

002495 LUHTIMÄKI 1&2
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS

ASEMAKAAVASELOSTUS 23.08.2022

LIITE 1 - MIELIPITEET

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1 & 2 / Varisto

Kommentit asiakastilaisuudessa saatuihin tietoihin/suunnitelmiin kaavamuutoksesta

Sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan Varistossa vuoden 1977 Asuntomessu alueella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Luhtitien risteyksessä sijaitsevat korttelit 14101 Luhtimäki 2 ja 14105 Luhtimäki 1. Etelässä alue rajoittuu Luhtitiehen ja Vapaalan liikuntapuistoon, Idässä Avaintiehen ja Pellaksenojaan. Lännessä aluetta reunustaa Varistonoja ja Varistonniittyn alue, pohjoisessa Aitanporras sekä Variston Messualue.

Mitä alueella suunnitellaan?

Asemakaavaehdotus sisältää pientalokorttelin Luhtimäki 1 sekä kerrostalokorttelin Luhtimäki 2 ja niihin liittyviä puisto- ja katualueita. Luhtimäki 2 korttelin arvioitu lisärakennusoikeus on 2,500-3,000 k-m² ja Luhtimäki 1 kortteliin kaavaillaan noin 8,000-10,000 k-m² kerrosalaa.

Kommentti

Rakennusoikeuden lisäys tarkoittaa sitä, että Luhtimäki 1 alueelle tulee esityksen mukaan kaksi kappaletta 5-kerroksista kerrostaloa. Yhdessä kerrostalossa on kaksi 5-kerroksista tornia ja tornien välissä on 3-kerroksisia osuuksia. Todellisuudessa piirustuksessa Luhtimäki 1:ssä kerrostalo vastaa kahta 5-kerroksista taloa. Eli Luhtimäki 1 alueelle tulisi ikään kuin neljä 5-kerroksista taloa. Luhtimäki 2 alueelle tulisi yksi 5-kerroksinen talo.

Nyt rakennettavat 5-kerroksiset talot kaavamuutoksen ansiosta tulisivat sijoittumaan Luhtitien varteen. Asukastilaisuudessa annettiin ymmärtää useampaan kertaan, että ne on tarkoitettu melusuojaksi liikenteeltä? Se on erittäin huono perustelu, kun alueesta tuleekin yhtä äkkiä kohde, jonne tullaan jatkossakin rakentamaan suuria kerrostaloja, jos kaavamuutos toteutuu. Meluesteenä toimii yhtä hyvin matalammat rakennukset. Luhtitien liikenteelle tulee 40 kilometrin tuntinopeus.

Jos kerrosneliömetrit kasvavat 10,000 k-m², tarkoittaa se sitä, että huoneistojen määrä kasvaa moninkertaiseksi verrattuna alkuperäiseen (65 asuntoa) rakennusmäärään. Ei voida enää puhua pientalorakentamisesta, koska asukasmäärä tulee kasvamaan myös moninkertaisesti. Onko 5-kerroksinen kerrostalorakentaminen pientaloalueen rakentamista? Rauhattomuus tulee lisääntymään tällä alueella.

Kaupunkisuunnittelun keskeiset tavoitteet

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen tiivistäen ja uudistaen.

Suunnitelmalla haetaan monipuolista pientalorakentamista ja vihreää ja viihtyisää asuinalueita. Viher- ja pihasuunnitelma on keskeinen osa kaavasuunnitelmaa.

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1 & 2 / Varisto

Tonttiliittymien ja liikenteen tulee keskittyä Luhtimäelle. Korttelin sisäinen liikenne on pääasiassa pihateitä ja jaettuja teitä. Katunäkymät suunnitellaan kiintopisteitä käyttäen ja niiden tulee päätyä rakennuksiin tai viherkohteisiin. Paikoitus noudattaa 'vihreän paikoituksen' periaatteita.

Kommentti

Korttelin sisäinen liikenne tarkoittaa sitä, että katumelu tulee sisäpihalle ja ei voida olettaa, että parkkipaikat ovat viheraluetta, niin kuin se on kaavakarttaan piirretty vihreällä. Meillä ei ole tietoa siitä, minkä kokoisia asuntoja sinne tulee. Joten emme myöskään tiedä miten paljon autopaikkoja on suunniteltu. Kuitenkin autoliikenne tulee olemaan sisäpihalla (Aikaisemmin parkkipaikat oli tontin reunassa Luhtimäentien puolella).

Kerrostalojen tulee mittakaavaltaan istua pientaloalueeseen. Kerrostalot tulee sijoittaa Luhtitien varteen ja talojen sijoittelussa ja julkisivuvalinnoilla tulisi pyrkiä suojaamaan sisäpiha alueita tienmelulta. Kohteessa kaikkien asuinrakennusten ulkovaipan äänitasoero vaatimus on 35 dB(A), joka määräytyy alueella yksinomaan lentoliikenteestä.

Kommentti

Alue kuuluu messualueeseen, joka on määritelty pientaloalueeksi, Nyt rakennettavalle alueelle ei voida rakentaa 5-kerroksisia rakennuksia siksi, koska alueen luonne muuttuu. Kerrostalojen ympärillä olevat pientalojen asukkaat joutuvat muuttamaan asumistottumuksia, jotta yksityisyys säilyy. Lisäksi kerrostalot pimentävät pientalojen pihvoja, eikä aurinko enää pääse paistamaan.

Rakennusperintö

Vantaan Kaupunginmuseo on inventoinut lähikortteleissa (14102-14104 ja 14106-14116) sijaitsevat rakennukset rakennusperintö kohteiksi luokassa R2. Niiden rakennusarvot ja ympäristöarvot tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma tulee sovittaa ympäristöön. Perintökohde oli aikoinaan rakentamisen edelläkävijä. Viitteenä historiaan ja rakennusperintöön, alueen suunnittelussa haetaan innovatiivisia ratkaisuja ja uusissa suunnitelmissa tuetaan modernia rakentamista sekä uudistuvaa kaupunkikuvaa tukevia ratkaisuja.

Luhtimäki 1

Luhtimäki 1 korttelissa sijainneet messutalot on purettu huonokuntoisina. Niiden tilalle on tavoitteena rakentaa monimuotoista asumista, jossa samassa korttelissa sekoittuvat sekä pientalo- että kerrostalo asuminen. Luhtitien uudistuvaa katukuvaa jatketaan ja 3-5 kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Luhtitien varteen ja toimivat melusuojana piha-alueelle. Aittariviä puolestaan rajaavat 1-2-kerroksiset pientalot, jotka tyyliltään ja materiaaleiltaan viittaavat vanhaan messualueeseen. Luhtimäen varrelle on sijoitettu 2-3-kerroksista Townhouse tyyppisiä kaupunkipientaloja ja keskeltä korttelialuetta löytyy erillispientaloja. Tavoitteena on varmistaa korttelialueen riittävä vehreys ja korostaa kasvillisuutta osana katu- ja piha-alueita.

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1 & 2 / Varisto

Luhtimäki 2

Luhtimäki 2 korttelissa tavoitteena on rakentaa Luhtitien varteen yksi uusi 3–5-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerrostalon parkkipaikan paikalle. Parkkipaikan syöttö ja taloon ajo on siirretty Luhtimäentielle.

Lisäksi nykyisen liiketilan paikalle korttelin pohjoisosaan rakennetaan lisää parkkipaikkoja. Parkkipaikat alueella on tarkoitus suunnitella keskeisenä osana pihasuunnitelmaa, vehreinä ja muuntojoustavina alueina.

Kommentti

Suuri vaara uudessa kaavasuunnitelmassa on liikenne. Kävelyteitä ei missään nimessä pidä laittaa ajoteiksi. Nyt jo postiautot saavat ajella jalkakäytäviä. Niitä kait ei voi estää, mutta alueellamme muuta liikennettä on ohjattava siten, että lapset voivat liikkua turvallisesti. Luhtimäki 2 suunnitelmassa näyttää siltä, että parkkipaikoille ohjataan autot ajamaan Luhtimäentien kautta. Luhtimäentieltä autot menisivät Aittariviä pitkin ko. parkkipaikoille. Aittarivi on kävelytie, josta lapset kulkevat kouluun. Nykyiset kävelytiet on pysyttävä kävelyteinä. Asuntojen määrät lisääntyvät uudessa kaavassa moninkertaisesti? Kaavaluonnoksesta ei oikein selviä, tuleeko lisää ajoteitä? Parkkipaikat näyttäisivät tulevan suurimmaksi osaksi kerrostalojen ja kolmen pientalon väliin (Luhtimäki 1) ns. viheralueelle? Suunnitelmassa parkkipaikat on merkitty vihreällä värillä? Parkkipaikat eivät voi olla viheraluetta!

Perustelut, miksi kaavamuutosta ei pidä tehdä suunnitellussa muodossa:

1. Rakennuskaavan mukaan alueelta häviää viheralueet. Alueelta on jo hävitetty ja joudutaan hävittämään suurin osa kasvillisuudesta, jos kaavamuutos toteutuu. Uusi suunnitelma ei kunnioita perintökohdetta mitoitukseltaan ja vihersuunnitelma ei toteudu ympäristöön. Pientaloalueeksi luokiteltu alue häviää!
2. 5-kerroksiset kerrostalot eivät sovi Luhtimäki 1&2 Varisto alueelle. Alue kuuluu pientaloalueeseen ja sinne ei kuulu 5-kerroksiset kerrostalot.
3. Variston alueella tehty tutkimus v. 2017 osoittaa, että ihmiset viihtyvät parhaiten viheralueilla ja pitävät pääasiassa aluetta viihtyisänä. Nyt kyseinen alue on suunniteltu todella tiiviiksi. Eihän siellä ole varsinaisia pientaloja kuin kolme kappaletta. Asuntojen määrää pitää reippaasti vähentää, jotta viherrakentaminen toteutuu. Näin varmistuu alueen säilyminen viihtyisänä ja rauhallisina.
4. Liikenne pitää suunnitella siten, että jalkakäytävät pysyvät jalkakäytävinä. On lasten kannalta erittäin vaarallista, jos Aittariviltä ohjataan kulku parkkipaikalle kun aittarivi on koululaisten käyttämä kävelytie Hämeenkyän kouluun. Aittarivin on pysyttävä kävelytienä.
5. Alueellemme on nyt suunnitelman mukaan tulossa valtava määrä uusia asukkaita. Onko mietitty pelastussuunnitelmaa ja missä tulee olemaan väestönsuoja näille uusille asukkaille. Tietämämme mukaan entisille asukkaillekaan ei tule riittämään väestönsuojat tällä hetkellä, jos hätä tulee.

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
kirjaamo@vantaa.fi

Oikaisupyyntö Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1 & 2 / Varisto

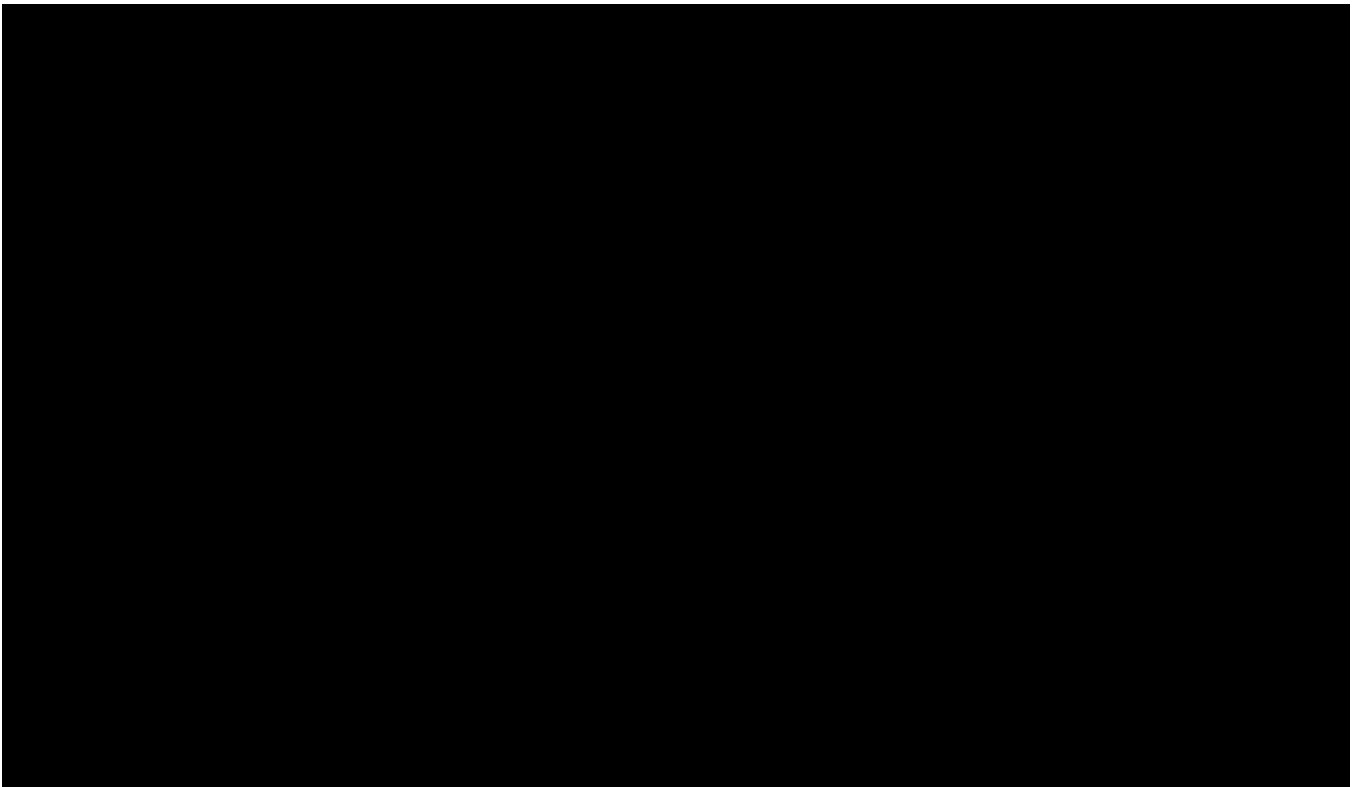
Me alueen asukkaat emme tule hyväksymään kaavamuutosta, jossa alueellemme/tonttimme rajanaapuriin (pientaloalue) on suunniteltu 5-kerroksisia kerrostaloja (Asemakaavamuutos NRO 002495 Luhtimäki 1 & 2 Varisto). Alue ei tule enää olemaan viihtyisä, jossa autot ajelevat talojen välissä ja kävelyteillä piirustuksen mukaan, eikä alue enää täytä pientaloalueen vaatimuksia.

Ehdotamme, että poistatte suunnitelmasta 5-kerroksisten talojen rakentamisen. Aittariviltä muutatte pois parkkipaikoille menevän liikenteen. Aittarivi on jalkakäytävä. Jos mahdollista, niin poistatte joitakin rakennuksia suunnitelmasta, jotta viheralueita jää oikeasti alueen ympäristöön.

Liitteenä vertailun vuoksi vanha kartta alueen rakennuksista ja kartta uudesta suunnitelmasta alueelle.

Vantaalla 13.4.2022

Rakentavin terveisin



Asemakaavamuutos 002495

MIELIPITEITÄ JA KYSYMYKSIÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA 4.3.2022

Tässä tekstissä tonteilla 1 ja 2 tarkoitetaan ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.3.2022” kuvattuja tontteja. Alla oleva kuva on kyseisestä suunnitelmasta



Suunnitelmaluonnoksen mukaan tavoitellaan tonttien 1 ja 2 rakentamista alla olevan ilmakehävallinnuksen periaattein



Ilmakehävallinnus Luhtitieltä Arkkitehtitoimisto HML Oy 31.01.2022

-Miksi ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 4.3.2022” alueen raja idässä on mainittu rajoittuvan Avaintiehen ja Pellaksenojaan. Tuo ei pidä paikkaansa. Tontti 1 rajoittuu myös idässä Variston messualueeseen, ei pelkästään pohjoisessa. Orsipolun itäpuolen tontit ovat yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä (osin omakotitaloja), ja ovat osa messualueetta. Näiden yksityisomisteisten tonttien itäpuolella on sitten VAV hallitsema alue, joka rajoittuu Avaintiehen. Onko suunnitelmassa tarkoituksellisesti rajattu tuo itäreuna VAVin hallinnoimien alueiden mukaan?

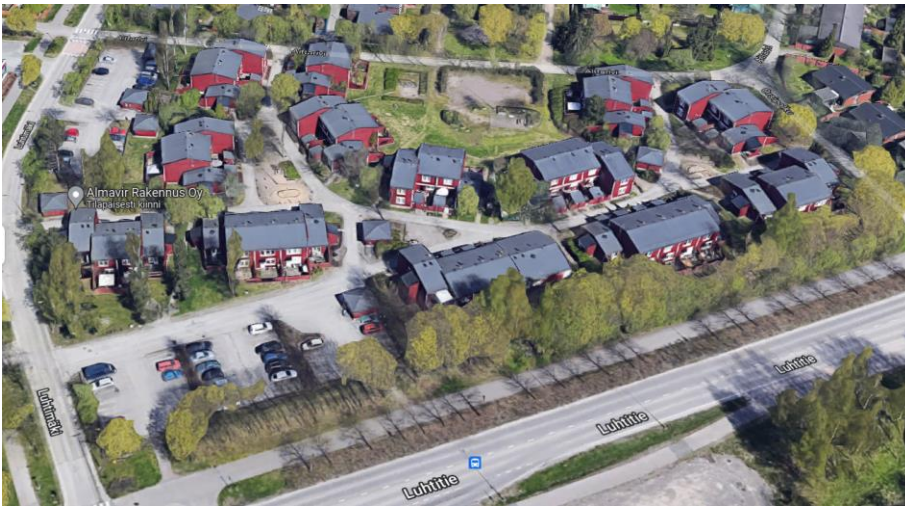
-Kun suunnitelmassa alueen rajaus esitetään laajempaan kuin todellisuudessa onkaan, niin heräsi epäily, tavoitellaanko myös VAVin Avaintie 2 osalta korkeampia kerrostaloja, mutta niitä ei kuitenkaan haluta vielä

tuoda esiin? Tehdään tälläkin Avaintien tontilla sitten sama pura ja rakenna korkeampaa -menettely kuin nyt esitetyn suunnitelman tontilla 1 ja 2 saadaan läpi ja vedotaan siihen, että tontilla 1 on tehty sitä ja tätä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.3.2022 sivu 2. Miksi suunnitelmassa on tällainen lause ”Alueen kehittämisedellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta”? Saisiko tähän jotain perustelujakin.

KOMMENTTEJA JA KYSYMYKSIÄ LIITTYEN TONTTIIN 1

-Luhtitien , Orsipolun, Aittarivin ja Luhtimäki-tien rajaamalla tontilla 1 on ollut 2- kerroksisia rakennuksia kuten oheisesta Googlen kuvakaappauksesta ilmenee



-Tontin rakennukset ovat olleet osa Vantaalla ollutta asuntomessualueutta. Asuntomessut on järjestetty 70-luvun loppupuolella

-Tontti 1 rajoittuu sekä pohjois- että itäpuolella 1970 luvun asuntomessualueeseen

-Tontin 1 rakennukset on purettu vuoden 2020/2021 aikana, perustuen omistajan rakennuslupahakemukseen. Hakemuksessa purkaa perusteltiin sillä, että tontin 1 rakennuksia ei olisi kannattavaa korjata. Tarkempia perusteita tuohon kannattavuusväitteeseen ei ole julkisuudessa esitetty, kunhan on heitetty mielipide perusteluiksi. Samassa yhteydessä ilmoitettiin, että ei ole tiedossa mitä tontille mahdollisesti rakennetaan. Sinänsä tuo purkulupapyyntö jo tuolloin herätti epäilyksiä, koska halutaan purkaa, vaikka ei tiedetä mitä tontille tullaan rakentamaan. No, syy tuollaiseen menettelyyn käsittääkseni ilmeni 23.3 järjestetyssä infotilaisuudessa, siitä myöhemmin.

-Kun purkulupahakemus saatettiin tiedoksi, katsoin kaavasta ja sain käsityksen, että tonteille 1 ja 2 on sallittu korkeintaan kolmikerroksisten rakennusten rakentaminen.

-Järkytys on ollut suuri, kun VAV:n edustaja muistaakseni jo vuonna 2021 kommentoi Vantaan Sanomissa, että purettujen rakennusten tilalle tuolle tontille 1 kaavaillaan 5-kerroksisia taloja, ja hän oli sitä mieltä, että alueesta ei olla kehittämässä uutta Myyrmäkeä (ymmärsin, että viittasi Myyrmäkeen rakennettaviin korkeisiin kerrostaloihin). 5-kerroksiset talothan ovat juuri viemässä Variston aluetta Myyrmäen kaltaisen korkean rakentamisen alueeksi, mikäli Varistoon sallitaan yleiskaavaa korkeampia rakennuksia.

-Nyt kun tuo konkreettinen alustava suunnitelma sitten julkaistiin, tuo järkytys ei mitenkään vähentynyt. Esitetyissä suunnitelmissa ollaan muuttamassa matalan rakentamisen Variston aluetta korkean rakentamisen alueeksi.

-Tähän mennessä en ole havainnut, että Variston alueelle olisi rakennettu korkeampia kuin 3-kerroksisia taloja (ja niitäkin on varsin vähän). Nyt tuohon ollaan suunnittelemassa muutosta, kun Vantaan kaupungin ja tontin omistajan toimesta tavoitellaan ainakin tontille 1 jopa 5-kerroksisia kerrostaloja eikä välitetä siitä, että sillä ehdottomasti on vaikutusta alueella jo asuvien asumisviihtyvyyteen ja Varistoon alueen periaatteeseen matalan rakentamisen alueena. Ilmeisesti noita korkeampia rakennuksia kaavaillaan muuallekin Luhtien varteen, mikä sekini mielestäni törkeästi loukkaa tuota Variston matalan rakentamisen periaatetta.

-Kun naapureiden kuulemismenettelyyn liittyen tontin 1 purkulupa saatettiin naapureille tiedoksi, sain katsomistani yleiskaavoista sen käsityksen kuten jo aiemmin mainitsin, että kyseiselle tontille on sallittu korkeintaan kolmikerroksisten rakennusten rakentaminen. Aloitusinfossa 23.3 esittelijä toi esille perusteena tätä korkeammille rakennuksille, että nyt kun tontilla ei purkamisen jälkeen ole enää rakennuksia, ei kaavoista tarvitse välittää, ja että nyt voidaan rakentaa korkeampia rakennuksia. Tämän perusteella heräsi seuraavanlaisia kysymyksiä

- Missä määrin Vantaan kaupunki on ohjeistanut VAVia toteuttamaan tontin 1 purkutyöt ja ilmoittamaan, että ei korjaaminen ei kannata ja ei tiedetä mitä tontille tullaan rakentamaan? Syntyi vaikutelma, että menettelyn tavoitteena vaikuttaisi mitä ilmeisimmin olleen hankkia tontille enemmän rakennusoikeutta ja/tai korkeampia rakennuksia? Varmaan kannattavuus ainakin tontin omistajalle lisääntyy, jos tontille tällaisella moraalittomalla menettelyllä on mahdollista saada enemmän rakennusoikeutta tai aikaisempaa korkeampia rakennuksia.
- Tarkoittaako esittelijän perustelu, että kun miltä tahansa tontilla puretaan rakennukset ja sen jälkeen, kun tontilla ei enää ole rakennuksia, ei tonttia koskevista kaavamääräyksistä oikeastaan tarvitse välittää? Nyt siis VAV voi jatkossa purkaa esim. myös Avaintie 2:n talot ja perustuen tyhjäin tonttiin omistaja saa rakentaa samalla perusteella tilalle korkeampia rakennuksia? Tai puretaanko tontin 2 olemassa olevat 3-kerroksiset talot jollain aikataululla, ja tyhjälle tontille saadaan taas rakennettua samalla verukkeella korkeampi taloja. Entä muu Variston alue, suunnitellaanko muuallekin jo täyttä päätä korkeampaa rakennuksesta, kun tällainen menettely kerran on olemassa?
- Millä tavoin kaavojen ohjaava vaikutus toteutuu, jos poikkeamia sallitaan tuollaisilla kyseenalaisilla perusteilla?
- Tuhlaako Vantaan kaupunki asukkaiden verovarvoja kaavoitustoimeen, kun se Vantaa kaupunki ei itsekään noudata laatimiaan kaavoja?

-Esittelijä toi infotilaisuudessa myös esille, että korkeampi rakennuksia tarvitaan, jotta saadaan tilaa myös uusille asukkaille. Tässä tuli varsin selkeästi ilmi se jo aiemminkin huomattu seikka, että Vantaan kaupunki ei tunnu kaavoitustoiminnassaan huomioivan olemassa olevien asukkaiden asumisviihtyvyyttä mitenkään. Kaikkea kehitetään ainoastaan uusien asukkaiden tai liikenteen toimijoiden näkökulmasta. Näin jo pitkään alueella asunut kokee viimeaikaiset kaavamuutokset ja kehittämistoimet. Vantaan kaupungin olisi syytä terästytyä ja alueita tulisi kehittää ensisijaisesti alueella jo asuvat huomioiden, eikä pelkästään sellaisten alueen ulkopuolisten tahojen laatimien visioiden perusteella, joiden elämään alueen rajulla muutoksilla ei ole mitään vaikutusta.

-Vantaan kaupunginmuseon lähikortteiden inventointiin liittyen arviointisuunnitelmassa on mainittu, että uusien suunnitelmien tulee kunnioittaa perintökohdetta mitoitukseltaan. Arvatenkin perintökohteella tarkoitetaan asuntomessualueutta. Mielestäni 5-kerroksiset talot eivät kunnioita tuota mainittua perintökohdevaadetta mitenkään, onhan messualueella ja sen ympäristössä tähän saakka ollut pääosin 1- tai 2-kerroksisia rakennuksia. Perintökohdetta kunnioittaen tontille 1 tulisi ehdottomasti rakentaa korkeintaan 2-kerroksia rakennuksia, jopa samanlaisia kuin aiemmin.

-Koska alue on aikoinaan ollut rakentamisen edelläkävijä, tulisi näin ison alueen uudelleen rakentamisessa huomioida tuo edelläkävijän periaate ja ottaa huomioon ilmastonäkökulma. Nyt kun tontin 1 talojen purkamisen kautta on lisätty ilmaston lämpenemistä, tulisi uudelleenrakentamisessa ehdottomasti kompensoida nuo purut ja tontin 1 uusilta rakennuksilta tulisi edellyttää ilmastonäkökulman huomioimista esim. edellyttämällä puurakentamista, varsinkin mikäli alueen jo asuvien asukkaiden vastustuksesta huolimatta tontille 1 sallitaan kerrostalojen rakentaminen.

-Korkeiden kerrostalojen rakentamista Luhtitien varteen perustellaan myös sillä, että se suojaa Luhtitien liikenteen melulta

- Kun Vantaan kaupunki aikanaan ajoi Luhtitien jatketta, Vantaan kaupunki vähät välitti kaavoituksessaan siitä, että Luhtitien vaikutusalueella asuvia suojeltaisiin tulevan läpiajoliikenteen aiheuttamalta melulta tai muilta haitoilta. Nyt kuitenkin Vantaan kaupunki perustelee esityksessään uusia Luhtitientienvarren korkeita kerrostaloja sillä, että ne suojaavat Luhtien liikennemelulta. Miksi Vantaan kaupunki ei toimi tasapuolisesti näissä asioissa, kun yhdessä projektissa saman tien melua vähätellään ja toisessa projektissa saman tien melua käytetään perustelemaan kaavan vastaisia rakennuksia? Kummaa toimintaa.
- Kun Vantaan kaupunki ei aiemminkaan ole nähnyt tarvetta suojella alueella jo asuvia asukkaita Luhtitien melulta, niin miksi nyt perustellaan samalla liikennemelulla aiempaa korkeampia rakennuksia? Äkkiä nuo ajatukset tuntuvat muuttuvan, tuuliviiritoimintaa.
- Suojaako 5-kerroksinen rakennus juurikaan enempää kuin 2-kerroksinen rakennus liikenteen melulta?

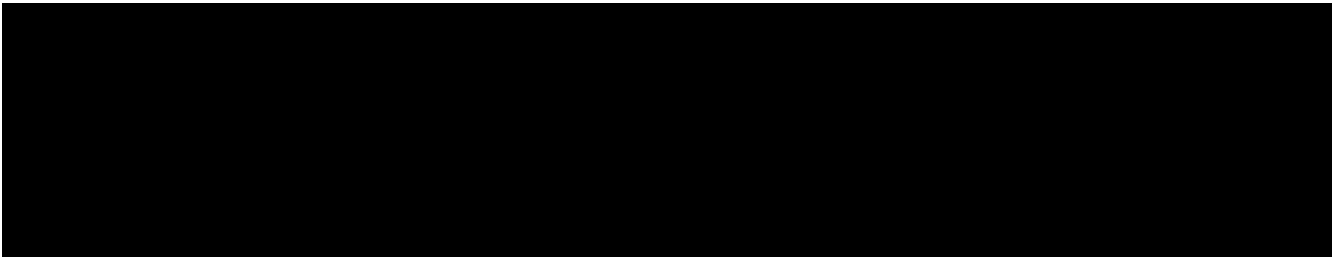
-Kun tässä on jo vuosikymmenten ajan kertynyt kokemusta siitä, missä määrin tontilla 1 olleet 2-kerroksiset rakennukset ovat varjostaneet Orsipolun itäpuolen omakotitaloja varsinkin iltaa kohden, niin huolta aiheuttaa, missä määrin Luhtitien varteen suunnitellut aiempaa korkeamman kerrostalot huonontavat asumisviihtyvyyttä ja miten korkeiden rakennusten varjot vaikuttavat varjostamiensa rakennusten arvoon. Sallimalla tontilla 1 aiempaa korkeampia rakennuksia, niin suositaan vain tontin 1 omistajia ja haitataan ympäröivien tonttien omistajia.

-Alustaviin luonnoksiin on suunniteltu jonkinlainen yhteys tontilta 1 kevyen liikenteen väylille Aittarivi ja Orsipolku. Kaikenlainen ajoneuvoliikenne tms. noiden liittymien kautta noille kevyen liikenteen väylille, pitää ehdottomasti estää ja ajoneuvoliikenne pitää sallia tapahtuvan ainoastaan tien Luhtimäki kautta. Varsinkin yhteys Orsipolulle tulisi olla ehdottomasti estetty autoliikenteen osalta. Ei ole mukavaa astua omasta pihasta Orsipolulle, kun aikaisempiin kokemuksiin perustuen on odotettavissa, että Orsipolulla joutuu aina varomaan Luhtitieltä Orsipolun kautta tontille 1 meneviä tai tontilta 1 Orsipolulle tulevia autoja.



-Tontin 1 postilaatikoiden sijoittelu on tehtävä siten, että postin jako tontille 1 onnistuisi ilman kevyen liikenteen väylien käyttämistä ja varmistettava se, että Suomen Postilla ei rakennusten valmistumisen jälkeenkään tule tarvetta vaatia postilaatikoiden siirtämistä Orsipolun tai Aittarivin varteen väylien vieressä olevien yksityisten tonttien yhteyteen, kuten Suomen Posti vaati viime kesänä Orsipolun ja Aittarivin ympäristössä asuneilta.

-Luhtien jatkeen rakentaminen ja siitä aiheutuva autoliikenteen määrän lisääntyminen on herättänyt alueen asukkaissa huolta paitsi lisääntyvän melun aiheuttaman asumisviihtyvyyden huononemisen suhteen, niin jopa pelkoa yleisen rauhattomuuden lisääntymisestä ja alueen turvallisuuden huononemisesta. Mikäli Luhtien varteen rakennetaan aiempaa korkeampia rakennuksia, lisääntyy väijäämättä myös väkimäärän alueella, mikä ei ainakaan pienennä alueella jo asuvien huolia ja pelkoja rauhattomuuden ja turvallisuuden lisääntymisen suhteen. Ilmeisesti tontin 1 ja 2 VAVin hallinnoimat rakennukset tulevat olemaan vuokra-asuntoja niin kuin tonteilla on aiemminkin ollut.



MIELIPIIDE ASUKAS B

Hyvä Vantaan kaupungin kirjaamo,
Haluaisin ilmaista mielipiteeni Luhtimäelle suunnitellun uuden alueen OA-suunnitelmaan. Minua erityisesti huolestuttaa alueen liikennejärjestelyt. Asun itse Hämevaarassa, Hämeenyläntie 75 / 77 kerrostalo- ja rivitalokorttelissa. Korttelin suurin ongelma on pysäköinti. Tilanne on täällä se, että tuolla ilmeisesti samalla mitoituksella mitä Luhtimäelle on suunnitteilla, Hämeenyläntien kiinteistöillä molemmilla (TA ja VAV) on kullakin 2 lyhytaikaista vieraspysäköintipaikkaa. Ympäristössä ei ole mitään laillista pysäköintimahdollisuutta lähistöllä. Tämä aiheuttaa kohtuutonta ongelmaa jatkuvasti, sillä näitä paikkoja käyttävät ahkerasti mm. Vantaan kotihoidon työntekijät, ruokalähetit yms. 2 vieraspaikkaa 100 asukasta kohden on yksinkertaisesti täysin alimitoitettu, joka osittain Hämeenyläntiellä johtuu tontin muodosta ja siitä, että esimerkiksi erilaisten lähettipalveluiden käyttömäärä on räjähtänyt pandemian alkamisen jälkeen.

Youtubesta katsomani tiedotustilaisuuden perusteella Luhtimäen alueelle itsessään ei ole tulossa lisää palveluita, joka tarkoittaa varmasti että alueen tulevat asukkaat turvautuvat enemmän ruoka- yms. lähettipalveluihin. Luonnollisesti asukkailla käy myös vieraita, jotka saattavat viipyä yönkin yli. Tämä on asia mikä pitää osata ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa sillä se ei Hämevaarassa nyt toimi ollenkaan, samaa virhettä ei tule toistaa Luhtimäellä. Lyhytaikaista pysäköintiä varten pitää olla riittävästi paikkoja, ottaen huomioon että ilmeisesti Vapaalan urheilukenttä jatkaa toimintaansa sellaisenaan eli sinnekin erityisesti kesäaikaan on edelleen ykistyisautoliikennettä ja raskasta linja-autoliikennettä.

Pysäköintipaikat tulee myös suunnitella jo valmiiksi sähköautojen latausta silmällä pitäen, sitäkään ei Hämeenyläntiellä tehty vaikka talot rakennettiin 2015 ja nyt latausinfrastruktuurin tekeminen jälkikäteen erityisesti Hämeenyläntie 75:lle on vaikeaa tontin ahtauden ja muodon takia.

Muutenkin tuntuu, että suunnitelmassa aliarvioidaan täysin yksityisautoliikenteen määrän lisääntyminen alueella. Alue on maantieteellisesti niin syrjässä, että julkisilla liikkuminen on hankalaa erityisesti Helsingin suuntaan. On hyvä, että HSL:n runkolinja tulee palvelemaan aluetta sillä jo senkin kanssa matka Helsingin keskustaan on matka-ajaltaan pitkä, vaihdollinen yhteys tarkoittaisi niin huonoja yhteyksiä, että ihmiset käyttäisivät yksityisautoja varmasti pääsääntöisenä liikkumistapana. Alueen julkisten yhteyksien toimiminen sekä Myyrmäen että Helsingin keskustaan suuntaan pitää suunnitella tarkasti HSL:n kanssa, jottei käy niin että alueesta tulee henkilöautoliikenteen takia täysi sumpu. Etenkin kulunut talvi on osoittanut kuinka pahasti Luhtimäen tyyppiset asuinalueet ovat liikenteellisesti tukossa, jos lunta tulee poikkeuksellisen paljon.

Totuus on, että tällaisilla Vantaan syrjäalueilla yksityisautoilu ei ole tulossa tulevaisuudessa vähenemään, julkinen liikenne ei yksinkertaisesti vastaa täällä riittävän hyvin asukkaiden liikkumistarpeisiin. Siksi alueen pysäköintipaikkojen määrä pitää olla mitoitettu riittäväksi niin asukkaiden omille autoille kuin vieraillekin. Helppo ja riittävä pysäköinti on merkittävä osa minkä tahansa alueen vetovoimaisuutta, haluttiinpa sitä kaupungin kaava-suunnittelussa myöntää tai ei.

Toinen asia minkä haluaisin nostaa esille itse asumisoikeusasukkaana om ASO-asuntojen puute suunnitelmassa. Nyt ymmärryksen perusteella on tulossa vain joko omistus- tai vuokra-asuntoja. Kohteena Luhtimäki sopisi ASO-tuotannolle täydellisesti. Voisin kuvitella, että useampikin ASO-rakennuttaja olisi kiinnostunut alueesta. Ihmettelen, että VAV ei ole edes ilmeisesti kartoittanut tätä asukassegmenttiä alueelle ollenkaan. Toivoisin, että VAV selvittäisi myös mahdollisuutta ASO-kohteisiin, joko nyt tähän Luhtimäki 1 ja 2 alueelle tai tiedotustilaisuudessa sivuttuun uuden asuinalueen kohdalla. ASO on kuitenkin monelle erittäin hyvä vaihtoehto omistusasunnon ja vuokra-asunnon välillä ja itsekin ASO-asukkaana Luhtimäki voisi hyvin olla seuraava asuinalueeni, jos sinne ASO-asuntoja olisi tulossa.

Terveisin,

Vantaan kaupunki

Kirjaamo

kirjaamo@vantaa.fi

Mielipiteitä Luhtimäki 1:n kaavasta nro 002495

Mitoitus

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 Luhtimäki 1 ja 2 on varattu pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä 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 pientalotyyppejä 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.

Asuntomessualueetta, 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_maisemahaittoista_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 Orsipolkun on toisesta suunnasta tultaessa 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 suojatietä, 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. huoltoajon 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.

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.



MIELIPIDE ASUKAS D

Kaunistelematon mielipide kaavamuutoksesta sekä vantaan kaupungin toimista.

Vantaan kaupunki ei nykyiselläänkään pysty tarjoamaan länsi-vantaalla riittäviä palveluja nykyisillekään. veroa maksaville asukkaille. Palvelut surkastuneet länsi-vantaalla 20 vuoden aikana huomattavasti, ei enään riittäviä terveyspalveluja, ei riittävää tukea koululaisille, koulut ahtaita isoille oppilasmäärille, ei tarpeeksi pienluokka oppimisvaikeuksista kärsiville, ei hammashoitoa ilman pitkää odotusaikaa ja kurjalla tuurilla aika annetaan mahdollottoman liikenneyhteyden päästä, on erittäin onnekas jos saa lapsensa lähitarhaan ilman odottelua. Palvelut pankkeja myöten siirretty Tikkurilaan. Lähdehän sinne julkisilla, vaatii monta vaihtoa ja odottelua pysäkeillä, siihen jo uhrautuu ainoa vapaa päivä konsanaan. Liikenneyhteydetkin ajoneuvottomalle huononevat alueellamme kunhan luhtitien jatko toteutuu.

Siltikin kaupunki haluaa kasvattaa asukasmäärää.Järjetöntä. Ei huolehdi kunnolla edes nykyisistään saatikka arvostaisi vanhoja pientalo asukkaita.

Se kuinka vuokratonteilla asuvia kohdellaan mikäli suunnitelmat toteutuvat on mielestäni todella törkeätä vaikka itse en vuokratontilla asu. Siinä ei kyllä nykyisiä asukkaita kunnioiteta pätkääkään. Vantaan kaupungin asukaslehdessä saa lukea kaupunginjohtajan lausuneen mm kuinka Vantaasta tehdään rohkea, rento ja viihtyisä. Vantaa on joskus ollut viihtyisä ja toimiva, ei kyllä enään vuosiin. Nykyään levoton paikkakunta.

Tuota kaavoitusta kun katsoo se on mielestäni kaukana viihtyisyydestä vanhojen asukkaiden kantilta. Pientalo asukkaat ajetaan entistä ahtaammalle. Kaupunki suorastaan jyrää allensa mm ajotiet tulevat suoraan ikkunan alle vaikka tilaa olisi suunnitella ne toisin,rakennuksia, aitoja joudutaan purkaa,tontit pienenevät entisestään saatikka kuinka laskevat asunnon arvoa. Tonttien pienentäminenki älytöntä, ei oteta huomioon kuinka jo ennestään on lumisina talvina vaikeuksia löytää kolatulle lumelle sijoituspaikkaa, kummiskin lehdissä muistutellaan kaupungin puolesta ettei lunta saa kolata kaupungin puolelle vaikka itse kaupungin puolesta kaavoituksilla vaikutettu asiaan. Kolatellu lumelle ei jätetä riittävästi tilaa pienille tonteille.

Mikäli ulkoniittykin kaavoitetaan menee se vähäinenkin puusto joka suojannut edes jotenkuten liikennemelulta ja saasteilta sekä viheralueen tuoma henkireikä. Mitenkä meidän 300-400 vuotta vanhojen mäntyjen nyt käy, jyrätäänkö nekin alas?

MIELIPIDE ASUKAS E

Hei, Variston uudet kehityssuunnitelmat on hyvä juttu. Erityisesti Luhtien jatkaminen Louhelaan. Asun itse alueella ja otan ilolla vastaan uudet suunnitelmat mitä olette tehneet.

Jos mitenkään voisi toivoa paria juttua niin Varistontie 1:een parast'aikaa rakennettava puinen rivitalo on hyvin komea rakennus. Voisiko ajatella että samaa ulkoasua tuotaisiin Luhtimäki 1&2 alueille? Lisäksi jos johonkin rakennettavaan rakennukseen saisi kioskin/kaupan tai kahvilan. Vastapäätä on Vapaalan urheilupuisto joiden kävijät kuten myös lähialueen asukkaat arvostaisivat varmasti kioskia/kauppaa tai kahvilaa missä pistäytyä. Urheilupuistoonkin mahtuisi varmaan jos kyljessä olevaa hiekkakenttä hyödynnetään Luhtitien varressa tai jos saisi uuden huoltorakennuksen urheilupuistoon mihin tulisi ko. liiketiloja.

Luhtitien eteläpuoli on vähän epämääräistä suttuista ryteikköä Vihdintien suuntaan. Voisiko eteläpuolelle rakentaa vaikka townhouse - tyylistä taloa tien varteen urheilupuiston paikkeille saakka? Siistisi ympäristöä huomattavasti.

Martinkyläntielle jos saisi bussipysäkin rystypolun kohdille myös länteen päin nyt kun linjat uudistuvat. Pelican varaston viereen mahtuisi hyvin. Lähipysäkeille on hankalaa päästä jos milloin tarvitsee liikkua toiseen suuntaan eikä länteen päin ole jalkakäytävää.

Mukavaa että kehitätte aluetta.

Hyvää kevään jatkoa!

████████████████████
██████████