

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 2364/18/Dnro
00427/18/4103/2.2.2018

Asia: Lausunto kaupunginvaltuuston asemakaavaa ja asemakaavamuutosta
nro 402100 ja tonttijakoa (40. Ylästö, Ylästö 7) koskevasta
päätöksestä tehdystä valituksesta / Valittajana yksityishenkilö

Pyydettyinä lausuntonaan Vantaan kaupunginhallitus esittää
seuraavaa:

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaava ei maankäyttö- ja
rakennuslain (MRL) 54 §:n 2 momentin vastaisesti vaaranna
edellytyksiä terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle eikä MRL 54
§:n 3 momentin vastaisesti aiheuta maanomistajalle kohtuutonta
haittaa.

Ylästö on yksi Vantaan voimakkaimmin kasvavista pientaloalueista.
Tiivistyville pientaloalueille on tyypillistä, että asuinrakennukset
sijaitsevat lähellä katualueen reunaa. Rakennuksen ja katualueen
väliin jäävä alue voidaan istuttaa ja katualuetta vasten voidaan
rakentaa aita.

Isomännnytien ja Lohestajantien katualueet on mitoitettu siten, että
ne luovat turvalliset liikkumisen edellytykset alueella. Lohestajantien
katualue on mitoitettu siten, että sen pohjoisella osuudella on
erillinen tila jalankululle ja pyöräilylle. Tälle osuudelle johdetaan
kevyttä liikennettä etelästä Apotinpölyn kevyenliikenteen raitilta.
Aporadan ja kevyenliikenteen tilan yhteenlaskettu leveys on yhteensä
10 metriä, ja eteläpäässä pelkän ajoradan leveys on 8 metriä.
Katualueen leveys on normaali tilavaraus lumitiloineen.

Kuntatekniikan keskus on useaan otteeseen neuvotellut ko. tontin
omistajan kanssa Lohestajantien katualueen järjestelystä ja
katusuunnitelmaratkaisusta. Neuvottelujen tuloksena Lohestajantien
katusuunnitelmaehdotuksessa mm. jalankulku- ja pyörätie on
päädytty siirtämään katualueen eteläreunaan siten, että ajoradan
reuna sijoittuisi mahdollisimman kauaksi tontin rajasta katualueen
leveys huomioonottaen.

Katualueen raja on määritelty asemakaavakarttaan siten, että siinä
on huomioitu talousrakennuksen paikka siten, kuin se on
rakennusluvassa määritelty. Kadun rakentaminen ei edellytä
valituksessa mainitun talousrakennuksen purkamista. Kun

asemakaavassa määritelty uusi rakennusoikeus toteutuu, tulee talousrakennus poistumaan.

Kaupunginhallitus toteaa, ettei Lohestajantien katualue ole tarpeeton. Tarpeellisuutta on perusteltu yksityiskohtaisesti asemakaavaa koskeviin muistutuksiin annetuissa vastineissa. 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. Ylästöntien sujuvuus (7 640 ajoneuvoa/vrk vuonna 2015) edellyttää mahdollisimman harvaa liittymäväliä, ryhmityskaistoja ja keskikorokkeita. Kaiken liikenteen johtaminen Padisentien kautta Isonmännnyntielle ruuhkauttaisi Padisentien ja Isonmännnyntien risteystä, johon tulee liikennettä myös uudesta ostoskeskuksesta Isonmännnynkujalta. Ylästöntie on keskiaikaisperäinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), joka on asemakaavassa suojeltu ja jonka maisemakuvaa on suojeltava.

Lohestajantietä tarvitaan erityisesti siksi, että sen varrelle kaavoitettaville tonteille pääsisi kulkemaan. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan jokaiselle tontille on järjestettävä ajoyhteys, ja yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Vanhaa ajorasitetta Isonmännnyntieltä ei voi käyttää seitsemää tonttia varten, eikä kiinteistöä 92-426-5-88 voida jakaa neljään omakotitonttiin nykyisen rasitetien varassa.

Kunnallistekniikka on jo rakennettu kyseiselle katualueelle, joten Lohestajantien katualue on tarpeellinen myös kunnallistekniikan huoltamista varten.

Lohestajantien arvioitu liikennemäärä on 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on mainittu kaavaselostuksen sivulla 21. Liikennemäärä ei tule alueella aiheuttamaan merkittävää melu- tai pienhiukkashaittaa. Arvioitu liikennemäärä perustelee kuitenkin katualueen tarpeellisuutta.

Myös Isonmännnyntie on yksi Ylästön vanhoista teistä. Sen linjausta on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon nykyisellä paikallaan. Isonmännnyntien katualuetta on valittajan huomioiden johdosta hänen omistamansa kiinteistön 92-426-5-80 kohdalla jo kavennettu työn kuluessa, ja katualuetta on linjattu tällä kohdin noin 3 metriä pohjoisemmaksi. Tien linjausta on korjattu niin paljon kuin mahdollista.

Valituksenalaiselta Isomännäntien / Lohestajantien katualueilta on ajoyhteys kiinteistön 92-426-5-3 kuudelle rakennuspaikalle ja vastaavasti valittajan omistaman maa-alueen viidelle rakennuspaikalle. 10 metrin katualueesta maanmenetys on jaettu suhteessa 4 m/6 m. Kiinteistön 92-426-5-3 omistaja on joutunut maksamaan asemakaavanmuutuskustannuksia sekä sopimuskorvauksia saamastaan rakennusoikeudesta. Valittajan osalle ei lankea korvausvaatimuksia lisärakennusoikeudesta, vaan saatu lisärakennusoikeus (500 k-m²) on ilmaista.

Kaupunginhallitus toteaa, että maanomistajia on kaavoituksessa kohdeltu yhdenvertaisesti. Katualueet on linjattu kaavoituksessa monien eri tekijöiden mukaan useiden maanomistajien toiveet yhteen sovittaen. Katualueiden linjauksessa on huomioitu lakien ja muiden säädösten mukaisesti kokonaisliikenneverkko, vanhan tieverkon sijainti, valmis kunnallistekniikka, tulevat kunnallistekniikan tarpeet, maasto-olosuhteet, liikenteen tarpeet, voimassa olevat kiinteistörajat, rakennetut rakennukset ja luontoarvot.

Kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, että asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu MRL:n sekä muiden säädösten mukaisesti ja täyttää säädösten vaatimukset, minkä johdosta valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS