratkaisuksi valitaan esitetty vaihtoehto, jossa nykyiset rakennukset on mahdollista purkaa, tulee se ottaa huomioon myös kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulevissa vaikutuksissa.

Alueidenkäyttölaissa kaavoituksen tavoitteiksi on määritelty mm. rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen (Alueidenkäyttölaki 132/1999, §5, 3. mom). Edellä esitetyin perustein museo ei puolla esitettyä kaavaluonnosta, sillä se ei turvaa paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, eikä näin ollen noudata alueidenkäyttölain 5. ja 42. §:ää sekä rakentamislain 5. §: 4. momenttia, Museo edellyttää seuraavaa:

1. Kerrostalojen säilyttäminen erilaisilla kaavavaihtoehdoilla on tutkittava ensisijaisena vaihtoehtona, esimerkiksi rakennusalueen vielä tiukemmalla rajaamisella, aluesuojelumerkinnällä, suojelumerkinnällä tai rakennuksille osoitetulla /s merkinnällä.
2. Vaikutusten arviointia tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön osalta niin, että käsitellään suunnitelman vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön, esimerkiksi aluerakentamisen tunnuspiirteisiin sekä rakennusten historiallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin.

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi
lahdenmuseot.fi

LAHDEN MUSEOT
Lahti City Museums

Lausunto
D/6800/10.02.01.03/2021

17.6.2026
Alueellinen vastuumuseo

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Esko Tikkala
rakennustutkija	Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

Fellmaninkatu 3 15110 Lahti Finland
etunimi.sukunimi@lahti.fi

lahdenmuseot.fi