

ASEMAKAAVAMUUTOS 002495 LUHTIMÄKI 1 JA 2, 14 VARISTO

Kaupunginhallitus 05.09.2022 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 002495 Luhtimäki 1 ja 2, joka oli MRA 27 § nojalla nähtävillä 14.9. – 13.10.2022. Tällöin jätettiin kaksi / 2 kpl muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Yksityishenkilö, 5 nimeä	Luhtimäki 1 tontin tulee olla kokonaisuudessaan pientalovaltaista. Luhtimäki 2 tontilla tulee sallia korkeintaan 3-kerroksisia rakennuksia.	Kaavaselostuksen alueen yleiskuvauksen havainne kuvaan 2.1. lisätään merkintä Orsipolun omakotitaloalueen kuulumisesta asuntomessualueeseen. Asemakaavamuutosehdotusta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu; Kerrostalojen kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään, että Luhtitien varren rakennukset sopeutuvat paremmin pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan korostetaan pientalomaisia ratkaisuja.
NRO 2 Yksityishenkilö	Luhtimäki 1 ja 2 kaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavan ohjausta ja pitäytyä pientalojen rakentamisessa.	Asemakaavamuutosehdotusta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu; Kerrostalojen kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään, että Luhtitien varren rakennukset sopeutuvat paremmin pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan korostetaan pientalomaisia ratkaisuja.

NRO 1 YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

Me allekirjoittaneet Variston asuntomessualueella pitkään asuneet esitämme, että Luhtimäki 1 -tontin tulee jatkossakin olla kokonaisuudessaan pientalovaltaista. Luhtimäki 1 -tontin uusien rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärän tulee jatkossakin olla asuntomessualueen periaatteen mukaan korkeintaan 2. Kun aikanaan olemme alueelle muuttaneet, yksi keskeinen muuttopäätökseen vaikuttanut seikka oli juuri se, että koko Varisto on ollut matalien rakennusten aluetta. Se juuri on luonut alueelle viihtyisyyttä. Vantaalla ei tällaisia asuntomessualueita kovin monia ole, emmekä ymmärrä miksi juuri Luhtimäki 1 -tontille tai Varistoon ylipäättänsä pitäisi rakentaa kerrostaloja. Nämä aiotut 5-kerroksiset rakennukset toteutuessaan tuovat vain vähäisessä määrin lisää asuntoja, mutta pilaavat alueen luonteen ja tuovat monille alueella nyt asuville pitkään kestävää mieliharmia. Vaikka sanotaan, että kehitys kehittyy, kaikkea ei kehityksen nimessä kuitenkaan pidä turmella. Ihmettelemme päättäjien, kaavoittajan ja kyseisen tontin omistajan suurta hinkua tuhota asuntomessualueen perintöä näillä kaavaehdotukseen laitetuilla 5-kerroksisilla rakennuksilla. Luhtimäki 2- tontille saisi mielestämme rakentaa korkeintaan saman korkuisia rakennuksia kuin tontilla jo nyt on (siis korkeintaan 3 kerrosta). Olemme sitä mieltä, että nämä uudet kaavaesitykset on hylättävä ja Luhtimäki 1:n osalta kaavaehdotus tulee laatia sellaiseksi, että uusien rakennusten kerroslukumäärä on sama kuin tontilla aikaisemmin olleilla rakennuksilla. Luhtimäki 2 -tontin osalta asemakaavassa tulee sallia korkeintaan 3-kerroksisia rakennuksia.

Liitteessä 1 lisää kommentteja asemakaavaehdotukseen 23.8.2022

Liitteessä 2 on aiemmat Orsipolun asukkaiden esittämät mielipiteet 12.4.2022

LIITE 1

Lisää kommentteja asemakaavaehdotukseen 23.8.2022.

Kaavoitukset nettisivustolla oheinen dokumentti ei auennut, Kokeiltu parilla eri läppärillä ja parilla eri selaimella. Muut linkit toimivat ja dokumentit aukenivat.

 **002495 kaavakartta, nahtavilla 14.09.–13.10.2022 (pdf)**

Error

Failed to load PDF document.

Reload

Kaavaselostuksessa yleiskuvauksessa kohdassa 2.1.1 kuvataan, että alue pohjoisessa rajoittuu Aittariviin ja Variston vuoden 1977 Messualueeseen. Jostain syystä tekstissä ei tuoda esille, että myös idässä Orsipolun itäpuolella on osa vuoden 1977 Messualueetta. Ei vaikka Orsipolun asukkaiden aiemmassa vastineessa asiasta mainittiin.

Kuvassa pinkillä rajattu alue on myös ollut asuntomessualue. Miksi sen yhteyteen ei ole merkittä tuota tekstiä "Variston asuntomessualue"



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa 4.3.2022 on esitetty voimassa olevat kaavat luhtimäki 1 ja 3 osalta. Jostain syystä yleiskaavassa tuossa esityksessä ei ole kuvattu sallittua kerroslukumäärää. Käsitys on, että sallittu kerroslukumäärä yleiskaavassa on ollut 3, minkä käsityksen useampikin osallistuja toi esille keväällä 2022 järjestetyssä tilaisuudessa. Tilaisuudessaan tuotiin esille kummallinen perustelu, että kun tontilta on purettu talot niin yleiskaavalla ei ole merkitystä.

Alla olevasta kuvaparista näkyy kuinka järkyttävästi tontin Luhtimäki 1 rakennusmassoittelu muuttuu tässä ehdotuksessa, kun verrataan siihen mitä tontille oli aiemmin rakennettu. Miksi historiallisen asuntomessualueen kokonaisuus halutaan tuhota aikaisempaa tiiviimmällä rakentamisella jopa 5 kerroksisilla kerrostaloilla. Vuoden 1977 asuntomessualueen perinnön vaaliminen edellyttäisi rakennusmassoittelua, joka kunnioittaisi aiempia kerroskorkeuksia ja tehokkuuslukuja.



Luhtimäki 2:n ei myöskään tule rakentaa kuin korkeintaan saman korkuisia rakennuksia kuin mitä tontilla nykyisin olevat rakennukset ovat. Käsittääkseni sielläkin yleiskaava määrää kerrosten maksimilukumääräksi 3 kerrosta.



Asemakaavoitusmuutoksen selostustekstissä ja nettisivuilla mainitaan, että Luhtimäki 1:n talot on purettu huonokuntoisina.

Muistikuvan mukaan naapureille lähetyn purkulupaun liittyvän tiedotteen mukaan talot puretaan, koska talojen korjaus ei ole kannattavaa. Ei siis puhuttu mitään siitä, että talot ovat purkukuntoisia. Varmaankin tontilla olevien talojen korjaus on vähemmän kannattavaa, kun verrataan siihen, että talot purkamalla tontille on mitä ilmeisimmin luvassa suurempi rakennusoikeus. Häveliäästi tiedotteessa sanottiin (muistikuva), että ei muka tiedetä mitä tontille rakennetaan. Jo tuolloin ilmoitukseen liittyi vahva epäily, että ollaan liikkeellä ketunhantä kainalossa. Nythän tuo sitten on selvinnyt, että on jo tuolloin tiedetty, että talot purkamalla on mahdollista saada suurempi rakennusoikeus ja enemmän tuloja.

12.4.2002 laitetussa mielipiteessä on kerrottu Orsipolun asukkaiden huolenaiheet. Tuolloin esitettyjen mielipiteiden vastineissa paistaa läpi esitettyjen mielipiteiden vähättely, Keväällä esitetyt mielipiteet eivät kaavaehdotukseen näytä juuri vaikuttaneen. Kaavaehdotus on täysin Luhtimäki 1 & 2 tontin omistajan toiveiden mukainen. Kun Luhtimäki 1 -tontin korkeilla rakennuksilla on vaikutusta sekä viereisten tonttien että koko Variston pientaloalueen asumisviihtyisyyteen, luulisi mielipiteillä olevan vaikutusta. Jää käsitys, että mielipiteitä kerätään vain muodon vuoksi, mutta lähtökohtana on, että kaikki kommentit torpataan, eikä niitä missään nimessä haluta huomioida kaavaehdotuksessa.

Vastine

Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 14.9. – 13.10.2022. Kaavoituksen nettisivuilla ollut linkki *'kaavakartta nähtävillä 14.9. – 13.10.2022 (pdf)'* on sama kuin linkeistä löytyvä *'kaavakartta 23.8.2022 (pdf)'*. Kaavakartta löytyy myös kaavaselostuksesta.

Kaavaselostuksen alueen yleiskuvauksessa 2.1. alue sanallisesti rajautuu Variston vuoden 1977 asuntomessu alueeseen. Havainnekuvaan lisätään merkintä Orsipolun omakotitaloalueen kuulumisesta asuntomessualueeseen.

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021. HHO on 28.6.2022 ratkaissut valitukset ja jatkovalitukset eivät koske tätä kaava-aluetta. Yleiskaavassa 2020 alue on merkitty tiiviiksi, monimuotoiseksi asuinalueeksi A, jossa olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Luhtimäki 1 tontin asuntomessualueen rakennukset olivat vuonna 2014 tehdyn kuntoselvityksen mukaan rakenteellisesti heikossa kunnossa ja elinkaarensa päässä. Niille on myönnetty purkulupa 25.09.2019. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut purkamislupahakemuksesta huomautettavaa, sillä asuntomessualueelta on tehty rakennushistoriaselvitys vuonna 2018, jonka perusteella kyseisten rakennusten rakennushistorialliset arvot todettiin vaatimattomiksi (Lausunto 03.09.2019). Purkuluvassa kuvataan, että alueelle tulee jatkossa mahdollisesti uudisrakentamista. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 15.10.2021, joten purkulupavaiheessa ei ole ollut tiedossa mitä alueelle suunnitellaan. Rakennusten purkulupa ei poista yleiskaavan eikä asemakaavan lainvoimaisuutta.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin ja yleiskaavan yleispiirteisyydestä voidaan perustellusti poiketa. Kaupunkia ei voida kehittää, jos voimassa olevia asemakaavoja ei voida muuttaa muuttuviin tarpeisiin sopiviksi. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuntoja. Asemakaavamuutos hakemuksen rakennusmäärä perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin ja kortteleiden sijaintiin yleiskaavan yhdyskadun varrella. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Luhtimäki 1&2 korttelialueet eivät ole asuntomessualueen rakennusperintökohteita eikä Vantaan kaupunginmuseo ei ole antanut hankkeesta lausuntoa. Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoite on, että uudet asunnot Variston asuntomessualueen läheisyydessä kunnioittavat kohdetta mitoitukseltaan ja asemakaavamuutosehdotusta ja kaavamääräyksiä on nyt tarkistettu:

Kaavamuutos on tutkittu kaavamuutosaluetta laajempaan kokonaisuutena koko Luhtitien varren osalta. Nyt läpiajettavaksi rakennettava Luhtitie yhdistää Myyrmäen ja Pähkinärinteeseen kerrostaloalueet. Luhtitien itäpäähän on kaavoitettu 4 – 8 -kerroksisia kerrostaloja (kaavat 002049 ja 002156) ja pähkinärinteessä on korkeampaa rakentamista. Nämä muodostavat Luhtitien varrelle Myyrmäen ja Pähkinärinteeseen välille laajemman kaupunkimaisen kokonaisuuden. Luhtitien varteen sijoittuvat kerrostalot tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä ja ne on suunniteltu Luhtitien jatkuvaan katukuvaan istuvana.

Koska Luhtitien varren kerrostalot rajaavat monimuotoista asuinkorttelia ja olemassa olevaa pientaloaluetta, kaupunkimaisten kerrostalojen luomaa katukuvaa on sopeutettu paremmin ympäröivään pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan on korostettu pientalomaisia ratkaisuja.

Luhtitien varteen sijoittuvat kerrostalot toimivat pientaloaluetta rajaavana elementtinä. Korttelin rakennukset on sijoitettu niin, että pientalot ja 3-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat pientalojen suuntaan. Aittarivin ja Orsipolun puoli on esitetty pienimittakaavaisempaan ja matalampana puutalorakentamisena ottaen huomioon asuntomessualueen perintökohteet. Luhtimäen varressa massoittelu on suhteutettu naapuruston 3-kerroksisiin kerrostaloihin ja sidottu kortteliin materiaaleiltaan käyttämällä pääasiassa tiiltä.

Suunnitellut kerrostalot ovat kerrosluvuiltaan vaihtelevia ja rakennuksenmassa on jaettu pienempiin erillisiin osiin. Yli 50% julkisivusta on matalampaa 3-kerroksista rakennusta. 5-kerroksisia osuuksia on käytetty luomaan moninaista ja aktiivista ilmettä katukuvaan. Kerrostaloissa on polveileva kattomuoto ja niiden harjanmuoto vaihtelee. Harjakorkeudet on suunniteltu harkitusti niin, että korkeimmat osat sijoittuvat kauemmaksi nykyisestä pientaloalueesta. Maakerroksissa asunnot avautuvat yhteispihalle ja luovat etupihamaista vaikutelmaa Luhtitielle. Rakennettu massa ja materiaalit on suhteutettu ympäristöön käyttämällä taktiilisia, pientalomittakaavassa olevia materiaaleja. Lisäksi julkisivujäsentelyllä on pyritty tuo-maan esille pientalomaisuutta.

Asuntomessualueen historia ja rakennusperintö rakentamisen edelläkävijänä on huomioitu alueen suunnittelussa hakemalla innovatiivisia ratkaisuja ja tukemalla modernin rakentamisen keinoja. Purettu asuntomessualue on korvattu tämän päivän asuntoarkkitehtuuria esittelevällä kohteella missä korttelialueen rakennettu massa ja materiaalit ovat suhteessa ympäristöön ja tie- ja piha-alueet on suunniteltu vehreinä. Lisäksi uudet kulkureitit sitovat korttelin lähialueisiin.

Tarkistukset

Kaavaselostuksen alueen yleiskuvauksen havainne kuvaan 2.1. lisätään merkintä Orsipolun omakotitaloalueen kuulumisesta asuntomessualueeseen.

Asemakaavamuutosehdotusluonnosta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu; Kerrostalojen kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään, että Luhtitien varren rakennukset sopeutuvat paremmin pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan korostetaan pientalomaisia ratkaisuja.

NRO 2 YKSITYISHENKILÖ

Muistutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassaan kaupunki toteaa:

Kaupunkisuunnittelun keskeisenä tavoitteena kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen tiivistäen ja uudistaen. Suunnitelmalla haetaan monipuolista pientalorakentamista ja vihreää ja viihtyisää asuinalueita. Kerrostalojen tulee mittakaavaltaan istua pientaloalueeseen.

Nyt suunnitellut rakennukset, jotka eivät ole pientaloja, ovat kaupungin oman kaupunkisuunnittelun keskeisten tavoitteiden vastaisia. Lisäksi kerrostalot eivät mittakaavaltaan istu pientaloalueeseen.

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 Luhtimäki 1 ja 2 on varattu pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot eivät edusta pientalotyyppisiä ja rikkovat kaavoitusta ohjaavaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Luhtimäki 1:n ja 2:n kaavoituksessa tulee noudattaa yleiskaavan ohjausta ja pitäytyä pientalojen rakentamisessa.

Tarkasteltaessa asemakaavaa yleiskaavan vaatimusten mukaisesti riittävän laajana kokonaisuutena on hyvä tarkastella Varistoa viereisine asuinalueineen. Varistossa, Pellaksessa ja Variston puoleisessa Vapaalassa ei missään ole tällä hetkellä yli 3-kerroksisia rakennuksia. Tästä tarkastelulaajuudesta huomataan, että kyseiselle alueelle ei tule rakentaa yli 3-kerroksisia rakennuksia.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaan ”Uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma tulee sovittaa ympäristöön.”

Nyt suunnitellut 5-kerroksiset kerrostalot ovat mitoitukseltaan täysin ristiriidassa kaupunginmuseon vaatimuksen kanssa. Luhtimäki 1:een rakennettavat rakennukset korvaavat aiemmat asuntomessualueen 2-kerroksiset rakennukset. Perintökohteen mitoituksen kunnioittaminen tarkoittaa käytännössä korkeintaan 3-kerroksisten rakennusten rakentamista. Muussa tapauksessa asuntomessualueelle rakennettavat uudet rakennukset eivät kunnioita kaupunginmuseon vaatimusta ja alueen asukkaiden yleistä mielipidettä.

Asukastilaisuudessa kaupungin edustaja totesi, että Luhtitietä pitää tarkastella rakennusten osalta kokonaisuutena. Kun Luhtitietä tarkastellaan kokonaisuutena, huomataan, että koko Luhtitien varressa Varistossa on ainoastaan 1-3-kerroksisia rakennuksia. Luhtitien tarkasteleminen kokonaisuutena korostaa, että Luhtimäki 1:een ja Luhtimäki 2:een ei tule rakentaa yli 3-kerroksisia rakennuksia.

Asukastilaisuudessa mainittu Luhtitien melun torjuminen ei edellytä yli 2-kerroksista rakentamista. 2-kerroksiset rakennukset riittävät torjumaan Luhtitien melun täysin riittävästi. Lentomelun torjuntaan rakennusten korkeudella ei ole käytännössä mitään merkitystä, eikä yli kahta kerrosta voida pitää myöskään lentomelun kannalta perusteltuna.

Yli 2-kerroksiset uudet rakennukset muuttaisivat radikaalisti asuntomessualueen yleisilmettä ja aiheuttaisivat merkittäviä maisemahaittoja. Niillä olisi myös merkittävä vaikutus naapurikiinteistöjen arvoon ja on odotettavissa, että naapurikiinteistöjen arvo laskisi

kymmeniä prosentteja. Oikeuskäytännön mukaan kiinteistöltä, oman kiinteistön ulkopuolellekin, avautuva maisema muodostaa osan em. kiinteistön arvosta. Mikäli maisemahaitta on niin suuri, että se ylittää sietokynnyksen, siitä kiinteistön arvoon aiheutuva alennus on korvattava menettäjälle.

Asuntomessualueutta, johon Luhtimäki 1 kuuluu, tulee käsitellä arvokkaana perinnemaisemana ja rakennettuna kulttuuriympäristönä. Kulttuuriympäristön arvioinnissa tulee käyttää kansainvälisiin suosituksiin pohjautuvaa arvottamismallia, jonka kriteeristönä käytetään:

- arkkitehtonisesti
- historiallisesti ja
- ympäristöllisesti merkittäviä tekijöitä

Täydentävinä kriteereinä tulee käyttää lisäksi seuraavia tekijöitä: harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys, yhtenäisyys, kerroksisuus, symbolikohde, avainkohde ja liittyminen ympäristöön.

[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/Nro_99_maisemahaitoista_ja_niiden_kasittelysta_maanmittaustoimituksissa.pdf]

Liikenne

Alueen liikenne on suunniteltava niin, että rakentamisaikana ja sen jälkeen ei ole tarvetta käyttää Aittariviä liikennöintiin. Aittarivi on Asuntomessualueen ja Variston merkittävimpiä kevyenliikenteenväyliä, jonka toimivuus on turvattava rakentamisaikana ja tulevaisuudessa. Aittariviä käyttää kulkemiseen merkittävä määrä koululaisia kulkiessaan Hämeenkylässä kouluun. Tämän koulureitin turvallisuudesta ei voida tinkiä lainkaan.

Kaavassa on suunniteltu huoltoajoa Luhtimäki 1:een Orsipolun kautta. Ihmisten Tieliikennelain tuntemus on yleisesti ottaen hyvin huonoa, eikä huoltoajon kriteerejä tunneta.

Tämän seurauksena huoltoajoksi kuvitellaan paljon sellaista ajoa, joka ei lain mukaan ole huoltoajoa. Tämä tulee huomioida huoltoajoreittejä suunniteltaessa. Tällä hetkellä Orsipolku on toisesta suunnasta tullessa kevyenliikenteenväylä ja Luhtitien suunnasta huoltoajo on sallittu 30km/h aluerajoitusmerkein. Orsipolulle on kuitenkin jo tällä hetkellä mahdotonta ajaa Luhtitien suunnasta laillisesti. Orsipolun kohdalla Luhtitien ylittää suojatie, jota pitkin ei laillisesti voi ajaa. Huoltoajoa Luhtimäki 1:een ei missään tapauksessa voi suunnitella Orsipolun kautta ja Aittariville ei myöskään tule lisätä huoltoajotarvetta. Kaavoituksessa on ehdottomasti huomioitava liikennetarkaisut ml. huoltoajo siten, että turvataan liikenteen turvattomimmat kulkijat. Nykyinenkin huoltoajoyhteys Luhtitieltä Orsipolulle tulisi purkaa vaarantamasta kevyttä liikennettä.

Alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa on huomioitava myös Postin jakokäytännöt alueella. Tehtävät ratkaisut eivät saa aiheuttaa lisääntyntä autoilua perintökohteen kevyenliikenteenväylillä.

Tarkasteltaessa tätä kaavaa isompana, Luhtitien laajuisena kokonaisuutena, täytyy myös liikenteen osalta huomioida liikenteen turvattomimpien asema ja turvallisuus. Luhtitien jatke katkaisee tärkeän kevyen liikenteen yhteyden Myyrmäen ja Petikon välissä. Tätä kirjoittaessa Luhtitien jatke on avattu bussiliikenteelle ja tästä liikenteestä on nyt saatavilla tilastotietoa (18.9.2022 alkaen HSL:n rajapinnan kautta, Twitter @LuhtitienJatke).

Otos 6854 bussia

Suurin yksittäinen ylinopeus: 28.3 km/h (tarkoittaa ajonopeutta 58.3 km/h)

Yli 10 km/h ylinopeutta ajaneita busseja: 1583 kpl (23.1% havainnoista)

STOP-merkin ohitusnopeudet kpl (% havainnoista)

>3 km/h: 2120 (30.9%)

>10 km/h: 1143 (16.7%)

>30 km/h: 394 (5.7%)

Kuten yllä nähdään, ammattiautoilijat ajavat Luhtitiellä keskimäärin n. 70 kertaa vuorokaudessa yli 10 km/h ylinopeutta. Luhtitien jatkeella on myös kaksi pakollista pysähtymistä osoittavaa STOP-merkkiä. Ammattiautoilijoiden keskuudessa näiden kunnioitus on täysin olematonta. Joka kolmannella kerralla bussi ei pysähdy STOP-merkin kohdalle ja lähes 6% busseista ohittaa STOP-merkit hidastamatta yli 30 km/h nopeudella. Jos läpiajo aikanaan avataan kaikelle liikenteelle, on selvää, että Luhtitie tulee jatkossakin olemaan liikenteen turvattomimpien kannalta erittäin vaarallinen. Madaltamalla suunnitellut kerrostalot yleiskaavan vaatimuksen mukaiseen max. 3:een kerrokseen voidaan siltä osin pienentää Luhtitien liikennemääriä ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Pysäköinti

Alueelle suunniteltu pysäköintipaikkojen määrä 1/100m² on liian pieni. Se tarkoittaa käytännössä, että läheskään jokaista asuntoa kohti ei ole varattu pyäköintipaikkaa. Tämän seurauksena on odotettavissa, että lain vastainen liikenne Aittarivillä kasvaa parkkipaikkaa etsivien toimesta aiheuttaen vaaratilanteita. Lisäksi parkkipaikkojen etsijät tulevat tukkimaan lähiseudun kaikki tiet ja pihakadut aiheuttaen lisää hankaluuksia nykyisille asukkaille ja nykyiselläänkin haastavalle teiden kunnossapidolle. Tästä syntyy merkittävää pysyvää haittaa perintökohteelle melun, tärinän, saasteiden ja liikenneturvallisuuden heikkenemisen muodossa.

Vastine

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021. HHO on 28.6.2022 ratkaissut valitukset ja jatkovalitukset eivät koske tätä kaava-aluetta. Yleiskaavassa 2020 alue on merkitty tiiviiksi, monimuotoiseksi asuinalueeksi A, jossa olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Luhtimäki 1 tontin asuntomessualueen rakennukset olivat vuonna 2014 tehdyn kuntoselvityksen mukaan rakenteellisesti heikossa kunnossa ja elinkaarensa päässä. Niille on myönnetty purkulupa 25.09.2019. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut purkamislupahakemuksesta huomautettavaa, sillä asuntomessualueelta on tehty rakennushistoriaselvitys vuonna 2018, jonka perusteella kyseisten rakennusten rakennushistorialliset arvot todettiin vaatimattomiksi (Lausunto 03.09.2019). Purkuluvassa kuvataan, että alueelle tulee jatkossa mahdollisesti uudisrakentamista. Asemakaavamuutoshakemus on jätetty 15.10.2021, joten purkulupavaiheessa ei ole ollut tiedossa mitä alueelle suunnitellaan. Rakennusten purkulupa ei poista yleiskaavan eikä asemakaavan lainvoimaisuutta.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin ja yleiskaavan yleispiirteisyydestä voidaan perustellusti poiketa. Kaupunkia ei voida kehittää, jos voimassa olevia asemakaavoja ei voida muuttaa muuttuviin tarpeisiin sopiviksi. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuntoja. Asemakaavamuutos hakemuksen rakennusmäärä perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin ja kortteleiden sijaintiin yleiskaavan yhdyskadun varrella. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Luhtimäki 1&2 korttelialueet eivät ole asuntomessualueen rakennusperintökohteita eikä Vantaan kaupunginmuseo ei ole antanut hankkeesta lausuntoa. Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoite on, että uudet asunnot Variston asuntomessualueen läheisyydessä kunnioittavat kohdetta mitoitukseltaan ja asemakaavamuutosehdotusta ja kaavamääräyksiä on nyt tarkistettu:

Kaavamuutos on tutkittu kaavamuutosaluetta laajempaan kokonaisuutena koko Luhtitien varren osalta. Nyt läpiajettavaksi rakennettava Luhtitie yhdistää Myyrmäen ja Pähkinärinteeseen kerrostaloalueet. Luhtitien itäpäähän on kaavoitettu 4 – 8 -kerroksisia kerrostaloja (kaavat 002049 ja 002156) ja pähkinärinteessä on korkeampaa rakentamista. Nämä muodostavat Luhtitien varrelle Myyrmäen ja Pähkinärinteeseen välille laajemman kaupunkimaisen kokonaisuuden. Luhtitien varteen sijoittuvat kerrostalot tulevat toimimaan Luhtitien kokonaisvaltaista katukuvaa tukevana elementtinä ja ne on suunniteltu Luhtitien jatkuvaan katukuvaan istuvana.

Koska Luhtitien varren kerrostalot rajaavat monimuotoista asuinkorttelia ja olemassa olevaa pientaloaluetta, kaupunkimaisten kerrostalojen luomaa katukuvaa on sopeutettu paremmin ympäröivään pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan on korostettu pientalomaisia ratkaisuja.

Luhtitien varteen sijoittuvat kerrostalot toimivat pientaloaluetta rajaavana elementtinä. Kaava-alue ei enää ole osa asuntomessualuetta. Alueen yleisilme ja ympäristö on huomioitu sijoittamalla korttelin rakennukset niin, että pientalot ja 3-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat pientalojen suuntaan. Aittarivin ja Orsipolun puoli on esitetty pienimittakaavaisempaan ja matalampana puutalorakentamisena ottaen huomioon asuntomessualueen perintökohteet. Luhtimäen varressa massoittelu on suhteutettu naapuruston 3-kerroksisiin kerrostaloihin ja sidottu kortteliin materiaaleiltaan käyttämällä pääasiassa tiiltä.

Suunnitellut kerrostalot ovat kerrosluvuiltaan vaihtelevia ja rakennuksenmassa on jaettu pienempiin erillisiin osiin. Yli 50% julkisivusta on matalampaa 3-kerroksista rakennusta. 5-kerroksisissa osuuksissa on käytetty luomaan moninaista ja aktiivista ilmettä katukuvaan. Kerrostaloissa on polveileva kattomuoto ja niiden harjanmuoto vaihtelee. Harjakorkeudet on suunniteltu harkitusti niin, että korkeimmat osat sijoittuvat kauemmaksi nykyisestä pientaloalueesta. Maakerroksissa asunnot avautuvat yhteispihalle ja luovat etupihamaista vaikutelmaa Luhtitielle. Rakennettu massa ja materiaalit on suhteutettu ympäristöön käyttämällä taktiilisia, pientalomittakaavassa olevia materiaaleja. Lisäksi julkisivujäsentelyllä on pyritty tuomaan esille pientalomaisuutta.

Asuntomessualue oli aikoinaan rakentamisen edelläkävijä. Purettu asuntomessualue on korvattu tämän päivän asuntoarkkitehtuuria esittelevällä kohteella. Viitteenä historiaan ja rakennusperintöön, alueen suunnittelussa haetaan innovatiivisia ratkaisuja ja uusissa suunnitelmissa tuetaan modernia rakentamista sekä uudistuvaa kaupunkikuvaa tukevia ratkaisuja.

Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat. Kaavoituksen tuottamaa arvon nousua tai laskua ei lain mukaan korvata naapurikiinteistöille. Uusien asuntojen rakentaminen tyypillisesti nostaa myös alueen vanhojen rakennusten arvoa.

Liittymät tonteille tulevat olemaan Luhtimäeltä. Kortteleiden sisäinen liikenne on suunniteltu pihoilla olevina ajoyhteyksinä tonteille. Huoltoajo käyttää Luhtimäen tontti liittymiä ja ajoyhteydet on suunniteltu korttelinsisäiseksi. Aittariville ja Orsipolulle on varattu olemassa oleville tonteille nykyiset kevyenliikenteenyhteydet sekä huoltoajoyhteydet.

Lähtökohtaisesti postilaatikot ovat korttelin sisällä. Kaavoitus ei kuitenkaan voi vaikuttaa Suomen Postin toimintaan tulevaisuudessa.

Luhtitie ja sen jatke sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Luhtitien poikki on rakennettu suojatie ulkoilureitin kohdalle Myyrmäen ja Petikon välissä.

Liikenteen valvonta ei kuulu kaavoitukseen.

Olemassa oleva asemakaava vaati kerrostaloille 1ap/70m² tai 1ap/asunto ja pientaloille 1ap/asunto. Näistä 60% tuli rakentaa, siten rakennettava autopaikkamäärä oli 1/117m² tai 0,7 autopaikka/asunto.

Suunnitelmassa on 95 autopaikkaa, josta sähköautopaikkoja 24. Asemakaavaehdotuksessa on käytetty normeja: kerrostaloille vähintään 1 ap/100 kem², Vieraspakat 1/1500 ja Lyhytaikainen pysäköinti 1/5000 kem². Pientaloille vaaditaan vähintään 1,5 ap/asunto. Lisäksi suunnitelmissa on muuntojoustavia alueita, joita voidaan ottaa pysäköintikäyttöön tarpeen mukaan. Muuntojoustaville alueille on osoitettu 32 autopaikkaa, josta sähköautopaikkoja 24. Näiden lisäksi Luhtimäen varteen on mahdollista toteuttaa 8 kadunvarsi autopaikkaa, jotka eivät ole laskennassa mukana.

Pysäköintinormi on arvioitu riittäväksi ja siinä on otettu huomioon runkobussilinjan vaikutus sekä mahdollisuus lisäpaikkojen rakentamiseen.

Luhtien katusuunnitelmaa varten tehdyssä selvityksessä on tutkittu liikennemäärän kasvun aiheuttamat vaikutukset ympäristöön. Asemakaavamuutosehdotuksessa on huomioitu rakennusten ääneneristävyys ja pihamelun riittävän alhainen taso, ja rakennukset sijaitsevat riittävän etäällä Luhtitien ajoradasta. Rakennusten riittävä melunsuojaus toteutuu julkisivun ääneneristyksellä ja riittävän alhainen pihamelutaso toteutuu sijoittamalla rakennuksia Luhtitietä vastaan. Kaavaehdotus täyttää ELY keskuksen ilmanlaadulliset vaatimukset 2015.

Luhtitien liikennemääräksi on arvioitu noin 4000 ajoneuvoa / vuorokausi. Kerrostalojen kerrosmäärä ei täten määräydy melusuojarakenteen mukaan eikä rakennusoikeuden osittaisella vähentämisellä olisi merkittävää vaikutusta liikenne- tai pysäköintimääriin eikä alueen liikenneturvallisuuteen.

Tarkistukset

Asemakaavamuutosehdotusluonnosta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu; Kerrostalojen kaupunkimaisuuden sijaan edellytetään, että Luhtitien varren rakennukset sopeutuvat paremmin pientaloympäristöön. Kerrostalomaisuuden sijaan korostetaan pientalomaisia ratkaisuja.