



Matias Forss [REDACTED] aika 19.01.2018 10:34:25

00427/18/4103

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Valitus Vantaan kaupunginvaltuusto 11.12.2017 § 15

HELSINGIN
HALLINTO-OIKEUS
19. 01. 2018
HELSINGFORS
FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Liitteenä valitus

Ystävällisin terveisin
Matias Forss
Asianajaja

Asianajotoimisto Project Law Oy

[REDACTED]

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.



Valitus hallinto-oikeudelle 19.1.2018.pdf Vantaan KV 11.12.2017 § 15.pdf kansilehti 265811984.pdf Liite3.pdf



Liite4_1.pdf Liite4_2.pdf

00427/18/4103

HELSINGIN
HALLINTO-OIKEUS

19.01.2018

HELSINGFORS
FÖRVALTNINGSDOMSTOL

PROJECT · LAW

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

helsinki.hao@oikeus.fi

ASIA: VALITUS VANTAA KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ HYVÄKSYÄ YLÄSTÖN
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 402100 / PÄÄTÖS 11.12.2017 § 15

Päätöspöytäkirja **liitteenä 1**

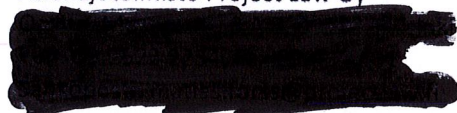
Valittajat:

1. Erkki Mattila, Vantaa
2. Terttu Mattila, Vantaa

Kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 omistajina.

Valittajien asiamies, jolle asiaa koskevat tiedonannot ja kirjeenvaihto pyydetään osoittamaan:

Asianajaja Matias Forss
Asianajotoimisto Project Law Oy



1 Valitusaika

Vantaan kaupunginvaltuuston kokouksen pöytäkirjan 11.12.2017 kansilehden (**Liite 2**) mukaan pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville 20.12.2017. Valitusaika on 30 päivää nähtäville asettamisesta eli valitusaika päättyy 19.1.2018.

2 Vaatimukset

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että hallinto-oikeus kumoaa Ylästön asemakaavan nro 402100 korttelissa 40511 kulkevan Lohestajantien katualueen osalta lainvastaisena ja palauttaa sen uudelleen käsiteltäväksi;

Valittajat pyytävät lisäksi, että asiassa järjestettäisiin katselmus valituksen perusteiksi esitettyjen olosuhteiden toteamiseksi.

Asianajotoimisto Project Law Oy

Museokatu 8 A B, 00100 Helsinki | Puh. 09 2522 2200, faksi 09 445 431 | Y-tunnus 2185474-2 | www.projectlaw.fi

3 Perusteet

3.1 Lohestajantien katualue ja risteysalue asemakaavan mukaan

Asemakaavassa sisältyy uuden Lohestajantien katualueen merkitseminen. Lohestajantien katualue sekä Lohestajantien ja Isonmännnytien risteys on merkitty asemakaavassa tilojen 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88 alueelle ja Lohestajantien ja Isonmännnytien risteys tilan 92-426-5-80 alueelle siten, että ko. tilojen alueesta merkittävä osa osoitetaan katualueeksi. Asemakaavassa katualue on merkitty kiinni tilalla 92-426-5-88 sijaitsevaan piharakennukseen, johon kuuluu myös maakellari. Piharakennuksen kohdalla on merkintä "istutettava alueen osa". Lohestajantien katualue sijoitetaan siten, että sen etäisyys tilalla 92-426-5-80 olevaan asuinrakennukseen on vain noin kaksi metriä. Nykyinen Isonmännnytie kulkee tilan 92-426-5-80 alueen läpi. Asemakaavassa katualue noudattaa nykyistä tielinjausta, mutta risteysalue vaatii lisäalueita tilalta 92-426-5-80.

3.2 Lohestajantien katualueen sijainti vaarantaa edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle ja aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa

Asemakaavassa Lohestajantien katualueen sijainti on erittäin ongelmallinen tilalla 92-426-5-80 sijaitsevan asuinrakennuksen takia. Katualue itsessään vie merkittävän osan asuinrakennuksen piha-alueesta ja sen toteuttaminen vaatii edellä mainitun tilalla 92-426-5-88 sijaitsevan piharakennuksen poistamista. Piharakennus liittyy olennaisesti myös asuinrakennuksen käyttöön. Katualueen sijainti noin kahden metrin päässä asuinrakennuksesta heikentää olennaisesti asuinrakennuksen käytön edellytyksiä. Katualueen liikenteestä aiheutuu melua, ajovalojen häikäisyä ja liikenneonnettomuuden riski asuinrakennuksessa ja sen pihapiirissä.

Valittajien käsityksen mukaan Lohestajantien katualue on tarpeeton, sillä kaava-alueen eteläpuoliselle Ylästö 8 -alueelle kaavoitettavien pientalotonttien liikenne voidaan täysin sujuvasti hoitaa mm. asemakaavassa olevan Padaistentien kautta. Vantaan kaupunkisuunnittelun 20.11.2017 päivätyssä vastineessa muistutuksiin on sivulla 3 esitetty, että "kaiken liikenteen johtaminen Padaistentien kautta Isonmännnyntielle ruuhkauttaisi Padaistentien ja Isonmännnytien risteystä, johon tulee liikennettä myös uudesta ostoskeskuksesta Isonmännnyntienkujalta." Padaentie ja Isonmännnyntie eivät kuitenkaan muodosta samaa risteystä, joten annettu vastine ei ole relevantti. Sama liikenne, joka tulee Isonmännnyntienkujalta Isonmännnytien ja Padaistentien risteykseen, tulee Klemetinvierrolle kääntyviä lukuun ottamatta myös Isonmännnytien ja Lohestajantien risteykseen. Asemakaavaselostuksen sivun 29 mukaan Lohestajantie on poikittainen tonttikatu, kun taas Padaistentien "avaaminen etelään liittyy oleellisesti eteläpuoliseen Ylästö 8 -asemakaavaan." Liikenteen arvioiduista määristä ei ole esitetty selvitystä. Melumallinnuksen (asemakaavaselostus sivu 32) perusteella niiden ei kuitenkaan voi arvioida olevan merkittäviä. Täten Lohestajantie voitaisiin jättää asemakaavasta 402100 kokonaan pois tai ainakin katkaista se asemakaavan etelärajalla turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle aiheutuvien haittavaikutusten vähentämiseksi.

PROJECT · LAW

3(4)

Joka tapauksessa Lohestajantien katualue on ainakin tarpeettoman leveä ja siksi sijaitsee tarpeettoman lähellä tilan 92-426-5-80 asuinrakennusta. Sikäli kuin Lohestajantie on tarpeen ajoyhteyden johtamiseksi kiinteistölle 92-426-5-88, 92-426-5-3 tai niistä tulevaisuudessa muodostettaville tonteille, katualue voisi olla asemakaavan merkittyä 10 metrin levyistä tietä huomattavasti kapeampi. Asemakaavaselostuksen 20.11.2017 sivun 45 tyyppipoikkileikkausten mukaan Lohestajantien pohjoispää (PL 3) on 10,0 metriä ja Lohestajantien eteläpää (PL 4) 8,0 metriä leveä. Ilmeisesti Lohestajantien eteläpää ei lainkaan sijoitu asemakaavan 402100 alueelle, koska asemakaavakarttaan 402100 Lohestajantie on merkitty 10 metriä leveänä koko matkalta. Koska Lohestajantie on asemakaavaselostuksen s. 29 mukaan poikittainen tonttikatu, 10,0 metrin leveyden varaaminen katualueelle ei ole perusteltua, vaan ajoyhteys tonteille voisi olla selvästi kapeampi asemakaavaselostuksen sivun 45 tyyppipoikkileikkauksien PL4 ja PL 6 mukainen 8 metrin levyinen tie. Näin varmistuisi, ettei katualueen läheisyys vaaranna edellytyksiä terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön tilalla 92-426-5-80.

3.3 Isonmännnyntien ja Lohestajantien risteyksen sijainti aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa

Isonmännnyntien ja tilalla 92-426-5-80 sijaitsevan autotallirakennuksen välissä on nykyisin noin kahden metrin suuruinen alue. Autotallista on Isonmännnyntien suuntaan aukeava ovi autotalliin ja oven vierestä voidaan ajaa katokseen, jossa on yksi autopaikka. Autotallirakennuksen itäpuolella on asfaltoitu alue, jota on käytetty pysäköintialueena.

Asemakaavassa Isonmännnyntien ja Lohestajantien risteysalue on sijoitettu niin, että käytännössä risteyksen istutusalueita ja suojateitä on sijoitettava niin, että ajaminen autokatokseen Isonmännnyntieltä hankaloituu kohtuuttomasti, jos se on lainkaan mahdollista. Käytännössä suojatiessä kiinni oleva liittymä Isonmännnyntielle vaarantaa liikenneturvallisuuden. Autotallirakennus on kuitenkin merkitty asemakaavaan nykyiselle paikalleen eikä tilalla 92-426-5-80 ole muutakaan ajoyhteyttä, joten autopaikkoja on jatkossakin pidettävä nykyisellä paikallaan. Tämä aiheuttaa tilan käytölle haittaa, joka olisi helposti ollut vältettävissä siirtämällä risteysaluetta vain joitakin metrejä itään päin.

3.4 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Vantaan kaupunki on tehnyt asemakaavassa Lohestajantien toisella puolen sijaitsevan tilan 92-426-5-3 omistajan kanssa 4.12.2017 päivätyt maankäyttö- ja kiinteistön luovutussopimukset (päätöksen 11.12.2017 § 15 liite). Sopimuksen ehtona 4 on osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta. Korvauksen määrä on oletettavasti MRL 91 c §:n periaatteiden mukaisesti määräytynyt lisääntyneen rakennusoikeuden määrän mukaisesti.

Lohestajantien katualueen sijoittaminen lähelle tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaa asuinrakennusta on ollut tilan 92-426-5-3 kannalta edullista. Asemakaavakartasta päätellen tilalle 92-426-5-3 sijoitettu rakennusoikeus olisi pitänyt sijoittaa tehokkaammin, mikäli Lohestajantie olisi ollut enemmän tilan 92-426-5-3 alueella. Tehokkuus olisi voinut johtaa alhaisempaan rakennusoikeuden arvoon. Asemakaavasta

PROJECT · LAW

4(4)

voidaan päätellä, että tilan 92-426-5-3 rakennusoikeuden määrän ja arvon maksimoimiseksi Lohestajantien ja Isonmännäntien risteys on sijoitettu kokonaan tilan 92-426-5-80 alueelle ja Lohestajantien katualue mahdollisimman lähelle tilan 92-426-5-80 asuinrakennusta. Tällainen kaavoitus ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaista.

3.5 Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan Lohestajantien katualue vaarantaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön valittajien kiinteistöllä 92-426-5-80 sekä on heille maanomistajina kohtuuton katualueen vaatiman, kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä haittaavan maa-alueiden varauksen vuoksi.

Myös valtuustossa hyväksytty Lohestajantien linjaukseen liittyvä pöytäkirjalausuma (pöytäkirjan sivu 4) tukee tässä valituksessa esitettyä käsitystä asemakaavan lainvastaisuudesta.

Asemakaava-alueen maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti Lohestajantien katualueen sijoittamisessa.

4 Liitteet

1. Ote pöytäkirjasta 11.12.2017 § 15
2. Pöytäkirjan 11.12.2017 kansilehti
3. Kuva autotallirakennuksen itäisivustalta kohti Isonmännäntietä
4. Kuvia tilan 92-426-5-88 varastorakennuksesta

5 Päiväys ja allekirjoitus

ERKKI MATTILA

TERTTU MATTILA

Helsingissä 19.1.2018

Laati:

Matias Forss
Asianajaja
Helsinki