

Lahten kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue

Viite: Lausuntopyyntö 3.6.2026

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

Lahten kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavamuutoksen A-2859 Katajakatu 5 ja 7 ehdotusvaiheen aineistosta. Asemakaavamuutos koskee Kivimaan (6.) kaupunginosan korttelin 6138 tontteja 1 ja 2. Alue ja sen viisi 8-kerroksista asuinkerrostaloa rajautuvat pääosin luonnontilassa säilytettävään puistoalueeseen. Lounaassa suunnittelualue rajautuu kahteen Katajakadun vastaavaan 8-kerroksiseen asuintaloon. Suunnittelualueen etäisyys Lahden torilta on noin 1,6 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Museo on lausunut asemakaavan luonnosvaiheesta 16.10.2025 päivätyssä lausunnossaan (D/3517/12.03.02.03/2025).

Lahten museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistosta pyydettyinä lausuntonaan seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Rakennettu kulttuuriperintö ja maisema

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

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

Lahten yleiskaavaan (Y-205) tehdyssä päivitysinventoinnissa 2024 aluetta on arvioitu 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 tyyppillisyyteen, edustavuuteen, alkuperäisyyteen ja historialliseen todistusvoimaisuuteen.

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

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

Ehdotusvaiheen kaava ei olennaisesti poikkea luonnosvaiheessa esitetystä. Asemakaavan muutoksen myötä jokaiselle kerrostalolle muodostuu oma tontti. Suunnittelualueen keskelle muodostuu yhteinen AH-1 leikkialue. Kerrostalotonttien suurin sallittu kerroskorkeus on 8–9. Yhdeksänteen kerrokseen sallitaan iv-koneen sekä yhteistilojen sijoittelu. Esitetty rakennusoikeus on 2600 kem². Kerrostalopihoille on osoitettu merkintä is/s: *Alueen osa, jolla luonnonvaraisen puuston ja muun kasvillisuuden ja sen kasvuedellytysten säilyminen on varmistettava sekä rakentamisen yhteydessä että sen jälkeen, mäntyjen kaatamisesta edellytetään maisematyölupaa.*

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

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

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

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

tutkimuspäällikkö Liisa Koskelainen

arkeologi Esko Tikkala

rakennustutkija Sanni Hujanen

Tiedoksi: Museovirasto, Lupa- ja valvontavirasto