

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

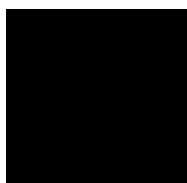
00520 HELSINKI

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

23-04-2019

Jätti... läh...

**VALITUS VANTAAN KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ HYVÄKSYÄ VANTAANLAAKSON
ASEMAKAAVAMUUTOS 002320**



02357/10/4103

19.4.2019

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

23-04-2019

Jätti... läh...

**VALITUS VANTAAN KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ HYVÄKSYÄ VANTAANLAAKSON
ASEMAKAAVAMUUTOS 002320**

Pyydän Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksen 4.3.2019 § 18 (liite 1) koskien Vantaanlaakson asemakaavan muutosta 002320 (18 Vantaanlaakso/Vantaanlaaksontie 34) alla olevin perustein. Kaupunginvaltuuston kokouksen pöytäkirjan on kaupunginvaltuusto tarkastanut tämän asiakohdan osalta kokouksessaan 8.4.2019 pykälässä 2.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (5 luku § 42 1 mom) *"Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi."*

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan 2007 ja se on tullut voimaan vuonna 2009. Yleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alakeskus (lähipalvelujen keskus) c-merkinnällä (liite 2). Vantaanlaaksossa lähipalvelujen keskus on yleiskaavassa tarkoituksellisesti merkitty nykyisen ostoskeskuksen kohdalle, jotta turvataan sen toimintaedellytykset. Sen rakennusoikeus asemakaavassa on 960 k-m² ja merkintä AL (liikerakennustontti). Lähipalvelukeskuksen merkintä voimassa olevassa yleiskaavassa perustuu maankäyttö ja rakennuslain 1 luvun pykälän 1 luvun § 5:n kohtiin 9 ja 10 sekä 5 luvun § 39:n kohtaan 3. Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on merkitty puistoksi (liite 3).

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on merkitty KL-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi rakennusoikeuden ollessa 2800 k-m² (liite 4). Asemakaavamuutoksessa korttelin rakennusoikeus 2 800 k-m² mahdollistaa suuremmankin lähipalvelukeskuksen toteuttamisen kuin nykyisen yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan mukainen lähipalvelukeskus on. Nykyisen lähipalvelukeskuksen rakennusoikeus on 960 k-m². Asemakaavamuutoksen perusteella voidaan toteuttaa suurempi ja monipuolisempi keskus yleiskaavamerkinnän ulkopuolella ilman yleiskaavamerkintää.

Vantaan yleiskaavaluonnoksessa 2020, joka on ollut nähtävillä 18.2.-29.3.2019, asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä A (tiivis asuntoalue) ja tätä merkintää koskee seuraava yleiskaavamääräys: *"Alueilla tulee varata riittävästi tilaa virkistysalueille"* (liite 5). Valituksen kohteena oleva asemakaavamuutos on vastoin tätä yleiskaavamääräystä, koska asemakaavamuutos pienentää virkistysaluetta.

Yleiskaavaluonnoksessa Vantaanlaaksontielle on merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys (liite 5) ja sitä koskeva yleiskaavamääräys: *"Yhteys voidaan toteuttaa raitiotienä ja sille on tehtävä riittävä tilavaraus."* Vaikka kaavamuutosalue ei koske Vantaanlaaksontietä, niin liiketontti on kaavoitettu niin lähelle

Vantaanlaaksontietä, jotta yleiskaavamääräyksen mukaista tilavarausta ei voida myöhemmin tehdä, kun otetaan huomioon samalle kohtaa rakennettavan kääntymiskaistan vaatima tila. Tältä osin asemakaavamuutos vaikeuttaa tulevaa kaavoitusta.

Valtuuston hyväksymä asemakaavamuutos kaavamerkintöineen on edellä esitetyin perustein käyttötarkoituksen ja alueen merkinnän osalta voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavamääräyksen vastainen vaikeuttaen tulevaa kaavoitusta.

Puistoalueen pienentäminen

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi merkinnällä VP (liite 3). Kun se muutetaan rakentamisalueeksi, niin sillä on suuri merkitys monessa mielessä. Puiston muuttaminen rakentamiseen täytyisi olla hyvät perustelut ja niitä ei ole tässä tapauksessa esitetty. Asemakaavamuutos supistaa puistoa ja siten lähivirkistysalueeksi osoitettua aluetta, joten kaavamuutosta ei ole pidettävä vähäisenä ja se on merkittävä muutos.

Kun viheraluetta kaavamuutoksella pienennetään, niin siinä yhteydessä yleensä osoitetaan muualta korvaava viheralue tai kaavaselostuksessa osoitetaan, että viheraluetta jää riittävästi asukkaille. Tätä, kuinka paljon viheraluetta jää asukasta kohti, ei ole esitetty eikä myöskään korvaavaa viheraluetta.

Lisäksi on todettava, että puiston pienentäminen on tulevan yleiskaavamääräyksen vastainen: *"Alueilla tulee varata riittävästi tilaa virkistysalueille"*.

Suomi on sitoutunut EU:n ilmastotavoitteeseen, jonka yhtenä osana on metsien hiilinielun säilyttäminen. Tässä kaavamuutoksessa poistetaan aika sankka puusto (metsä) kuten oheinen ilmapäätös osoittaa (liite 6). Tältä osin kaavamuutos on Suomen ilmastointitavoitteen vastainen.

Edellä on jo osoitettu, että kaavamuutos pienentää virkistysaluetta, jolle perusteita ei ole esitetty, ja on yleiskaavaluonnoksen 2020 yleiskaavamääräyksen ja Suomen ilmastointitavoitteiden vastainen.

Asemakaavamuutos on palveluverkkosuunnitelman vastainen

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja –suunnitelmassa todetaan, että *"Uusia mahdollisia päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijainteja ovat Rajatorpantien ja Raappavuorentien varsi sekä Vantaankosken ja Vehkalan asemanseudut. Myyrmäen ja Martinlaakson keskusta-alueet nähdään ensisijaisina kaupan sijainteina. Myyrmäkeen tulee sijoittumaan myös merkittävästi erikoiskauppaa. Uusia mahdollisia päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijainteja ovat Rajatorpantien ja Raappavuorentien varsi sekä Vantaankosken ja Vehkalan asemanseudut"* (s. 46). Tässä selvityksessä ei missään mainita tekstissä Vantaanlaaksontie 43 mahdollisena sijaintipaikkana. Näin Vantaanlaaksontie 34:een osoitettu liiketontti (lähipalvelukeskus) on merkitty ilman yhteyttä perustelutekstiin. Muut uudet mahdolliset päivittäistavarakaupan ja lähipalvelujen sijaintipaikat on mainittu tekstissä ja osoitettu kartalla Myyrmäen suuralueella.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa (s. 4) todetaan, että *"Alue on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 -aineiston mukaan kaupan palveluverkon kannalta"*

sopiva päivittäistavarakaupan paikka.” Tästä sopivuudesta ei ole palveluverkkoselvityksessä mitään mainintaa tekstissä eikä se perustu millään lailla alueen väestöpohjaan ja ostovoimaan. Ympäristöministeriön kaikissa kauppa koskevissa kaavoitusoppaissa korostetaan, että kaupan tarve ja koko pitää osoittaa alueen ostovoiman määrällä. Ympäristöministeriö on jättänyt vahvistamatta muun muassa liian pienen ostovoiman ja puutteellisten vaikutusten arvioinnin perusteella maakuntakaavoissa vuosien 2007-2017 välisenä aikana 35 kaupan suuryksikkömerkintää. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt kaikki ympäristöministeriön vahvistamatta jättäneitä kaavamerkintöjä koskevat valitukset. Viimeisin päätös on korkeimman hallinto-oikeuden antama 10.11.2017 päätös kaupan merkintöjä koskevista valituksista koskien Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaa.

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä ja –suunnitelmassa 2040 on todettu, että Myyrmäen suuralueella lisäliiketilän tarve on 15700 ka-m2 vuoteen 2040 mennessä. Tätä lisäliiketilatarvetta ei ole tällä suuralueella kohdennettu alueellisesti eikä lisäliiketarvetta ole osoitettu tällä hetkellä olevan Vantaanlaakson alueella. Lisäliiketila pitäisi kohdistaa sinne (esim. Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon), missä väestömäärä kasvaa eniten kuten myös ko. selvityksen tekstissä todetaan. Vantaanlaakso ei kuulu näihin eniten kasvaviin alueisiin. Vantaanlaakson nykyinen eikä tuleva väestöpohja luo edellytyksiä kahdelle päivittäistavaramyymälälle. MRL 1 luvun § 5 kohdan 9 toteaa, että maankäytön suunnittelun tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, jota tämä asemakaavamuutos ei toteuta.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (1 luku 9 § 1-2 mom) kaavan tulee perustua kaavan merkittävien vaikutusten arviointiin tutkimuksin ja selvityksin ja selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointia on tehty kaavan laatimisen yhteydessä (Asemakaavamuutoksen selostus (21.1.2019)). Kaikkia asemakaavamuutoksen edellyttämiä erillisiä selvityksiä ei ole tehty eikä etenkin alueelta, jolle kaavamuutoksella on olennaisia vaikutuksia tai arvioinnit ovat puutteellisia kuten alla osoitetaan.

Kaavaselostuksessa (s. 7) todetaan, että ”Kaavamuutoksen lähialueen väkiluku on vuoden 2007 jälkeen kasvanut noin 2046 hengellä.” Tämähän antaa päättäjille kuvan väestön voimakkaasta kasvusta Vantaanlaaksossa. Näin ei ole, koska tähän lähialueeseen on laskettu muun muassa kolmen kilometrin päässä oleva Kaivoksela, joka on vain kilometrin päässä Myyrmäen kaupallisesta keskuksesta ja johon on palveluverkkosuunnitelman kartassa merkitty kaksi uutta kaupan paikkaa. Vantaanlaakson väkiluku on kasvanut vuodesta 2017 300 hengellä. Vantaanlaakson lähialueeseen ei voi kuulua sellainen alue, joka on lähempänä suurempaa keskustaa tai jolla on oma suurempi kaupallinen keskus.

Vaikutusten arvioinnissa ei ole otettu huomioon sitä, että olemassa oleva myymälä lopettaa toimintansa uuden avauduttua kuten kauppa/kauppias on ilmoittanut. Mitä se vaikuttaa, että asutuksen keskellä oleva lähipalvelukeskus lopettaa toimintansa. Tältä osin vaikutusten arviointi on puutteellinen ja riittämätön.

Liikenteellinen tarkastelu (Ramboll Finland 7.1.2019) toteaa, että nykytilanteessa ilman Lidlin myymälää Vantaanlaakson eteläisen kiertoliittymän toimivuus on kohtalainen; kuitenkin huipputuntina esiintyy jonoutumista. Hämeenlinnan väylän ramppiliittymässä etelästä saapuva ramppi jonoutuu aika-ajoin pahasti, koska vasemmalle kääntyminen on mahdoton Martinlaakson korkean liikennemäärän vuoksi. Lidlin tuoma lisäliikenne johtaa siihen, että ramppi eikä kiertoliittymä toimi ollenkaan. Jos Vantaanlaaksontietä etelästä tultaessa rakennetaan kääntymiskaista vasemmalle Lidlin myymälälle kuten liikenteellinen tarkastelu edellyttää, niin kääntymiskaista jää lyhyeksi, vain 3-4 autolle, ja se tukkii ajoittain liikenneympyrän kokonaan. Lisäksi liikenneselvityksen mukainen kääntymiskaista liikenteenjakajineen tukkii nykyisen Vantaanlaaksontie 33 tonttiliittymän mahdollisuuden kääntyä etelään Vantaanlaaksontielle.

Liikenneselvitystä ei ole ulotettu kattamaan koko vaikutusaluetta. Selvityksessä ei ole tutkittu valo-ohjauksen lisäämisen Martinlaaksontien ja Hämeenlinnanväylän liittymään vaikutusta pohjoisesta tulevan rampin eikä etelään suuntautuvan rampin kääntyvän liikenteen sujuvuuteen aamun tai illan huipputuntina. Selvityksessä ei myöskään huomioida aamun ja illan huipputuntien liikenteen suuntautumista jättämällä huomiotta mm. liikenneympyrästä pohjoiseen olevien asuntokatujen liittymisen sujuvuus Vantaanlaaksontielle, joiden liittymistä aamun huipputuntina valo-ohjaus eittävästi vaikeuttaisi entisestään.

Huoltoliikenteen rekka-auto onnistuu kääntymään peruuttaen huoltopihalle. Mutta tässä liikenteellisessä tarkastelussa ei ole otettu huomioon asiakkaiden ja asiakasliikenteen turvallisuutta pysäköintialueella. Huoltorekkojen peruuttaminen vaarantaa liikenneturvallisuuden pysäköintialueella.

Luontoselvitystä, joka liittyisi tähän kaavamuutokseen, ei ole tehty, vaikka kaavamuutosalueella on havaintoja liito-oravista. Martinlaakson pohjoispuolella on todettu liito-oravaesiintymiä, jolloin muun muassa Kehäradan linjausta aikanaan piti muuttaa. Vantaanlaakso kuuluu tähän liito-orava-alueeseen. Lisäksi alueella esiintyy kontiaisia ja halavasepikkää. Kaavamuutos ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimuksia 7 luvun § 54:n 2 mom, jonka mukaan *"Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita."*

Vaikutusten arvioinnissa puuttuu luontoselvitys ja vaikutus nykyisen lähipalvelukeskuksen toimintaedellytyksiin ja liikenteen tarkastelu turvallisuuden osalta tontin sisällä on puutteellinen sekä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitystä ja -suunnitelmaa on yllä esitetyn perusteiden tulkittu väärin kaavatyössä.

Kaavamuutos ei ole ollut vuorovaikutteista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan tavoitteista jätettiin 19 allekirjoitettua asukasmielipidettä, joista kaikki yhtä lukuun ottamatta vastustivat eri perusteiden asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksen nähtävillä olon aikana jätettiin 19 muistutusta (33 allekirjoitettua) ja kaikki vastustivat ko. kaavamuutosta. Asukkaita kuultiin, mutta ei kuunneltu eikä asemakaavamuutosprosessi tapahtunut MRL § 5 1 mom mukaisesti vuorovaikutteisesti.

Muita kaavamuutokseen kohdistuvia valitusperusteita

Pyydän hallinto-oikeutta kiinnittämään huomiota kaavaprosessiin liittyviin epätarkkuuksiin.

Taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa on kaavaselostuksessa korostettu kaupungin saamaa n. 2 milj. euron maanmyyntituloa. Kaavoituksen perusteena ei voi olla kaupungin budjetoimien maanmyyntitulojen saaminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.4.2017. Mutta kaupunki järjesti 18.5.-13.6.2017 kilpailun kaavoitettavan liiketontin luovutuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2017 tontin varaamisesta Lidl Suomi Ky:lle. Tämä varaus on rinnastettavissa maankäyttösopimukseen, vaikka se on tehty yksipuolisesti, mutta se sitoo kaupunki varaajan noudattaessa kaupungin varaukselle asettamia ehtoja. Tällaista varausta tai maankäyttösopimusta ei voida sitovasti tehdä (maankäyttö- ja rakennuslaki luku 12a § 91b 2 mom: *Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.*) Kaavaehdotus on ollut nähtävillä vasta 18.4.-17.5.2018. Kuitenkin tällainen sitova suunnitteluvaraus on annettu Lidl Suomi Ky:lle ennen kaavamuutoksen nähtävillä oloa.

Pyydän hallinto-oikeutta tutkimaan asemakaavan laillisuuden edellä esittämieni perustelujen johdosta ja kumoamaan kaupunginvaltuuston 4.32019 sitä koskevan päätöksen.

Vantaalla 19.4.2019

Yhteystiedot: