Lahti



# Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2859
Asemakaavan muutos
Katajakatu 5 ja 7 Kivimaa

12.3.2026, päivitetty 20.11.2026

**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 2**
1.1 Tunnistetiedot ..... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ..... 3
1.3 Kaavan tarkoitus ..... 3
1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat ..... 4
**2 TIIVISTELMÄ ..... 4**
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ..... 4
2.2 Asemakaava ..... 4
**3 LÄHTÖKOHDAT ..... 5**
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
3.2 Suunnittelutilanne ..... 10
**4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 16**
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... 16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 16
4.3 Asemakaavan tavoitteet ..... 17
**5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 25**
5.1 Asemakaavan rakenne ..... 25
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ..... 26
5.3 Kaavan vaikutukset ..... 27
5.4 Ympäristön häiriötekijät ..... 29
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 29
5.6 Nimistö ..... 29
**6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 30**
**7 KAAVAN LAATIJA ..... 31**
**8 SEURANTALOMAKE ..... 32**

**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 3. päivänä maaliskuuta 2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2859 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-25-178 (Katajakatu)**




*Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.*

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontteja 1 ja 2.

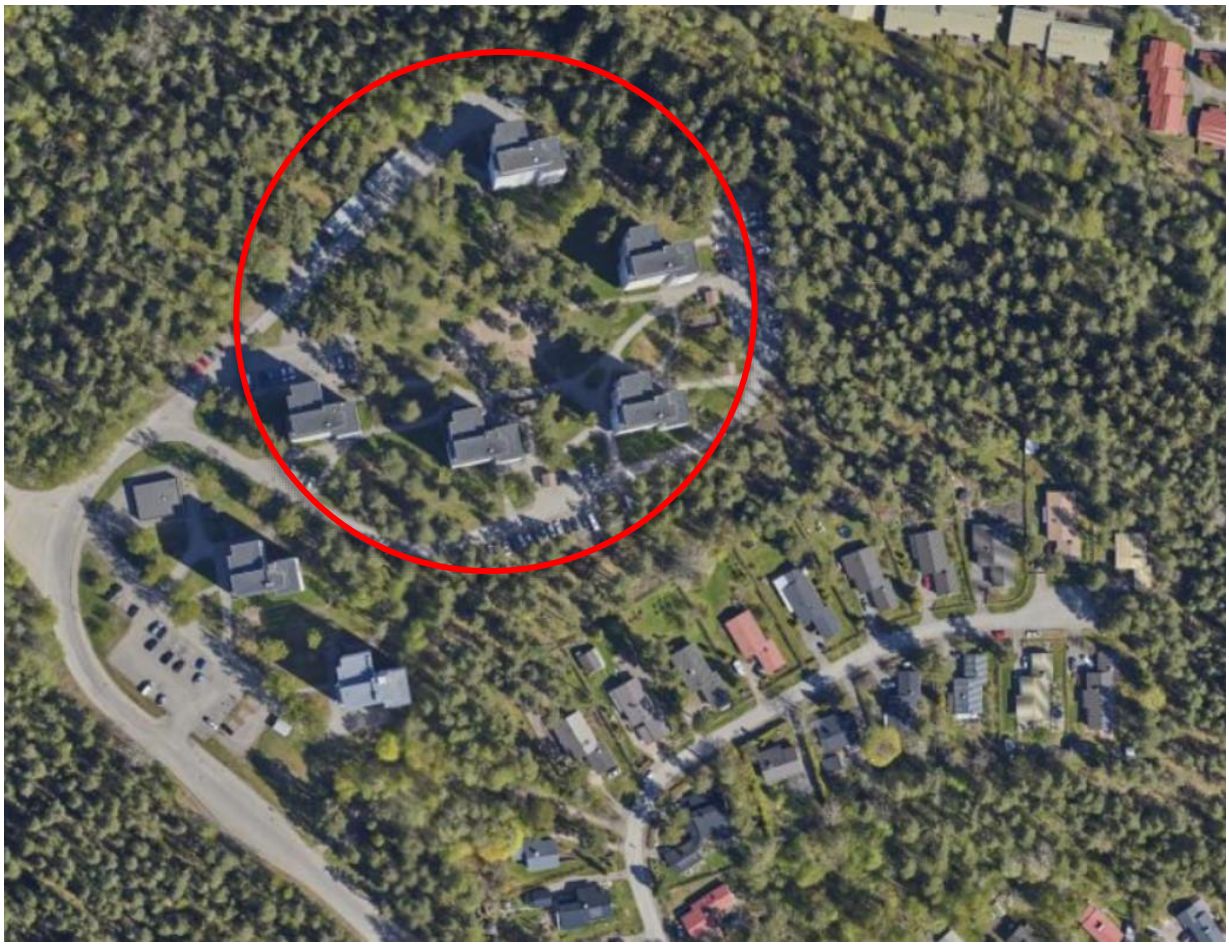
Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontit 5-11

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kivimaan (6) kaupunginosassa. 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.



*Ortoilmakuva kaavamuutosalueesta.*

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön kehittäminen ja hallinnoinnin helpottaminen tonttijaolla. Asemakaavan muutoksella ei osoiteta asuinkerrostaloille erillisiä suojelumääräyksiä. Asemakaava osoittaa korttelin keskelle yhteisen leikki- ja oleskelualueen, joka on ennen ollut vain Lahden Talojen kerrostalojen (Katajakatu 5) käytössä, ja nyt yhteiskäyttösopimuksella tulee koko korttelin asukkaiden käyttöön. Pysäköinti ohjataan kaavalla ulkokehällä LPA-alueelle. Vain tontilla 9 ja 5 pysäköintiä on tonttien sisällä nykyisillä alueillaan. Katajakatu 5:n kerrostalojen rakennusoikeutta lisätään nykyisestä 2050 kem$^2$:istä 2600 kem$^2$:iin, mahdollistaen niin korjaamisen laajennuksineen kuin uuden rakennuksen toteuttamisen tulevaisuudessa samalla paikalla.

### 1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2859 Kaavaehdotuskartta
A-2859 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2859 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2859 Tonttijakokartta M-25-178
A-2859 Ehdotusvaiheen lausunnot
A-2859 Luonnosvaiheen lausunnot
A-2895 Asemakaavahakemus, Kivimaa, Katajakatu 5 ja 7
A-2859 Rakennushistoriallinen selvitys (RHS)
A-2859 Lahden Talot Oy:n perustelumuistio, Katajakatu 5 ja 7

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu Lahden Talot Oy:n aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 04.10.2022. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 02.10.–16.10.2025, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

| Kaavatyön vaihe | Päivämäärä |
|---|---|
| Vireilletulo | 10.3.2022 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 4.10.2022 |
| Luonnosvaiheen kuuleminen | 2.10.—16.10.2025 |
| Ehdotusvaiheen nähtävillä olo | 2.4.—4.5.2026 |

### 2.2 Asemakaava

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. Alueen ja kokonaisuuden merkittävimmät arvot ja ominaispiirteet nähdään alue- ja korttelikokonaisuuden luoneesta, rakennusten sijoittelussa ja mittakaavassa – sekä ennen kaikkea kallioisessa ja vanhojen mäntyjen piha-alueessa.

Asemakaava osoittaa korttelin keskelle yhteisen leikki- ja oleskelualueen, joka on ennen ollut vain Lahden Talojen kerrostalojen (Katajakatu 5) käytössä, ja nyt yhteiskäyttösopimuksella tulee koko korttelin asukkaiden käyttöön. Pysäköinti ohjataan kaavalla ulkokehällä LPA-alueelle. Vain tontilla 9 ja 5 pysäköintiä on tonttien sisällä nykyisillä alueillaan.

Katajakatu 5:n kerrostalojen rakennusoikeutta lisätään nykyisestä 2050 kem$^2$:istä 2600 kem$^2$:iin. Nykyiset rakennukset kerrostalot vievät rakennusoikeutta tämän hetken rakennusmääräysten mukaan yli 2300 kem$^2$ . Asemakaavan muutos ei suojele, tai estä rakennusten purkamista. Lisärakennusoikeudelle tuodaan joustavuutta nykyisten rakennusten käyttöön ja vaihtoehtoihin esimerkiksi mahdollisten korjausten yhteydessä. Uuden rakennuksen toteuttaminen tulevaisuudessa samalla paikalle, nykyisen aluerakenteen ja mukaisesti on mahdollista.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualueen käsittää Katajakadulla mäen laella sijaitsevat viisi 1960-luvun 8-kerroksista kerrostaloa. Suunnittelualueen tontteja 1 ja 2 ympäröi Metsäpellonmäen puistoalue (P), jonka täysikasvuinen metsä tekee ympäristöstä hyvin luonnonläheisen

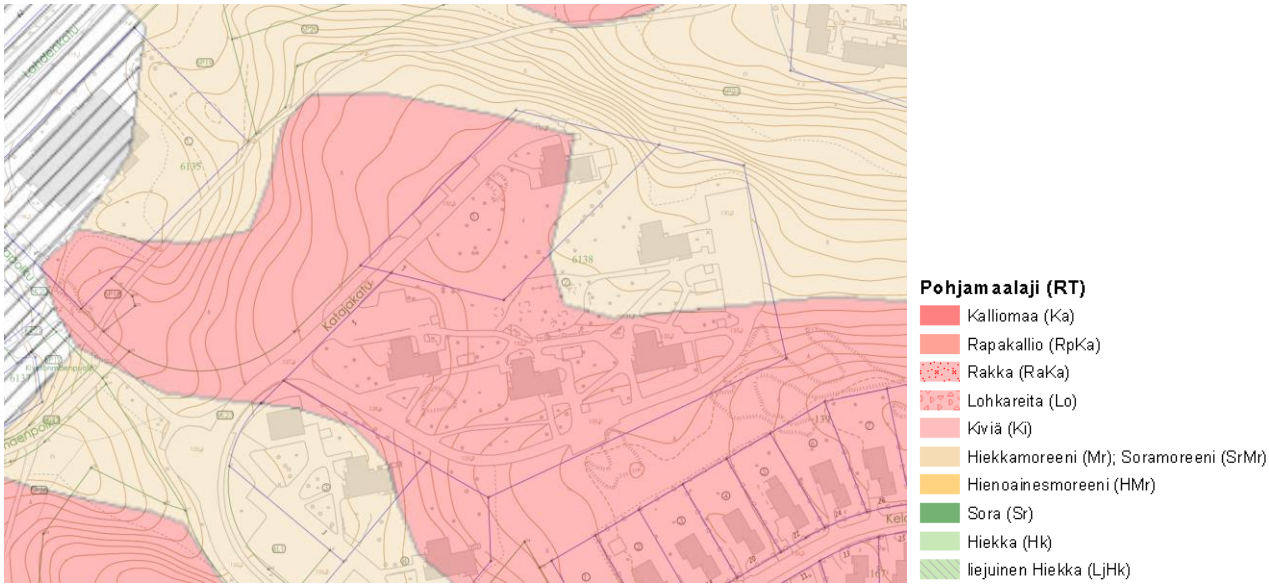
Kaavoitettavan alueen itäpuolelta löytyy noin sadan metrin etäisyydeltä kivimaan uimahalli. sekä alle 200 metrin etäisyydeltä vähittäistavarakauppa LIDL. Kivimaan ala- ja yläkoulu sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta luoteeseen. Lahdenkadun alittavat Katajapolun alikulku mahdollistaa turvallisen kulun koulu- ja liikuntaympäristöstä kaavoitettavalle alueelle. Keskustan palvelut ovat lähellä ja Lahden torille on matkaa noin 1,6 kilometriä.



Alue ilmasta kuvattuna. KUVA: Pasi Widgren.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

**Luonnonolot**
Katajakadun kerrostalot sijoittuvat mäen laelle. Maaperä on pääosin kalliomaata ja hiekkamoreenia. Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä ja ihmisen kerrostalopihapiiriä.




Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

**Luonnon monimuotoisuus**
Kerrostalojen pihapiirissä sijaitsee 1960-luvulla istutettuja mäntyjä mäntyjä, joilla nähdään nykyisessä korttelikokonaisuudessa ja luonteessa merkittävä arvo. Pääosin suunnittelualueen piha ihmisen hoitamaa nurmikkoa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunalta luonnon monimuotoisuudelta arvokkaaseen sekametsään. Metsässä on edustava pesivä metsälinnusto, lahopuuta ja monipuolinen kasvilajisto. Alue on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja vuonna 2023 kartoituksessa on havainto liito-oravan pesäkolosta suunnittelualueen luoteispuolelta.

**Pienilmasto**
Alue sijaitsee mäen laella, mutta on varsin suojaisa ympäröivän puistoalueen keskellä.

**Pohjavesi, vesistöt, vesitalous**
Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

**Luonnonsuojelu**
Lähin luonnonsuojelualue on Niemenkallion jalopuumetsä suunnittelualueesta noin 800m länteen.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Kaupunkikuva**
Katajakatu 5:n neljä vuokrataloa ja 7:n osaketalo muodostavat yhtenäisen rakennuskokonaisuuden avoimen piha-alueen ympärille.

Talojen huoltoliikenne on ohjattu tontin rajoja viistäen lähes korttelin ympäri niin, että sen varteen rakennetut autopaikat eivät työnny Katajakatu 5:n pääsisäänkäyntien eteen. Niille johtavat pysäköintialueilta kapeammat jalankulkuväylät. Liikenneväylien suuntaan avautuvat aina talojen avoimet pääjulkisivut.

Aurinkoisiin ilmansuuntiin avautuvissa sivuissa on voimakkaan vertikaalinen perusjäsentely, jota tasapainotetaan horisontaalisilla ikkunanauhoilla. Massan nousua on korostettu lounais- ja kaakkoissivuilla tornimaisella aiheella, jonka muodostavat sokkeliseinän yli kurottuvat olohuoneet ja niiden jatkeena oleva parveke. Sama aihe toistuu vielä kertauksena lounaissivulla niin, että koko julkisivu porrastuu kolmeen tasoon. Porrastuksen tehoa lisää torniaiheessa syvennyksiksi jäävät parvekkeet. Rakennusten pääsisäänkäynnit ovat joka talossa torniaiheen alla: taloissa A, B ja D kaakkoissivulla ja talossa C lounaissivulla.



Kuva 13. Asemapiirustus 10. marraskuuta 1966. Talot C ja D sekä kuvassa näkyy myös tontista lohkaistu puolikunnallisen talon sijoitus.

Pitkän kaakkoissivun kantava umpiseinä sekä koilliseen ja luoteeseen avautuvat seinät ovat levymäisiä yhtenäisiä pintoja, joita rikkovat koillissivuilla makuuhuoneiden horisontaalisiksi ryhmitellyt puolinauhat sekä luoteissivulla kylpyhuoneiden ikkuna-aukot sekä porrashuoneen pystynauha, jonka alapäässä on pihan sisäänkäynti. Nämä sivut avautuvat pihalle ja huoltoalueille ja ovat luonteeltaan sulkeutuvia ja pääjulkisivuja vähemmän julkisia. Kun tontilla on talojen lisäksi runsaasti puustoa, muodostuu talojen rajaamasta oleskelupiha-alueesta suojaisa ja intiimi.

Monimuotoisen rakennusmassan päätteenä on ullakkokerros, joka on kaikilla sivuilla vedetty julkisivupinnoista sisäänpäin. Ullakkoaihe on tuttu esimerkiksi monista Tapiolan tornitaloista ja se oli yleinen 1960-

luvun tasakattoisissa pistetaloissa. Lähes suorakaiteen muotoinen ullakkomassa on sijoitettu lounaissivun torniaiheen keskelle ja venytetty siitä kohti koillista. Massaa on kevennetty venyttämällä laatikkomainen vesikatto päätysivujen yli räystääksi.

Laaja peruskorjaus 1993 on muuttanut lähinnä sisäänkäynnin ilmettä, muut muutokset sopeutuvat hyvin alkuperäisen arkkitehtuurin ideaan. Ikkunat on vaihdettu vaiheittain 2000-luvun alkupuolella.



Pihapiiri on hyvin luonnonläheinen suurine mäntyineen. Rakennukset ovat perusmuodoltaan L:n mallisia. Kattokerrosten yhteistilat erottuvat ilmakuvassa selkeästi. KUVA: Pasi Widgren.

## Asuminen

Rakennukset ovat kaupungin omaa vuokratalotuotantoa, ja Katajakatu 7 edustaa puolikunnallista asuntotuotantoa. Rakennukset on suunniteltu poikkeuksellisesti kaupungin omalla talonsuunnitteluosastolla – muiden saman aikakauden kohteiden suunnittelu tilattiin ulkopuolelta.

Katajakatu 5:n rakennukset ovat edelleen Lahden Talojen sosiaalista vuokra-asumista. Asuntojen koot ovat nykyrakentamiseen verrattuna poikkeuksellisen suuria. Asuntojen pohjat ovat suunniteltu laadukkaasti 1960-luvun Arava-rahoituksen vaatimuksin. Suuret asuntojen koot ovat voimakkaassa ristiriidassa sosiaalisen vuokra-asumisen edellytysten kanssa, mikä on aiheuttanut suuren haasteen rakennusten tulevaisuuden tarkoituksen mahdollisuuksien tutkimisessa.

Historiallisesti 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 Katajakatu 7 vuonna 1967. Pääpiirustukset on allekirjoittanut kaupunginarkkitehti Valter Karisalo, mutta rakennushistoriaselvityksen mukaan pääosan suunnittelutöistä teki arkkitehti Erik Liljeblad. Talosuunnitteluosastolta suunnittelutöissä oli niin ikään mukana rakennusinsinööri Uolevi Leppänen.

### Palvelut
Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kivimaan koulu sijaitsee 200 metrin etäisyydellä, samoin vähittäistavarakauppa LIDL, uimahalli sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta
Suunnittelualueella ei sijaitse työpaikkoja.

### Virkistys
Alue rajautuu puistoalueeseen, jossa kulkee virkistysreittejä.

### Liikenne
Suunnittelualueen molempien nykyisten tonttien liikenne kulkee katajakadun kautta. Pysäköinti on järjestetty suunnittelualueen reunoille, jolloin piha-alue on pääosin vehreä ja suojassa autoliikenteeltä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö
Suunnittelualue on osa paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön rajausta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Kaavatyön aikana suunnittelualueen rakennuksista on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja pyritty määrittämään suunnittelualueen oleellisimmat arvot. Kaavatyön aikana on myös Lahden kaupunkisuunnittelun, Tampereen yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden ja Hämeen ELY-keskuksen yhteishankkeessa on tutkittu suunnittelualueen korttelin suurimpia arvoja ja mahdollisuuksia näiden säilyttämiseksi.

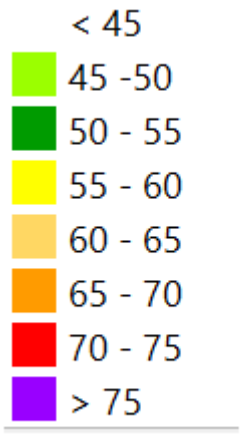
Katajakadun varteen 1966–69 valmistunut pieni kerrostaloalue kaavoitettiin Lahden kaupungin omaa asuntotuotantoa varten. Rakennetut seitsemän kerrostaloa lähiympäristöineen ovat mukana vuonna 2012 laaditussa selvityksessä Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä. Ne edustavat kunnallista asuntorakentamista, jota Lahdessa toteutettiin 1960-luvulla muihin kaupunkeihin verrattuna poikkeuksellisen vähän.

Tarkempi rakennushistoriallinen selvitys suunnittelualueesta on kaavaselostuksen liitteenä. Selvitys on tehty tausta-aineistoksi alueen käynnissä olevaa asemakaavamuutosta varten. Selvitystyön on tilannut Lahden Asunnot Oy korttelin asemakaavamuutosta tekevän kaavoitusarkkitehdin ja Lahden kaupunginmuseon kehotuksesta. Työ on tehty kesä–elokuun 2023 aikana.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Lahdenkadun liikenne aiheuttaa alueelle merkittävimmän meluvaikutuksen, mutta vaimenee suunnittelualueelle saavuttaessa.



Vasemmalla päivämelukartta ja oikealla yömelukartta




### 3.1.4 Maanomistus

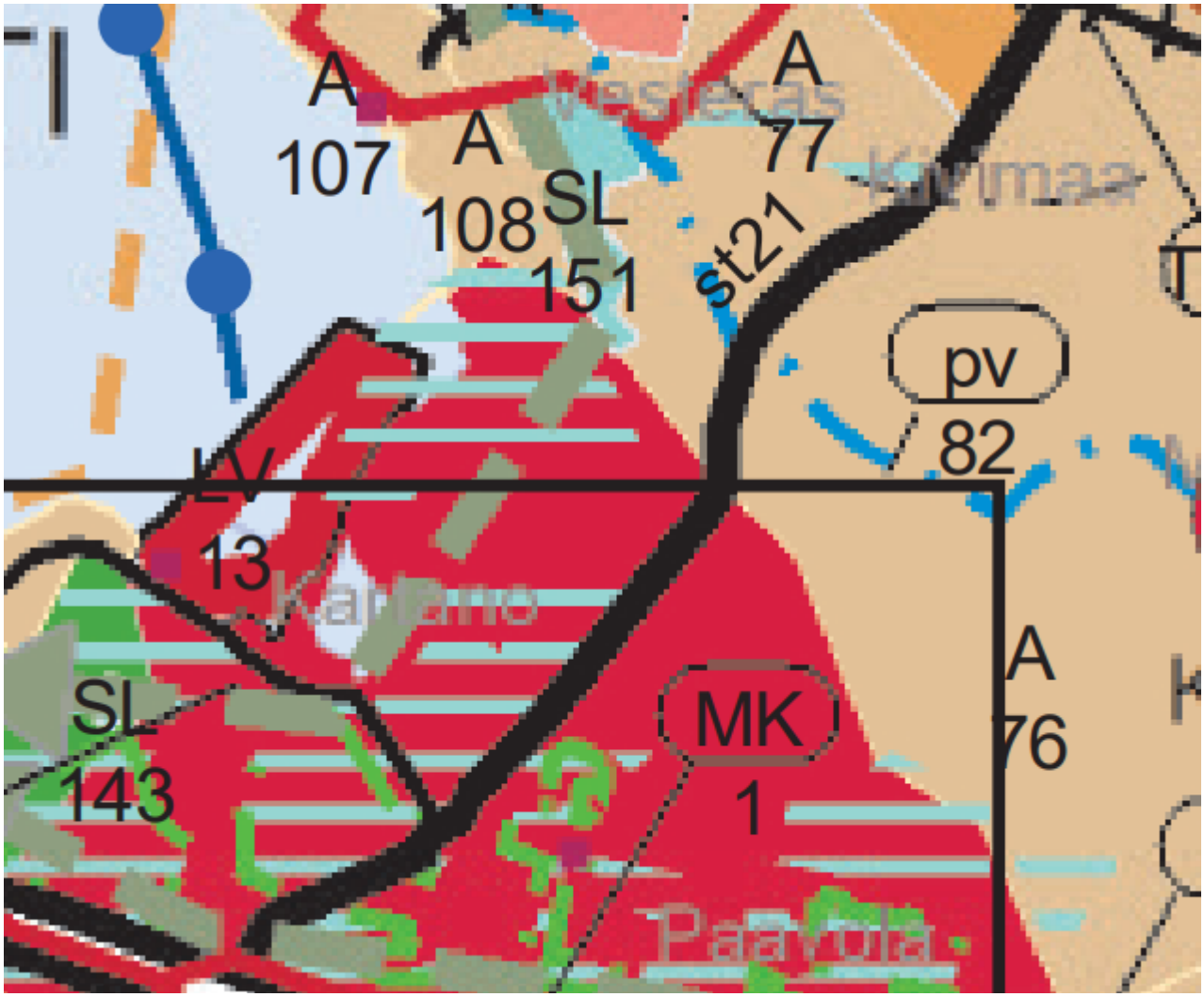
Lahden kaupunki omistaa suunnittelualueen ja on vuokrannut suunnittelualueen tontit yksityisille.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

**Maakuntakaava**
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



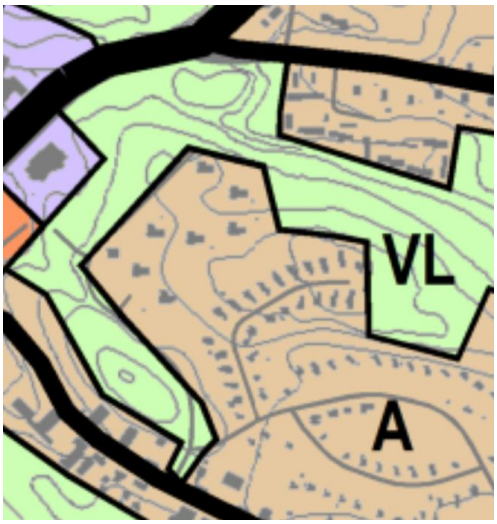

*Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.*

### Yleiskaava

Lahdessa on voimassa valtuustokaudella 2021–2025 laadittu, koko kaupungin kattava oikeusvaikutteinen Lahden yleiskaava 2035 (Y-205), joka hyväksyttiin Lahden kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 (§ 128), ja se sai lainvoiman 12.2.2025. Lahden suunta -työhön kuului myös Kestävän kaupunkiliikkumisen ohjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.12.2024 § 129.

Lahden yleiskaava 2035 (Y-205) laadittiin ensimmäistä kertaa kuuden oikeusvaikutteisen kaavakartan kokonaisuutena.

**Yleiskaava (Y- 205) kartta 1: kestävä yhdyskuntarakenne**
Suunnittelualue on asuinaluetta (A). Asuinaluetta ympäröi lähivirkistysalueet (VL)




**Yleiskaava (Y- 205) kartta 2: kulttuuriympäristö**
Suunnittelualue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.



**Yleiskaava (Y- 205) kartta 3: luonto- ja viherympäristö**
Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja. Ympäröivät lähivirkistysalueet ovat osa merkittävää luontoverkostoa ja osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Pohjoispuolella on merkittävä ekologinen yhteys. VL-alueelle osoitettu myös ulkoreitistön tavoitteellinen pääväylä.



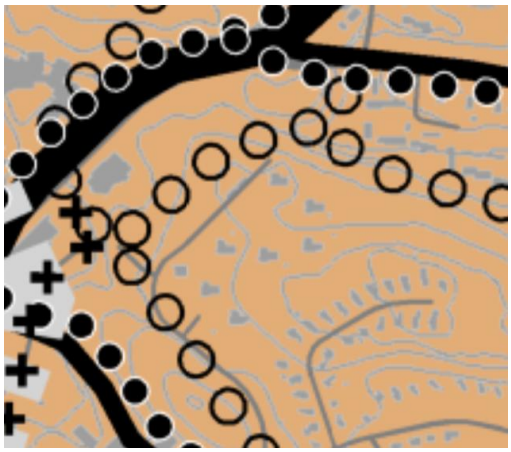

**Yleiskaava (Y- 205) kartta 4: vesiensuojelu ja -hallinta**
Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella eikä siellä ole hulevesien hallintaan liittyviä merkintöjä.



**Yleiskaava (Y- 205) kartta 5: kiertotalous**
Suunnittelualueella ei sijaitse kiertotalouden kohteita.

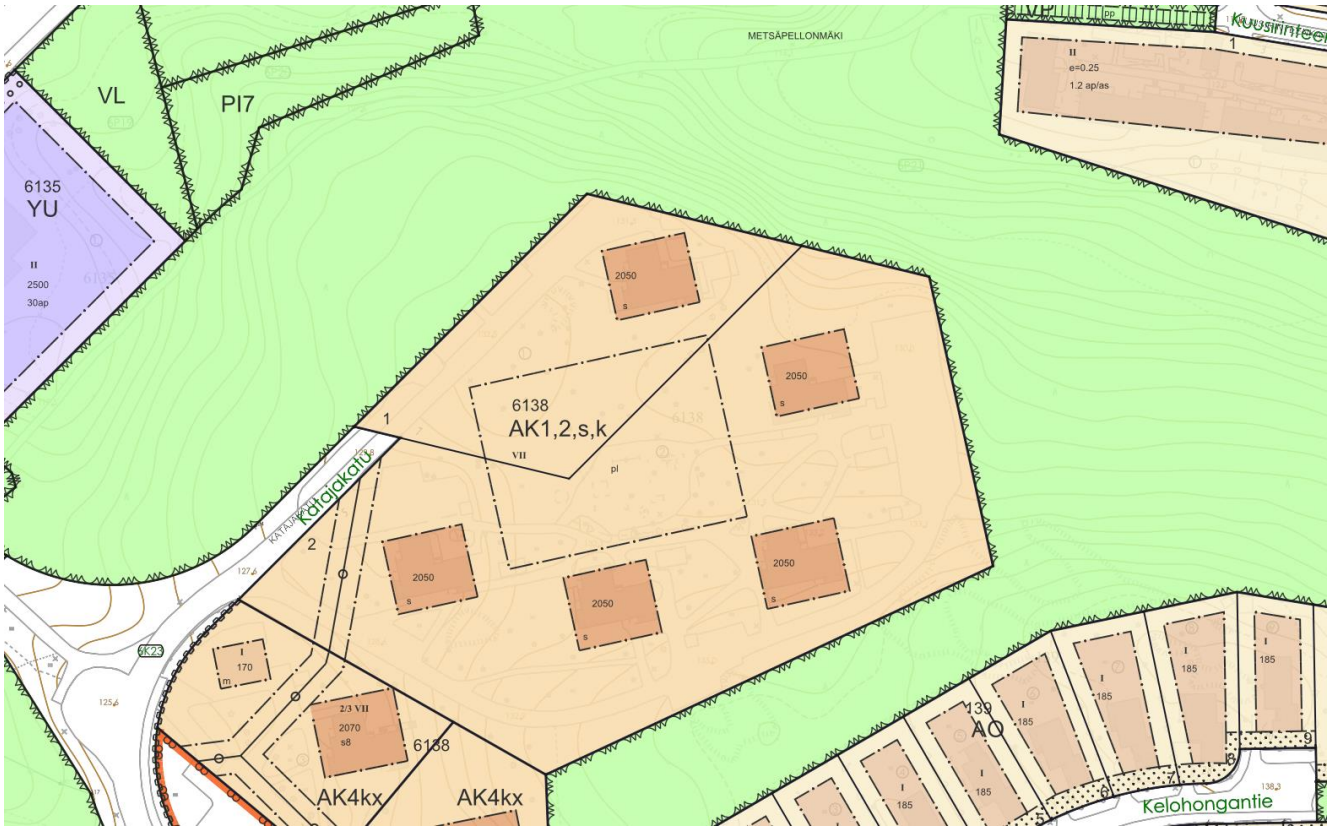


**Yleiskaava (Y- 205) kartta 6: kestävä liikkuminen**
Suunnittelualue sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeelle 1, jossa tulee edistää joukkoliikenteen kannalta riittävän tehokasta, ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Toiminnan tukeutuvat helposti saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja laadukkaisiin pyöräilyreitteihin sekä palvelukeskittymissä myös kävelyyn. Lahdenkadun, Hirsimetsäntien ja Heinlammintien varsille on osoitettu pyöräilyn tavoitteellinen aluereitti. Suunnittelualuetta kiertää ulkoreitistön tavoitteellinen pääväylä. Lahdenkadulle on osoitettu keskeinen joukkoliikennekäytävä.



### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennuksille on varattu neliönmuotoinen rakennusala.




Nykyinen asemakaava 39828558/A on saanut lainvoiman 21.06.1966.

### Rakennusjärjestys

Lahden kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2026.

### Kaupungin strategia

Lahden kaupunkistrategian (KV 14.3.2022 § 35) mukaisesti

- kaava mahdollistaa kestävän kaupunkirakenteen.
- kaava parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä.
- kaava mahdollistaa hyvän ikääntymisen.

### Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti

- kaava vahvistaa alueen tai kaupunginosan ominaispiirteitä.

## 3.2.2 Selvitykset

- Yleiskaavan mukaiset selvitykset
- Rakennushistoriallinen selvitys (RHS) 2023

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

### 4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lahden Talot Oy:n tavoitteesta.

### 4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tehdään tarvittaessa yhteiskäyttösopimus yhteisten alueiden käytöstä. Katajakatu 7 asunto-osakeyhtiö ja Katajakatu 5:n Lahden Talot ovat tehneet keskinäisen sopimuksen korttelin keskellä olevan AH-1 alueen käytöstä.

### 4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä AKL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:
- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu AKL 63 §, 3 mom. mukaisesti 10.3.2022 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 4.10.2022. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.10.–16.10.2025. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 2.10.–16.10.2025. Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavatyötä on esitelty ELY-neuvotteluissa vuosina 2023 ja 2024.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkerrostaloympäristön kehittäminen ja hallinnoinnin helpottaminen. Alueen kulttuurihistorialliset arvot, sekä hieno ja eheä alueellinen kokonaisuus ovat asettaneet kaavatyölle tavoitteet näiden arvojen vaalimisesta ja huomioon ottamisesta. Samoin sosiaalisen vuokra-asumisen mahdollistaminen Lahden kaupungissa alueellisesti ja myös Katajakadun kaltaisella alueella, jonne vuokra-asumista on tuotu alkuperäisenä rakennusten käyttötarkoituksena asettaa kaavatyölle omat haastavat tavoitteensa.

Asemakaavatyön aikana on tutkittu lisärakentamisen osoittamista ja mahdollisen uuden kerrostalon sijoittamista alueelle nykyisen rakennuskannan korjaamisen rahoittamiseksi. Samaan aikaan aluesuunnitelma ja korttelikokonaisuus toimintoineen ja pihapiireineen on itsessään eheä ja kallioisessa väljässä ympäristössään sillä on vahva alueellinen identiteetti. Myös korttelia ympäröivä metsäinen puistoalue rajoittaa täydennysrakentamisen suunnittelu mahdollisuuksia, uusien rakennusten tuodessa myös huomattavasti uuttaa pysäköintiä.

Kerrostalojen rakennusoikeutta pyritään joka tapauksessa lisäämään vastaaman vähintään nykyisten rakennusmääräysten mukaisesti toteutunutta rakennusoikeutta, jonka lisäksi mahdollistetaan pieni laajentaminen lisärakentaminen, kuitenkin muuttamatta korttelikokonaisuuden volyymeja ja mittakaavaa.

Asemakaavalla pyritään osoittaa korttelin yhteiset toiminnot, leikki- ja piha-alueet, sekä pysäköintialueet. Tavoitteena on turvata autoton korttelin ydin- ja piha-alue myös jatkossa.

### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyön aikana on tehty rakennushistoriallinen selvitys, joka löytyy kokonaisuudessa Kaavaselostuksen liitteistä. Prosessin aikana päädyttiin, ettei asuinkerrostaloille osoiteta erillisiä suojelumääräyksiä vaan alueen korttelikokonaisuuden vaalimista lähestytään alueen pihapiirin, korttelin väljän luonteen ja tärkeänä tekijänä nähdyn puuston säilyttämisellä. Tämä on osoitettu omalla is/s kaavamerkinnällä. Sosiaalisen vuokratuotannon mahdollistaminen alueellisesti myös tulevaisuudessa on kaupungin tavoitteiden kaupunkirakenteen puolelta merkittävä seikka joustavan ratkaisun valitsemiseksi.

Prosessin aikana on tehty myös yhteistyössä Tampereen yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden ja ELY-keskuksen kanssa harjoitustyö Katajakadun alueen vaihtoehtoisesta kehittämisestä ja ominaispiirteistä.

### 4.3.3 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Tässä kappaleessa on esitelty luonnosvaiheessa suunnitelmasta tulleita huomiota ja lausuntoja, joiden pohjalta asemakaavaan rakennusten suojelumääräyksiä arvioitiin vielä alueen ominaispiirteiden osana ja kannalta. Rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä ei kaavaehdotukseen kokonaisarvioinnin mukaisesti kuitenkaan tuotu – vaan Katajakadun ympäristön kokonaisuutta on huomioitu kaavan rakennuspaikan ja muodon sitomisella nykyisiin sijainteihin pihapiirin ja ympäristön iäkkään mäntypuuston suojelemisena. Lausuntojen perusteella myös johtorasitteita on lisätty kaavakarttaan.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden huomioon ottaminen:

| Lausunnon keskeinen sisältö | Kaavoittajan vastine |
|---|---|
| **Lahden museot 16.10.2025**<br>Lahden museot toteaa lausunnossaan kaavaratkaisu tosiasiallisesti mahdollistaa olevien rakennusten purkamisen ja että tätä ei ole tuotu kaavaselostuksessa tarpeeksi voimakkaasti esille.<br><br>Museo muistuttaa, että kaupungin vuokrataloyhtiö 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 asuinkerrostaloympäristön parantamisesta sekä kerrostalojen omien tonttien muodostus vaikuttaa harhaanjohtavalta. | Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten purkamisen. Yksittäisiä rakennuksia ei suojella sr-merkinnällä, vaan korttelin alueen arvot nähdään enemmän aluekokonaisuudesta; rakennusten sijoittelusta, suuntauksesta, volyymista ja mittakaavasta, sekä ennen kaikkea luonnonläheisestä kallioisesta pihapiiristä vanhoine mäntyineen ja ympäröivine metsäalueineen. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin myös, nykyisten rakennusten säilyttämisen, pienen täydennysrakentamisen esimerkiksi korjaamisen yhteydessä. Asemakaavan selostuksessa on tuotu selkeämmin purkamisen mahdollisuutta esille. |
| Lahden museot nostaa esiin, että kaavaselostuksessa puhutaan useissa kohdin elementtitaloista, vaikka taloissa on käytetty verrattain vähän elementtejä. | Kaavaselostuksessa on korjattu kuvausta elementtitaloista, ja tarkempaan rakenteeseen viittaan liitteenä olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä. |
| Lahden museot huomauttaa, että kaavaselostuksen luonnoksessa luvussa 3.1.3. luvussa on puutteita muun muassa siinä, että selostuksessa kerrotaan virheellisesti, ettei alueella ole kulttuuriympäristökohteita. 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. | Kaavaselostusta on täydennetty luonnosvaiheesta esiin nostetuissa kohdissa 3.1.3. ja 3.2.2. Myös rakennushistoriallinen selvitys (RHS) on teetetty kaavatyönyhteydessä 2023 ja on lisätty kaavatyön sivuille ja on kaavaehdotuksen liiteaineistona. |
| Lahden museot toteaa, että kaavan vaikutustenarviointia tulee täydentää. Mikäli kaavaratkaisuksi valitaan esitetyn lainen 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. | Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on päivitetty kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön vaikutuksissa. |

| | |
|---|---|
| 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.<br><br>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 asuntojakaumaa muuttaa toivottuun suuntaan. Kokonaisen asuinalueen purkaminen ei esitetyin 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. | Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten purkamisen. Yksittäisiä rakennuksia ei suojella sr-merkinnällä, vaan korttelin alueen arvot nähdään enemmän aluekokonaisuudesta; rakennusten sijoittelusta, suuntauksesta, volyymista ja mittakaavasta, sekä ennen kaikkea luonnonläheisestä kallioisesta pihapiiristä vanhoine mäntyineen ja ympäröivine metsäalueineen. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin myös, nykyisten rakennusten säilyttämisen, pienen täydennysrakentamisen esimerkiksi korjaamisen yhteydessä.<br><br>Lahden talojen tuotanto on sosiaalista vuokra-asumista. Nykyisten Katajakatu 5 talojen asunnot ovat hyvin suuria, eikä asuntojen pilkkominen pienempiin osiin nykyisellä porrashuone ja kylpyhuoneiden sijoitusratkaisulla ei ole onnistunut. Tällä hetkellä suurten huoneistojen korjaus johtaa korkeisiin neliöhintoihin, jotka sulkevat sosiaalisen asumisen mahdollisuuden ulkopuolelle. Joten alueen mahdollistaminen jatkossa sosiaaliselle asumiselle riippuu rakentamisen taloudellisista ratkaisuista.<br><br>Rakennushistoriallisen selvityksen yhteenvedossa todetaan ”Kuntotutkijoiden johtopäätös rakennusten korjaustarpeesta on tyly siitä huolimatta, että taloja on laajasti korjattu ja huolto järjestetty alueen ulkoisesta ja rakennusten sisäisestä ilmeestä päätellen hyvin. Arvion mukaan vaipparakenteita pitää uusia laajasti, jolloin uudelleenrakentamisessa joudutaan noudattamaan tämän hetken rakentamismääräyksiä. Se tarkoittaa kaikkien ei-kantavien ulkoseinien ja kevytbetoniverhousten purkamista runkoon asti. Se voi johtaa siihen, että myös hyväkuntoiset ikkunat joudutaan purkamaan ja pohtimaan kannattaako niitä asentaa takaisin. Vesikatteiden uusiminen tässä yhteydessä on välttämätöntä. Mikäli näin laajaan korjaukseen lähdetään, joudutaan talot tyhjentämään asukkaista joksikin aikaa. Tällöin tulee myös harkittavaksi käyttöikänsä takarajoilla olevien vesijohtonousujen uusiminen. Toivottavaa on, että viemäreiden pinnoitusratkaisu takaa niille vielä pitkän elinkaaren, koska niiden uusimistarve johtaisi myös märkätilojen uudelleenrakentamiseen. Ilmanvaihtojärjestelmään tulee lisäksi lisätä lämmön talteenotto. |

| | |
|---|---|
| Korjaustarveselvitys kohdentui rakennukseen Katajakatu 5A. Oletettavaa on, että lausuntopyynnön kohteena olevat muut rakennukset ovat samassa kunnossa kuin selvityksen kohteena ollut rakennus. Jos rakennuksille haetaan purkulupaa, tulee hakemukseen liittää ajantasaiset kuntotutkimukset. | Olipa korjauskokonaisuus mikä hyvänsä, nousee talojen korjausaste korkeaksi. Vaipparakenteiden uusiminen johtaa väistämättä niiden ulkoisen ilmeen muuttumiseen.”<br><br>Kaavaselostuksen liitteenä on Lahden Talojen 12.3.2026 tekemä perustelumuistio, jossa perustellaan yksityiskohtaisemmin huoneistojaon, uusien kylpyhuoneiden ja aukotuksen haasteita ja seuraamuksia. |
| **Lahti Energia Sähköverkko 8.10.2025**<br>Lahti Energia Sähköverkko Oy esittää nykyisten johtoreitin lisäämistä asemakaavaan. | Nykyiset johtoreitit ja mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavien uusin johtoreittien varaukset on esitetty rasitteina asemakaavassa yhteistyössä Lahti Energian Sähköverkon kanssa. |
| **Lahden ympäristövalvonta 13.10.2025**<br>Ympäristöpalvelut esitetään pientä tarkennusta. | Hulevesimääräystä on täydennetty ympäristöpalveluiden ehdotuksen mukaisesti. |
| **Päijät-Hämeen liitto 14.10.2025**<br>Ei lausuttavaa | - |
| **Hämeen ELY-keskus 23.10.2025**<br>Hämeen ELY-keskus muistuttaa, että yleiskaavassa alue on todettu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. 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.<br><br>ELY-keskus toteaa 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 | Asemakaavaatyön yhteydessä Katajakatu 5-7 kerrostaloista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (RHS) 2023 ja tämä löytyy kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteistä.<br><br>Myös ELY-keskuksen ja Tampereen yliopiston arkkitehtuurin laitoksen yhteistyössä kaavatyöalueelle toteutettiin harjoitustyö 2023, jossa tutkittiin säilyttäviä ratkaisuja samalla tutkien, mitkä ovat suunnittelualueelle ominaisimpia ja arvokkaimpia piirteitä, joiden tulisi olla tulevan suunnittelun ja kaavoituksen lähtökohtia.<br><br>Yliopiston, ELY:n ja kaupungin yhteistyöhankkeessa suunnittelualueen suurimmaksi arvoksi nähtiin alueen korttelikokonaisuus, rakennusten sijoittuminen, koko, L-mallinen rakennusmuoto ja pihapiiri vanhoine mäntyineen ja kallioineen metsän ympäröimänä.<br><br>Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten purkamisen. Yksittäisiä rakennuksia ei suojella sr-merkinnällä, vaan korttelin alueen arvot nähdään enemmän aluekokonaisuudesta; rakennusten sijoittelusta, suuntauksesta, volyymista ja mittakaavasta, sekä ennen kaikkea luonnonläheisestä kallioisesta pihapiiristä vanhoine mäntyineen ja ympäröivine |

| | |
|---|---|
| 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. | metsäalueineen. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin myös, nykyisten rakennusten säilyttämisen, pienen täydennysrakentamisen esimerkiksi korjaamisen yhteydessä.<br><br>Lahden talojen tuotanto on sosiaalista vuokra-asumista. Nykyisten Katajakatu 5 talojen asunnot ovat hyvin suuria, eikä asuntojen pilkkominen pienempiin osiin nykyisellä porrashuone ja kylpyhuoneiden sijoitusratkaisulla ei ole onnistunut. Tällä hetkellä suurten huoneistojen korjaus johtaa korkeisiin neliöhintoihin, jotka sulkevat sosiaalisen asumisen mahdollisuuden ulkopuolelle. Joten alueen mahdollistaminen jatkossa sosiaaliselle asumiselle riippuu rakentamisen taloudellisista ratkaisuista. Kaavaselostusta on täydennetty asemakaavan mahdollisten vaikutusten osalta. Kaavaselostuksessa on painotettu, että rakennuksille ei ole osoitettu asemakaavan ja sen selvitysten yhteydessä sr-merkintää, eli näitä ei suojella erikseen asemaakaan yhteydessä. Alueen arvokkaimmaksi piirteeksi on nähty aluekokonaisuus, joka syntyy autottomasta pihavyöhykkeestä, vanhasta mäntypuustosta ja avokalliosta, rakennusten mittakaavasta ja sijoittumisesti, ei yksittäisistä rakennuksista itsestään. Pihalle on osoitettu is-1/s määräys, jolla alueen tulevaisuuden suunnittelussa tulee huomioida puusto.<br><br>Asemakaavan muutos mahdollistaa, nykyisten rakennusten säilyttämisen, korjaamisen ja mahdollisen saunaosaston ja yhteistilojen rakentamisen nykyiseen kattokerrokseen, jossa sijaitsee iv-konehuone. Neljään rakennukseen on myönnetty kullekin 550kem2 lisää rakennusoikeutta. |
| 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. | Kaavaselostus on päivitetty ELY:n huomauttamasta kulttuuriympäristökohdista luonnosvaiheesta.<br><br>Asemakaavan rakennusalueen muoto on rajoitettu nykyisestä neliöstä toteutuneeseen L-muotoon ja rakennusaloja on siirretty niin että nykyiset rakennukset mahtuvat niille. Jos rakennuksia ei korjata vaan ne halutaan purkaa, asemaavan muutos osoittaa mahdolliset uudet rakennukset sijoittuvat samaan paikkaan, samassa mittakaavassa. Mahdollista purkamista ja korjaamista ohjaavat tulevaisuuden tarpeet, ja |

| | |
|---|---|
| Vuorovaikutuksen osalta ELY kehoittaa selkeyttämään, millaisia vaihtoehtoja asemakaavamuutos mahdollistaa kaava-alueella<br><br>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. | ensisijaisena ratkaisuna tutkitaan aina korjaamista. 2020-luvulla Lahden talot tutkinut rakennuksilleen vaihtoehtona myös purkamista ja uusien rakentamista. Asemakaavan muutos ei osoita nykyisille rakennuksille alueella tehtyjen selvitysten perusteella suojelumerkintää, nähden alueen arvot alueen kokonaisratkaisussa ja pihapiiin mittakaavassa.<br><br>Lisäksi Lahden talojen tuotanto on sosiaalista asumista. Nykyisten Katajakatu 5 talojen asunnot ovat hyvin suuria, eikä asuntojen pilkkominen pienempiin osiin nykyisellä porrashuoneen ja kylpyhuoneiden sijoitusratkaisulla ole onnistunut. Tällä hetkellä suurten huoneistojen korjaus johtaa korkeisiin neliöhintoihin, jotka sulkevat sosiaalisen asumisen mahdollisuuden ulkopuolelle. Joten alueen mahdollistaminen jatkossa sosiaaliselle asumiselle riippuu rakentamisen taloudellisista ratkaisuista. |

### 4.3.4 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista ja niiden huomioon ottaminen.

| Lausunnon keskeinen sisältö | Kaavoittajan vastine |
|---|---|
| **Lupa- ja valvontavirasto 30.06.2026**<br>Yleiskaavan ohjausvaikutus on jätetty huomiotta rakennetun kulttuuriperinnön osalta, ja kaava-aineistoa tulee näiltä osin täydentää. | Kaavaratkaisu mahdollistaa Katajakatu 5:n ja 7:n asuinkerrostalojen kehittämisen olevia rakennuksia laajentamalla, mutta myös purkavalla uudisrakentamisella: näin ollen asemakaavan voidaan katsoa olevan ristiriidassa Lahden yleiskaavan 2035 kanssa kulttuuriympäristön osalta. Kaavaselostuksen kappaleita 5.2 ja 5.3.5 on näiltä osin täydennetty. |
| Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa. Erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön osalta on tarkennettavaa, sillä olevien rakennusten purkamisella on merkittäviä vaikutuksia. | Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on tarkennettu. |
| Todetaan, että kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana tulee olla paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen. | Kaavatyössä on selvitetty rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja niiden säilyttämistä mm. rakennushistoriallisessa selvityksessä sekä Hämeen ELY-keskuksen ja Tampereen yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden kanssa tehdyssä yhteishankkeessa. Alueen paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot heikkenevät, mutta kaavaratkaisussa säilytetään |

| | |
|---|---|
| Kannustetaan siirtymään voimaan tulleen YM:n Katja-asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Suositellaan uuden RYHTI-tietomallijärjestelmään siirtymistä. | suunnittelualueen käyttötarkoitus asuinkerrostaloalueena sekä alueelle ominaiset, metsälähiölle tyypillinen, alkuperäinen väljä rakennusten sijoittelu ja piha-alueiden luonnonläheisyys suurine mäntyineen. Lisäksi rakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä: esimerkiksi julkisivujen osalta määrätään, että värityksen tulee olla vaalea, julkisivusaumat tulee piilottaa ja parvekkeiden kaiteen ei tule olla pelkästään läpinäkyvä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös olevien asuinkerrostalojen säilyttämisen sekä laajentamisen laajamittaisen korjaamisen yhteydessä, ja Katajakatu 7:ssä on tehty LVIS-saneeraus v. 2019. Kaavatyön ensisijainen tavoite asuinkerrostaloympäristön kehittämisestä asettaa kuitenkin vaatimukset kerrostaloja koskeville kaavamerkinnöille ja -määräyksille siten, että niiden laajentamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä tai purkavaa uudisrakentamista ei ole kielletty. Näin ollen ei vaikutusta kaavaan.<br><br>Ei vaikutusta kaavaan. |
| **Lahden museot 17.06.2026**<br>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole esteitä.<br><br>Vaikutusten arviointi on puutteellista. Kulttuuriperintöä ja rakennettua ympäristöä koskien tulee huomioida ja arvioida rakennusten purkamisen vaikutukset, esimerkiksi aluerakentamisen tunnuspiirteiden ja rakennusten historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen osalta.<br><br>Museo ei puolla kaavaratkaisua, sillä se ei turvaa paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Kerrostalojen säilyttäminen erilaisilla kaavavaihtoehdoilla (tiukemmalla rakennusalan rajauksella, aluesuojelumerkinnällä, suojelumerkinnällä tai rakennuksille osoitetulla /s-merkinnällä) on tutkittava ensisijaisena vaihtoehtona. | Ei vaikutusta kaavaan.<br><br>Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on tarkennettu.<br><br>Kaavatyössä on selvitetty rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja niiden säilyttämistä mm. rakennushistoriallisessa selvityksessä sekä Hämeen ELY-keskuksen ja Tampereen yliopiston arkkitehtiopiskelijoiden kanssa tehdyssä yhteishankkeessa. Alueen paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot heikkenevät, mutta kaavaratkaisussa säilytetään suunnittelualueen käyttötarkoitus asuinkerrostaloalueena sekä alueelle ominaiset, metsälähiölle tyypillinen, alkuperäinen väljä rakennusten sijoittelu ja piha-alueiden luonnonläheisyys suurine mäntyineen. Lisäksi rakennukset tulee sovittaa ympäristöönsä: esimerkiksi julkisivujen osalta määrätään, että värityksen tulee olla vaalea, julkisivusaumat tulee piilottaa ja parvekkeiden kaiteen ei tule olla pelkästään läpinäkyvä. Kaavaratkaisu |

| | |
|---|---|
| | mahdollistaa myös olevien asuinkerrostalojen säilyttämisen sekä laajentamisen laajamittaisen korjaamisen yhteydessä, ja Katajakatu 7:ssä on tehty LVIS-saneeraus v. 2019. Kaavatyön ensisijainen tavoite asuinkerrostaloympäristön kehittämisestä asettaa kuitenkin vaatimukset kerrostaloja koskeville kaavamerkinnöille ja -määräyksille siten, että niiden laajentamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä tai purkavaa uudisrakentamista ei ole kielletty. Näin ollen ei vaikutusta kaavaan. |

### 4.3.5 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja/tai korjauksia:
- Kaavaselostuksen kohtia 5.2 ja 5.3.5 on täydennetty.

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

### 4.3.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

| Kaavoitusta koskevat päätökset | Päivämäärä |
|---|---|
| Kaupunkiympäristölautakunta<br>Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen | 17.03.2026 |

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Asemakaavan rakenne

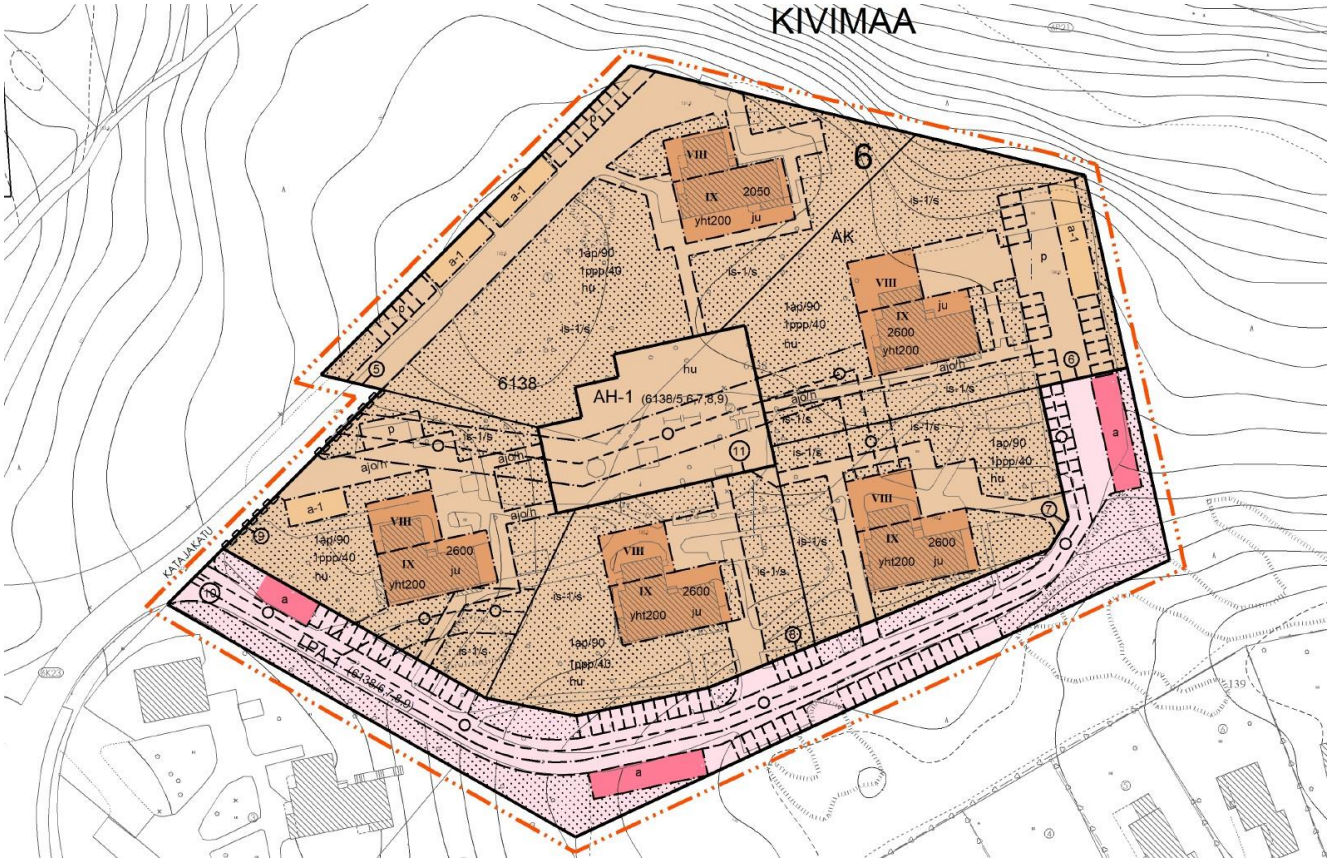
### 5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen, vaikka sen yhteydessä selvitetty ja tutkittu alueen ja rakennusten arvoja. Asemakaavassa rakennusalueen rajoja päivitetään niin että nykyiset rakennukset ovat asemakaavan rakentamisen rajojen sisäpuolella ja että näiden toteutus vastaa rakennusjärjestystä. Yksittäiset rakennukset eivät saa suojelumääräyksiä, vaan alueen ja korttelin henkeä säilytetään nykyisten rakennuspaikkojen, volyymien ja korkeuksien säilyttämisellä, sekä piha-alueen luonteen säilyttämisellä.

Asemakaavan muutoksen myötä tontilla nykyisellä tontilla 2 sijaitsevat Lahden talot Oy:n neljä kerrostaloa saavat kukin oman tontin. Suunnittelualueen keskelle muodostuu myös yhteinen AH-1 leikkialue. Tontti 1:n rajat pysyvät muuten samana lukuun ottamatta sen etelä nurkkaa, josta pieni osa osoitetaan yhteisen leikkialueeseen AH-1. Leikkialue sijaitsee nykyisin samassa sijainnissa, mutta yhteisalueen muodostaminen helpottaa alueen hallinnointia. Alueen pysäköintiratkaisu pysyy nykyisenä sijaiten pääosin alueen eteläreunalla oleskelupihojen ulkopuolella. Alue nimetään asemakaavan muutoksella vastaamaan nykyistä tilannetta kaavamerkinnällä LPA-1. Kaavatyön aikana on varmistettu myös riittävä pysäköinnin määrän sijoittuminen suunnittelualueelle.

Kerrostalot ovat nykyisin kahdeksan kerroksisia ja asemakaava päivittää kerroskorkeuden vastamaan nykyistä tilannetta. Kahdeksannen asuinkerroksen päälle yhdeksänteen kerrokseen sallitaan teknisten tilojen lisäksi sijoittaa 200 kerrosneliötä asukkaiden yhteistiloja. Myös nykyisin ylimmässä kerroksessa sijaitsevat yhteiset saunatilat. Katajakatu 5:n kerrostalojen rakennusoikeutta lisätään nykyisestä 2050 kem$^2$:istä 2600 kem$^2$:iin. Nykyiset rakennukset kerrostalot vievät rakennusoikeutta tämän hetken rakennusmääräysten mukaan yli 2300 kem$^2$.

Is/s määräyksellä on merkitty nykyiset piha-alueet, joiden pihamäntyjä halutaan säilyttää. Pysäköintiä jäsentämään on myös osoitettu autokatoksia LPA-1 alueelle, sekä uusilla tonteilla 5, 6 ja 9. Tontilla 5 autokatokset sijaitsevat ja nykyisellä paikallaan. Polkupyöräpaikkoja tulee 1/40 kerrosalaneliömetriä. Polkupyörien talousrakennuksille on osoitettu tonttien sisältä sijaintikohdat.




Asemakaavaehdotuskartta 3.3.2026.

### 5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset ja keskeiset mitoitustiedot.

| **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):** | |
|---|---|
| tonttien pinta-ala yhteensä | 23 435 m² |
| tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus | 13 630 k-m² |
| tehokkuus | e = 0,6 |
| asuntoja (laskettuna 1 as / 50 k-m²) | 270 kpl |
| asukkaita (laskettuna 1 as / 35 k-m²) | n. 390 |
| autopaikkoja (1 ap / 90 k-m²) | 151 kpl |

### 5.1.3 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kivimaan koulu sijaitsee 200 metrin etäisyydellä, samoin vähittäistavarakauppa LIDL, uimahalli sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueesta.

## 5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat niiltä osin, kuin niitä käsitellään kaavasuunnitelmassa. Teemasta ’toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen’ kaavaratkaisu toteuttaa tavoitetta vähähiilisen ja resurssitehokkaan yhdyskuntakehityksen edellytysten luomisesta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Asemakaava on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 (Y-205) laadittaessa on otettu huomioon AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen kulttuuriympäristöä lukuun ottamatta. Yleiskaavassa Y-205 kartassa 2: kulttuuriympäristö suunnittelualue sijaitsee paikallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä, jonka osalta määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoa kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien. Asemakaavatyön aikana suunnittelualueen kohteista on tehty rakennushistoria selvitys (2023). Asemakaavan muutoksessa ei ole päädytty yksittäisten rakennusten suojeluun. Näin ollen kaavaratkaisun, joka yhtenä vaihtoehtona mahdollistaa paikallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä olevien rakennusten purkamisen, voidaan katsoa olevan näiltä osin yleiskaavan vastainen. Kaavatyön ensisijainen tavoite asuinkerrostaloympäristön kehittämisestä asettaa kuitenkin vaatimukset kerrostaloja koskeville kaavamerkinnöille ja -määräyksille siten, että niiden laajentamista esimerkiksi laajamittaisen korjauksen yhteydessä tai purkavaa uudisrakentamista ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi kieltää. Lisäksi asuinkerrostalojen rakennusalat on määritetty nykyisten rakennusten kohdille, ja pihajärjestelyt osoitettu pitkälti nykytilanteen mukaisesti, joten fyysiset rakennukset pois lukien suunnittelualueen miljöön luonne ei oleellisesti muutu purkavankaan uudisrakentamisen tapauksessa.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alue on jo rakennettu, ja asemakaavan muutos osoittaa toimintoihin pieniä tarkennuksia. Kaavaluonnos helpottaa tonttien hallinnollisia ratkaisuja tuoden joustavuutta lisäten rakennusoikeutta. Asemakaavan muutos myös mahdollistaa sosiaalisen vuokra-asumisen sijoittumisen suunnittelualueelle myös tulevaisuudessa.

### 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia veteen, ilmaan ja ilmastoon. Alue on jo rakennettu, ja asemakaavan muutos osoittaa toimintoihin pieniä tarkennuksia. Kallioinen luonne on ominainen korttelissa ja tätä arvokasta luonnotta pyritään säilyttämään.

### 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Alue on jo rakennettu, ja asemakaavan muutos osoittaa toimintoihin pieniä tarkennuksia. Piha-alueen vanhat mäntyjen arvo nostetaan esiin ja osoitetaan is/s merkinnällä.

Nykyisiin 1960-luvun kerrostaloihin on sitoutunut merkittävä hiiltä. Asemakaavan muutos vastaa kerrostalojen osalta pitkälti nykyistä asemakaava, lisäten näille rakennusoikeutta mahdollistaen pienet korjaus- ja laajennustoimenpiteet nykyisille rakennuksille. Asemakaava ei myöskään suojele rakennuksia, joten näiden purkaminen ja rakentaminen samaan paikkaan on asemakaavan mukaan mahdollista. Alla rakennushistoriaselvityksen lopun yhteenveto-osiosta, jossa arvioidaan nykyisen rakennusten korjaamisen laajuutta:

> ”Kuntotutkijoiden johtopäätös rakennusten korjaustarpeesta on tyly siitä huolimatta, että taloja on laajasti korjattu ja huolto järjestetty alueen ulkoisesta ja rakennusten sisäisestä ilmeestä päätellen hyvin. Arvion mukaan vaipparakenteita pitää uusia laajasti, jolloin uudelleenrakentamisessa joudutaan noudattamaan tämän hetken rakentamismääräyksiä. Se tarkoittaa kaikkien ei-kantavien ulkoseinien ja kevytbetoniverhousten purkamista runkoon asti. Se voi johtaa siihen, että myös

hyväkuntoiset ikkunat joudutaan purkamaan ja pohtimaan kannattaako niitä asentaa takaisin. Vesikatteiden uusiminen tässä yhteydessä on välttämätöntä.

Mikäli näin laajaan korjaukseen lähdetään, joudutaan talot tyhjentämään asukkaista joksikin aikaa. Tällöin tulee myös harkittavaksi käyttöikänsä takarajoilla olevien vesijohtonousujen uusiminen. Toivottavaa on, että viemäreiden pinnoitusratkaisu takaa niille vielä pitkän elinkaaren, koska niiden uusimistarve johtaisi myös märkätilojen uudelleenrakentamiseen. Ilmanvaihtojärjestelmään tulee lisäksi lisätä lämmön talteenotto.

Olipa korjauskokonaisuus mikä hyvänsä, nousee talojen korjausaste korkeaksi. Vaipparakenteiden uusiminen johtaa väistämättä niiden ulkoisen ilmeen muuttumiseen."

Selvitys kertoo, että rakennuksiin sitoutuneista hiilivaroista, osa tullaan korjausten yhteydessä menettämään. Rakennusten täysi purkaminen ja uudelleen rakentaminen samaan paikkaan vanhan tilalle vie silti selkeästi enemmän hiili- ja luonnonvaroja kuin yllä oleva kuvaus merkittävästä korjaamisesta.

### 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta– ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia yhdyskunta- ja energiatalouteen, sillä kaavamuutoksella osoitetaan vain nykyisten toimintojen sijainnit nykytilaa vastaaviin paikkoihin. Yhdyskuntarakenteen tasolla asemakaavan muutos pyrkii mahdollistamaan sosiaalisen vuokra-asumisen alueella myös jatkossa.

### 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan. Olipa rakennusten mahdollinen korjauskokonaisuus mikä hyvänsä, nousee talojen korjausaste korkeaksi. Vaipparakenteiden uusiminen johtaa väistämättä niiden ulkoisen ilmeen muuttumiseen. Samoin mahdollinen vanhan rakennuksen purkaminen ja rakentaminen uudella muuttaa ilmettä lähtökohtaisesti vielä voimakkaammin, sillä jo asuntokoon jakauman mahdollinen muutos johtaa julkisivuaukotuksen lähtökohtaisin muutoksiin, verrattuna nykyisiin suuriin asuntoihin. Kuitenkin rakennusten sijainti nykyisissä paikoissaan, L-mallinen muoto, rakennusvolyymin koko ja sitominen nykyiseen korkeuteen sekä yhteistilojen mahdollistaminen sisään vedettyyn kattokerrokseen ovat voimakkaita yhteisiä tekijöitä kaupunkikuvassa ja aluekokonaisuudessa. Suunnittelualueen yhtenäisen, väljän piha-alueen puusto osoitetaan is/s määräyksellä huomioitavaksi ja huomioitavaksi kaikessa jatkosuunnittelussa alueen ominaispiirteenä.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön asemakaavan muutoksen vaikutus on vahva. Asemakaavatyön yhteydessä tehdyn rakennushistoriaselvityksen ja alueen lisärakentamismahdollisuuksien tutkimisen jälkeen, asemakaava-alueen oleville rakennuksille ei osoiteta suojelumerkintää, mikä mahdollistaa rakennusten purkamisen mahdollisesti tulevaisuudessa helpommin perustein kuin yksittäin suojellut rakennukset, huolimatta siitä, että alue on yleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Asemakaavan mahdollistamalla rakennusten purkamisella ja korvaavalla uudisrakentamisella on negatiivinen vaikutus kulttuuriperintöön. Purkavan uudisrakentamisen tapauksessa menetetään viisi 1960-luvun rakennusajankohdalleen tyypillistä asuinkerrostaloa aravaohjeistuksen mukaan suunniteltuine toimivine ja nykymittapuulla suurine asuintoineen – on oletettavaa, että esimerkiksi mahdollisten uudiskerrostalojen osalta asuntojakauma on huomattavasti pienempää. Toisaalta asuinkerrostalojen rakennusalat on määritetty nykyisten rakennusten kohdille, ja pihajärjestelyt osoitettu pitkälti nykytilanteen mukaisesti, joten fyysiset rakennukset pois lukien suunnittelualueen miljöö ei muutu oleellisesti purkavan uudisrakentamisen tapauksessa. Asemakaavan mahdollistamalla nykyisten rakennusten säilyttämisellä ja laajentamisella on purkavaa uudisrakentamista huomattavasti lievempi negatiivinen vaikutus kulttuuriperintöön.

Lahden yleiskaavan 2035 (Y-205) yhteydessä tehtiin Rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventointi (Ramboll, 2024), jossa koottiin yhteen aikaisempien inventointien tiedot, ja valtaosa Lahden rakennetun kulttuuriympäristön selvityskohteiden arvotuksista päivitettiin. Katajakadun paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta tunnistettiin arvoja, jotka liittyvät alueen historialliseen tyypillisyyteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen. Edellisen kappaleen mukaisesti kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kaikkien edellä mainittujen ominaisuuksien heikentämisen, eniten tyypillisyyteen ja alkuperäisyyteen liittyvien piirteiden osalta. Toisaalta kaavaratkaisu mahdollistaa alueen historiallisen kerroksisuuden vahvistamista.

Korttelin alueen arvot nähdään muodostuvan fyysisten rakennusten lisäksi maisemasta ja aluekokonaisuudesta; rakennusten sijoittelusta, suuntauksesta, volyymista ja mittakaavasta, sekä ennen kaikkea luonnonläheisestä kallioisesta pihapiiristä vanhoine mäntyineen ja ympäröivine metsäalueineen. Asemakaavan muutos mahdollistaa kuitenkin myös nykyisten rakennusten säilyttämisen, pienen täydennysrakentamisen esimerkiksi korjaamisen yhteydessä.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

## 5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

## 5.6 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Niin korjaus- ja täydennysrakentaminen kuin mahdollinen nykyisten rakennusten purkamiseen perustuva uudisrakentaminen tulee tapahtua kaupunkisuunnittelun ja museon yhteisessä ohjausvaikutuksessa, jotta alueen ominaispiirteitä otetaan huomioon.

## 7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 20.11.2026

| | |
|---|---|
| Kaavoitusarkkitehti | Tuomas Helin |
| Kaavoitusarkkitehti | Kimi Toivola |

# 8 SEURANTALOMAKE

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Lahti | **Täyttämispvm** | 24.9.2025 |
| **Kaavan nimi** | ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: KIVIMAAN (6.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6238 TONTTEJA 1 JA 2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KIVIMAAN (6.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6138 TONTIT 5 - 11 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 398A2859 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 2,3435 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 2,3435 |

### Ranta-asemakaava

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Rantaviivan pituus [km]** | | |
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** | |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,3435** | **100,00** | **13630** | **0,60** | **0,0000** | **3380** |
| **A yhteensä** | 1,8671 | 79,7 | 13630 | 0,75 | -0,4764 | 3380 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4764 | 20,3 | | | 0,4764 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,3435** | **100,00** | **13630** | **0,60** | **0,0000** | **3380** |
| **A yhteensä** | 1,8671 | 79,7 | 13630 | 0,75 | -0,4764 | 3380 |
| AK | 1,7253 | 92,4 | 13600 | 0,81 | 1,7253 | 13600 |
| AH-1 | 0,1418 | 7,6 | 30 | | 0,1418 | 30 |
| AK1,2,s,k | | | | | -2,3435 | -10250 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4764 | 20,3 | | | 0,4764 | |
| LPA-1 | 0,4764 | 100,0 | | | 0,4764 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |