

Loviisan kaupunki
Tekninen lautakunta

Helsingin hallinto-oikeudelle

Valitus, 03274/18/4103

Lausunto asemakaavavalituksen johdosta

Kiinteistön 434-5-514-6 omistaja on jättänyt 7.6.2018 valituksen koskien Loviisan teknisen lautakunnan 26.4.2018 tekemää päätöstä § 83, joka koskee asemakaavan muutosta, kaupunginosa 5, Eteläharju, korttelit 529, 534 ja 535 ja osa kortteleista 508 ja 514 sekä katu- ja viheralueet (Vanha Sahatie/Haravankyläntie/Ympyrätie). Valittaja kokee, että asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on epäoikeudenmukainen, ja hakee siksi muutosta päätökseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty osa-alueittain tiivistelmä valituksen perusteluista sekä kaupungin vastaus niihin.

Valituksen perustelu	Kaupungin vastine
Haravankyläntien tasoristeyksen suunniteltu uusi paikka tulee vaikuttamaan valituksen tekijän omistamaan tonttiin ja tontin edessä kulkevaan Pitkäsaarentien ja Haravankyläntien liittymään epäedullisesti. Pitkäsaarentie, sen liittymä ja Haravankyläntie tulee muutaman sata prosenttia lähemmäs taloa. Tontin hyödynnettävyys ja käytettävyys alenevat. Ajoteihin (Pitkäsaarentie ja Haravankyläntie) rajautuva tontin eturaja pitenee 1 metrillä noin 46 metriin, eli tiet tulevat 46 metrin matkalla tontin eturajaan ”kiinni”. Tontin ja talon arvo alenevat ja jälleenmyynti vaikeutuu. Taloon kohdistuu myös rakenteellisen vaurion riski. Tien sijoittuminen liian lähelle talon edustaa ja päätyseinää voi aiheuttaa maan liikkumista ja painumista ja olla riski talon perustuksille ja rakenteille. Tontilla on siporex-runkoinen joustamaton kiviseinäinen talo, jota lähellä tapahtuva värinä, tien rakennusvaiheen kaivaminen ja mahdollinen räjäyttämisen voivat vahingoittaa.	AO-korttelialueen Pitkäsaarentiehen rajautuvaa etelä-pohjoissuuntaista rajaa on hyväksytyssä asemakaavassa siirretty 5 metriä lännen suuntaan, mikä siirtää katualueen rajaa kauemmas rakennuksesta. Tontin pohjoiskulmassa katualueen raja siirtyy noin neljä metriä länteen voimassa olevaan kaavaan nähden. Tontin eteläisin kulmapiste säilyy nykyisellä sijainnilla. Nykytilanteessa kiinteistö rajautuu katualueeseen 45,7 metrin matkalla. Hyväksytyssä asemakaavassa tontti rajautuu katualueeseen 48,7 metrin matkalla. Kolmen metrin kasvu johtuu AO-korttelialueen ja katualueen rajan uudesta linjauksesta. Varsinaisen asfaltoitavan kadun reunaa ei ole suunniteltu kiinni katualueen reunaan (kaavaselostuksen liite 13: katusuunnitelmat ja poikkileikkaukset). Tontti kasvaa kaavamuutoksella 204,4 m ² , minkä voi katsoa parantavan tontin käytettävyyttä. Rakennuslupa on haettu ja myönnetty osittain voimassa olevan asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle: lähemmäksi katualuetta kuin kaavassa on osoitettu. Rakennuslupaa myönnettäessä ja alkuperäistä asemakaavaa laadittaessa on huomioitu alueen soveltuminen asuinrakentamiseen. Hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa esitetyt rakennusalat ovat rakennusluvassa myönnetyn poikkeamisen mukaiset.

	<p>Pitkäsaarentie on linjattu voimassa olevassa asemakaavassa tontin edustalle, ja kadun pinnan reuna on ohjeellisena osoitettu 1,5–3 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Hyväksytyllä asemakaavalla katualueen raja siirtyy kauemmas rakennuksesta. Hyväksytyin asemakaavan selostuksen liitteenä olleessa katusuunnitelmassa kadun pinnan reuna on suunniteltu noin 7 metrin etäisyydelle nykyisestä tontin rajasta, mikä on 4–5,5 metriä enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.</p>
<p>Tontin edessä kulkeva Pitkäsaarentie sijoittuu liian lähelle taloa. Tällä hetkellä tie kulkee noin 20 metrin päässä talosta. Nyt kaupunki on tuomassa uuden tielinjauksen todella lähelle taloa. Yhdessä kaavasuunnitelmassa Pitkäsaarentie on pahimmillaan tulossa 2 metrin päähän yhdestä talon etukulmasta. Tontti on tien ensimmäinen asuinkiinteistö, joka rajautuu kaupungin puistoalueeseen itä- ja pohjoispuolella sekä kaupungin pelto/joutomaahan länsipuolella.</p>	<p>Ks. edellinen kappale. Katualueen ja AO-korttelialueen välistä rajaa muutettiin kaavaehdotukseen (kaava-alueen laajennus 25.1.2018). Katualueen raja on hyväksytyssä kaavassa lähimmillään 6 metrin etäisyydellä rakenteilla olevasta rakennuksesta, kun nykytilanteessa rakennuksen ja katualueen välinen raja on pienimmillään 1,4 metriä. Kiinteistö rajautuu voimassa olevassa asemakaavassa katualueeseen lännessä ja luoteessa sekä lähivirkistysalueeseen idässä ja koillisessa. Tämä tilanne ei muutu hyväksytyin asemakaavan myötä.</p>
<p>Valituksen tekijä osti kiinteistön vuonna 2004 Loviisan kaupungilta. Kauppasopimuksessa sovittiin, että ostaja purkaa vanhat rakennukset tontilta ja rakentaa myöhemmin uuden talon tontille. Vuonna 2008 kiinteistönomistaja sai Loviisan puhelinosuuskunta LPO:n verkkokartan. Kartasta ilmeni, että vanhat rakennukset eivät sijainneet kokonaisuudessaan tontilla ja että tontin muoto oli kolmiomainen ja epäkäytännöllinen uuden talon rakentamiselle. Valituksen tekijä toteaa, ettei kauppasopimuksessa ole mainintaa, että ostaja purkaisi rakennuksia kaupungin alueelta, vaan vain omalta tontiltaan.</p> <p>Kauppasopimuksen ja kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksen tekstisisältö ja todellinen tontin muoto ovat ristiriidassa keskenään ja näin ollen harhaanjohtavia. Valituksen tekijä on pyytänyt nähtäville alkuperäistä tonttikarttaa ennen kaupungin 1996 tonttikaavamuutosta, mutta sitä ei ole saanut nähdä.</p>	<p>Loviisan kaupunki katsoo, että yksittäiseen tonttikauppaan vuodelta 2004 liittyvät kysymykset eivät suoraan liity tämän asemakaavan hyväksymispäätökseen. Kaupunki tekee tonttikauppoja ainoastaan asemakaavan mukaisista tonteista, ja nykyinen kiinteistö on voimassa olevan kaavan mukainen. Ostajan vastuulle kuuluu tutustua kohteeseen, jota on hankkimassa.</p> <p>Korttelissa 514 on ennen vuoden 1996 asemakaavanmuutosta ollut voimassa asemakaava vuodelta 1972. Kysäisen kaavan pohjakartan mukaan jo tuolloin rakennuspaikalla olleet rakennukset eivät ole olleet täysin esitettyjen korttelin rajojen sisäpuolella. On selkeästi tulkittavissa, että rakennukset on jo tuolloin ollut määrä purkaa.</p> <p>Tonttikaupasta on tehty kauppakirja, joka on valituksen liitteenä. Sen kohdassa 6 esitellään ostajan tuntemus ostamastaan kohteesta. Kauppakirjan mukaan ostajalla ei ole ollut</p>

<p>Kaavaehdotukseen (teknisen lautakunnan kokous 25.1.2018) katualueen raja muutettiin 5 metriä kauemmas talon edustalla. Kiinteistönomistajan purkamat rakennukset eivät vielä ole kokonaisuudessaan tontilla. Valituksen tekijä vaatii, että tonttia laajennetaan 5 metrin kaistaleella Pitkäsaarentien puoleisella etulaidalla ja Haravankyläntiehen kohdistuvassa päädyssä niin, että vanhat kauppasopimuksessa mainitut puretut rakennukset sijoittuisivat tontille.</p> <p>Valituksen tekijä tuo esille kaupungin vaillinaisen ja harhaanjohtavan menettelyn kauppasopimuksen rakentamisvelvoitteen tekstisisällössä, kauppasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja sitä edeltäneessä viranhaltijapäätöksessä. Valituksen tekijä kokee, ettei hänellä ollut mahdollisuutta tutustua riittävästi tonttia koskeviin asiakirjoihin. Tonttikauppaa koskevasta tonttikartasta ei ilmennyt, että rakennukset eivät sijainneet kokonaisuudessaan tontilla. Kaupunki on poistanut rakennukset kaava/tonttikartasta, mahdollisesti vuonna 1996 kun kaavamuutos on tehty. Ostajalla ei ollut ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista kauppaan liittyviä asiakirjoja nähtävänä. Kauppasopimuksen kohdassa 6 mainitaan, että ostaja on tarkistanut kiinteistön. Kauppasopimus olisi pitänyt valituksen tekijän mukaan esittää kaksi viikkoa ennen sopimuksen tekemistä, jotta olisi voinut tutustua sopimuksen sisältöön. Kauppasopimuksen kohdan 11 mukaan ostaja on velvollinen korvaamaan myyjälle aiheutuvat vahingot, jos ostaja rikkoo sopimusta. Valituksen tekijä kysyy, onko kaupunki velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutuneet vahingot, mikäli Loviisan kaupunki rikkoo sopimusta. Nyt voi aiheutua ylimääräisiä kuluja kiinteistönmuodostuksesta, laajennetun tontinosan ostokustannuksista sekä mahdollisesti alentuneesta tontin ja talon myyntihinnan menetyksestä.</p>	<p>huomauttamista kaupan kohteesta. Kohdassa 7 listataan asiakirjat, joihin ostaja on tutustunut: mm. kaavakartat ja määräykset. Ostaja on allekirjoituksellaan vahvistanut tämän. Vuonna 1996 hyväksytyyn asemakaavan pohjakartalla on esitetty rakennukset, jotka valittaja sittemmin on purkanut. Tonttijakokartalla rakennuksia ei ole esitetty.</p> <p>Loviisan kaupunki katsoo, että tasoristeysalueen uusilla liikenteellisillä järjestelyillä, korttelien 529 ja 534 rakentamisen mahdollistamisella ja Bellanmäen lähivirkistysalueen toteuttamisella ei ole negatiivista vaikutusta valittajan omistaman kiinteistön arvoon. Asemakaavan toteutuessa koko alueen yleisilme tulee kohentumaan merkittävästi. Hyväksytyyn asemakaavanmuutoksen kaavaselostuksen vaikutusten arviointi –osassa on arvioitu, että asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueen nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyttä.</p> <p>Kiinteistöä on hyväksytyssä asemakaavassa laajennettu länteen 5 metrin matkalla, kuten kiinteistönomistaja on kaavaehdotuksesta jättämässään muistutuksessa toivonut. Tavallisen käytännön mukaan kiinteistönomistajan kuluihin kuuluvat tontin laajennusosan hankintahinta ja kiinteistönmuodostamiskulut.</p>
<p>Tontin yksityisyys ja viihtyisyys huononevat merkittävästi. Kaikki etusivun ja luoteislaidan näkösuojana olevat puut kaadetaan pois ja talon itäpuolelle tulee luontopolku.</p>	<p>Kiinteistön itäpuolella oleva Bellanmäen alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueena (VL-9), jolle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Reitin sijainti on ohjeellinen, ja tarkempi sijainti määritetään virkistysalueen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa</p>

	<p>tontin itäpuolinen alue on lähivirkistysaluetta (VL). Myös voimassa olevan kaavan mukaisesti lähivirkistysalueelle olisi mahdollista toteuttaa polkuja ym. puistoalueelle soveltuvia kulkureittejä.</p> <p>Katualueella sijaitsevat puut kaadetaan tarpeen mukaan katualueen rakentamisen yhteydessä. Tämän mahdollistaa myös voimassa oleva asemakaava. Hyväksytty asemakaava mahdollistaa lisätilaa suojaistutusten toteuttamiseen tontille.</p>
<p>Tontin ympäristössä ajomelu ja katupöly lisääntyvät. Lasten loukkaantumisriski kasvaa, kun tontin edustalla autot ajavat tulevaisuudessa tontin rajassa kulkevalla tiellä 46 metrin matkan, välillä reiluakin vauhtia.</p>	<p>Kyseinen tontti rajautuu katualueeseen myös nykyisen kaavan mukaisessa tilanteessa lähes yhtä pitkällä matkalla. Ajomelun ja katupöly lisääntyvät, mikäli alueen liikennemäärät kasvavat. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Pitkäsaarentien liikennemääriin. Liikennenopeuksiin voidaan vaikuttaa esim. hidasteilla, joiden tarvetta on mahdollista tutkia tarkemman katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan muutos parantaa liikenneturvallisuutta.</p>
<p>Loviisan kaupungin yleisessä kaavoitusperiaatteessa puhutaan mm. hyvästä, monipuolisesta, viihtyisästä ja turvallisesta asuinympäristöstä. Kyseisen tontin osalta lähes kaikki kohdat menevät huonompaan suuntaan.</p> <p>Valituksen tekijä esittää tasoristeyksen siirtämistä 10–35 metriä nykyistä pohjoisemmas. Tasoristeyksen tulee vaatimuksen mukaan siirtyä vähintään 8 metriä. Pohjoisempaan on nykyisin peltoa ja joutomaata. Kaupunki on esittänyt kalliimpien rakennuskustannusten olevan esteenä tasoristeyksen reilummalle siirrolle. Kadun on kuitenkin kaksi vuotta sitten asfaltoitu, mikä on ristiriidassa rahansäästön perusteeseen, kun asfaltointit joudutaan poistamaan tielinjauksia muutettaessa. Pohjoisempaan Sibeliuksenkadun tasoristeykseen lisättiin vain puomit, eikä ylitystä muutettu niin, että ennen radanylitystä olisi 30-40 metrin matkalla suoraa katua suorassa kulmassa rataa nähden.</p> <p>Positiivien vaikutus on, että tasoristeyksen turvallisuus paranee turvapuomien myötä. Tasoristeyksen turvallisuuden kannata sillä ei ole kuitenkaan merkitystä, millä etäisyydellä</p>	<p>Kaavoituksessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä. Valituksen tekijä on jättänyt muistutuksen (4.12.2017) kaavaehdotuksesta, ja esittänyt katualueen uudelleen linjausta siten, että tontin edustalle syntyy liikkumavaraa ja tilaa esim. rakennusta suojaavalle kuusiaidalle. Tonttia on laajennettu hyväksyttävään asemakaavaan, mikä mahdollistaa suojaavien istutusten toteuttamisen ja siten parantaa tontin viihtyisyyttä ja käytettävyyttä. Näin ollen valittajan esittämät toiveet on huomioitu asemakaavan muutoksessa.</p> <p>Kaavaa laadittaessa liikennesuunnittelija on käynyt vuoropuhelua Liikenneviraston kanssa. Keskustelussa radanpitäjän edustajat ovat tuoneet ilmi, ettei tasoristeyksen välistä etäisyyttä voida merkittävästi lyhentää. Liikenneviraston näkemys oli, että mm. turvalaiteratkaisujen vuoksi tasoristeys ei voi siirtyä sen pidemmälle, kuin sitä on siirretty. Suuremmat siirrot johtavat muutoksiin, joiden vaikutus on pelkkää katua laajemmalla alueella myös rataverkossa (kokousmuistio 27.2.2017). Hyväksytyin kaavan kaavaselostuksen liitteen 13, katusuunnitelma ja poikkileikkaukset, mukaisesti radan ylittävän kadun</p>

<p>tasoristeys on tontista. Valituksen tekijä jätti oman ehdotuksensa alueen kehittämistä ilman Haravankylän tasoristeykseen, Vanhaan Valkontiehen ja Pitkäsaarentien alkupäähän tehtäviä muutoksia.</p>	<p>keskilinja olisi siirtymässä 12 metriä nykyisestä pohjoiseen. Tämä tosin vahvistuu vasta katusuunnitelman hyväksymisen jälkeen.</p> <p>Sibeliuksenkadun radanylityspaikan kehittämiseen ei ole liittynyt asemakaavan muutosta. Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat 1960- ja 1980-luvuilta, mistä syystä radanylityksen suunnittelu asemakaavallisesti näissä kahdessa paikassa ei ole suoraan verrattavissa. Liikennevirasto on uusimassa joka tapauksessa tämän tasoristeyksen rakenteita (kansirakenne, hälytyslaitteistot), ja kaupunki on katsonut, että samassa yhteydessä on järkevää parantaa kyseisen tasoristeyksen liikenneturvallisuutta muuttamalla kadun linjausta.</p> <p>Katurakentamisen kulut valittajan tarkoittamalla savisella peltoalueella (radan länsipuolella) ovat merkittävän suuret.</p>
<p>Valituksen tekijä toteaa, että valmistelija voi halutessaan tai tahattomasti ohjata ja jopa harhaanjohtaa hallitusta, valtuutettuja tai lautakuntaa haluttuun suuntaan. Valituksessa nostetaan esille kaupungin vastuu virallisena tahona tavallisen kuntalaisen yläpuolella.</p>	<p>Asemakaavassa pyritään yhteensovittamaan eri intressit parhaalla mahdollisella tavalla. Loviisan kaupunki pyrkii aina noudattamaan hyvää hallintotapaa.</p>

Loviisan kaupunki katsoo, että asemakaavan muutoksessa on kyetty huomioimaan maanomistajan esittämät toiveet ja yhteensovittamaan maankäytölliset tarpeet. Loviisan kaupunki toteaa, että valitus on kaikilta osiltaan aiheeton. Loviisan kaupungin tekninen lautakunta pyytää, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää kaikilta osin valituksen koskien asemakaavan muutosta, kaupunginosa 5, Eteläharju, korttelit 529, 534 ja 535 ja osa kortteleista 508 ja 514 sekä katu- ja viheralueet (Vanha Sahatie/Haravankyläntie/ Ympyrätie).

Loviisan kaupungin tekninen lautakunta