

Ylästö 7 -asemakaavaehdotus nro 402100, Ylästö, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. – 17.8.2017. Tänä aikana jätettiin kolme (3 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Nro 1 Muistuttaja 1a	Edellistä valitusta ei ole huomioitu. Lohestajantie on turha ja kulkisi varastorakennuksen läpi. Miksi Lohestajantietä ei sijoiteta naapuritontille? Kiinteistön arvo laskee. Isonmännnytietä voisi suoristaa.	-
Nro 2 Muistuttaja 1b	1. Isonmännnytien leventäminen etelään. 2. Lohestajantien johtaminen kiinteistön läpi. 3. Asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. 4. Isonmännnytietä ei saa leventää etelään ja Lohestajantie tulee poistaa.	-
Nro 3 Muistuttaja 2 / yksityishenkilön kuolinpesä	1. A-tontin talousrakennukset liitekartan mukaisesti. 2. Kadunkulmasta ei kuperaa. 3. Muutetaan kahden ok-tontin ajotie liitekartan mukaisesti. 4. Vaihdetään kolmen talon rakennusoikeudet Lohestajantietä päin 185, 200, 200. 5. Maankäyttösopimukseen tarkistuksia.	1. Talousrakennukset siirretään. 2. - 3. Tonttien välinen ajotie tarkistetaan. 4. Vaihdetään rakennusoikeudet. 5. -

Muistutus

"Muistutus kaavaehdotuksesta 402100 Ylästö 7

Viitaten yllämainittuun kaavaehdotukseen, toistamme sen, mitä olemme jo edellisessä valituksessa kertoneet. Kantamme on edelleen, että kyseinen kaavaehdotus ei täytä tilojemme 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 osalta Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3. momentin mukaisia vaatimuksia, vaan aiheuttaa meillä laissa mainittua kohtuutonta haittaa ja on siten lainvastainen.

Pidämme uutta Lohestajantietä täysin turhana. Paremmalla suunnittelulla tilamme eteläpuolella olevan uuden asuinalueen liikenne voidaan hyvin johtaa uuden Padistentien kautta Isonmännnyntielle, tai miksei suoraan Ylästöntielle! Onko näitä vaihtoehtoja edes selvitetty?

Uusi Lohestajantie kulkisi kaavaehdotuksen mukaan hirsirakenteisen varastorakennuksen läpi! Varaston lattian alla on maakellari, jota käytämme aktiivisesti perunan, juuresten, mehujen ja hillojen säilytykseen. Varasto on rakennettu Vantaan kaupungin toimenpideluvan mukaan ja sijaitsee 4 metrin päässä rajasta, naapurien luvalla.

Jos Lohestajantie on pakko rakentaa, niin miksi sitä ei sijoiteta laajalle naapuritontille (Isonmännnyntie 4), jossa on runsaasti tilaa tielle? Tontin omistaja ei ole asunut talossa yli kymmeneen vuoteen. Tontilla oleva talo on vanha ja siinä asuu vuokralaisia. Uskoisin, että naapurikiinteistön omistaja tulee sen aikanaan purkamaan, kun kaava aikanaan valmistuu ja rakentaminen alkaa. Oma talomme sijaitsee 5 metrin päässä rajasta ja jos siitä vielä lohkaistaan muutama metri tielinjaan, asuminen ja tontin käyttö vaikeutuu ja kiinteistö arvo laskee! Kuka korvaa vahingon?

Ihmettelemme myös miksi Isonmännnyntien linjaus kaavaehdotuksessa on ennallaan kiinteistömme kohdalla! Kaavamuutoksen yhteydessä olisi hyvä tilaisuus suoristaa tietä, parantaa liikenteen sujuvuutta ja helpottaa muidenkin Ylästöläisten elämää, jotka tietä paljon käyttävät. Olemme ymmärtäneet, että myös naapurikiinteistöjen omistajat ovat valittaneet samasta asiasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2. momentissa sanotaan myös, että **Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.** Tämäkään lainkohta ei täyty meidän osalta kaavaehdotuksessa!

Kun Isonmännnyntietä siirretään kauemmaksi kiinteistöstämme (kulkee nykyisin tonttimme läpi!) helpottuu myös autotallimme käyttö ja tulee turvallisemmaksi. Nyt joutuu summassa peruuttamaan autotallista vilkkaalle tielle henkensä kaupalla! Monta läheltäpiti tilannetta on jo sattunut. Naapurin pensasaita estää sen vähäisenkin näkyvyyden Isonmännnyntielle. Aikoinaan kun kiinteistömme rakennettiin vuonna 1990, ei autotallia voinut sijoittaa kauemmaksi tiestä, koska naapurin (Isonmännnyntie 6 B) vesijohto ja viemäri kulkee tonttimme läpi!

Mikäli toivottuja korjauksia kaavaan ei saada aikaan, tulemme valittamaan siitä eri oikeusasteisiin.”

Vastine

”Edellinen valitus” on asemakaavaluonnokseen osallistumisvaiheessa 26.5.2016 päivätty ja 27.6.2017 jätetty *mielipide*, johon on vastattu kaavaehdotuksen liitteenä olevassa osallistumisraportissa (nro 30) ja joka on nyt muistutuksena nro 2. Asemakaavaehdotuksessa Isonmännäntietä on jo mielipiteen johdosta kavennettu ja siirretty pohjoiseen päin.

Muistutuksen tavoitteena on siirtää tarvittavat kadut pois omalta kiinteistöltä naapurikiinteistöille. Muistuttaja on esittänyt kolme tievaihtoehtoa osallistumisvaiheessa mielipiteessään 18.2.2005 (nro 10). Kaavaa suunniteltaessa on tutkittu erilaisia katuverkkoja ja päädytty ratkaisuun, jossa katuja tarvitaan vähiten, mutta katujen varsille voidaan muodostaa pientalo- ja omakotitontteja eniten.

Katu Padisentieltä Ylästöntielle tulisi jyrkäksi ja lisäksi Ylästöntien sujuvuus (7640 ajoneuvoa/vrk vuonna 2015) edellyttää mahdollisimman harvaa liittymäväliä, ryhmityskaistoja ja keskikorokkeita. Ylästöntie on keskiaikaisperäinen Suuri Rantatie (kuninkaantie), joka on asemakaavassa suojeltu ja jonka maisemakuvaa on suojeltava.

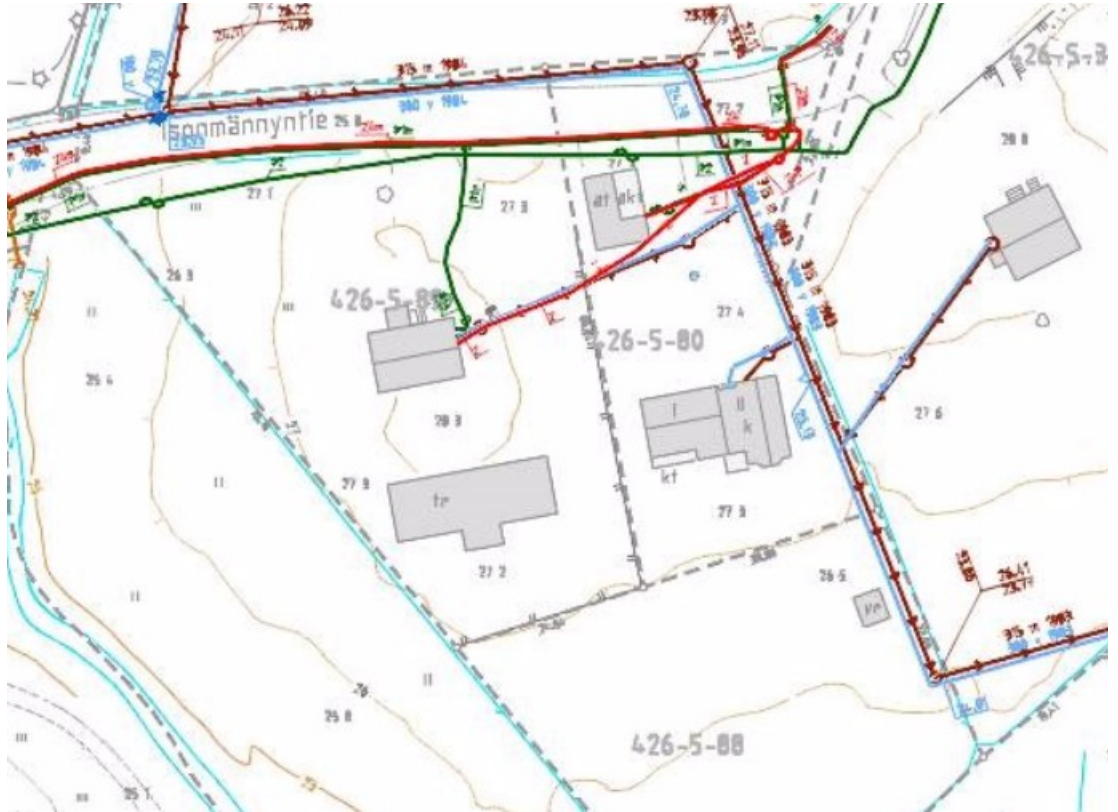
Samoin kaiken liikenteen johtaminen Padisentien kautta Isonmännäntielle ruuhkauttaisi Padisentien ja Isonmännäntien risteystä, johon tulee liikennettä myös uudesta ostoskeskuksesta Isonmännäntienkujalta.

Lohestajantie tarvitaan myös ja etenkin siksi, että sen varrelle kaavoitettaville tonteille pääsee. Myös muistuttajan kiinteistölle on tulossa neljä uutta omakotitonttia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan jokaiselle tontille on järjestettävä ajoyhteys ja yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi vanhaa ajorasitetta Isonmännäntieltä ei voi käyttää seitsemää tonttia varten eikä kiinteistöä 92-426-5-88 ei voida jakaa neljään omakotitonttiin nykyisen rasitetien varassa.

Varasto sijoittuu tulevalle omakotitontille ja tulee puretuksi, kun uusi omakotitontti aikanaan rakennetaan. Katualue ulottuu 3,8 metriä muistuttajan kiinteistön puolelle, kun naapurin puolelle katualue ulottuu 6,1 metriä. Jo nyt varstorakennuksen vieressä kulkee HSY:n kunnallisteknisiä johtoja, jotka sijoittuvat asemakaavan katualueelle. Lähimmästä vesijohdosta on varattu tilaa katualueen rajaon vain 1,8 metriä, joka on ehdoton minimi, jotta maanalaista putkea voidaan hoitaa ja korjata. Putket on rakennettu vuonna 1983. Katualueen reunaan jää vielä 1,0 metriä leveä lumitila, jolloin Lohestajantien ajorata ulottuu siis 1,0 metrin etäisyydelle katualueen rajasta eli 2,8 metriä kiinteistön rajasta (katso poikkileikkausta PL3, kaavaselostuksen s. 42).

Lohestajantien katualue sijoittuu enimmäkseen naapurin puolelle, mutta Lohestajantien katualueelle sijoittuvat myös HSY:n vesi- ja viemärijohdot, jotka on rakennettu v. 1983 ja jotka kulkevat nyt muistuttajan kiinteistöllä. Asemakaavassa myös muita asuintaloja sijoittuu lähelle katualueen rajaa, jopa aivan kadun rajaon kiinni. Kaupungin rakennusjärjestys edellyttää, että asemakaava-alueen ulkopuolella rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Tällöin

asemakaavoissa tarvittavien uusien katujen rakentaminen kiinteistöjen rajoille on ylipäätään mahdollista.



Maanalaiset johdot (rakennettu Lohestajantien kohdalle v. 1983).

--- Jätevesiviemäri. --- Vesijohto. --- Tietoliikennekaapeli.

Asemakaavassa kiinteistölle 92-426-5-88 osoitetaan 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Kaavoituksen tuottamia arvonnousuja ja arvonnousuja ei korvata eikä maankäyttösopimusta tarvita, koska uutta rakennusoikeutta tulee enintään 500 k-m². Tontin arvoon vaikuttaa myös kaupungin ja kaupunginosan kehitys, kaupungin rakentamat ja rahoittamat palvelut sekä samalle kaava-alueelle kaavoitettava uusi ostoskeskus.

Isonmännnytien katualueeksi osoitetaan vanhastaan tienä käytetty alue ojineen ja lumitiloineen. Isonmännnytien linjaus on jo tarkistettu asemakaavaehdotukseen siten, että Isonmännnytien linjaus ei työnny lainkaan autotallin suuntaan vaan nykyisen ajoradan eteläreunaan sijoittuu tuleva kevytliikenteen raitin eteläreuna ja tuleva ajoradan reuna siirtyy autotallin kohdalla noin kolme metriä kauemmaksi pohjoiseen. Tällöin nykyinen noin kaksi metriä leveä suoja-alue säilyy ennallaan. Samalla tielinjaus myös jonkin verran oikenee. Tielinjausta on lisäksi aiempaan kaavaluonnokseen verrattuna kavennettu jättämällä ajoratojen keskelle suunniteltu puurivi pois.



← Tie näkyy pitäjänkartassa v. 1933.

Kiinteistö 92-426-5-80 (Isonmännäntie 6b)
on lohkottu Fridhemistä ja rekisteröity
4.9.1989.

Ylästön vanha tieverkko on kiharainen. Isonmännäntie on Ylästön vanhoja teitä ja on siksi pyritty säilyttämään mahdollisimman alkuperäisellä paikallaan. Nykyiseen tiehen verrattuna tietä tullaan levittämään kevytliikenteen raiteilla, jotka ovat liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä.

Tarkistukset

-

Muistutus

"Vantaan kaupunki on käynnistänyt Ylästön kaupunginosaa koskevan asemakaavoitushankkeen, jonka mukaisesti on laadittu asemakaavaehdotus 402100 (jäljempänä: "Asemakaavaehdotus"). Asemakaavaehdotuksella Ylästöntien eteläpuolelle kaavoitetaan pientaloja Isonmännäntien molemmin puolen siten, että alueen rakennus- ja asukastiheys merkittävästi kasvavat. Allekirjoittaneet kiinteistönomistajat omistavat Asemakaavaehdotuksen vaikutusalueelle sijoittuvat tilat 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88. Asemakaavaehdotusta koskevana muistutuksena allekirjoittaneet kiinteistönomistajat toteavat seuraavaa:

1. Isonmännäntien tielinjauksen leventäminen

Asemakaavaehdotuksen mukaan nykyistä Isonmännäntien linjausta levennetään merkittävästi tilan 92-426-5-80 kohdalla, jolloin katualueen käyttöön joudutaan ottamaan em. kiinteistöstä merkittävä alue. Tämän seurauksensa Isonmännäntien linjaus työntyy lähes kiinni tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaan autotallirakennukseen, jolloin myös autotallirakennuksen edessä sijaitseva parkkipaikka poistuu käytöstä. Tonttiliittymän johtaminen tilalta 92-426-5-80 Isonmännäntielle vaikeutuu tielinjauksen leventämisen johdosta huomattavasti, mikäli autotallista joudutaan ajamaan suoraan katualueelle. Ajoyhteyden käyttö katualueelle on tässä tilanteessa myös vaarallista, sillä näköyhteyttä katualueen risteävälle liikenteelle ei käytännössä ole ennen kuin auto on ajettu autotallista kokonaan ulos.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien näkemyksen mukaan Isonmännäntien tielinjausta ei tulisi leventää Asemakaavaehdotuksessa tarkoitetulla tavalla, sillä linjaus tulisi liian lähelle tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaa autotallirakennusta. Tielinjauksen ja autotallirakennuksen välissä nykyisin sijaitseva noin kahden metrin suuruinen alue tulisi säilyttää, sillä alue on käytännössä välttämätön autotallirakennuksen turvalliselle käytölle.

Lisäksi allekirjoittaneet kiinteistönomistajat katsovat, että Asemakaavaehdotuksen puitteissa olisi ollut mahdollista suoristaa Isonmännäntiessä olevaa mutkaa, joka aiheuttaa nykyisellään vaaratilanteita huonon näkyvyyden ja kohtaavan liikenteen vuoksi. Asemakaavaehdotuksessa mutkaa ei ole kuitenkaan poistettu, vaan tielinjausta on ainoastaan levennetty edellä todetulla tavalla. Asemakaavaehdotuksessa Isonmännäntien linjausta tulisi tältä osin muuttaa.

2. Uuden Lohestajantien johtaminen

Asemakaavaehdotukseen sisältyy uuden Lohestajantien tielinjauksen johtaminen Isonmännäntieltä kaava-alueen eteläpuolelle kaavoitetulle uudelle asuinalueelle. Lohestajantien tielinjaus johdetaan Asemakaavaehdotuksessa Isonmännäntieltä tilojen 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88 alueen läpi siten, että ko. tilojen alueesta merkittävä osa jää uuden tielinjauksen alle. Asemakaavaehdotuksen mukaisen tielinjauksen alle jää myös tilalla 92-426-5-80 sijaitseva piharakennus maakellareineen. Lohestajantien tielinjaus sijoitetaan lisäksi siten, että sen etäisyys tilalla 92-426-5-80 olevaan asuinrakennukseen on vain noin kaksi metriä.

Asemakaavaehdotuksen sisältämä Lohestajantien tielinjaus on erittäin ongelmallinen tilalla 92-426-5-80 sijaitsevan asuinrakennuksen takia. Tielinjaus itsessään jättää alleen merkittävän osan asuinrakennuksen piha-alueesta ja edellä todetun piharakennuksen, joka liittyy olennaisesti myös asuinrakennuksen käyttöön. Selvää on, että tielinjauksen sijainti noin kahden metrin päässä asuinrakennuksesta on ongelmallinen ratkaisu jo pienen etäisyyden takia. Tielinjauksen johtaminen näin läheltä asuinrakennusta myös heikentää olennaisesti asuinrakennuksen käytön edellytyksiä.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan Lohestajantien tielinjaus on myöskin täysin turha, sillä kaava-alueen eteläpuoliselle alueelle kaavoitettavien pientalotonttien liikenne voidaan täysin sujuvasti hoitaa mm. suunnitellun Padaistentien kautta. Lohestajantie ei ole myöskään tarpeen ajoyhteyden johtamiseksi kiinteistölle 92-426-5-88 tai siitä tulevaisuudessa muodostettaville tonteille, sillä ko. kiinteistöä varten on jo olemassa kulkuyhteysrasite Isonmännyntieltä kiinteistön 92-426-5-89 alueen läpi.

3. Asemakaavaehdotuksesta maanomistajalle aiheutuva kohtuuton haitta

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä; "MRL") 54 §:n 3. mom. mukaan asema-kaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kyseinen lainkohta edellyttää kaavoitukselta sen selvittämistä, onko kaavan maanomistajalle aiheuttama kohtuuton haitta välttämätön lain edellytykset muutoin riittävän asemakaavan aikaansaamiseksi. Asemakaava on laadittava siten, että eri kaavoitusvaihtoehdoista valitaan sellainen vaihtoehto, josta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa, mutta asemakaava silti täyttää kaikilta osin laissa asetetut vaatimukset.

Edellä kohdissa 1 ja 2 todetuilla tavoilla asemakaavaehdotuksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 käytölle ja niiden muodostamalle asuin-kiinteistölle. Jotta asemakaavaehdotus täyttäisi MRL 54 §:n 3 mom. tarkoitetun kohtuuttomuuskiellon asettamat vaatimukset, tulisi Asemakaavaehdotuksessa omaksutut kohtuutonta haittaa aiheuttavat ratkaisut, kuten Lohestajantien johtaminen sekä Isonmännyntien leventäminen tilan 92-426-5-80 kohdalla, olla sellaisia, että niitä ei voida välttää syrjäyttämättä olennaisesti kaavalle asetettuja muita vaatimuksia.

Kuten edellä on todettu, kohdissa 1 ja 2 todetut Isonmännyntien leventäminen sekä Lohestajantien johtaminen eivät ole sellaisia kaavaratkaisuja, jotka ovat välttämättömiä kaavalle asetettujen muiden vaatimusten täyttämiseksi. Isonmännyntien leventäminen kiinteistön 92-426-5-80 kohdalla ei ole tarpeen, vaan samaan lopputulokseen päästään tielinjauksen suoristamisella ja näköesteiden poistamisella. Vastaavalla tavalla Lohestajantien johtaminen ei ole tarpeen, sillä kaava-alueen eteläpuolisen asuinalueen kulkuyhteydet järjestyvät helpommin mm. suunniteltua Padaistentietä pitkin.

Asemakaavaehdotuksesta sen tämän hetkessä muodossa aiheutuu maanomistajalle sellainen kohtuuton haitta, jota ei voida perustella Asemakaavaehdotuksen muita tavoitteita silmällä pitäen. Näin ollen asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n 3. mom. mukaisia vaatimuksia.

4. Yhteenveto

Edellä todetulla perusteella Asemakaavaehdotus aiheuttaa allekirjoittaneille maanomistajille kohtuutonta haittaa siltä osin kuin kyse on Isonmännnyntien linjauksen leventämisestä tilan 92-426-5-80 kohdalla sekä Asemakaavaehdotuksen mukaisen Lohestajantien johtamisesta tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 alueiden läpi. Asemakaavaehdotus ei allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan täytä MRL:n asemakaavoitukselle asettamia edellytyksiä.

Asemakaavaehdotusta tulee siten muuttaa siten, että Isonmännnyntien linjausta ei levennetä enempää tilan 92-426-5-80 alueelle. Lisäksi Lohestajantien linjaus tulee poistaa asemakaavaehdotuksesta.

Mikäli Asemakaavaehdotuksesta ei poisteta edellä tässä muistutuksessa todettuja maanomistajalle kohtuutonta haittaa aiheuttavia seikkoja, tulevat allekirjoittaneet maanomistajat valittamaan asemakaavan hyväksyvistä kaupunginvaltuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen oikeusasemansa turvaamiseksi.”

Vastine

Tämä muistutus on samansisältöinen kuin asemakaavaluonnokseen osallistumisessa jätetty mielipide 27.5.2016, johon on vastattu kaavaehdotuksen liitteenä olevassa osallistumisraportissa (nro 30).

1.

Isonmännnyntien katualueeksi osoitetaan vanhastaan tienä käytetty alue ojineen ja lumitiloineen. Isonmännnyntien linjaus on jo tarkistettu asemakaavaehdotukseen siten, että Isonmännnyntien linjaus ei työnny lainkaan autotallin suuntaan vaan nykyisen ajoradan eteläreunaan sijoittuu tuleva kevytliikenteen raitin eteläreuna ja tuleva ajoradan reuna siirtyy autotallin kohdalla noin kolme metriä kauemmaksi pohjoiseen. Tällöin nykyinen noin kaksi metriä leveä suoja-alue säilyy ennallaan. Samalla tielinjaus myös jonkin verran oikenee. Tielinjausta on lisäksi aiempaan kaavaluonnokseen verrattuna kavennettu jättämällä ajoratojen keskelle suunniteltu puurivi pois.



← Tie näkyy pitäjänkartassa v. 1933.

Kiinteistö 92-426-5-80 (Isonmännnyntie 6b) on lohkottu Fridhemistä ja rekisteröity 4.9.1989.

Ylästön vanha tieverkko on kiharainen. Isonmännnyntie on Ylästön vanhoja teitä ja on siksi pyritty säilyttämään mahdollisimman alkuperäisellä paikallaan. Nykyiseen tiehen verrattuna tietä tullaan levittämään kevytliikenteen raiteilla, jotka ovat liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä.

2.

Lohestajantie sijoittuu kiinteistön itärajalle siten, että enin osa katualueesta sijoittuu naapurin puolelle. Katualueen raja ulottuu 3,8 metriä muistuttajan kiinteistön puolelle, kun naapurin puolelle katualue ulottuu 6,1 metriä. Lohestajantien katualueen länsireuna muistuttajan maanomistuksen puolella sijoittuu nykyisen vesi- ja viemärijohtolinjan länsipuolelle, vain 1,8 metriä, joka on ehdoton minimi, jotta maanalaista putkea voidaan hoitaa ja korjata. Putket on rakennettu vuonna 1983. Katualueen reunaan jää vielä 1,0 metriä leveä lumitila, jolloin Lohestajantien ajorata ulottuu siis 1,0 metrin etäisyydelle katualueen rajasta eli 2,8 metriä kiinteistön rajasta (katso poikkileikkausta PL3, kaavaselostuksen s. 42).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan jokaiselle tontille tulee järjestää ajokelpoinen yhteys ja yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Pelkästään muistuttajan omistamalle kiinteistölle 92-426-5-88 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m², joka käsittää neljä uutta omakotitalon rakennusalaa ja neljä omakotitonttia, sekä naapurikiinteistölle 92-426-5-89 (Isonmännäntie 6b), jonka kautta ajorasite nyt kulkee, on kaavassa osoitettu kolme rakennusalaa ja kolme omakotitonttia. Tontteja tulee siis yhteensä seitsemän, joten tontteja ei voida lohkoa nykyisen rasi-tien varaan, vaan uusi katu on tarpeen uusien tonttien muodostamiseksi.

Asemakaavassa on myös muita asuinrakennuksia sijoitettu lähelle katualueen rajaa.

3.

Isonmännäntien tulevat kevytliikenteen raitit ja ajorata sijoittuvat nykyisestä ajoradan reunasta pohjoiseen päin, joten kaava ei tuota maanomistajalle tältä osin kohtuutonta haittaa vaan parantaa nykytilannetta ajoradan siirtyessä kauemmaksi autotallista. Lohestajantie sijoittuu viereisen kiinteistön rajalle, molemmin puolin rajaa, enimmäkseen naapurin puolelle ja jo rakennettujen kunnallisteknisten johtojen alueelle ja mahdollistaa kiinteistölle neljän omakotitontin rakentamisen, joten kaava ei tältä osin tuota maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kiinteistölle tuleva uusi rakennusoikeus ja tontittamismahdollisuus omakotitonteiksi tuottavat maanomistajalle hyötyä. Varastoa ei ole pakko purkaa, jos omakotitonttia ei rakenneta.

4.

Isonmännäntien linjausta ei siis olla asemakaavalla leventämässä enempää tilan 92-426-5-80 alueelle etelään päin vaan levennykset tulevat pohjoiseen päin. Lohestajantie on välttämätön pääsytie sen varteen kaavoitettaville tonteille, paitsi muistuttajan omalle kiinteistölle, myös kaava-alueen eteläpuolella asemakaavassa 402500, jonka kaupunginhallitus 12.6.2017 on hyväksynyt nähtäville. Tämän eteläpuolelle ollaan lisäksi asemakaavoittamassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia omakotitontteja asemakaavalla 403500, josta on jo suoritettu osallistuminen ja vuorovaikutus 26.4. - 31.5.2016, ja jonne Lohestajantie johtaa.

Tarkistukset

-

Nro 3

Muistuttaja 2 / yksityishenkilön kuolinpesä

Muistutus

Kohta 1

A-tontin varasto/autokatos pohjois-eteläsuuntaan oheisen kartan mukaisesti. On selkeämpi vaihtoehto nykyiseen verrattuna.

Kohta 2

Isonmänyntien ja Padisentien eteläkulma oheisen kartan mukaiseksi. Nykyinen tien kupera levennys alapuolella olevan tontin suuntaan haittaa muutenkin pientä tonttia.

Kohta 3

Padisentien eteläpuolen kahden ok-tontin välinen tielinjaus keskitontille oheisen kartan mukaisesti, niin että keskitontti omistaa tien alle jäävän maan. Myös tien kohdalla tonttien rajalinjaus oheisen kartan mukaisesti kallion vieritse.

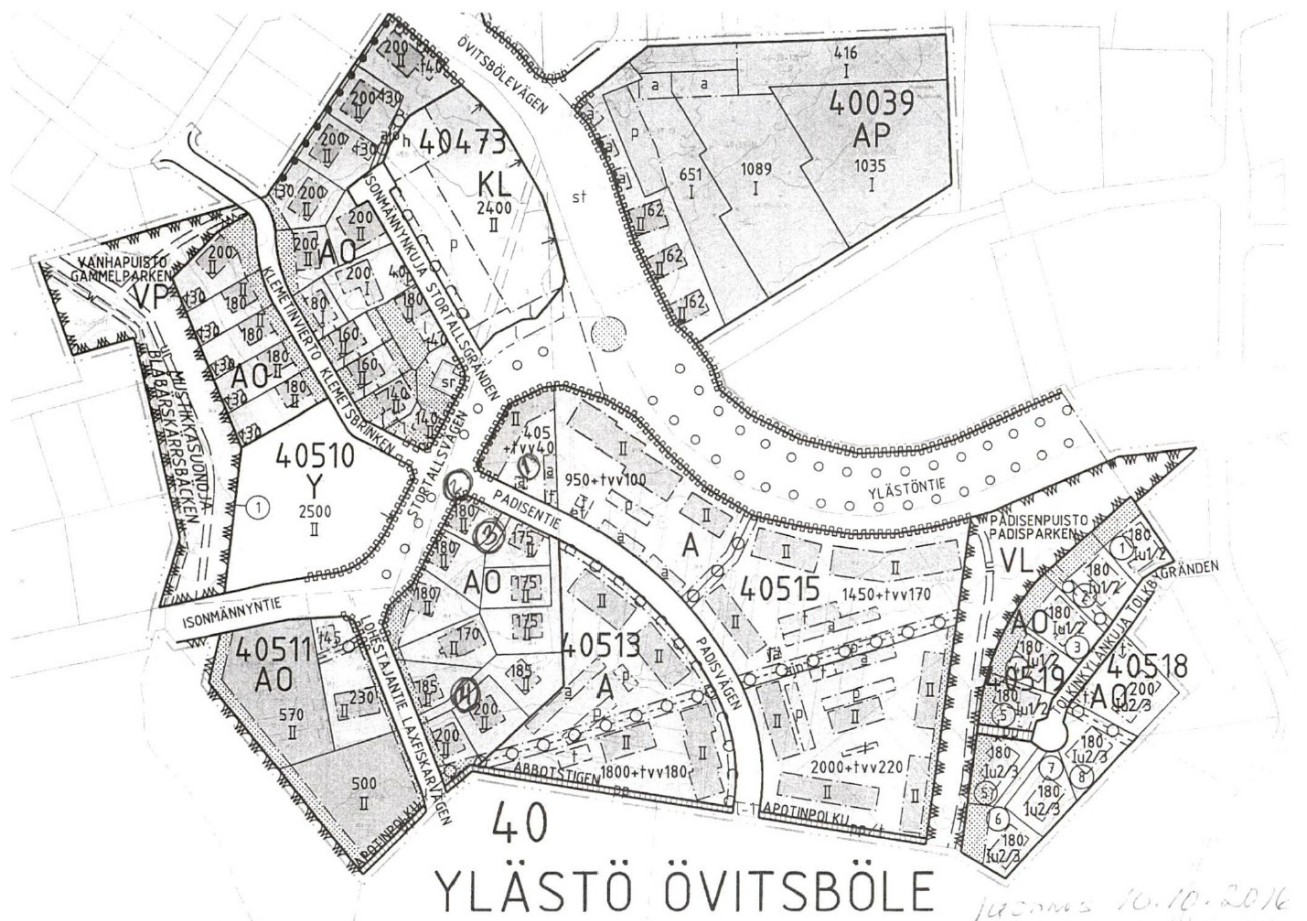
Kohta 4

Vaihdetaan rakennusaloja niin, että Lohestajantieltä erkaantuvat 3 tontin pinta-alat ovat: lähinnä Lohestajantietä 185 m² ja muut kaksi 200 m². Ensimmäinen tontti pienin, joten pienin rakennusala.

Maankäytösopimus:

Kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen on sidottu kaavojen 402100, 402500 ja 403500 voimaantuloon, mutta maksut on sidottu yksittäisen kaavan voimaantuloon. Alun perin kaikkien 3 kaavan piti edetä yhtäaikaan, mutta nyt ei ole mitään tietoa kaavan 403500 etenemisestä. Katson, että on kohtuutonta edellyttää ko. maksujen suorittamista ennen kuin kaikki 3 kaavaa ovat tulleet voimaan.

Toiseksi meillä on maksut yhdessä erässä, mutta yrityksillä kahdessa erässä. Yhdenvertaisuuden nimissä maksuaikataulu pitäisi olla samanlainen kaikilla.



Vastine

1. Autokatos ja talousrakennus on sijoitettu Padsentien varteen samalla periaatteella kuin naapuritonteilla. Ne rajaavat katutilaa. Tämä ratkaisu jättää myös tulevalle toteutukselle enemmän vaihtoehtoja suhteessa naapuritonttiin.
2. Katualueet on määritelty mahdollisimman pieniksi. Korttelin kulman muoto risteysalueella johtuu pyöräilyn ja jalankulun vaatimasta tilasta. Kaikki mahdollinen tila on jätetty korttelialueelle.
3. Ohjeelliset tonttijakoviivat muutetaan muistutuksen mukaisesti.
4. Muutetaan rakennusoikeudet muistutuksen mukaisesti.
5. Maankäyttösopimuksesta, joka on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa omana asianaan, ei voi tehdä kaavamuistutusta, joten tältä osin muistutusta ei tutkita. Maankäyttösopimus sovitaan kaupungin kanssa erikseen neuvottelemalla, mistä on ilmoitettu kaavan hakijalle 22.8.2017.

Tarkistukset

1. -
2. -
3. Kahden tontin välinen ajotie tarkistetaan.

4. Vaihetaan rakennusoikeudet Lohestajantieltä päin: 185, 200, 200.