

Lahten kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 16.4.2026

Asia: AKM luonnos A-2845, Asemantausta, Kerintie 2, Lahti

Lahten kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoshankkeen noin kilometrin etäisyydellä Lahten matkakeskuksesta sijaitsevalla Anttilanmäen omakotitaloalueella. Kaavamuutosalue käsittää korttelin 250 tontin 1 osoitteessa Kerintie 2. Alue rajautuu lännessä ja etelässä katualueisiin: Hopealähteentiehen ja Kerintiehen. Pohjoisessa alue rajautuu kevyen liikenteen väylään, Lepikonpolkuun ja idässä paikoitus- ja asuinalueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on 3264 m². Kaavatyön tavoitteena on yleisten rakennusten korttelialueen tontin muuttaminen asuinpientalotontiksi.

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 30.3.2026 päivätystä luonnosvaiheen kaava-aineistosta (Kaavaluonnoskartta VE0+, Kaavaluonnoskartta VE1, Kaavaluonnoskartta VE2, Kaavaselostus, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kuntoarvio Kerintie 2) pyydettyä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

Kaavaluonnosvaiheessa Kerintie 2:een on laadittu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa, VE0+, VE1 ja VE2. VE0+ esittää kortteliin kolme erillispientalotonttia. Olevan rakennuksen säilyminen mahdollistetaan sijoittamalla se omalle tontille, mutta sille ei osoiteta suojelumerkintöjä. VE1:ssä pientalotontteja on neljä, joista jokaiselle on osoitettu satulakattoisen päärakennuksen lisäksi rakennusala talousrakennukselle. VE2:ssa tontille on osoitettu yksi rivitalo.

Rakennuksesta on tehty rakennushistoriaselvitys kaavatyön pohja-aineistoksi (FCG, 2023), mutta sitä ei ole liitetty osaksi luonnosvaiheen materiaaleja tai listattu selostuksessa tehtyihin selvityksiin. On tärkeää, että rakennushistoriaselvityksen antamat tiedot otetaan osaksi kaavatyön lähtötietoja kaavan seuraavissa vaiheissa. Selvitys tulee liittää ehdotusvaiheen aineistoihin.

Kaava-alueella sijaitsee noin vuosina 1927–1931 rakennettu Ylöstalon päärakennus (myös nimellä Marola). Se on jaettu Anttilan tilasta perinnönjaossa vuonna 1927. Anttilanmäki on muodostunut

Anttilan ja Saksalan tilojen entisille maille, kun mäki palstoitettiin 1900-luvun alussa vuokratonteiksi. Lahden kaupungin omistukseen Ylöstalon rakennus ja maat ovat siirtyneet 1980-luvun alussa. Rakennus Kerintie 2:ssa on ollut tyhjillään vuodesta 2019 saakka, kun siinä pitkään toiminut Miete ry poistui rakennuksesta. Sitä ennen rakennus toimi asuinkäytössä. (FCG, 2023)

Ylöstalon päärakennuksen arkkitehtuuri ilmentää 1920-luvun klassismia. Sen ulkovooraus ja ulkoikkunanpuitteet ovat luultavasti alkuperäisiä. Alakerran huonejako on säilynyt alkuperäisenä 1980-luvun muutoksista huolimatta. Suurimmat muutokset rakennuksessa ovat kaupungin omistajuuden alussa tehdyt lisälämmöneristys, yläkerran sauna- ja wc-tilat, betoniset pääportaat, sekä ikkunoiden sisäpuitteiden vaihto. Muutokset ovat rakennuksen ikään nähden vähäiset, ja rakennuksen alkuperäisyysaste on merkittävä. Sisätiloissa on jäljellä muun muassa kaakeliuuneja ja alkuperäisiä väliovia. Rakennuksen puutarhassa on edelleen nähtävissä alkuperäinen käyttötarkoitus maatilan päärakennuksena, sillä tontilta löytyy edelleen esimerkiksi syreenejä, ruusuja, omenapuita ja marjapensaita. Vehreä puutarhatontti pehmentää siirtymää pientaloalueesta läheisiin teollisuuden tontteihin. (FCG, 2023)

Kerintie 2 on osa paikallisesti merkittävää Anttilanmäen pientaloalueen rajausta (Lahden yleiskaava, Y-205). Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät alueet (RKY 2009, MARY 2024) rajautuvat Hopealähteentiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1983 tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kaavassa ei ole otettu huomioon rakennussuojelua.

Kerintie 2 eli Ylöstalo liittyy olennaisesti Anttilanmäen historiaan. Se on ainoa Anttilanmäen alueella säilynyt maatilan päärakennus, mikä näkyy muun muassa sen muita alueen rakennuksia suuremmissa koossa. Vaikka sen ympäristö on muuttunut, pitää se sisällään edelleen alueen syntyhistoriaan liittyviä merkityssisältöjä. Rakennus ja sen puutarha erottuvat ympäristöstään, tarjoten siten alueella liikkuville todistusvoimaisen esimerkin alueen historiasta. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät myös sen pitkään toimintaan mielenterveystyön keskuksena. Rakennuksen arkkitehtuuri on tyypillistä 1920-luvun klassismia sovellettuna maatilan päärakennukseen. Sen luonne on edelleen säilynyt alkuperäisen kaltaisena, joten sen alkuperäisyysarvo on huomattava. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia (todistusvoimaisuus), rakennushistoriallisia (edustavuus, harvinaisuus, alkuperäisyys) sekä maisemallisia arvoja.

Kaavaselostuksessa todetaan moneen otteeseen, että kaavaratkaisussa otetaan huomioon sen sijoittuminen paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan avattu sitä, mitä toimenpiteitä kaavassa on tehty, jotta tämä tavoite toteutuisi. Selostuksessa viitataan yleiskaavan paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön määräystekstiin: *kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja vaalien*. Se, miksi Kerintie 2 on paikallisesti arvokas, liittyy tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja sen historiaan. Museo katsoo, että rakennuksen mukana häviävät myös alueen arvot ja sitä myöden paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Jos kaavaratkaisu hävittää arvot, ei yleiskaavan määräystä ole riittävällä tavalla noudatettu. Koska Kerintie 2:ssa sijaisevalla Ylöstalolla on suora historiallinen kytkös Anttilanmäen syntyyn, voidaan sillä ajatella olevan myös seudullista tai maakunnallista arvoa.

Kaavan vaikutusten arviointi on monin paikoin puutteellista, ja sitä tulee täydentää. Vaikutuksissa ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön (5.4.1.) väitetään, että kaavamutoksella ilkeältä vähenee ja alue muuttuu asutuksi. Museo toteaa, että se on mahdollista myös ilman kaavamutosta, mikäli rakennukselle löytyy ostaja. Kaava voi myös jäädä toteutumatta. Siksi ilkeivallan poistuminen ei voi olla kaavan positiivinen vaikutus. Sama vaikutus olisi myös sillä, jos rakennus osoitettaisiin säilytettäväksi kaavassa.

Myös vaikutusten arviointi ilmaston osalta on puutteellista (5.4.2.). Selostuksessa ei oteta huomioon uudisrakentamisen aiheuttamaa huomattavaa hiilipäästöä. Uudisrakentamisen päästöistä suhteessa vanhojen rakennusten korjaamiseen on tehty tutkimusta, muun muassa Ympäristöministeriön Purkaa vai korjata? -raportti. (Huuhka ym., 2021)

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperinnön ja rakennettuun ympäristöön (5.4.5.) ei ole tunnustettu lainkaan muutoin kuin uudisrakentamisen ohjauksen osalta. Kun kaavavaihtoehtoilla mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön tuhoaminen, tulisi vaikutustenarviointiin kiinnittää erityistä huomiota.

Kaava-aineistossa ei ole esitetty Ylöstalon purkamiselle perusteita. Kaava-aineiston liitteenä on kuitenkin *Kuntoarvio RS15, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät* (Raksystems, tarkastuspäivä 20.5.2019, raportointipäivä 6.6.2019). Selvityksen tarkoitus on ollut selvittää merkittävimmät korjaus- ja tutkimustarpeet. Selvitys perustuu kiinteistön eri rakennusosien tekniseen käyttöikänsä. Kuntoarviossa suositellut toimenpiteet koskivat sade- ja salaojajärjestelmän

parantamista, vesikatteen uusimista, alapohjan, rungon ja ulkokuorauksen kunnostamista sekä LVI-tekniikan, sähköjärjestelmien ja märkätilojen päivittämistä.

Museon näkemys on, että selvityksen perusteella rakennuksen korjaustarpeista osa johtuu rakenteiden ja rakennusosien normaalista ikääntymisestä, huollon puutteellisuudesta ja korjausvelasta sekä mahdollisesti aikaisemmin tehdyistä muutostöistä. Museo ei puolla rakennuksen purkamista, sillä kuntoarvion ja rakennushistoriaselvityksen tarjoamien tietojen perusteella rakennus on kunnostettavissa.

Museo huomauttaa, että rakennuksen kunnossapitovelvoitteen laiminlyönti ei ole perusteltu syy rakennusten purkamiselle. Kiinteistönomistajalla on velvollisuus pitää *rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä* (Rakentamislaki 751/2023, Rakennuksen kunnossapito 140§).

Museo katsoo, että kaavaratkaisulla hävitetään alueidenkäyttölain 54 §:n tarkoittamia rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja (Alueidenkäyttölaki 132/1999, Asemakaavan sisältövaatimukset). Rakennuksen arvot huomioiden on perusteltua edetä alueen suunnittelussa säilyttävä vaihtoehto edellä, ja edistää rakennuksen käyttöönottoa. Luonnosvaiheessa esitetyistä ratkaisuista VE0+ ottaa eniten huomioon olevan tilanteen, mutta tekee sen puutteellisesti. Museo katsoo, että Ylöstalon vanhalle päärakennukselle on osoitettava kaavassa suojelumerkintä, ja uudisrakentaminen on osoitettava tontille rakennus ympäristöineen huomioiden. Vanhan puutarhan säilyminen edes osittain on huomioitava kaavaa valmisteltaessa.

Edellä esitetyin perustein museo ei puolla kaavaluonnosta.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö	Liisa Koskelainen
arkeologi	Esko Tikkala
rakennustutkija	Roosa Norrlin
korjausrakentamisen asiantuntija	Ritva Ruponen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto

Lähteet:

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

Huuhka, Vainio, Moisio ym: Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Saatavilla:

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/85b462f6-51d1-400a-93cb-8e3803560db9>

Kerintie 2:n rakennushistoriallinen selvitys – Ylösmäen tilasta mielenterveystyön toimipisteeksi. FCG, raportti 9.6.2023. Tilaaja Lahden Tilakeskus.

Kuntoarvio RS15, Rakennustekniikka, LVI- ja sähköjärjestelmät. Raksystems, tarkastuspäivä 20.5.2019, raportointipäivä 6.6.2019. Saatavilla kaava-aineiston liitteenä.

Rakentamislaki 751/2023. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>