

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

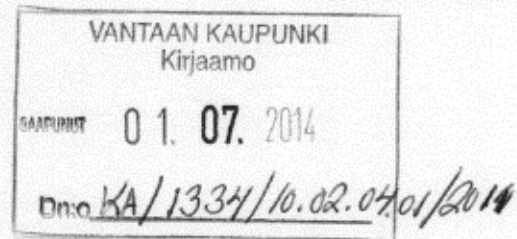
LÄHETE

11605/14

27.6.2014

03750/14/4103
03814/14/4103

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA



LAUSUNTOPYYNTÖ

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta oheisten valitusten johdosta

- 1) hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Näitä ovat ainakin:

- * osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - * lopullinen värillinen kaavakartta
 - * kaavamerkinnät ja -määräykset
 - * kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - * kaavaan liittyvä mitoitusselitys tilojen rakennusoikeudesta
 - * kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
 - * kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
 - * muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
 - * suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat
- kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 11.08.2014.

Krista Lappalainen
notaari
Puh. 029 56 42066

LIITTEET

Asunto Oy Pähkinätorpan ja Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnun valitusasiakirjat (palautettava hallinto-oikeudelle).



ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

PL 208, 00131 HELSINKI
Käyntios. Pohj. Makasilinikatu 6 A 8
etunimi.sukunimi@ymparistolaki.fi

Puh. (09) 2511 1620
Faksi (09) 2511 1621
www.ymparistolaki.fi

Päiväys

19.6.2014

Sivuja 1 +

15



Vastaanottaja

Helsingin hallinto-oikeus
Kirjasto

Faksinumero: 029 56 42 079

Lähetin

Milla Pihlakari

Asiana Jotoimisto Ympäristölaki Oy

Puhelin (09) 2511 1620
Faksi (09) 2511 1621
GSM 0400 774 858
Sähköposti milla.pihlakari@ymparistolaki.fi

ASIA

Kädetön ohessa Asunto Oy
Pohjanmäen valituksien Helsingin
hallinto-oikeus alle

! HUOMI

Vastaanottokulttuuriksi pyydämme ystävällisesti
lähettämään kirjelmän ensimmäisen sivun saapu-
misleimattuna faksinumeroon (09) 2511 1621.



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valitus Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksestä 12.5.2014 § 17 koskien 12. kaupunginosan, Hämeenkylä / Pähkinärinne, asemakaavan muutoksen 001515 hyväksymistä. Päätös on asetettu nähtäville 21.5.2014. Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen on liitteenä 1.

VALITTAJA

Asunto Oy Pähkinätorppa, kaavamuutosalueella sijaitsevan korttelin 12156 tontin 2 omistajana (jälj. Pähkinätorppa). Yhtiön omistama tontti on kaavamuutoksen kohteena olevan saman korttelin tontin 4 viereinen tontti.

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Juha Sario

Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy, Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8, PL 208,
00131 Helsinki, puh. (09) 2511 1620, faksi (09) 2511 1621

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

PL 208, 00131 HELSINKI | Käyntiosoite: Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8 | Puh. (09) 2511 1620 | Faksi (09) 2511 1621
www.ymparistolaki.fi | etunimi.sukunimi@ymparistolaki.fi | Kotipaikka: Helsinki | Y-tunnus: 0972488-1

VAATIMUKSET

- 1) Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Vantaan kaupunginvaltuuston valituksenalaisen päätöksen kokonaisuudessaan ja kumoaa myös asemakaavamuutoksen kokonaisuudessaan, koska se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaavamuutos on ristiriidassa edellä mainitussa lainkohdassa edellytettyjen turvallisen ja viihtyisän elinympäristön sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen huomioon ottamista koskevien vaatimusten kanssa. Kaavamuutos aiheuttaa myös erityisesti alueelle suunnitellun uuden rakentamisen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen seurauksena Pähkinätorpalle maanomistajana MRL 54.3 §:ssä kiellettyä kohtuutonta haittaa. Edelleen toteamme, ettei kaavaehdotus perustu MRL 9 §:n edellyttämin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.
- 2) Lisäksi vaadimme, että meille tästä valituksesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut määrätään Vantaan kaupungin korvattavaksi HLL 74 §:n perusteella täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa.
- 3) Lopuksi pyydämme, että Helsingin hallinto-oikeus pitäisi valituksenalaisella asemakaava-alueella HLKL 41 §:n mukaisen katselmuksen alueen olosuhteiden selvittämiseksi sekä kiinteistöllemme kaavaratkaisusta aiheutuvan kohtuuttoman haitan havainnoimiseksi.

PERUSTELUT

Aluksi viittaamme perustelumme aiemmin kaavoitusprosessin yhteydessä tästä asiasta esittämäämme Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun Länsi-Vantaan asemakaavayksikölle toimittamaamme 17.9.2012 päivättyyn mielipiteeseen (liite 2).

1. Viihtyisän elinympäristön sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen huomioon ottaminen (MRL 54.2 §)

Pähkinärinteeseen asemakaavan 22.12.2010 päivättyssä muutosluonnoksessa, myöhemmin asuinkerrostalotontiksi ja nyttemmin yleisten rakennusten alueeksi (Y) muutettu alue oli osoitettu VP-merkinnällä puistoalueeksi lukuun ottamatta pientä osaa tontin luoteiskulmassa, joka oli varattu yhtiömme käytössä olevan LPA-alueen laajenemiseksi. Luonnoksen (22.12.2010) sivulla 20 esitetyn mukaan tontti on kaavoitettu päiväkotia varten, mutta on vaikeasti rakennettavissa, sille ei ole hanketta ja tontille on vain huoltoajoyhteys kävelykadun kautta. Tontti liittyy luontevasti sen eteläpuolella olevaan puistoon.

Nyt kuitenkin hyväksytyn asemakaavamuutoksen mukaan rakentamattomalle Vantaan kaupungin omistamalle yleisten rakennusten korttelialueen tontille Lammaspolku 12 sallitaan rakentaa erityis- ja palveluasuntoja sekä hoitolaitoksia. Vanhan asemakaavan mukainen rakennusoikeus oli 1 200 k-m² ja kerrosluku kaksi (II). Uuden asemakaavan mukainen kerrosala on 1800 k-m² ja kerrosluku viisi (V). Autopaikkoja tarvitaan 12 kappaletta. Uusien pysäköintipaikkojen tarve heikentää huomattavasti alueen jo ennestään vaikeaa pysäköintitilannetta. Hanke estää siten Asunto Oy Pähkinätorpan pysäköintipaikkojen sijoittamisen tälle alueelle siten, kun 22.12.2010 päivättyssä muutosluonnoksessa oli esitetty.

Aiemman 22.12.2010 päivätyn kaavaluonnosversion selostuksessa (liite 3) korostetaan toistuvasti sitä, että Pähkinärinteeseen alueen erityinen kaupunkikuvallinen ja viihtyisyyttä lisäävä tekijä on juuri se, että asuinrakennusten lomassa on säilytetty mahdollisimman paljon ja monipuolisesti koskemattomaa metsäluontoa, kiviä ja kallioita (esim. selostuksen 22.12.2010 sivut 4 ja 6). Erityisen hyvä kuvailu juuri valituksen kohteena olevasta alueesta on kaavaselostuksen 2014 sivulla 9, jossa todetaan seuraavaa:

"Alue on rakennettu topografiltaan vaihtelevaan ja osin kallioiseen maastoon. Rakennukset sijoittuvat rinteisiin ja lakialueet on rajattu pihoiksi ja puistoiksi. Tämä on mahdollistanut vanhan elinvoimaisen met-

säkasvillisuuden säilymisen sekä luonut väljiä, viihtyisiä ja luonnonläheisiä pihatiloja ja lähipuistoja. Itä-länsi suuntainen puistoakseli yhtyy Lammaspolkuun alueen keskivaiheilla ja johtaa Lammaslammen rannan leikkipaikalle ja ympäristön ulkoilualueille. Lammaslammen ranta on jätetty asemakaavan alkuperäisistä tavoitteista poiketen luonnonvaraiseksi. Pähkinärinteen kokonaisuutta leimaa maiseman merkitystä ymmärtävä ihmisläheinen ajattelu. Pihojen, reittien ja katutilojen suunnittelussa kasvillisuuden käyttö on ollut osaavaa." (alleviivaus tässä)

Viisikerroksisen rakennuksen rakentaminen Lammaslammenpolulle katkaisee juuri edellä esitetyssä lainauksessa hyvin tärkeäksi elementiksi koetun itä-länsi suuntaisen puistoakselin, johon on jo kymmenen vuoden ajan suunniteltu ulkoilureittiä. Asemakaavamuutos heikentää siis varmuudella elinympäristömme viihtyisyyttä ja vähentää merkittävästi alueen rakennetun ympäristön erityisarvoja sen lisäksi, että se vähentää oleellisesti jo nykyisellään varsin tiiviisti rakennetun alueen rakennusten väliin sijoituvia puistoalueita. Vanhojen rakennusten ja uudisrakennuksen välinen piha-alue jää kapeaksi ja varjoisaksi, eikä houkuttele enää asukkaita oleskelemaan pihalla.

2. Kohtuuton haitta maanomistajalle (MRL 54.3 §)

Yli kymmenen vuotta valmistellun Pähkinärinteen asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite ja tarkoitus (vrt. MRL 54.3 §) on ollut alueen pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla, eikä suinkaan alueen rakennuskannan tiivistäminen. Aiemmassa 22.12.2010 päivätyssä luonnoksessa tämä tavoite oli ainakin meidän korttelimme osalta saavutettu varsin tyydyttävällä tavalla, kun nykyisen Y-tontin maastoltaan tasaisesta luoteiskulmasta osoitettiin yhtiöllemme viereisiltä LPA-tonteilta puuttuvat 9 pysäköintipaikkaa.

Kaavoittajan ratkaisu kaupungin kiinteistön arvon maksimoinnista kaavamuutoksen yhteydessä on johtanut täysin alkuperäisen kaavamuutoksen tavoitteiden vastaiseen lopputulokseen.

Tämän lisäksi erityisen ongelmallisia järjestelyjä meidän kiinteistömme kannalta ovat rakennettavaksi suunnitellun Lammaspolku 12 (rakentamaton Y-tontti 12-156-4) liikenteen ja pysäköintialueen toteuttaminen. Kaavamuutoksessa tontin 4 autoliikenne on suunniteltu tapahtuvan asemakaavan mukaista kulkuyhteyttä pitkin taloyhtiömme käyttämän LPA- eli autopaikkatontin läpi. Eteläpäässään tämän yhteyden toteuttaminen tarkoittaa sitä, että pysäköintipaikkaltamme poistuu pysäköintipaikkoja. On kohtuutonta, että Asunto Oy Pähkinätorppa joutuu kustantamaan ainoana yhtiönä lisäpaikkojen rakentamisen, jota kaupungin rakennustarpeisiin tehty kaavamuutos edellyttää. Pysäköintisuunnitelman mukaan vaihtoehtoinen autopaikkojen sijoittaminen LPA-tontille 11 edellyttää louhintaa, luiskaa ja mahdollisesti tukimuurien rakentamista. Lisäksi parkkipaikat tulisivat sijaitsemaan muun yhtiön eli Pähkinähoito Oy:n omistamalla tontilla. Edelleen pysäköintialueen louhiminen tälle luonnonmukaiselle kallionyppylälle vaikuttaisi maisemaan erittäin haitallisesti ja pienentäisi merkittävästi talojemme ”sisäpihan” oleskelu- ja leikkialuetta.

Voidaan siis havaita, että tämä muutos on hyvin suuressa ristiriidassa varsinaisen suuremman Pähkinärinteen kaavamuutoshankkeen tavoitteiden eli alueen pysäköintijärjestelyjen helpottamisen kanssa. Kaavaselostuksen (20.1.2014) sivulla 3 todetaan, että:

”Kaavamuutoksen tavoitteena on välttää kalliiden pysäköintikansien rakentaminen ja järjestää pysäköinti maantasossa niin, että tonttien viheralueet eivät oleellisesti pienene.”

Valituksenalaisessa kaavamuutoksessa ajo kaupungin tontille ohjataan siis pysäköintialueemme läpi, vaikka Lammaspolku 12 -tontti rajoittuu juuri osoitteensakin mukaisesti katualueeseen eli Lammaspolkuun, joka tosin on kävelykatu, mutta tontille ajo kevyenliikenteen käyttämien katujen kautta on ollut hyvin useissa tilanteissa täysin mahdollista. Vaihtoehtoinen ratkaisu, jossa ajo omalle pysäköintialueelle ohjattaisiinkin kaupungin oman rakennusalan kautta, olisikin kaikin tavoin perustellumpi liikennejärjestely. Tämä malli ei tosin mahdollistaisi Vantaan kaupungin tontilleen kaavoittaman rakennusoikeuden käytön maksimointia.

Edellä esitetyn perusteella pidämme selvästi osoitettuna, että hankkeesta aiheutuu varmuudella Pähkinätorpan kiinteistölle ja sen käyttämiselle MRL 54.3 §:ssä kiellettyä kohtuutonta haittaa.

3. Puutteelliset selvitykset (MRL 9 §)

Katsomme myös, ettei kaavaluonnos perustu miltään osin MRL 9 §:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. MRL 1 §:n 1 momentin mukaan MRL 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, ja rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkikuvallisesti näin herkälle paikalle suunnitellun rakentamisen osalta olisi pitänyt ehdottomasti laatia hyvin perusteelliset ja laadukkaat havainnekuvat ja selvitys maisemallisista vaikutuksista. Asemakaavan muutoksen selostuksessa 2014 rakentamista havainnollistetaan ilmakuva- ja julkisivusovitteella. Selostuksessa ei kuitenkaan ole esitetty tarkempaa arviota maisemallisista vaikutuksista. Samoin hankkeen osalta olisi tullut erityisesti selvittää sen liikennejärjestelyjen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistöjen käyttöön ja niiden pysäköinnin järjestelyjen toteuttamiseen. Myös uudisrakentamisen negatiiviset vaikutukset asuinalueen viihtyisyyteen ja virkistyskäyttömahdollisuuksien heikentymiseen on jätetty arvioimatta.

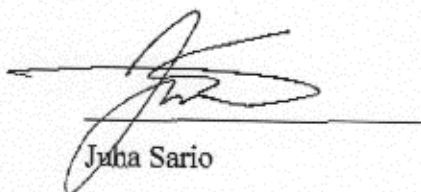
4. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella katsomme, että kaavahanke ei ota huomioon alueen erityispiirteitä ja aiheuttaa Pähkinätorpalle maanomistajana MRL 54.3 §:ssä kiellettyä kohtuutonta haittaa.

Kaavamuutos tulee selvästi MRL 54 §:n mukaisten asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisena hylätä.

Helsingissä 19. päivänä kesäkuuta 2014

Asunto Oy Pähkinätorpan asiamiehenä



Juhana Sario

asianajaja

oikeustieteen lisensiaatti

Espoo

LIITTEET

Liite 1. Pöytäkirjaote Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksestä valitusosoituksineen

Liite 2. Mieliipide 17.9.2012

Liite 3. Kaavaluonnoksen 22.12.2010 selostus