

ASEMAKAAVAMUUTOS 002447 VIHERTIE 44-46 JA 48, MARTINLAAKSO

Mielipiteiden luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmista (OAS):

OAS 01 07.06.- 31.08.2021**OAS 02** 02.05.- 06.06.2022**OAS 03** 02.11.- 07.12.2022

Kirjeenä saapuneet mielipiteet on toimitettu kirjaamosta asemakaavasuunnittelija Annakaisa Haanpäälle. Suulliset mielipiteet on vastaanotettu asukastilaisuuksissa **OAS 01** 15.06.2021, **OAS 02** 11.05.2022, **OAS 03** 17.11.2022.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OAS 01 saapui 10 kappaletta, OAS 02 7 kappaletta ja OAS 03 15 kappaletta. Huomattavaa on, että suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta; 002143 Martinlaaksontie 24 ja 002414 Martinlaaksontie 26 sekä tätä kaavaselostusta koskevaa hanketta 002447 Vihertie 44-46 ja 48. Tässä kaavaselostuksessa 06.06.2023 ja sen liitteissä käsitellään vain kaavaa 002447 Vihertie 44-46 ja 48 koskevia mielipiteitä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa tässä alla.

| Mielipiteet | Mielipiteiden tiivistelmä | Tarkistukset |
|--|--|--|
| OAS 01 07.06.2021 10 mielipidettä | Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen. Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa. | Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pois päin pientaloalueesta. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. |
| OAS 02 02.05.2022 7 kirjallista mielipidettä, 25 allekirjoittanutta | Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen. Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa. Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti. | Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pois päin pientaloalueesta. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä. |

| | | |
|--|--|---|
| <p>OAS 03 02.11.2022</p> <p>15 kirjallista mielipidettä, 32 allekirjoittanutta</p> | <p>Mielipiteissä toivottiin kaupungin kasvun ohjausta toisaalle tai maltillista kasvua pientaloaluetta kunnioittaen.</p> <p>Väestönkasvuennuste kyseenalaistettiin.</p> <p>Liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.</p> <p>Pientaloalueen asukkaat vaativat useita vaihtoehtoisia asemakaavoja alueelle.</p> <p>Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia ja vaadittiin kaavatyon lopettamista.</p> | <p>Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että korkeimmat rakennukset sijoittuvat pois päin pientaloalueesta.</p> <p>Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa. Pandemiavuosien aikana kasvusuhde kääntyi laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan.</p> <p>Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.</p> <p>Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Uuden yleiskaavan vaikutuksia maankäyttöön tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa.</p> <p>Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä.</p> |
|--|--|---|

07.06.- 31.08.2021 OAS 01

NRO 1

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Mielipide

Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Vihertie 44:ssä sijaitseva vuonna 1986 rakennettu toimistotalo on mukana käynnissä olevassa Vantaan 1980-1990 -lukujen rakennuskannan inventoinnissa (I-vaihe julkiset- ja toimistorakennukset). Museon tavoitteena on saada työ loppuun vuoden 2021 loppuun mennessä. Inventoinnin yhteydessä käydään läpi kyseisessä rakennuksessa mahdollisesti ilmenevät kulttuurihistorialliset arvot. Jos rakennus todetaan inventoinnissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäväksi, tulee harkittavaksi tarkemman rakennushistoriallisen selvityksen teettäminen, jolloin rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen voidaan turvata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja siihen liittyvillä asianmukaisilla kaavamääräyksillä.

Vastine

[Innovarch Oy on tehnyt rakennushistoriallisen selvityksen 07.04.2022 \(Liite 4.\) Selvityksessä ei löydetty kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja, jotka vaikuttaisivat asemakaavamuutoksen laatimiseen.](#)

NRO 2

VANTAAN ENERGIA

Mielipide

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine

[Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen lisätarve huomioidaan suunnittelussa.](#)

NRO 3

CARUNA OY

Mielipide

Ei lausuttavaa.

NRO 4

HELSINGINSEUDUN LIIKENNE HSL

Mielipide

Ei lausuttavaa.

NRO 5**HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT HSY****Mielipide**

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoverkostoa. Mahdollinen vesihuollon lisärakentamisen tarve on kuitenkin tutkittava huolellisesti kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

Vastine

Olemassa oleva kunnallistekniikka ja sen mahdollinen lisätarve huomioidaan suunnittelussa.

NRO 6**YKSITYISHENKILÖ****Mielipide**

Kun Martinnlaaksoon rakennetaan, miten kaupunki huomioi lasten liikkumisen ja autojen pysäköinti asiat?

Hyvä esimerkki on nyt Laajaniitynkuja 5:n ja Laajaniityntie 2 sekä Martinnlaaksonkuja 2:n (uimahallin vieressä oleva alue). Autot pysäköi ja ajaa samoilla reiteillä kuin lasten pitäisi mennä kouluun. Laajaniitynkuja on tukossa, kun rekat jonottaa työmaalle ja tukkivat ainoan reitin Laajapolun, jonka kautta lapset kulkevat Laajaniityntielle ja ns. Alepan kulmalle ja sieltä Martinlaakson polkua Martinlaakson koululle. Viime talvi tämä oli täynnä työmaakoneita ja nykyisin siitä kulkee alueen asukkaat. Lisäksi Raiviopolku (Kulkee Raivosuonpolun ja Laajavuorenpolun välissä on nyt poikki ja työmaata. Virallisesti polku on pois käytöstä, mutta tällä hetkellä turvallisin koulureitti lapsille, koska vähiten autoja. Kaupungille olen laittanut viestiä jo talvella, edelleen varokaa lapsia-kyltti puuttuu, mutta kaksi pysäköin kielto merkkiä, on päällekkäin. Jatkossa tähän ja näihin uusiin kohteisiin on saatava töyssyt ja 30 km rajoitukset, jotta pienilläkin on turvallista liikkua.

Eli vaatimukseni on, että kun rakennatte, huomioikaa lapsille turvalliset reitit.

Vastine

Kaavaan kuuluu vain kaksi Vihertien tonttia. Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittävät tälle kaavahankkeelle. Vihertien katusuunnitelma ottaa huomioon osan toivotuista elementeistä kuten ajohidasteet ja jalkakäytävän. Liikennemerkkejä tai kylttejä ei ratkaista asemakaavassa.

NRO 7**YKSITYISHENKILÖ****Mielipide**

Vastustan kaavaa 002447.

Tänne ei todellakaan tarvitse rakentaa yhtään enempään yhtikäs mitään. Paikat on jo täynnä. Sukuni tontti on kohta täysin arvoton kun alueesta tehdään todella luotaan pois työntävä. Martinlaaksosta on nyt jo muodostunut matalamman sosioekonomisen luokan kehto. Tämä suunta tulee muuttaa mahdollisimman pian ennen kuin on myöhästä! Kaupungin pitää vaikuttaa asioihin juurikin paremmalla kaava suunnittelulla. Lisää isoja OMISTUS asuntoja, eikä pieniä asuntoja mihin muutetaan vuokralle.

Tämä tontti on isojen perhe asuntojen, omakotitalojen ja rivitalojen vieressä. Siihen ei todellakaan sovi kerrostalot ongelmiseen. Omakoti ja rivitalo asumiseen kuuluu oma rauha ja se tuhoutuu jos kerrostalon parvekkeilta kyllätään pihalle ja muutenkin pilataan maisema.

Myöskään liikenne järjestelyt tällä alueella ei ole sellaiset että alueesta saadaan mitenkään järkevä.

Ei joka läpeä olen tarkoitus rakentaa täyteen. Vantaalle muutetaan juurikin tilan ja luonnon takia. Ei mini asuntojen ja kerrostalojen.

Vastine

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. MAL 2019 sopimuksessa kaava-alue on ensisijaisesti kehitettävä maankäytönvyöhyke, johon asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, MAL 2019 sopimuksen ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Uudessa yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vihreää ja viihtyisää asuinalueita. Asemakaavoitus hankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyyttä.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa. YIT tuottaa tontille omistusasuntoja.

Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittävät tälle kaavahankkeelle.

NRO 8

YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

XXX. Toivon todella, että pientaloaluetta kunnioitetaan ja huomioidaan kerrostalojen rakennusvaiheessa.

Olemme aviomieheni kanssa tehneet paljon töitä sen eteen, että voimme kasvattaa lapsemme turvallisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Luonto, väljyys ja yksityisyys ovat olleet yksi tärkeimpiä kriteereitä alueelle hakeutuessa. En varmasti puhu liikaa muiden puolesta, jos sanon että sitä arvostavat kaikki alueen asukkaat.

Tällä hetkellä Martinlaaksoon rakennetaan, ja on jo rakennettu, valtava määrä kerrostaloja, eli uusia asuntoja uusille asukkaille.

Martinlaakson luonne alkaa kärsimään. Kerrostaloasuntoja on liian tiheästi, jopa niin että lapset eivät enää mahdu leikkimään omilla pihillaan, vaan joutuvat hakeutumaan naapuriryhtiöiden ”vanhan kaavan” kerrostalojen pihille. Pieniä yksioita ja kaksioita on lähes liiaksi, perheasuntoja taas ei ollenkaan tarjolla.

Meiltä karsitaan palveluita jatkuvasti (yksi tärkeä on Postin poistuminen alueelta!) vaikkakin liiketiloja löytyisi.

Säästää metsää ja luontoa, jättää tilaa hengittää ja kunnioittaa Martsarin luonnetta, sen vuoksi ihmiset tänne hakeutuvat. Jos asuinalue ”pilataan”, ei tänne ole enää kiinnostusta asettua aloilleen. Uskon myös että työssäkäyvät perheelliset asukkaat ovat veronmaksajina ja palvelujen kuluttajina kannattavampia kun yksinelävät. Kannattaisi siis panostaa perheiden tarpeisiin.

Kehäradan varrelta, esimerkiksi Vehkalasta, löytyy vielä valtavasti tilaa, miksi ei rakenneta sinne?

Vastine

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita; kaavojen tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vehreää ja viihtyisää asuinalueita. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Rakennusten mittakaava on korkeimmillaan Louhelantien varrella ja se madaltuu Vihertien pientalojen suuntaan. Samoin rakennusten julkisivujen jäsentely ja materiaalit on suhteutettu ympäröivään rakennuskantaan. Hanke sisältää vähintään 30 % perheasuntoja (3h+).

Asemakaavamuutokseen kuuluu pihasuunnitelma oleskelupihoineen kerrostalojen asukkaille sekä katusuunnitelma, jossa uusi kevyenliikenteen väylä tulee kulkemaan Vihertieltä, Louhelantien yli Jokuomapuistoon. Tämä lisää viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta alueella merkittävästi. Vihertiellä sijaitsevat kaupunkivillat ovat perheasuntoja, joilla on maantasokerroksessa omat pihat.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttamaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida perheet ja pientaloalue, mutta asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa.

Vehkala on lentomelualueita, jonne ei saa rakentaa asuntoja.

Valitettavasti kaupunki ei voi vaikuttaa Postin toimintaan tai sijaintiin.

NRO 9**YKSITYISHENKILÖ****Mielipide**

Jalankulkyhteys juna-asemalle ja Jokuomanpuistoon merkittävä kaavaan niin, että tontin rakennusvaiheessa se on velvoitetusti toteutettava.

Vastine

Uudet katualueet siirtyvät kaupungin omistukseen ja toteutettavaksi.

NRO 10**MARTINLAAKSON ASUKASYHDISTYS****Mielipide**

Yleisesti on hyvä, että tontilla nyt oleva talo puretaan ja rakennetaan uutta tilalle. Tämä kehittää aluetta ja modernisoi rakennuskantaa. Hienoa on myös se, että suunnitelmissa on liiketilaa. Tämä toisi palveluita alueelle.

Kyseessä oleva alue, Vihertie 44–46, on Martinlaaksossa Martinlaaksontien eteläpuolella pientaloalueiden laidalla. 4–8-kerroksinen kokonaisuus kuulostaa alueelle rakennettuna erittäin korkealta korkeimmilta osiltaan. Martinlaakson kerrostalovaltaisella puolella Martinlaaksontien pohjoispuolella radan molemmin puolin on myös 8-kerroksisia taloja, mutta omakotitalopuolella korkeus on suhteessa ympäröivään rakennuskantaan erittäin korkea. Lähempänä Louhelan asemaa on kerrostaloja, mutta ne ovat selkeästi erillään omakotitaloalueesta. Nyt suunniteltavat rakennukset tulisivat suoraan omakotitaloalueelle. Martinlaakson kaavoituksessa on aikoinaan ollut tärkeää, että tiet ympäröivät asutusta. Tiet eivät kulje asuinalueella. Asukkaille on alueella tilaa elää. Lisäksi Martinlaakson vahvuus on ympäröivä luonto. Tässä kohteessa rakennuskantaa ympäröisivät tiet. Vaikka vieressä on Jokiuomanpuisto, tämä ei poista tarvetta viettää aikaa omalla pihalla. Erityisesti tämä korostuu lasten kanssa. Martinlaaksossa lapset ovat voineet turvallisesti leikkiä omalla pihalla. Mielipiteemme onkin, että suunnittelussa tulee huomioida myös lasten tarpeet. ”Vanhassa” Martinlaaksossa ilmavuus ja omat pihat ovat olleet merkittävässä roolissa, kuin myös luonnonläheisyys. Kun kehitetään asuinuuetta, nämä samat arvot tulisi ottaa huomioon. Esimerkiksi vasta Martinlaaksoon rakennetussa Laajaniitynkujan kohteessa aluetta hallitsee autokansi eikä lapsille ole pihalla tilaa leikkiä. Läheinen Jokiuomanpuisto tulisi ottaa rakennuksia suunnitellessa huomioon; jollain tavalla arkkitehtuurissa tulisi näkyä luonnonläheisyys.

Autopaikoituksen huomioiminen tässäkin kohteessa on tärkeää. Kun rakennetaan omakotitaloalueen ja pienen katujen läheisyyteen, parkkipaikkojen puute ei saa siirtyä lähikatujen murheeksi. Länsi-Vantaalla on yhä yleisempää, ettei asukkaille ole omaa autoa. Useilla alueilla on kuitenkin huomattu, että autopaikoista tulee pian pulaa, jos tarvetta ei rakennusvaiheessa oikeasti huomioida.

Lisäksi Asukasyhdistys ehdottaa, että Vantaa voisi ryhtyä edelläkävijäksi sopimalla rakennuttajien kanssa rakennettavien huoneistojen suuruuksista. Länsi-Vantaalle on viime aikoina rakentunut vain pieniä asuntoja. Vaikka valikoimaa on yksiöstä neljään huoneeseen, asunnot ovat pieniä. Siinä missä 1970-luvun taloissa kolmiossa on neliötä noin 70, uusissa taloissa on parikymmentä neliötä vähemmän. Toki rakennuttajan etu on, että voidaan rakentaa mahdollisimman korkea ja mahdollisimman pieniä asuntoja. Mutta tämä ei tuo alueelle monipuolisesti asukkaita. Asunnot ostavat asuntosijoittajat. Nykyinen suuntaus ei ole vantaalaisten edun mukainen.

Suunnitelmissa pyydämme huomioimaan, että taloja ei rakennettaisi aivan kiinni toisiinsa. Helsingistä on viime aikoina muuttanut Vantaalle uusia asukkaita, jotka tulevat luonnon, tilan ja ilmavuuden perässä. Martinlaaksossa ei vetoimatekijänä ole vieressä merta, joka paikkaisi pieniä toisissaan kiinni olevien rakennusten luomaa ahtautta.

Vastine

Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita; kaavojen tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukko-liikennevyöhykkeiden yhteyteen. Vuoden 2020 yleiskaavassa alue on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on luoda vehreää ja viihtyisää asuinalueita. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida pientaloalue. Rakennusten mittakaava on korkeimmillaan Louhelantien varrella lähinnä rautatieasemaa ja se madaltuu Vihertien pientalojen suuntaan. Samoin rakennusten julkisivujen jäsentely ja materiaalit on suhteutettu ympäröivään rakennuskantaan. Suunnitelmassa vähintään 30 % tulee olla perheasuntoja (3h+). Asemakaavamuutokseen kuuluu pihasuunnitelma oleskelupihoineen kerrostalojen asukkaille sekä katusuunnitelma, jossa uusi kevyenliikenteen väylä tulee kulkemaan Vihertieltä, Louhelantien yli Jokiuomapuistoon. Tämä lisää viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta alueella merkittävästi. Vihertiellä sijaitsevat kaupunkivillat ovat perheasuntoja, joilla on maantasokerroksessa omat pihat.

Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista; kaupunkikuvallinen tavoite on huomioida perheet ja pientaloalue, mutta asuntojen koko ja hallintamuoto eivät kuitenkaan ole ratkaistavissa asemakaavassa.

Autopaikoitus on hoidettu Vantaan paikoitusnormien mukaisesti ja se hoidetaan tonteilla. Tonteille tulee myös vieras- ja huolto- ja huoltopaikkoja. Lisäksi Louhelantielle ja Vihertielle tulee kadunvarsipaikkoja.

02.05.- 06.06.2022 OAS 02

NRO 1 YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Vihertien pientaloista katsottuna keskusta ja korkea rakentaminen on pohjoisissa ilmansuunnissa. Keskustaa on rakennettu ja laajennettu viime vuosina. Vantaan kaavasuunnitelmissa osoitteeseen Martinlaaksontie 24 ollaan rakentamassa useita noin 8-14 kerroksisia tornitaloja ja Vihertie 44-48 suunnitellaan 4-8 kerroksista tornitaloa tai taloja. Useita pientaloja on näiden tonttien naapureina ja jopa niiden välissä.

Näin meneteltäessä on ilmeistä ettei Maankäyttö- ja rakennuslakia eikä Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä noudateta keskeisten periaatteiden ja asetusten edellyttämällä tavalla. Jotkut suunnitellut rakennukset (mm. Vihertie 44-48) sijoittuvat pientaloista katsottuna itään, etelään tai länteen ja varjostavat näin lukuisia Vihertien pientaloja. Mielestämme kelvollista suunnitelmaa alueen liikenteen järjestämiseksi (Vihertie remontoidaan kesällä 2022) ei ole esitetty jne.

Viimeksi 8.11.2021 tapaamisessa Vihertien Neste-asemalla suunnitelmista on tiedotettu ja neuvoteltu Maankäyttö- ja rakennuslain 1§:n mukaisesti. Syntyi alustava yhteisymmärrys korkeasta rakentamisesta pientalojen pohjoispuolelle (Martinlaaksontie 24, tien suuntaisesti periaatteessa kuten kaupungin suunnitelmassa esitettiin) sillä edellytyksellä ettei pientaloista katsoen muihin ilmansuuntiin tai välittömään läheisyyteen merkittävää tai korkeaa rakennusmassaa tule.

Neuvotteluja luvattiin jatkaa hyvissä ajoin ennen kuin suunnitelmat etenevät. Sittemmin neuvotteluyhteys on katkennut. Uutta tapaamista ja neuvottelua ei ole voitu järjestää.

Suunnitelmat ovat kuitenkin käytännössä edenneet: Vihertie 48 on vaihtanut omistajaa ja YIT on valmistellut tonttia uudelle rakennukselle. Puusto on kaadettu ja rakennukset purettu. Martinlaaksontie 24 on tehty maaperätutkimuksia, harvennettu puustoa ja kaivettu tontin halki uusi oja.

Naapureille ei ole rakennuslupahakemuksen tms. vireille tulosta tai alueen kaavoitusperiaatteista vielä kuitenkaan tiedotettu. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tulee rakennuslupahakemuksen vireille tulosta tiedottaa naapureille. Luvanhakija on kuulemisen suorittaessaan vastuussa siitä, että kuulemisprosessi on suoritettu oikein (esitetty oikeat piirustukset kokonaisuudessaan ja annettu mahdollisuus ilmaista mielipiteensä). Lain tarkoittamia naapureita ovat viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat sekä haltijat.

Olemme huolissamme lain ja asetusten noudattamisen lisäksi Vihertien laajan pientaloalueen tulevaisuudesta, viihtyisyydestä ja omaisuutemme arvon kehityksestä.

Pyydämme ystävällisesti pikaisesti tietoa kaavoitus suunnitelmista ja noudatettavista periaatteista.

Vastine

Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä. Asemakaavoitus on järjestänyt lainmukaiset osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 01 julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02 julkaistiin 02.05.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 11.05.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022. Annettuihin mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksessa.

Asemakaavoitus ei ole ollut osallinen mielipiteessä mainittuun tapaamiseen 8.11.2021. Tämä tapaaminen ei ole osa virallista asemakaavoitusprosessia eikä se ole maankäyttö- ja rakennuslain tai asetuksen mukainen. Rakennuslupaa voidaan hakea vasta asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Vihertie 44-46 ja 48 rakennukset on sijoitettu harkitusti niin, että kerrostalot tulevat Louhelantien varteen olemassa olevan pientaloalueen rajalle. Niiden massa on suunniteltu varjostus huomioon ottaen. Naapuruston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteesta. Varjostustutkielma löytyy kaavaselostuksesta kohdasta *4.4.1. Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön*.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

Martinlaaksontie 24 ei koske tätä kaavahanketta.

NRO 2 YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Oheiselle tontille ei tule missään nimessä rakentaa kerrostaloja! Nämä tulevat laskemaan viereisten pientalojen arvoa merkittävästi koska niiden asumismukavuus katoaa! Martinlaaksoon ei tarvita lisää kerrostaloasuntoja kun on paljon asuntoja vapaana muutenkin. Perheasuntoja tarvitaan ja korkeampaa sosioekonomista tasoa, eli juurikin pientaloja! Kerrostalot pienine asuntoineen tekee Martinlaaksosta gheton.

Vastine

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

NRO 3 YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Olen asunut alueella v. 1968 lähtien ja nähnyt Martinlaakson rakentamisen alusta asti. Tähän asti ei ole ollut juurikaan valitettavaa, paitsi Ostarin "pilvenpiirtäjä". Nyt kuitenkin aikomuksena oleva korkeiden talojen rakentaminen pientaloalueelle tuntuu täysin käsittämättömältä idealta. Koko Martinlaaksontien toinen puoli on selkeästi pientaloaluetta, johon ei vain maisemallisesti ja asumisviihtyvyyden puolesta sovi korkeatkerrostalot. Liikenteellisestikään siinä ei ole mitään järkeä. Melu ja vaaratilanteet tulisivat olemaan sietämättömät. Toivottavasti siellä ymmärrätte ja otatte huomioon kaikki vastustavat mielipiteet. Omakoti-, pari- ja rivotalot ok, mutta kaikki muu erittäin huonoja hankkeita.

Kyseisille tonteille on anottu rakennusoikeutta kerrostaloille, mikä on täysin käsittämätön ja mahdoton ajatus, koska Vihertie on pientaloaluetta, samoin kuin koko Martinlaaksontien eteläpuoli. Kerrostalot eivät sovi maisemallisesti, liikenteellisesti eivätkä varsinkaan asumisviihtyvyydellisesti k.o. alueelle. Toivottavasti Vantaan kaupungin päättäjät ovat riittävän järkeviä myöntämään vain pientalojen rakentamisen Vihertielle ja muuallekin Martinlaaksontien eteläpuolelle. En ole nähnyt missään pientalotontteja kerrostalojen vieressä (poikkeuksena Pakkalassa yksi vanha omakotitalo kerrostalojen keskellä). Älkää pilatko viihtyisää asuinaluettamme.

Vastine

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyyttä.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

Kerrostalot Louhelantien varrella tulevat suojaamaan pientaloaluetta liikenteen meluhaitoilta.

NRO 4

YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Kyseisen asemakaavan muutoksen valmistelussa tulee ottaa huomioon:

- 1) Liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Riskinä on, että merkittävä osa rakennettavien talojen asukkaiden länteen suuntautuvasta liikenteestä ohjautuu Valkotielle tai Vihertien länsiosaan. Näiden liikenneväylien kapasiteetti ei kestä liikenteen lisääntymistä. Etenkin Valkotiellä läpikulkuliikenne ja parkkeeraaminen kadun varteen ovat jo nykyään kestäättömällä tasolla, ja aiheuttavat vaaratilanteita kadun varren kiinteistöjen asukkaille. Valkotien taloissa asuu paljon lapsiperheitä, jolloin vaaratilanteet voivat johtaa varsin kohtalokkaisiin seurauksiin. Ehdotamme, että Valkotiellä sallittaisiin jatkossa vain tontille ajo ja kadun varteen pysäköiminen kiellettäisiin kokonaan ilman asukaslupaa.
- 2) Rakennettavien talojen korkeus. Taloja suunniteltaessa on huomioitava, että ne sijoittuvat pientaloalueelle. Tämän vuoksi talojen kerrosmäärä ei saa ylittää neljää kerrosta, ja Vihertien varteen mahdollisesti sijoitettavien talojen olisi syytä olla korkeintaan kaksikerroksisia.
- 3) Alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu on turvattava, ja niille kiinteistöille, joille rakentamisesta seuraa arvon alenemista, on maksettava asianmukaiset korvaukset. Vaihtoehtoisesti kaupungin tulisi sitoutua koko keskusta-alueeksi kaavassa merkityn alueen rakennustehokkuusluvun nostamiseen vähintään samalle tasolle kuin mihin suunnittelun alaisella alueella päädytään. Näin ollen alueen nykyiset asukkaat saisivat mahdollisuuden saada omistamastaan maasta heille kuuluvan markkinahinnan siinä tapauksessa, että päättävät luopua kiinteistöistään sen ympäristöolosuhteiden heikentymisen vuoksi.

Vastine

Tätä kaava varten tehdyissä liikennetarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita. Valkotien liikennejärjestelyitä tullaan tarkastelemaan. Lisäksi Martinlaaksontie 26 päiväkotihankkeessa rakennetaan jalankulkuyhteys Martinlaaksoselta Viherpuistoon.

Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Rakentamisen määrä tutkitaan tonttikohtaisesti. Naapurikiinteistöjen arvon nousuja tai laskuja ei korvata. Kasvavalla kaupunkiseudulla kiinteistöjen arvot nousevat.

NRO 5 YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Yhteenveto: Runsas kiitos kaavoittajalle, että saamme vaikuttaa oman asuinympäristömme kehittämiseen. Me Vihertien asukkaat olemme pöyristyneitä, kun keskelle pientaloaluetamme on kaavailtu korkeita kerrostaloja. Tehostettu keskustarakentaminen tulee osoittaa Martinlaakson tien pohjoispuolelle, sinne missä korkea rakentaminen ei muuta kaupunkikuvaa. Ehdotamme asemakaavamuutoksen uudelleen suunnittelua, lähtökohtana asukaspalautteemme, jossa pyydämme pienentämään merkittävästi 2.5.2022 suunnitelmassa esitettyjä rakennusoikeuksien muutosehdotuksia.

Asukkaiden tavoitteet kaavamuutokselle: Viher- /Valkotie – alueen asukkaat haluavat säilyttää alueella vallitsevan vihreän ja matalan pientalomaisen rakennuskannan ja idyllin . Tavoitteemme on, ettei alueen asukasmäärä ja siitä johtuva liikenne lisääny.

Arvioitavaksi tuodut ehdotukset on laadittu tavoitteena maksimoida tonttien rakennusoikeudet ja rakentajan liiketoiminnan tuotot. Uskomme kaavoittajan huomioivan kohteessa asuvien Vantaan kaupungin asukkailta saadun palautteen ja muuttavan kaavaehdotusta merkittävästi.

Ehdotamme, että asemakaavan muutosehdotus laaditaan uudestaan ja suunnittelu tehdään seuraavista lähtökohdista

- Vihertie 44-46 voimassa oleva rakennusoikeus 1934m² muutetaan 3500m²:ksi
- Vihertie 48 voimassa oleva rakennusoikeus muutetaan 2500m²:ksi
- tai Vihertie 44-48 rakennusoikeus muutetaan korkeintaan 6000m²:ksi
- Vihertien ja Vihertie 50 villan viereen rakennetaan korkeintaan 2- kerroksisia taloja
- rakennusten massat viedään Louhelantien rajalle
- maamerkit rakennetaan Martinlaakson tie pohjoispuolelle. Vihertiellä maamerkiksi sopii hyvin säilytettävä mänty
- rakennukset sovitetaan muodoltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan pientaloalueen rakennuskantaan
- autoliikenne ohjataan radan itäpuolella pelkästään Louhelantielle sulkemalla Vihertie autoliikenteeltä alikulun kohdalta tai rakentamalla kavennukset ja ajohidasteet.

Vastine

Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Hankkeen rakentamisen määrää on tarkistettu ja sitä on vähennetty 2.5.2022 OAS 2 luonnoksesta.

Tätä kaava varten tehdyissä liikennetarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilytien sekä hidasteita. Vihertien alikulun sulkemista tutkitaan.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

Esitetyt rakennusoikeudet eivät toteuta kaupungin asuntotuotantotavoitetta. Kerrostalot on sijoitettu Louhelantien varteen ja korkein rakennus lähimmäksi rautatieasemaa. Risteyksessä oleva mänty säilyy. Rakennukset sovitetaan muodoiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäristöönsä.

NRO 6 YKSITYISHENKILÖ

Mielipide

Villa Grande on suuri ja suurella rahalla kunnostettu yksityiskoti, jota on lähes 10 vuoden ajan vuokrattu tapahtumakäyttöön yrityksille ja yksityisille, ja siitä on kasvanut erittäin suosittu 5 tähden juhlatalo, joka tuottaa pääomatuloja XXX, ollen XXX merkittävä tulonlähde.

Koska kiinteistö sijaitsee asuinalueella, olemme koko historiamme ajan pyrkineet parhaamme mukaan toimimaan niin, ettei liiallista häiriötä pääse tapahtumaan naapurustolle. Klo 22 jälkeen ulkotilat on suljettu, ja juhliminen keskittynyt talon sisätiloihin. Nyt tiedossa on, että YIT / kaupunki kaavailee (tulee rakentamaan) korkeaa kerros- / rivitalorakentamista naapurustoon.

On selvää, että 10 metrin päähän Villa Grandesta nouseva kerrotalo, ja uusien naapurien ilmestyminen viereen tietää ongelmia molemmin päin. Kaupunkiympäristö kehittyy ja kasvaa, emmekä me sinänsä vastusta kehitystä, mutta vaadimme uudistuksilta myös olemassaolevan tilanteen tunnustamista sekä huomioimista. Väittäisin, että Villa Grande on toiminnallaan nostanut Vantaan kaupungin / Martinlaakson arvostusta – tätä ihmettä ovat ihastelleet kaikki juhlavieraamme. Linkki: www.villagrande.fi Samaan aikaan kaupunki on aloittamassa Vihertien kevyenliikenteen väylän rakentamisen, lohkaisten metritolkulla tonttimme alaa.

Vaadimme että tien ja talojen rakentamisen yhteydessä kaupunki korvaa ja kustantaa (yhdessä YIT:n kanssa) yksityisyyden suojan tarjoavan muurin tonttimme ympäri, rakentaa juhlavieraiden yhteiskuljetuksia palvelevan ”bussipysäkin (levennyksen bussille) tonttimme kohdalle Vihertielle, ja huomioi katuvalojen sijoittelussa tonttillemme pääsyn isommillakin autoilla – nyt, muutama vuosi sitten tehdyn katuvaloremontin yhteydessä valotolppa on sijoitettu niin, että tontille kääntyminen kuorma-autolla on tehty lähes mahdottomaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nro 002447 vaihtoehtoista C on suosikkimme, talojen sijoituessa Louhelantien varteen, jolloin suora näköyhteys terassillemme on vähäisin. Lisäksi huomautamme ja odotamme, että uusia kerrostaloasuntoja markkinoidessaan YIT :n tulee kertoa ostokandidaateille että naapurissa on juhlatalo, jonka toiminta saattaa aiheuttaa mielipahaa ja öistä meluhaittaa jonkin verran. Kun asia tulee yllätyksenä, on luvassa valituksia toiminnastamme.

Nämä riittävät korvaukseksi maankäytöstä ja kerrostalorakentamisesta aiheutuvista haitoista kohdallamme. Toinen vaihtoehto voisi olla kaavamuutos tonttillemme, joka sallii joko vastaavan kerros- tai rivitalorakentamisen tonttillemme, tai kaavamuutos niin, että Villa Grandessa voidaan alkaa harjoittaa ravintola- ja majoitustoimintaa.

Lukuisista pyynnöistä huolimatta emme antaneet alueen asukasyhdistykselle valtakirjaa, jossa epävirallista polkua pitkin on lähdetty tekemään arvelluttavia vaateita YIT suuntaan, johonkin ”savuvaan aseeseen” viitaten.

Olemme YIT:n aloitteesta, aktiivisesti ja hyvässä hengessä olleet yhteydessä YIT:n suuntaan vaihtoehdon kanssa, jossa kiinteistöstämme saadaan tyydyttävä hinta ja uudelle rakentamiselle

Vihertie 44-48:n kylkeen vapautuu lisää neliötä, joita olemassa olevan vertailun perusteella (Vihertie 48:n kaavamuutos) olisi rakennushankkeelle tulossa 1500-3000 k-m².

Vastine

Hankkeessa on huomioitu Villa Granden käyttötarkoitus rakennusmassojen sijoittelussa.

Vihertien katusuunnitelmissa tontit eivät pienene. Kadun leventäminen tapahtuu kaupungin omistamalla katualueella. Bussipysäkki ei sisälly Vihertien katusuunnitelmaan, mutta Louhelantielle rakennetaan uusi pysäkki tontin 48 kohdalle. Katuvalaisimista on ilmoitettu liikennesuunnitteluun.

Asemakaava vaatii aitaamaan tontin naapuritonttia vastaan sekä istuttamaan suojakasvillisuutta.

Naapurikiinteistöjen arvon nousuja tai laskuja ei korvata. Maanomistaja voi hakea asemakaavamuutosta.

Asemakaavaluonnosvaihtoehtoja on arvioitu kaavaselostuksessa. Vihertien rakennukset on harkitusti sijoitettu Vihertien varteen ja niiden kokoa on pienennetty näkyvyyden vähentämiseksi terassille. Mieli-pide on toimitettu YIT:lle.

NRO 7**MARTINLAAKSON ASUKASYHDISTYS SEKÄ 25 ALLEKIRJOITTANUTTA****Mielipide – Vaadekirje**

1/4

Vaadekirje **29.5.2022**
LUOTTAMUKSELLINEN

Asia

Kaavoitus Vihertien pienntalo-alueelle jota rajaavat Martinlaaksontie, Louhelantie, Patotie ja Kehäräta Martinlaaksossa Vantaalla. Vantaan kaupungin osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nro 002413 ja 002447. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Hallintolaki. Vantaan maa- ja asuntoliittiset linjaukset.

Vastaaja, Vastaajat

Vantaan kaupunki, Tero Anttila, apulaiskaupunginjohtaja, Kaupunkiympäristö, tero.anttila@vantaa.fi
 YIT Suomi Oy

Kantaja, Kantajat

Valtakirjat: Liite K10. Valtakirjoja kerätään edelleen ja niitä voidaan lisätä prosessin aikana.

Tausta

asiamie /

Alueen rakennuskantaa ja asukasmäärää ollaan nostamassa kaavoituksella noin kymmenkertaiseksi jolla Vastaaja tavoittelee kymmenien miljoonien eurojen taloudellista hyötyä.

Kantaja hyväksyy merkittävän rakentamisen alueelle. Se tulee toteuttaa lain ja säädösten edellyttämällä tavalla.

Vastaajan toiminnalla on sekä ajallinen että taloudellinen syy-yhteys yleiskaavan muutokseen. Muutaman sadan metrin etäisyydellä asemasta ja palveluista sijaitsevat tontit, sekä Vastaajan että Kantajan, muuttuivat miljoonien arvoisiksi rakennusmaaksi.

Väärennetty lupa, Vihertie 44-46 ja 48 yhdistäminen, alueen asemakaavan päivittämisen laiminlyönti, toiminnan suunnitelmallisuus

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupa 19070-1202-290-PL on väärennetty.

Alkuperäinen 16.11.2021 päivätty naapureiden kuuleminen oli "Puretaan tontilla oleva vanha asuinrakennus ja vaja" (K1). Lupa on jälkeinpäin lisätty tökerösti tekstiä "Tontilla on olemassaolevaa puustoa joka kaadetaan purku-urakan yhteydessä. Poistettavat puut on merkitty asemapiirustukseen" eri fontilla, asemapiirustukseen on lisätty sama puusto (K2) jota ei samassa luvassa aiemmin ollut (K1). Päätöstä on muutettu vastaavasti (K3).

Puiden kaataminen asemakaava-alueella on aina luvanvaraista toimintaa (MRL 128 §).

Luvan laajentaminen jälkeinpäin koskemaan myös puita on mitä ilmeisemmin tapahtunut aikavälillä 31.3.2022 - 4.4.2022 ja sen ovat toteuttaneet suoraan tai välillisesti useat Vantaan kaupungin virkamiehet (K4).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 002447 / 2.5.2022 tontit Vihertie 44-46 ja 48 on käytännössä ja mm. suunnitelman otsikossa yhdistetty 44-48.

2/4

Kiinteistönmuodostamislaki ja MRL 8 luvun edellyttämä vuorovaikutus on sivuutettu. Lupahakemusta tai naapurin kuulemisia tonttien liittämistä ei ole tehty. Metsäiseltä tontilta 48 on väärennetyllä luvalla kaadettu puut jonka lisäksi se on samalla muutettu tornitalo-tontiksi ja liitetty aiempaan suunnitelmaan 002447 / 18.6.2021 Vastaajan yksipuolisin toimin.

Kaavamuutosten mittakaava - noin 20.000 k-m2 / 002413 ja 10.000 k-m2 / 002447 ja useita uusia kerros- ja tornitaloja ahtaille tonteille ja tiiviille pientaloalueelle - synnyttää MRL 51§ mukaisen tarpeen laatia alueelle uusi asemakaava. Sitä ei ole tehty ja julkistettu.

Päinvastoin, Vastaaja on ilmoittanut alueen kaavoituksen perustuvan yksittäisten tonttien kaavamuutoshakemuksiin, joita käsitellään erillisinä yksi tontti tai puistikko kerrallaan. Näin Vastaaja on menetellyt (002413, 002447) ja ilmoittanut menettelevänsä myös jatkossa (K6).

Menettelyn seurauksena MRL luvun 7 ja luvun 8 edellyttämät alueen julkiset päivitetyn asemakaavan arvioinnit, kuulemiset, havainnekuvat, kaavapiirustukset sekä päätökset Vantaan valtuustossa on jätetty kokonaan tekemättä.

Myös Kantajalle tärkeät MRL 7 luvun mukaiset alueen viihtyisyyteen, toimivuuteen ja omaisuuden suojaan liittyvät säädökset on sivuutettu kokonaan (K8).

Näin menetellen Vastaaja voi ostaa, purkaa rakennukset, kaataa puut ja kaavoittaa minkä tahansa Vihertien tontin tai tontteja ja niitä yhdistellä - samoin kuin 002447.

Menettely mahdollistaa myös alueen eteläosassa, Patotiestä pohjoiseen, olevan Vastaajan omistaman Viherpuistikon vastaavan kaavoittamisen ja korkean rakentamisen, vielä noin 10.000 k-m2 lisää rakennusoikeutta. Puistikko on yleiskaavassa 2020 lähivirkistysalue mutta Louhelan aseman, palveluiden ja radan vieressä. Vastaajan menettely, asemakaavan puute ja Vantaan asuntopoliittiset linjaukset huomioiden puistikko voidaan ottaa rakennuskäyttöön kun yleiskaavaa seuraavan kerran päivitetään - samoin kuin 002413 puisto. Menettelyn tuloksena pientalot jäävät, ennemmin tai myöhemmin, usean tornitalo-ryhmän sekä villin ja suunnittelemattoman rakentamisen keskelle.

Vastaajien toiminta on näillä perusteilla kokonaisuutena suunnitelmallista ja tietoista.

Tapahtumien aikajana on looginen. Taloudellinen motiivi on selvä (K7).

Asian vakavuus, Vastaajan taloudellinen hyöty ja Kantajalle syntyvät rasitteet

Väärentäminen on lähtökohtaisesti suunnitelmallista ja tietoista. Sillä tavoitellaan taloudellista hyötyä väärennyksen kohteen kustannuksella, tässä tapauksessa Kantajan.

Virkamiehen tekemänä väärennös on erityisen raskauttava (Hallintolaki). Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan kulmakivi johon nimenomaisesti liittyy ankara velvollisuus valvoa säädösten noudattamista (MRL).

Lupa 19070-1202-290-PL on keskeisen tärkeä. Kun luvat ovat kunnossa ja tontin käyttötarkoitus päätetty tornitalojen vaatimat työt (K5) ja kaavoitus etenevät viivettä.

Vastaaja on ottanut väärentämällä tietoisesti riskin ja arvioinut sen kannattavan (K1, K2, K7).

Vastaava riski on otettu alueen asemakaavan päivittämisen laiminlyönnillä sekä tonttien 44-46 ja 48 yhdistämisellä ilman lupahakemusta ja naapureiden kuulemisista.

3/4

Vastaaja tavoittelee merkittävää taloudellista hyötyä kaavoittamalla alueen reunoille korkeita tornitaloja, joista on esteettömät ja avarat maisemat, pihat ja parvekkeet ovat aurinkoisia (K7). Ympäristö on matalaa puistoa, pihaa tai pientaloja. Kantajan tonteille Vastaajan tornitalojen välissä tai naapurissa jäävät rakentamisen haitat, joita ovat mm. yksityisyyden menetys, varjostukset, kasvava liikenne ja melu, lumen kinostuminen tornien väliin, myrskyllä tuulitunneli ja tyynellä helteellä lämpökuoppa sekä näistä seuraava rakennusten ja asunto-osakkeiden arvon ja asumisen viihtyisyyden merkittävä lasku, asuntojen myynnin vaikeutuminen ja kulujen nousu (K8).

Kantajan tonttien kaavoitus-tuottojen menetys jää pysyväksi jos Vastaaja ei mm. Vantaan asuntopoliittikan mukaisten vihreiden arvojen estämänä enää kaavoita Kantajan tonteille vastaavaa arvonnousua tuovaa massiivista tornitalo-rakentamista. Näin on käytännössä meneteltävä koska tonttien lunastus tulisi kalliiksi, alueesta tulisi erittäin tiivis ja edellä mainitut ongelmat kärjistyisivät edelleen. Kantajan tonteille rakentamisella olisi näin myös negatiivinen vaikutus Vastaajan omaisuuden arvolle (002413, 002447).

Vastaaja voi kaavoitus-monopolin turvin tavoitella omaisuutensa arvon suotuisaa kehitystä Kantajan kustannuksella pitkälle tulevaisuuteen. Kantajalle jääviä rasitteita ei voida enää oikaista tai korvata (K8).

Kaavoituksen tuomat tuotot (K7) jaetaan yleisesti alueen maanomistajien kesken;

"Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 2.4. Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maanomistaja saa näin ollen omistamalleen maalle hyötyä ..."

Kantaja on menettämässä Vastaajan menettelyn seurauksena kaavoituksen tuoman arvonnousun ja kärsimässä kaavoituksesta syntyvät rasitteet. Maankäytöstä ei ole voitu neuvotella koska päivitettyä alueen asemakaavaa ei ole eikä Vastaaja vastaa kyselyihin (K5).

Pientaloalueeksi on jäämässä vajaa puolet pinta-alasta alueen keskellä. Valtaosa lopusta, aiemmin puistomaisesta alueesta, on Vastaajan omistuksessa.

Puolueeton tutkinta, luottamus ja maine

Kantajalla ei ole tapahtuneen jälkeen luottamusta Vantaan rakennusvalvontaan ja kaavoituksesta vastaaviin virkamiehiin (K4).

On todennäköistä että Vastaajan on tehnyt kulisseissa myös muita Kantajan etuja loukkaavia toimia tai rikkeitä.

Asian selvittäminen vaatisi puolueetonta viranomaistutkintaa ja/tai oikeuskäsittelyä. Prosessi kestäisi vuosia ja aiheuttaisi merkittäviä kuluja. Kaavoitus ja rakentaminen hidastuisi tai estyisi mahdollisesti myös muilla alueilla Martinlaakson lisäksi. Vantaan ja viranomaisten maine kärsisi. Myös Kantaja kärsisi, asuntojen myynti olisi vaikeaa jne.

Toiminnan keskeytys, sopimuksen mahdollisuus, salassapito

Vaadimme kaiken alueen rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvän toiminnan välitöntä keskeyttämistä neuvottelujen tai tutkinnan ajaksi.

Hoidamme edunvalvontaa ja pyrimme ensisijaisesti sopimukseen. Lupa-asia (K1, K2, K3, K4) ja tämä vaadekirje on toistaiseksi vain allekirjoittaneiden sekä välittäjänä

4/4

Mahdollisen sopimuksen salassapito-pykälällä julkisuus voidaan välttää.

Sopimuksesta

Mahdollisen sopimuksen tulee sisältää elementtejä alueen uudesta asemakaavasta ja Kantajalle tulevasta korvauksesta. Korvaussumman peruste voi olla esim. "Antamaanne valtakirjaan liittyvän luottamuksellisen sopimuksen mukainen lopullinen korvaus" (K10). Korvaussumman jaon suorittaa puolueeton välimies (K9, K10). Vastaaja voi esittää alueen asemakaava-suunnitelman sovitulla tarkkuudella jolloin Kantaja voi arvioida sen vaikutuksen korvaussummaan, jossa huomioidaan myös tapahtunut ja laskelmat (K7, K8).

Pyydämme Vastaajaa ilmoittamaan kantansa tässä esitettyyn 10.6.2022 mennessä.

Ystävällisesti

Vantaalla 29.5.2022

Liitteet:

- K1 Lupahakemus LP-092-2021-07091 16.11.2021
- K2 Lupa LP-092-2021-07091 4.4.2022
- K3 Lupa LP-092-2021-07091 Päätös 4.4.2021
- K4 Sähköpostit 28.3. - 4.4.2022
- K5 Tiedustelu Vihertie 28-03-2022
- K6 As.kuuleminenmuistio 11.5.2022
- K7 Kaavoituksen tuotot / Asukasliitto ry
- K8 Haitat pientaloille / Asukasliitto ry
- K9 Martinlaakson asukasyhdistyksen hallitus 20.4.2022
- K10 Valtakirjat

Vaadekirje on pohja neuvotteluille.

Jos sopimukseen ei päästä tästä muokataan tarvittaessa:

- aluehallintovirasto / kunnallisvalitus
- tutkintapyyntö poliisille
- kanne Helsingin hallinto-oikeuteen
- mediatiedote

Vastine

Väärennystä ei ole tapahtunut.

Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa 002447 Vihertie 44-46 ja 48 tontit on suunniteltu kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Kokonaisuutena tarkastelluista tonteista 44-46 ja 48 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 02 02.05.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa OAS 02 02.02.2022 on käytetty Vihertie 44–48 otsikkoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 otsikolla Vihertie 44-46 ja 48 väärinymmärrysten välttämiseksi. Asemakaavamuutoksessa tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos, jossa muodostuu kaksi erillistä korttelia sekä Punapolun katualue.

Kaavatyötä tehdään maankäyttö ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukaisesti. Asemakaavaprosessi on edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asemakaavamuutosehdotukseen, jossa on tutkittu asemakaava-alueetta MRL 50 § mukaisesti. Asemakaava on laadittu MRL 54 § mukaisesti. MRL 8 lukua on noudatettu ja tullaan noudattamaan asemakaavamenettelyssä.

Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Kehityskuva kattaa noin 500 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta. Kehityskuva on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma. Kehityskuva yhteensovittaa maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa uuden yleiskaavan maankäyttösuunnitelmia. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja kaavoitusohjelman sallimassa järjestyksessä.

Yleiskaavassa 2020 tilaa uudelle asuntorakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti olemassa olevan, välttäen rakennetun rakenteen sisään täydentämään ja korvaamaan nykyistä. Sisäänpäin kasvun lähtökohtana on turvata vihreät verkostot. Vihertien ja Patotien välissä sijaitseva Viherpuistikko on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta ja siellä kulkee ekologisesti tärkeä yhteys.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Vastaaja on vastannut kaikkiin tiedusteluihin ja kyselyihin lain ja asetusten mukaisesti.

Asemakaavoitus ei tee sopimuksia.