

Lahden kaupunki/Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2025

Asia: Lahti, A-2859 Katajakatu 5 ja 7, asemakaavamuutos luonnosvaihe

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

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lahden museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

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

Rakennusten historia ja arvot

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

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

Vuokratalot A ja B valmistuivat 1966 vuoden lopussa ja loput talot C ja D sekä 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.

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

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

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 asuntotuotannosta. Katajakadun asuintalot ovat suuri poikkeus ajan rakentamisessa."* Inventoinnissa alueella on tunnistettu olevan erityisesti historiallisia/yhteiskunnallisia sekä rakennushistoriallisia arvoja, jotka liittyvät historialliseen tyypillisyyteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen.

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

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

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

Kaavaluonnos ja kaavaselostus

Kaavaselostusluonnoksessa ei ole käsitelty sitä, että esitetty kaavaratkaisu tosiasiallisesti mahdollistaa olevien rakennusten purkamisen. Kaupungin vuokraloyhtiö 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.

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

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

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

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

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

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

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

Rakennusten kunto

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

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

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

Rakennusten purkutarpeen perusteena on käytetty myös mm. asuntotyyppien liian suurta kokoa. Peruste ei ole riittävä, sillä asuntotyyppit 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 esitettyin syin ole perusteltua. Museo kehottaa tutkimaan sekä asuntojen jakamista pienemmiksi, että lisäkerrosrakentamista.

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

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

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

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

Lähteet: Etelä-Suomen sanomat 4.2.2022 <https://www.ess.fi/paikalliset/4466819> (viitattu 14.10.2025)

Latva, Jorma ja Heinonen, Nina (2023): Katajakatu 5, Lahti – Rakennushistoriaselvitys 2023.

Arkkitehdit Latva & Vaara Oy, tilaaja Lahden Asunnot Oy.

Alueidenkäyttölaki 132/1999, saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/132>

Korjaustarveselvitys, Katajakatu 5 A. Raportti 11.2.2021, Sitowise.

Huuhka, S. ym. (2021). Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriö. Saatavilla:

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162862> (Viitattu: 15.10.2025)

Tiedoksi: Museovirasto, Hämeen ELY-keskus