

## Tarvonen Erja

---

**Lähettäjä:** Jukka Leino <jukka.leino@projectlaw.fi>  
**Lähetetty:** 10. helmikuuta 2017 13:51  
**Vastaanottaja:** YHT Kirjaamo  
**Kopio:** Kähärä Sirkka-Liisa; Tarvonen Erja  
**Aihe:** Muistutus koskien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 211900 Piispankylä / kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017  
**Liitteet:** 3006 Muistutus - mielipide Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.2.2017.pdf  
**Tärkeys:** Suuri

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lähetämme ohessa Jaakko Haltian ja Matti Haltian muistutuskirjelmän koskien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 211900 Piispankylä, Åbyn entisen elementtitehtaan tontti. Kirjelmä tulee toimittaa viipymättä kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle ja jäsenille, jotta se voidaan ottaa huomioon lautakunnan kokouksessa 13.2.2017, jossa saamiemme tietojen mukaan käsitellään ko. asemakaavaa.

Helsingissä, 10.2.2017

Jukka Leino  
asianajaja, varatuomari  
Jaakko Haltian ja Matti Haltian asiamiehenä

-----  
AA, VT Jukka Leino  
Asianajotoimisto Project Law Oy  
Museokatu 8 A 8 (5. krs), 00100 Helsinki  
Puh. (09) 2522 2240 GSM 0400-616 838  
Fax: (09) 446 431 e-mail: [jukka.leino@projectlaw.fi](mailto:jukka.leino@projectlaw.fi)

*Confidentiality notice and disclaimer:*

*This e-mail and any attachments may be privileged and/or confidential and are intended to be reviewed only by the individual or organization that this message has been addressed to. Any unauthorized review, dissemination, copying or distribution of the information contained herein is prohibited. If you are not the intended recipient and have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and delete this message from your system.*

*Please note that internet correspondence is not secure and we accept no liability for any possible tampering, viruses or other forms of data corruption and/or unauthorized amendment and interception. It is the responsibility of the recipient to scan this e-mail and any attachments for viruses. We accept no liability for any errors, omissions or delays that arise as a result of e-mail transmission.*

**KIIREELLINEN KÄSITELTÄVÄKSI ENNEN KOKOUSTA 13.2.2017**

Vantaan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä  
Sihteeri Erja Tarvonen  
Kirjaamo  
Asematie 7  
01300 VANTAA

kirjaamo@vantaa.fi

**VANTAAN KAUPUNGILLE****Asia**

Naapuritilan omistajan muistutus / mielipide Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 211900, Piispankylä, Åbyn entisen elementtitehtaan tontti.

**Muistutuksen / mielipiteen esittäjät**

Jaakko Haltia ja Matti Haltia  
Bertaksentie 8  
01730 Vantaa

(jäljempänä: ”Muistutuksen esittäjät”)

**Asian käsittelyn aikataulusta**

Allekirjoittaneet Muistutuksen esittäjät naapuritilan omistajina huomasivat sattumalta, että em. asemakaava on tulossa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn. Olemme jättäneet ko. kaavasta kirjallisen mielipiteen 19.5.2015. Olimme yllättyneitä siitä, että nykyisen kaavojen käsittelyjärjestyksen mukaan nyt käsiteltävänä olevaa kaavaehdotusta ja sen nähtävillä oloa ei ole mitenkään ilmoitettu meille naapureina ja mielipiteen esittäjinä.

Koska nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa ei ole otettu huomioon em. kirjallisessa mielipiteessämme esitettyjä huomautuksia, meidän on välttämätöntä saattaa ne tällä kirjelmällä kaupunkisuunnittelulautakunnan tietoon ennen asian käsittelyä. Pyydämme kunnioittaen, että nämä jo pääosin aiemmin esittämämme näkökohdat otettaisiin huomioon kaavan käsittelyssä jäljempänä esitetyn mukaisesti.

## Kannanotto otsikkoasiassa

Muistutuksen esittäjät omistavat Vantaan Piispankylässä sijaitsevan Bertas-nimisen tilan (rek.no. 92-413-2-15). Omistamamme tilan viereiselle Åbyn entisen elementtitehtaan tontille on vireillä Asia-kohdassa sanottu Asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka johdosta haluamme esittää muistutuksena seuraavaa:

Kysymyksessä oleva kaavoituksen kohteena oleva alue sijaitsee, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassakin oli todettu, maisemallisesti arvokkaalla joenvarsiyöhykkeellä, joka on valtakunnallisestikin merkittävää Vantaanjoen maisema-alueita. Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan tämä tosiasia on otettava alueen kaavoituksen pohjaksi.

### Voimassa oleva vanhentunut asemakaava

Nyt kaavoitustyön kohteena oleva alue on osayleiskaavassa ja aluetta koskevassa ns. ”postimerkkikaavassa” kaavoitettu vuonna 1991 erittäin raskaalla rakennusoikeudella elementtiteollisuuden käyttöön. Tuolloin kyseessä oli mitä ilmeisimmin lyhytnäköisin elinkeinopoliittisin perustein ko. tontin omistaneen Rakennuskunta Hakan ajama hanke, missä kaupunki kaavoitti tontinomistajan toiveiden mukaan tontille elementtitehtaan. Kyseinen kaavoitusratkaisu on ollut jo tuolloin erittäin huonosti valmisteltu ja perusteltu, kun otetaan huomioon sen sijainti Vantaanjoen kulttuuriympäristössä ja viheralueella. Nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus perustuu selkeästi aiempaan, edellä sanotulla tavalla väärin perustein vahvistettuun asemakaavaan.

Allekirjoittaneet muistutuksen tekijät haluavat nyt kiinnittää huomiota siihen, että nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrää on edelleen selvästi lisätty siitä ehdotuksesta, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman 21.4.2015 liitteenä. Esittämäämme mielipidettä, jossa vastustimme raskasta rakentamista ko. alueelle, ei ole mitenkään otettu huomioon kaavan valmistelussa. Päinvastoin rakentamisen volyyymia on selvästi lisätty, jolloin myös rakennusten massiiviseen kokoon liittyvät maisemalliset ja toiminnalliset haitat lisääntyvät.

Hyvien kaavoitus- ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti pitäisi olla selvää, että kyseiselle alueelle keskelle kulttuurimaisemaa ja Vantaanjoen ranta-alueita sekä pohjavesialuetta ei tule sallia tämän laatuista raskasta varastorakentamista, josta aiheutuu paitsi maisemallisia, myös liikenteellisiä ja ympäristöhaittoja alueen hulevesien, öljypäästöjen ym. muodossa.

Em. tontille kaavoitettu ja sillä käynnistetty elementtitehdas on jo vuosia sitten lopettanut toimintansa. Muuta tuotannollista toimintaa ei alueelle ole syntynyt. Voimassa oleva alueen asemakaava ja myös sen mukainen osayleiskaava ovat näin ollen vanhentuneet ja niitä on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla arvioitava uudestaan.

Nyt käsiteltävänä oleva kaavamuutos kuitenkin perustuu em. tavalla vanhentuneeseen asemakaavaan ja sen perusteet olisi pitänyt arvioida uudestaan mielipiteessämme 19.5.2015 esitetyllä tavalla. Ei ole mitään perustetta sille, että nyt laaditaan uusi voimassaolevan asemakaavan virheellisiä lähtökohtia toistava ja ongelmia edelleen kasvattava uusi kaava. Kaavamerkinnän muutos merkinnästä T merkinnäksi KTY ei muuta sitä tosiasiaa, että alue tulee todennäköisesti rakennettavaksi pääosin varasto- ja teollisuuskäyttöön. Ei ole mitään perusteita olettaa, että nyt esillä oleva uusi kaava tulisi toteutumaan, koska edellinen asemakaava on jäänyt toteutumatta ja sen koko lähtökohta on vanhentuneena muutettava.

Kaavoituksen pohjana on käytettävä 2006 maakuntakaavaa, jossa alue on selkeästi osa valtakunnallisesti merkittävää Vantaanjoen maisema-aluetta. Se tosiasia, että alueelle aikanaan rakennetun elementtitehtaan tuotanto ja rakennukset ovat siltä poistuneet, tekee mahdolliseksi sen palauttamisen takaisin osaksi joenvarsivyöhykkeen lähi-virkistysaluetta, jolla lisäksi sijaitsee historiallisia muinaisjäännöksiä.

#### Alueen kaavoituksen laajempi arviointi

Edellä sanotuista tavoin nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule valmistella ns. ”postimerkkikaavana” vanhentuneen kaavan pohjalta, vaan osana alueen maankäytön suunnittelun kokonaisarviointia. Nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ilman, että samalla otetaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen ja koko alueen maankäytön suunnittelu.

Allekirjoittaneiden tila on pääosin rakentamaton ja sillä sijaitsee vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia. Vaadimme, että nyt esillä olevan asemakaavoituksen sijasta tarkasteluun otetaan laajempi, kaavoituksellisesti riittävän kokonaisuuden muodostava alue, johon kuuluu myös allekirjoittaneiden omistama tila. Ei ole olemassa mitään perustetta sille, että tilamme ja tontin 21-139-3 välinen raja muodostaisi kaava-alueiden rajan kaavoituksella maatalouskäyttöön osoitetun tilamme ja raskaasti rakennetun teollisuus- ja varastoalueen välille. Käsityksemme mukaan koko alue on otettava uudelleenkaavoituksen kohteeksi siten, että alueelle soveltuva rakennusoikeus kohdistetaan tasapuolisesti eri kiinteistöille. Vanhentunut ja toteutumatta jäänyt asemakaava ei anna perustetta poiketa maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteesta.

Alueen laajempaa kaavoitustarkastelua edellyttää myös se, että vain tällä tavoin voidaan järjestää Vantaanjoen joenvarsivyöhykkeen säilyminen yhtenäisenä virkistysalueena. Rakennusoikeuden kohdistaminen tasapuolisesti eri kiinteistöille mahdollistaa myös niiden suunnittelun liikenteellisesti järkevästi olemassa olevan tien varteen siten, että vältetään liikenne- ja päästöongelmien kasautuminen.

#### Esitetyn kaavamuutoksen sisällöstä

Edellä sanotulla tavalla edellyttämme laajemman alueen tarkastelua, johon myös allekirjoittaneiden tila sisällytetään. Tämän vaatimuksen laajemmasta suunnittelualueesta olemme esittäneet eri yhteyksissä Vantaan kaupungille jo aikaisemmin sekä myös mielipiteessämme 19.5.2015, mutta se on jätetty ottamatta huomioon.

Nyt esillä olevan kaavamuutoksen sisällön osalta käsityksemme on, että nyt esitetty erittäin iso varastokokonaisuus on liian raskas rakentamisratkaisu alueelle. Edellä sanotulla tavalla rakentamisen volyyymia on täysin perusteettomasti ja ilmeisesti vain ko. kiinteistön omistajan taloudellisten intressien johdosta olennaisesti lisätty verrattuna vuonna 2015 esillä olleeseen kaavaluonnokseen.

Esitetty raskas rakentaminen lisää maisemallisia haittoja koko ympäristön ja omistamamme maatalouskiinteistön kannalta. Edelleen raskas rakentaminen lisää alueen tiestön liikenteellisiä ongelmia, joiden ratkaisuksi ei käsillä olevassa kaavaehdotuksessa ole esitetty mitään uutta, vaikka ongelmat pahenevat rakentamisen volyymin edelleen kasvaessa.

Nyt esitetty erittäin raskas rakentaminen tuottaa ympäristöongelmia pakokaasu- ym. päästöjen muodossa. Laajat rakennusmassat ja niiden piha-alueena toimiva laaja asfaltoitu alue tuottaa merkittävän hulevesiongelman, jota kaavaluonnoksessa on ilmeisesti pyritty ratkaisemaan huleveden saostusaltailta, jotka johtavat ko. vedet kohti kiinteistöämme. Saostusaltaiden rakentaminen rajamme tuntumaan sysää niiden haitat kiinteistöimme kärsittäviksi. Altaat on tästäkin syystä sijoitettava loitommas talouskeskuksestamme.

Joka tapauksessa hulevedet ja sen mukana muut alueen päästöt johdetaan Vantaanjokeen, mikä ratkaisu lisää joen kuormitusta. Ratkaisu vaarantaa myös niiden harvinaisten ja uhanalaisten vuollejokisimpukoiden kohtalon, jotka äskettäin siirrettiin ympäristöviranomaisten toimesta suurin kustannuksin turvaan tilamme kohdalle Vantaanjoessa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulisi keskittää kaavoitettavan kiinteistön pohjoisreunalle siten, että sen maisemalliset ja toiminnalliset haitat omistamallemme kiinteistölle voitaisiin minimoida. Myös tätä olemme esittäneet jo mielipiteessämme 19.5.2015 eikä sitä ole huomioitu. Istutusvyöhykettä kiinteistöimme ja siihen rajautuvan ulkoilureitin ja nyt kaavoitettavien rakennusten välillä tulee olennaisesti leventää em. haittojen vähentämiseksi.

Kaavamuutoksen mukainen varastojen rakentaminen ja siitä johtuva rekkaliikenne, tulee aiheuttamaan huomattavaa häiriötä tilallemme. Rakennusoikeuden määrää tulisi olennaisesti vähentää. Rakennusmassat ja liikennealueet tulisi keskittää pohjoisempaan tontinosaan, koska nyt esitetty ratkaisu tuottaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä tilallemme ja myös käytännössä rajoittaa sen tulevaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista.


Nyt esitetty kaavaratkaisu johtaisi väistämättä lisääntyvän raskaan liikenteen myötä Vantaanpuistontien ruuhkautumiseen ja liikenneongelmiin, minkä vuoksi rakentamisen volyymia tulisi voimakkaasti pienentää. Tätä puoltavat myös liikenteestä syntyvät päästöongelmat ja melu- ym. muut haitat.

#### Yhteenveto

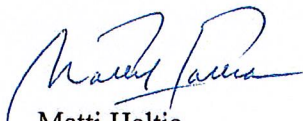
Yhteenvetona toteamme, että nyt esitetty asemakaava loukkaa myös hyvän kaavoituksen periaatetta, joka edellyttää riittävän laajan alueen tarkastelua etenkin, kun kyseessä on valtakunnallisestikin arvokas Vantaanjoen ranta-alue, jonka virkistys- ja ympäristösuojelulliset arvot tulisi pitää kaavoituksen lähtökohtana. Esitetty ”postimerkkikaava” loukkaa myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ja asettaa omistamamme tilan täysin eriarvoiseen asemaan nyt esitetyn kaava-alueen kanssa. Kaavoituksen kohteeksi tulee ottaa laajempi kokonaisuus, johon sisältyy myös allekirjoittaneiden omistama tila. Näin ollen vaadimme, että esitetty asemakaava jätetään vahvistamatta ja koko alue otetaan uudelleen kaavalliseen maankäytön tarkasteluun.

Edelleen painotamme sitä, että kaavan valmistelussa ei miltään osin ole otettu huomioon 19.5.2015 esitettyjä perusteltuja kannanottojamme. Päinvastoin, haittoja tuottavaa rakentamisen volyymia on olennaisesti lisätty. Näin ollen toissijaisesti vaadimme, että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteluun ja siihen tehdään olennaisia, edellä esitettyjä korjauksia perustuen sekä allekirjoittaneiden oikeutettuihin etuihin naapurikiinteistön omistajina että alueen yleisen käytön ja kaavoituksen periaatteisiin.

Vantaalla, 10.2.2017



Jaakko Haltia  
hövioikeuden laamanni (eläkk.)



Matti Haltia  
professori