



Ärende Besvär som gäller detaljplan

Ändringssökande Axel Sandells dödsbo

Beslut i vilket ändring söktes



Stadsfullmäktige i Vanda 24.4.2017 § 7

Stadsfullmäktige har godkänt det 13.2.2017 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby.

Yrkanden i besvären

Beslutet ska upphävas. Ändringssökanden är en markägare nordost om planområdet.

Omgivningens intressen har helt åsidosatts. Ändringssökandens missnöje över planens innehåll gäller speciellt den för höga fasadhöjden som är maximalt 15 meter samt den minimala skyddszonen mot nordost. I planutkastet av 3.3.2015 var den maximala höjden 10,5 meter. Redan det är för mycket för att senare trädbestånd skulle täcka byggnadernas gavlar mot nordost. Någon motivering till den ökade fasadhöjden har inte presenterats.

Den obetydliga skyddszonen mot nordost innebär att såväl A- och B-byggnadernas gavlar blir synliga från Biskopsbölevägen. Elementfabrikens huvudväg finns i det område som nu betecknats som skyddszon. Vägen finns, den används i detta nu och någon plankarta hindrar inte att vägen används i framtiden. Av skyddszonen återstår en smal remsa, som inte skyddar mot någonting. Till ovannämnda delar strider detaljplanen mot 54 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ett existerande vägnät för den överdimensionerade byggnationen saknas. Inte heller vägförbindelserna har utretts eller förbättringar planerats. I planbeskrivningen framhålls att trafiklösningen är i ordning. Så är inte fallet och någon detaljerad utredning härom finns inte. Den enorma trafikökningen genom bland annat över 700 nya arbetsplatser samt motsvarande långtradartrafik tros hanteras genom vägar som fått sin sträckning av hästar och oxar på medeltiden (Vandaparksvägen, Kivistörpivägen och Biskopsbölevägen). De två förstnämnda vägarna är delar av den västra vägen mellan Tavastehus och kusten och den sistnämnda en byväg till Sjöskog. Vid storskiftet på 1700-talet bestämdes vägarnas bredd till 7 alnar och varken Kivistörvägen eller Biskopsbölevägen har sedan dess varit föremål för någon vägförrättning. Endast Vandaparksvägen har en separat gång- och cykelväg. På de andra vägarna ska fotgängare och cyklister blandas med långtradarna. En gång- och cykelväg längs Kivistörpivägen från korsningen av de tre vägarna, på gränsen till planområdet, var nyligen under prövning av Vanda stad. Generalplanechefen konstaterade

rade att ingen cykelväg är under planering. Korsningen mellan Vandaforsvägen och Vandaparksvägen tål inte en ökad trafik längs Vandaparksvägen, speciellt inte under rusningstider.

Ändringssökanden äger en lager- och kontorsbyggnad om cirka 13 500 m²-vy cirka 300 meter från det aktuella planområdet. Vid en förhandling med Vanda stads tjänstemän om en ändrad användning av byggnaden för järnvaruhandel ifrågasattes om vägnätet räcker till. Projektet förföll i anledning härav. Men nu med fem gånger större byggnadsmassa räcker det existerande vägnätet väl till. Någon utredning som baserar sig på verkligheten finns inte.

Handläggning och utredning av ärendet

Stadsstyrelsen har avgett ett utlåtande. Enligt utlåtandet får det i den gällande detaljplanen byggas maximalt 12 och 15 meter höga byggnader på den nordöstra delen av planområdet. Detaljplanen anvisar trafiken till kvartersområdet huvudsakligen via Åbyvägen. Vid den gamla huvudvägen som ändringssökanden nämner är det möjligt att placera en alternativ trafikförbindelse.

Ändringssökanden har avgett ett bemötande och yrkat att förvaltningsdomstolen förrättar syn av trafikarrangemangen.

Förvaltningsdomstolens avgörande

Förvaltningsdomstolen avslår yrkandet om förrättande av syn.

Förvaltningsdomstolen förkastar besvären.

Motivering

1. Syn

Enligt 41 § i förvaltningsprocesslagen kan besvärsmyndigheten för utredning av ärendet förrätta syn av ett föremål som inte utan svårighet kan hämtas till besvärsmyndigheten eller av fast egendom eller en plats eller något annat objekt.

Ändringssökanden har yrkat att syn förrättas för utredning av reglering av trafik till planområdet. Med beaktande av de utredningar som finns i handlingarna och framförda yrkanden föreligger det inte behov att förrätta syn.

2. Huvudsaken

Tillämpade lagrum

Enligt 54 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen skall detaljplanen utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Enligt 57 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen kan i detaljplanen utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används (*detaljplanebestämmelser*). Detaljplanebestämmelserna kan bland annat gälla förhinder eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Detaljplaneområdet, syftet med planen och områdets planläggnings-situation

Detaljplaneområdet ligger i Åby industriområde i Biskopsböle i området mellan Vandaparksvägen och Vanda å. Detaljplanen för tomten i kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader ändras så att det storskaliga byggande och verksamheter som förläggs till tomten bättre anpassas till det nationellt värdefulla landskapsområdet. Den på planområdets tomt tidigare verksamma elementfabrikens fabriks- och kontorsbyggnader revs före år 2005, varefter tomten stått tom. Planeringen möjliggör cirka 750 arbetsplatser i området.

På planeringsområdet gäller delgeneralplanen för Marja-Vanda med rättsverkan. Enligt den är planeringsområdet industri- och lagerområde (T) och närre-kreationsområde (VL). Planområdet ligger i ett grundvattenområde och i flyg-bullerzon 1. Sydöstra delen av området har anvisats som landskapsmässigt värdefullt område.

Enligt den gällande detaljplanen är planeringsområdet industri- och lagerområde (T) och närre-kreationsområde (VL). Kvartersområdets sammanlagda byggrätt är 96 000 m²-vy och byggnadernas högsta tillåtna våningstal är II-IV.

Detaljplanens huvudsakliga innehåll

Med detaljplanen ändras tomten från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Med detaljplanen fogas till kvartersområdet ett område som inte blivit fastställt i tidigare planläggning. För närre-kreationsområdet mellan tomten och Vanda å anvisas en friluftsled i enlighet med delgeneralplanen.

Enligt planbestämmelserna får på området byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa. Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 15 meter. Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier. Jordnära färger ska användas i byggnadernas fasader. Byggnadernas fasader ska göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt ska iakttas. Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannfastighets gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som inte används för trafik eller parkering. Områdena ska hållas i ett vårdat skick. Områdesdel där en tät randzon bestående av träd och buskar ska skapas får ej förses med inhägnad mot området för närre-kreation utmed Vanda å.

Till kvartersområdet KTY har anvisats fem byggnadsytor och områdets totala bygg rätt är 74 800 m²-vy. Byggnadernas högsta tillåtna antal våningar är II. Till de södra, östra och norra sidorna av kvartersområdet har anvisats delar av områden där träd och buskar ska bilda en tät gränsande zon. Trafiken till kvartersområdet har anvisats genom Åbyvägen, som inte är en del av planområdet.

Vid planområdets sydvästra gräns samt mellan kvartersområdet och Vanda å har anvisats område för närrekreation (VL). Området tillhör det nationellt värdefulla landskapsområdet Vanda ådal. Enligt planbestämmelserna ska områdets kulturhistoriska särdrag bevaras och återställas. Landskapets öppna karaktär återställs delvis, så att solitära träd, trädgrupper och skogsdungar bevaras. I utvecklingen och skötseln av området kring Åby gård ska den gamla trädgårdens växtlighet, byggnadslämningarna och den gamla vägdragningen beaktas. Till VL-området har anvisats del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. Vägen från kvartersområdet till fornminnesområdet har anvisats som väg som ska skyddas.

Rättslig bedömning

Reglering av trafiken

Enligt utredningen *Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelut Åbyntien maankäytön muuttuessa, Sweco, 15.10.2015*, baserar sig analysen av hur väganslutningarna fungerar på situationen år 2030. Funktionsanalysen baserar sig på två alternativ som båda innebär två användbara vägar till eller från planområdet. Enligt utredningen innebär det nya byggandet en ökning av personbilstrafiken med 1 420 fordon per dygn och godstransporter med cirka 160 bilar per dygn. Som slutsats har konstaterats att Vandaparksvägens trafik löper flytande efter detaljplaneändringen även vid rusningstid. Man rekommenderar att Åbyvägens anslutning skulle utgöra huvudanslutning för planområdet eftersom trafiken då fördelas jämt i trafikinätet. Vandaparksvägens funktionalitet kan förbättras genom att nya filer byggs för trafiken som svänger till vänster.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att trafiken till kvartersområdet har anvisats via Åbyvägen. På plankartan har inte antecknats en trafikförbindelse vid den avgränsande zonen i den nordöstra delen av planområdet. Det finns även en gång- och cykelväg bredvid Vandaparksvägen. Med hänsyn till utredningen anser förvaltningsdomstolen att detaljplanen skapar tillräckliga förutsättningar för reglering av trafiken.

Detaljplanens konsekvenser för landskapet

Vid planläggningen har avfattats utredningen *Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma, 14.9.2015*, enligt vilken området gränsar till öppen åkermark och landskap i nordost. Målsättningen är att åkermarken skulle få en stark och enhetlig grön kant mot byggnaderna. Den avgränsande zonen i nordost är cirka 12 - 20 meter bred. Den norra delen av zonen är i ett djupt snitt och jordmassorna skymmer huvudsakligen den största byggnadsmassan. Målsättningen är att plantera en så stark skiktbaserad struktur som möjligt. Avsikten är inte att bryta av sikten till tomten helt och hållet. Byggnaderna får ställvis skymta fram bland växtligheten.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att detaljplaneområdet gränsar till åkermark i nordost och att utsikten från Biskopsbyvägen är från nordost. I detaljplanen har anvisats en tät planterad zon vid områdets nordöstra gräns. Med hänsyn till planbestämmelserna och den ovannämnda utredningen anser förvaltningsdomstolen att detaljplanen skapar förutsättningar för en trivsamt livsmiljö. Förvaltningsdomstolen konstaterar att detaljplanen inte är lagstridig på den grunden att landskapet förändras.

Slutresultat

Enligt 90 § 2 mom. i kommunallagen (365/1995) får besvär anföras på den grunden att 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning, 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller 3) beslutet annars strider mot lag.

Förvaltningsdomstolen kan med anledning av besvären pröva endast om beslutet att godkänna detaljplaneändringen är lagstridigt på det sätt som avses i 90 § i kommunallagen till den del besvär anförts mot beslutet. Det hör inte till förvaltningsdomstolens behörighet att pröva besvärsgrunder som gäller ändamålsenligheten av ett planbeslut, såsom frågan om huruvida området skulle kunna planeras på ett mer adekvat sätt.

Förvaltningsdomstolen konstaterar att det inte har lagts fram sådana omständigheter i besvären på basis av vilka beslutet om att godkänna planen kunde anses stå i strid med innehållskraven på detaljplaner eller i övrigt vara lagstridigt. Därför bör besvären förkastas.

Tillämpade lagrum

De i motiveringen nämnda samt
Kommunallagen (410/2015) 147 §
Markanvändnings- och bygglagen 50 §

Sökande av ändring

Enligt 188 § (976/2017) 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen får ändring i detta beslut sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvärсанvisning medföljer som bilaga (FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16).

Förvaltningsdomstolens sammansättning

Ärendet har avgjorts av förvaltningsdomstolens ledamöter
Markku Setälä, Marja Viima (g) och Riikka Valli-Jaakola.



Föredragande ledamot Riikka Valli-Jaakola

Distribution och rättegångsavgift

Beslut Axel Sandells dödsbo /
C. G. Sandell
Rättegångsavgift 250 euro
(Lagen om domstolsavgifter 2 §)
Meddelande om rättegångsavgift i högsta förvaltningsdomstolen

Avskrift Vanda stadsstyrelse

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

För kännedom till miljöministeriet för statistisk uppföljning, elektroniskt

Helsingfors förvaltningsdomstols kontaktinformation

Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggargvägen 5
00520 HELSINGFORS

Telefon 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi

Avskriftens riktighet intygas:



Melissa Heikkinen
lagskipningssekreterare

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16