Kaupunginhallitus Päätöspäivämäärä 30.11.2026

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 30.11.2026

Asemakaavan muutosehdotus A-2859, Katajakatu 5 ja 7, Kivimaa sekä siihen liittyvä tonttijaon muutosehdotus M-25-178

6800/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaavoitusarkkitehti Tuomas Helin p. 044 482 6337

tonttijaon osalta maanmittausinsinööri Eija Eskelinen p. 040 833 8675

Päätös

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2859 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-178.”

Perusteluosa

Asemakaava-alue sijaitsee Kivimaan kaupunginosassa. Alueen pinta-ala on noin 2,3 ha.

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 kem²:istä 2600 kem²:iin. Nykyiset rakennukset kerrostalot vievät rakennusoikeutta tämän hetken rakennusmääräysten mukaan yli 2300 kem². 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. Kaava laaditaan Lahden Asunnot Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontit 5–11.

Lahden kaupunkistrategian (KV 27.10.2025 § 113) mukaisesti kaava edistää kestävää ja saavutettavaa kaupunkirakennetta.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alue on jo rakennettu, ja asemakaavan muutos osoittaa toimintoihin pieniä tarkennuksia, eikä suojele yksittäisiä rakennuksia kaavamerkinnöillä. Kaavaluonnos helpottaa tonttien hallinnollisia ratkaisuja tuoden joustavuutta lisäten rakennusoikeutta. Asemakaavan muutos myös mahdollistaa

sosiaalisen vuokra-asumisen sijoittumisen suunnittelualueelle myös tulevaisuudessa.

Merkittävimmät vaikutukset asemakaavalla on kaupunkikuvaan kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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 uudelleen muuttaa ilmettä lähtökohtaisesti vielä voimakkaammin, sillä jo asuntojakauman 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 yhtenäinen ja väljä piha-alueen puusto osoitetaan is/s määräyksellä huomioitavaksi kaikessa jatkosuunnittelussa alueen ominaispiirteenä.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön asemakaavan muutoksen vaikutus on vahva. Asemakaavatyön yhteydessä tehdyn rakennushistoria selvityksen ja alueen lisärakentamismahdollisuuksien tutkimisen jälkeen, asemakaava-alueen oleville rakennuksille ei osoiteta suojelumerkintää, mikä mahdollistaa rakennusten purkamisen tulevaisuudessa helpommin perustein kuin suojeltujen rakennusten purkamisen. Tämä siitä huolimatta, että alue on yleiskaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Korttelin alueen arvot nähdään enemmän 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.

Tarkempi vaikutusten arviointi on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 10.3.2022 julkaistussa kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 4.10.2022 ja luonnosvaiheen kuuleminen on pidetty 2.10.–16.10.2025.

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 5 kpl lausuntoja eikä yhtään mielipiteitä. Luonnosvaiheen lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lahti Energia Sähköverkko 8.10.2025

Lahti Energia Sähköverkko Oy esittää nykyisten johtoreitin lisäämistä asemakaavaan.

VASTINE

Nykyiset johtoreitit ja mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavien uusin johtoreittien varaukset on esitetty rasitteina asemakaavassa yhteistyössä Lahti Energian Sähköverkon kanssa.

Lahden ympäristövalvonta 13.10.2025

Ympäristöpalvelut esitetään pientä tarkennusta hulevesimääräykseen.

VASTINE

Hulevesimääräystä on täydennetty ympäristöpalveluiden ehdotuksen mukaisesti.

Päijät-Hämeen liitto 14.10.2025

Ei lausuttavaa

Lahden museot 16.10.2025

Lahden museot toteaa lausunnossaan kaavaratkaisu tosiasiallisesti mahdollistaa olevien rakennusten purkamisen ja että tätä ei ole tuotu kaavaselostuksessa tarpeeksi voimakkaasti esille.

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.

Lahden museot nostaa esiin, että kaavaselostuksessa puhutaan useissa kohdin elementtitaloista, vaikka taloissa on käytetty verrattain vähän elementtejä.

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.

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.

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 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.

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.

VASTINE

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.

Kaavaselostuksessa on korjattu kuvausta elementtitaloista, ja tarkempaan rakenteeseen viittaan liitteenä olevassa rakennushistoriallisessa selvityksessä.

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.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on päivitetty kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön vaikutuksissa.

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.

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.

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.

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

Kaavaselostuksen liitteenä on Lahden Talojen 12.3.2026 tekemä perustelumuistio, jossa perustellaan yksityiskohtaisemmin huoneistojaon, uusien kylpyhuoneiden ja aukotuksen haasteita ja seuraamuksia.

Hämeen ELY-keskus 23.10.2025

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.

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 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.

Kaavaselostuksessa on paikoin puutteita, selostuksen kohdassa 3.1.3 todetaan, ettei alueella ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Selostuksen kohdassa 3.2.1.

todetaan yleiskaavaotsikon 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.

Vuorovaikutuksen osalta ELY kehottaa selkeyttämään, millaisia vaihtoehtoja asemakaavamuutos mahdollistaa kaava-alueella

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.

VASTINE
Asemakaavaatyön yhteydessä Katajakatu 5-7 kerrostaloista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (RHS) 2023 ja tämä löytyy kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteistä.

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.

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.

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.

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.

Asemakaavan muutos mahdollistaa, nykyisten rakennusten säilyttämisen, korjaamisen ja mahdollisen saunaosaston ja yhteistilojen rakentamisen nykyiseen kattokerrokseen, jossa sijaitsee iv-konehuone. Neljään rakennukseen on myönnetty kullekin 550 kem2 lisää rakennusoikeutta.

Kaavaselostus on päivitetty ELY:n huomauttamasta kulttuuriympäristökohdista luonnosvaiheesta.

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 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 pihapiirin mittakaavassa.

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.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyssä järjestyksessä julkisesti nähtävillä 2.4.—4.5.2026. Ehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

Lupa- ja valvontavirasto 30.06.2026

Yleiskaavan ohjausvaikutus on jätetty huomiotta rakennetun kulttuuriperinnön osalta, ja kaava-aineistoa tulee näiltä osin täydentää.

Vaikutusten arviointia tulee tarkentaa. Erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön osalta on tarkennettavaa, sillä olevien rakennusten purkamisella on merkittäviä vaikutuksia.

Todetaan, että kaavaratkaisun yhtenä lähtökohtana tulee olla paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen.

Kannustetaan siirtymään voimaan tulleen YM:n Katja-asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Suositellaan uuden RYHTI-tietomallijärjestelmään siirtymistä.

Lahden museot 17.06.2026

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole esteitä.

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.

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.

Vastineet lausuntoihin

Vastine Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon:

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.

Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on tarkennettu.

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.

<u>Vastine Lahden museoiden lausuntoon:</u>

Kaavaselostuksen kappaletta 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on tarkennettu.

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.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Kaavaselostuksen kohtia 5.2 ja 5.3.5 on täydennetty.

Muutosten vähäisyyden vuoksi kaavaehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Tonttijako

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos M-25-178.

Kaavan laatimisesta perittävät maksut

Asemakaavan muutos ei vaadi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta peritään hakijalta taksan mukainen maksu 3300 euroa ja tonttijaon muutoksen laatimisesta 1835 euroa.

Toimivallan peruste

Lahden kaupungin hallintosääntö 2026/17 Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissääntöjen toimivaltataulukko: Kaavoitus, tonttijako ja kiinteistönmuodostus.

Kaupunginhallitus Päätöspäivämäärä 30.11.2026

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kv: Valitusosoitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Toimenpiteet

Kh: kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä hakijalle (Lahden Asunnot Oy c/o [redacted]), sähköinen tiedoksianto Lupa- ja valvontavirastolle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus,
sähköisesti:
kuulutus Lupa- ja valvontavirasto
kuulutus + kartta Maanmittauslaitos,
kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,
kuulutus + kartta Kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu

Päätöshistoria

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 17.03.2026
§ 41

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen A-2859 sekä tonttijaon muutosehdotuksen M-25-178 julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2859 sekä siihen liittyvän tonttijaon muutosehdotuksen M-25-178.”

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.