

Lähetäjä: Toimisto <toimisto@hervola.fi>
Lähetetty: tiistai 29. joulukuuta 2020 13.41
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti
Aihe: Luonnosvaiheen kuuleminen, asemakaavan muutos (Vanha Isku)
Liitteet: Kirje_asebakaavan muutos (Vanha Isku)_luonnosvaiheen kuuleminen.pdf

Hei,

Ohessa liitteenä mielipidekirje koskien asemakaavan muutosta (A-2801) Lahden Paavolan alueella.

Ystävällisin Terveisin,
AIT Hervola LKV Ky
Saimaankatu 8
15140 Lahti
p.0500 494366
toimisto@hervola.fi

Aukioloajat:
1.9.-31.5. ma-pe klo: 9.00-16.00
1.6.-31.8. ma-to klo: 9.00-16.00

Lahti 29.12.2020

sähköposti: kirjaamo@lahti.fi

Luonnosvaiheen kuuleminen
kaavatyön tunnus: A-2801
asianumero: D/1825/10.02.03.00.04/2020

Asemakaavan muutos (Vanha Isku)
Osallisten kuuleminen (MRL 62§) asemakaavan muutoksen laatimisesta.

As. Oy Puistomattilan, osoite: Sammonkatu 11, 15140 Lahti, mielestä:

1. alueen rakennettavien tonttien tehokkuus on liian iso;
2. autopaikkoja on liian vähän;
3. osa taloista on liian korkeita peittäen kaiken luonnon valon ja näkymän kaupungille olemassa olevien talojen asukkailta;
4. muilta osin varaamme tilaisuuden täydentää mielipidettämme ja lausua sen tarkemmin myöhemmin asemakaavan muutosta koskevien suunnitelmien tarkentuessa.
Ilmeisesti uusi kuulemisvaihe tulee myöhemmin.

Ystävällisin terveisin:

As. Oy Puistomattila
Hallitus

Toim. saaneena:
Markus Hervola, isännöitsijä
sp. toimisto@hervola.fi

As oy Lahden Paavolankulma
Seponkatu 10
15140 Lahti

Lahden kaupunki
Maankäyttö ja aluehankkeet
Asemakaava-arkkitehti Kimmo Sutinen
Askonkatu 2
15100 Lahti

Viite: Asemakaavan muutos Lahden kaupungin korttelissa 3004, Asemakaavatunnus A-2801

Asia: Lausunto kaavaluonnoksesta 7.12.2020

Asunto Oy Lahden Paavolankulma vastustaa kaavamuutoksen vaikutusalueeseen kuuluvana asianosaisena korttelin 3004 suunniteltua asemakaavaluonnosta ja sen perusteella toteutettavaa rakentamista hyvin voimakkaasti alla olevilla perusteilla.

Yleiset perusteet:

Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 3004 on merkitty ja rakennettu I-II kerroksisena, suhteellisen avarana ja väljänä liikerakennusten (KL) korttelialueena. As oy Paavolankulman nykyiset osakkaat ovat hankkineet taloyhtiön asuntoihin oikeuttavat osakkeet olemassa oleva asemakaavatilanne huomioiden vuosina 2015-2019 siinä näkemyksessä, että korttelin 3004 luonne ja ulkoasu säilyy nykyisenlaisena jatkossakin.

Korttelia 3004 ollaan kaavoittamassa ja rakentamassa Lahden kaupungin ympäristössä ja olosuhteissa poikkeuksellisen tehokkaasti ja olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavan korkeaan rakentamiseen pyrkien tavalla, joka ei sovellu Lahden kaupunkiympäristöön. Kaavaluonnoksen mukaisesti toteutettuna kortteli muodostaisi alueelle eräänlaisen ”slummikorttelin”. Muutos nykytilanteeseen ja voimassa olevaan kaavaan olisi poikkeuksellisen suuri ja jopa dramaattinen.

Kaupunkisuunnittelussa erityisesti asumisen osalta on jo nykyisellään nähtävissä, että asuntorakentamisen kaavoittaminen Lahdessa ei vastaa kaupungin kehitystarpeita edes pitkällä tähtäimellä. Kaupungin asukasmäärän kasvu on pysähtynyt ja kääntynyt jopa laskuun. Liiallinen asuntorakentamisen kaavoittaminen ja sen toteuttaminen on jo tällä hetkellä johtanut liialliseen omistus- ja vuokra-asuntojen määrään ja epäterveeseen hintakehitykseen. Kaupunkisuunnittelussa tätä kehitystä ei ole tiedostettu. Korttelin 3004 toteuttaminen esitetyllä tavalla pahentaisi kaupungin asuntorakentamisen vääristymää.

Suunnittelun kohteena olevassa korttelissa 3004 ja sen tulevassa vaikutuspiirissä ei ole käytännössä huomioitu nykyisellään olevaa kaupunkiympäristöä ja rakennuskantaa sekä visuaalista ja kulttuurista ilmettä ja ympäristön viihtyisyyttä. Viittaukset kaavaselostuksessa mainittuihin asioihin eivät vastaisi toteutuvaa todellisuutta.

Kaavamuutuskortteli on kokonaan yksityisen maanomistajan hallinnassa. Esillä olevalla kaavaehdotuksella Lahden kaupunki mahdollistaisi yksityiselle maanomistajalle tavanomaisesta huomattavasti poikkeavan ja suuremman lyhytnäköisen taloudellisen etuuden. Lahden olosuhteissa ylitiivis ja slummimaisesta

rakentamisesta aiheutuvista haitoista joutuisivat kärsimään lähialueen kiinteistöt ja asukkaat sekä monet kaupunkilaiset. Tällaista kaupungin toimintaa ei voida pitää kaupunkilaisten edun mukaisena ja hyväksyttävänä.

Asunto oy Lahden Paavolankulman asemakaavaa vastustavat erityisperusteet:

Asemakaavan muutoksesta taloyhtiöllemme aiheutuisi useita merkittäviä haittoja. Kaavaluonnoksessa korkeat 12- ja 16-kerroksiset rakennusmassat on sijoitettu Seponkadun puoleiselle korttelinosalle. Korkeat rakennusmassat varjostaisivat Paavolankulman asuntoja ja peittäisivät asunnoista nykyisin avautuvat suhteellisen avarat näkymät.

Asemakaavaluonnoksessa korttelin 3004 ylitehokkaasta rakentamisesta aiheutuva suuri pysäköintitarve ja siten 5-kerroksinen pysäköintitalo on sijoitettu juuri taloyhtiötämme vastapäätä Seponkadun varteen. Suuri pysäköintitalo on aina vähemmän kaunis ja aiheuttaisi huomattavaa ja jatkuvaa melu- pöly ja esteettistä haittaa taloyhtiöllemme.

Ylitehokas ja slummimainen rakentaminen aiheuttaisi tavanomaisesta poikkeavaa toimintaa ja häiriötä koko alueelle ja erityisesti taloyhtiöllemme, koska talomme sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Kokonaisuutena korttelin 3004 kaavoittaminen ja rakentaminen kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla tulisi huomattavasti vaikeuttamaan ja haittaamaan taloyhtiömme viihtyvyyttä ja alentaisi omistamiemme asuntoja arvoa. Tällaista tilannetta taloyhtiömme tulee vastustamaan niin pitkälle kuin mahdollista.

As oy Lahden Paavolankulman näkemys korttelin 3004 asemakaavan muuttamiseksi ja korttelin rakentamiseksi:

Taloyhtiömme ei lähtökohtaisesti vastusta sitä, etteikö korttelin asemakaavaa voitaisi muuttaa ja toteuttaa rakentamista sen mukaisesti. Kaavamuuotos tulee laatia olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ympäristöarvoja ja todellisia tarpeita vastaavaksi ja vaikutusalueella olevia kiinteistöjä ja asukkaita kuunnellen ja tarpeetonta kielteistä vaikutusta aiheuttamatta.

As oy Paavolankulma katsoo, että asemakaavan tehokkuutta tulee alentaa oleellisesti, arviolta puoleen luonnoksessa esitetystä tehokkuudesta. Uusien rakennusten kerroskorkeuden ei tule ylittää miltään osin alueella olevia nykyisiä kerroskorkeuksia eli kahdeksaa maanpäällistä kerrosta.

Pienemmällä rakennustehokkuudella korttelin 3004 rakennusten sijoittelu ja massoittelu voidaan tehdä väljemmäksi ja viihtyisämmäksi, jolla on vaikutusta myös alueen kaupunkiympäristöön ja ilmeeseen ja sosiaaliseen ympäristöön. Taloyhtiömme ei tule missään tilanteessa hyväksymään, että taloyhtiötämme vastapäätä Seponkadun varteen sijoitettaisiin 5-kerroksinen pysäköintitalo ja pysäköintitaloa yleensäkin suunnitellulle paikalle. Tuo ilmansuunta on taloyhtiöstämme katsoen etelään eli valon suuntaan ja valtaosassa oleskelu- ja asumisnäkymät taloyhtiömme asunnoista avautuu juuri siihen suuntaan.

Taloyhtiömme toivoo, että kaupunki laatisi po. korttelin asemakaavamuutosta eri osapuolia kuunnellen ja koko kaupungin ja kaupunkilaisten eduksi eikä vain korttelin maanomistajan taloudellisia intressejä silmällä pitäen. Sellaista kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta ei voida pitää hyväksyttävänä, ei asuntopoliittisesti, kaupunkirakenteellisesti eikä maanomistajien tasapuolisuus huomioiden.

As oy Lahden Paavolankulmaan asiassa kohdistuva yhteysliikenne tulee osoittaa ositteeseen:

Lahden Team-Isännöinti Oy
Isännöitsijä Kari Lindqvist
Vesijärvenkatu 27
15140 Lahti
044-766 3707
kari.lindqvist@team-isannointi.com

Lahdessa 28.12.2020

As oy Lahden Paavolankulma hallituksen puolesta

Samuli Rautiainen

Samuli Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja
p. 040 8237522
samuli.rautiainen2@gmail.com

Terve,

Tutkimme aineiston ja kaavan olisi sen laajuus huomioituna hyvä mahdollistaa, mutta ei pakottaa käyttötarkoituksina koko korttelissa

- Tehostettu palveluasuminen
- Päiväkotitoiminta
- Liike- ja toimistokäyttö sisältäen yksityiset (työ)terveyspalvelut, jotka ymmärtääksemme ovat L käyttötarkoitusta vrt. keskustan Terveystalo ja AL kaava
- Jokaiselle käyttötarkoitukselle pitäisi olla pysäköintimääräykset kirjoitettu auki

Rynkytyksen mahdollistamiseksi ja parvekkeiden mahtumiseksi mielestämme rakennusalueiden rajat pitäisi olla vastaavat kuin tonttien rajat.

Miten näette tontin 15, 16.krs talon kohdalla liittymäkiellon poistamisen kadunpuolelta? Avaisi mahdollisuuksia kadun puolen pihankäytössä varsinkin L käyttötarkoituksella.

Salliiko AL kaava käyttötarkoituksena hotellit ja asuntolat?

Tuo LPA-1 tontin merkintä ei salli saman tontin liikerakentamisen paikoituksen järjestämistä ko. tontille.

Voisiko tuolle AH-alueelle sallia lyhytaikaista pysäköintiä? Sille voisi olla tarvetta Kauppakadun ja Sammonkadun kulmassa, ja mahdollisesti johonkin kohtaan sisäpihalla. Vierailija, saatto, ja kotihoito jne.

Voisiko AH-alueelle sallia päiväkodin leikkipihan sijoittamisen, vaikka ei olekaan asumista palvelevaa toimintaa?

Ohessa myös Ilkan näkemys alueen rakennuksista kaavaluonnoksessa (huom. parvekkeet tonteilla 16 & 17).

Ystävällisin terveisin,


aluejohtaja

Hartela Etelä-Suomi Oy
Vesijärvenkatu 31c, 15140 LAHTI
p. 050 444 1109