



Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / TLA

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/AMÄ/KZU/SRU

Ralf Sontag hakee suunnittelutarveratkaisua pellon parannushankkeelle Vestrantien yksityistien varressa olevalle noin 15 ha peltoalueelle tilalla 406-1-45. Hakemuksessa esitetty täyttömassojen määrä on noin 300 000-400 000 m³, mikä vastaa yli kahden metrin keskimääräistä täyttöä koko alueelle.

Kuulemisessa saatiin kolme muistutusta hankkeen naapureilta ja vaikutusalueen asukkailta. Yhden on allekirjoittanut 41 henkilöä. Muistutuksissa hanketta vastustetaan mm. seuraavin perustein:

- Vestrantie ei sovellu maamassojen kuljetusreitiksi. Tie ei tule kestämään kuormien aiheuttamaa rasitusta. Kymmenen vuotta jatkuva raskas liikenne tulee aiheuttamaan vaaratilanteita kapean kylätien käyttäjille ja turvallisuus heikkenee entisestään. Lisäksi raskas liikenne aiheuttaa huomattavaa meluhaittaa ja tärinää, jotka heikentävät merkittävästi asumisviihtyvyyttä.
- Hankkeen aiheuttama pöly ja melu vaarantavat hankkeen välittömässä läheisyydessä elinkeinona harjoitettavan mehiläis- ja marjaviljelyn. Hanke tulee laajamittaisesti turmelemaan ympäristöä ja todennäköisesti saastuttamaan sitä.
- Pohjatekniikka Oy:n laatimassa vaikutuksien arvioinnissa on puutteellisesti tai virheellisesti esitetty ympäristön nykytilaa ja hankkeen vaikutuksia. Vastoin arviossa esitettyjä väitteitä, hankkeesta aiheutuu haittaa ja vaaraa ympäristölle ja asukkaiden terveydelle. Vaikutusten arviossa esitetyissä kartoissa on rajattu asuinrakennuksia pois eikä siinä perustella näin massiivisen täytön tarpeellisuutta.
- Peltomaan parantaminen ei ole liiketoiminnallisesti uskottava hanke. Hanke ei ole pellon parantamista vaan yksityinen maankaatopaikka. Muillekin peltojen omistajille on tarjottu osallistumismahdollisuutta hankkeeseen.

Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatalousalueelle (MT), jonka poikki kulkee raideliikenteen varaus (LR, ns. Klaukkalan rata). Kyseessä on yksi seudullisen kaupunkirakenteen tulevasta laajenemissuunnista. Kaupunginhallituksen 17.1.2011 tiedoksi merkitsemässä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä alue on määritelty "Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan."

Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa alue on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Hankkeen 15 ha peltoalue on kyseisellä kehittämisalueella.

MRL 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomaisena. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että suunnittelutarveratkaisu pellon parantamiseen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun ja pintamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää riittävin maaperätutkimuksin ja mittaustulosten perusteella, että täytön jälkeen alueen stabiiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa rakentamiskäyttöön ilman massojen poiskuljettamista.



- Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata rakentamalla kasettirekoille väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelussa. Joukkoliikenteen pysäkkien paikkoja ei voi hankkeen toimesta poistaa tai siirtää.
- Hankkeesta tulee hankkia tiekunnan lausunto rakennusluvan yhteydessä.
- Täyttömassojen tulee olla puhtaudeltaan ja laadultaan sopivia viljelymaaksi ja parantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta. Hankkeesta vastaavan on varmistettava täyttömaiden puhtaudesta. Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alueelle tuotu sekä maiden määrä ja laatu. Hankkeesta ei saa aiheutua pohja- tai pintavesien pilaantumista.
- Hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Perustelut:

Hakemuksen mukainen hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja estäisi toivottua seudullista yhdyskuntakehitystä ja on siten maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen.

Klaukkalan suunta on yksi maakuntakaavoituksen, Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman ja maankäyttösuunnitelman mukaisista seudullisista kasvusuunnista. Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu ratavarauksella. Maakuntakaavoituksen pohjaksi laaditussa Luoteis-Vantaan maankäyttösuunnitelmassa radan varteen on esitetty kaksi kaupunginosaa, joista ensimmäisen keskelle tämä hakemuksen mukainen alue sijoittuu. Alueen rakentaminen edellyttää osayleiskaavaa ja asemakaavaa, mutta radan rakentamisesta se ei ole riippuvainen, koska etäisyys Kivistön asemalle on lyhyt. Osayleiskaavan laadinta on ajankohtaista lähivuosina.

Hakemuksen mukainen täyttö estäisi peltoalueen käytön rakentamiseen tai ainakin edellyttäisi valtaosan kuljettamista pois alueelta. Hankkeen mittasuhteet, kesto ja vaikutukset vastaavat maanlajitystoimintaa, mihin viittasi myös lupaprosessia valmistelleen tahon (YIT Oy) määritelmä, että hanke on Helsingin kaupungin "Kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman" mukainen. Vantaan yleiskaavassa on varattu alueita maanlajitykseen. Maatalousalueet eivät ole sellaisia alueita edes siinä tapauksessa, että niiden arvioidaan säilyvän maatalouskäytössä.

Kaupunki on arvioinut, että pellon parantamisen näkökulmasta riittää vähäisempi täyttö, jolla saadaan parannettua pellon kasvuolosuhteita. Hanke on mahdollinen siten, että täytön määrä rajataan 150 000 m³:iin. Näin vältetään myös ongelmilta, joita hakemuksen mukainen täyttömäärä ja sen tueksi tarvittavat rakenteet aiheuttaisivat suhteessa naapuruston asuinrakennuksiin, pihapiiriin ja peltoihin. Myös liikennevaikutukset ovat merkittävästi pienemmät.

Lupajärjestelmän, jolla hallitaan maankäyttö- ja ympäristövaikutuksia, soveltuvuus tämän tyyppisten hankkeiden ohjaamiseen on puutteellinen. Pitkällisen selvitysprosessin ja laajan juridiikan asiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun jälkeen Vantaan kaupunki päätyi tekemään hankkeesta ehdollisen suunnittelutarveratkaisun ja ohjaamaan toteuttamista rakennusluvalla. Vantaan kaupunki katsoo, että päätöksellä on merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Vantaan kaupunki katsoo, että ehtojen mukaisena hanke on toteuttamiskelpoinen ja yleiskaavan mukainen.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 14



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf, kaupunginosassa 22, Keimola, ehdoilla, että
- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun ja pintamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää riittävän maaperätutkimuksen ja mittaustulosten, että täytön jälkeen alueen stabiiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa rakentamiskäyttöön ilman massojen poiskuljettamista.
 - Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata rakentamalla kasettirekoille väistötillaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelussa. Joukkoliikenteen pysäkkien paikkoja ei voi hankkeen toimesta poistaa tai siirtää.
 - Hankkeesta tulee hankkia tiekunnan lausunto rakennusluvan yhteydessä.
 - Täyttömassojen tulee olla puhtaudeltaan ja laadultaan sopivia viljelymaaksi ja parantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta.
 - Hankkeesta vastaavan on varmistuttava täyttömaiden puhtaudesta. Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alueelle tuotu sekä maiden määrä ja laatu.
 - Hankkeesta ei saa aiheutua pohja- tai pintavesien pilaantumista.
 - Hankkeelle on haettava rakennuslupa.
- b) tarkastaa tämä pykälä heti,
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että Ralf Sontagin 31.7.2014 tekemä vastaselvitys ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto, oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Liitteet:

- Pohjatekniikan arvio
- Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys
- Ralf Sontagin vastaselvitys 31.7.2014 ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto

Täytäntöönpano: päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle / sihteeri

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 2745, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi