**KUNNALLISVALITUS VANTAAN KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖKSEEN 12.12.2016, § 18**

Asia Asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus kaupunginosa 70 Koivukyla kortteli 70111 ja osa korttelia 70110 VD/9443/10.02.04.01/2015

Asianosaiset Jaakko Päivinen
Paula Rainio-Päivinen
Leinelänkaari 2 B 27
01340 Vantaa

Eero Happonen
Hannele Happonen
Leinelänkaari 2 B 31
01340 Vantaa

Seppo Jarnamo
Leinelänkaari 2 B 22
01340 Vantaa

Asianosaisten yhteyshenkilö
Jaakko Päivinen
Leinelänkaari 2 B 27, 01340 Vantaa
puh. 0400 405 969

Taustaa

Asemakaavamuutosehdotus 002291 on tullut vireille Vantaan kaupungin yrityspalvelut –yksikön toimesta. Alueella on voimassa oleva asemakaava, sen mukaan alueelle sijoittuu Asuinrakennusten korttelialuetta (A), Asuinpientalojen korttelialuetta (AP), Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) ja Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä Lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on sallittu enintään kaksi kerrosta.

Vantaan kaupungin tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa kaavaa siten, että alueelle voidaan rakentaa 4 - 6 -kerroksisia asuinkeuhkotaloja nykyisen kaavan mukaisten pientalojen ja pienkeuhkotalojen sijaan. Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 11 600 k-m², joka sijoittuu II-kerroksisiin asuintaloihin. Kaavan muutoksen jälkeen rakennusoikeutta olisi 24 090 k-m², eli rakennusoikeus lisäntyisi 12 490 k-m².

Asemakaavamuutos oli MRA27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.-20.10.2016. Vantaan kaupunginhallitus sai kaavamuutokseen neljä muistutusta ja on antanut vastineet kaavamuutoksen muistutuksiin kokouksessaan 28.11.2016 ja päättänyt saattaa asian kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen kokouksessaan 12.12.2016. Pöytäkirja on asetettu nähtäville 21.12.2016.

Asianosaiset ovat nykyisiä asuinhuoneistoja ostaessaan tutustuneet alueen kaavatie-toihin ja tehneet päätöksiä näihin tietoihin luottaen.

Kunnallisvalitus

Kaikilla asianosaisilla on oikeus valittaa asiassa, koska päätös koskee asianosaisten etua ja oikeutta.

Asianosaiset haluavat osoittaa Vantaan kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymisasiasta Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen 12.12.2016 tehdystä päätöksestä § 18.

Asianosaiset katsovat, että hyväksytty asemakaavan muutos on sekä maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain että Suomen perustuslain vastainen sekä perustuu oletuksiin, minkä seurauksena kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen lainvastaisena.

Asianosaiset vaativat, että kaavamuutos tulee hylätä lainvastaisena eikä kyseistä kaavamuutosta tule hyväksyä.

Perustelut:

Asemakaavamuutosalueella on voimassaoleva tuore kaava, Leinelä 1-asemakaava nro 700400 (kv 14.4.2008). Tämä kaava on ollut asianomaisten pohjana päätöksille ostaa omistusasunto Leinelästä.

Vantaan kaupungin voimassa oleva strategia painottaa kestävästä kehitystä ja oikeudenmukaisuutta.

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291:

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Asianomaisten mukaan kaavamuutos ei toteuta strategiassa mainittua oikeudenmukaisuutta nykyisten asukkaiden kannalta, vaan on sitä vastaan.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Asianomaisten mukaan kaavamuutoksella haettu kerrostalovaltainen asuinlähiö ei ole vetovoimainen, vaan suunniteltu kaavamuutos on maapoliittisten linjausten vastainen. Kerrostalovaltaisuus on tärkein tekijä, joka lisää rauhattomuutta ja siten laskee alueen vetovoimaa ja laatutasoa. Tästä on tehty tutkimus.

MATTI KORTTEINEN – MARTTI TUOMINEN – MARI VAATTOVAARA
2006: *Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. Yhteiskuntapolitiikka-YP 71 (2006)*

Kun logistisen regressioanalyysin avulla selitetään kantakaupungin ulkopuolisen pääkaupunkiseudun koettua rauhattomuutta ja selittäjänä käytetään erilaisia asumismuotoon, alueelliseen tulotason ja asunnon hallintasuhteeseen liittyviä seikkoja (ks. taulukko 2), saadaan tulos, jonka mukaan nimenomaan asuinympäristön kerrostalomaisuus on tärkein selittäjä. Vaikka alueellinen tulotaso ja asuntojen hallintasuhteet vakioidaan, kerrostaloympäristössä rauhattomuutta koetaan neljä tai viisi kertaa useammin kuin omakotiympäristössä. Matalissa, korkeintaan nelikerroksisissa ker-

rostaloissa suhdeluku on 4,0 ja korkeissa, yli nelikerroksisissa kerrostaloissa 5,5. Alueelliseen tulo-
lotasoon ja hallintasuhteeseen liittyvät jaottelut ovat pienempiä, mutta yhtä lailla merkitseviä selittä-
jiä

Vantaan kaupunki on vuonna 2015 julkistanut arkkitehtuuriohjelman, missä maini-
taan mm. seuraavaa:

*Varmistamme, että vanhat asuinalueet säilyttävät arvonsa ja että pientalotuotanto on monipuolista
ja riittävää.*

Nyt haettava kaavamuutos on täysin tämän julkaistun arkkitehtuuriohjelman vastai-
nen ja rikkoo hallintolain luottamuksensuojaperiaatetta.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa on ristiriita. Siinä mainitaan, että asukasluvun
kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta se ei lisää kuitenkaan
palvelujen järjestämisen tarvetta.

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002291:

*Palvelut ja työpaikat Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti
koko Leinelän palveluiden monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja
koulupaikkojen tarvetta*

*Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää voimassa olevaan kaavaan verrattuna vähän yli 300:lla,
mikä ei lisää merkitsevästi palvelujen järjestämisen tarvetta.*

Tätä asiaa kommentoi myös opetuslautakunta jo alkuperäisen kaavan 1 osalta.
Leinelä 1 asemakaava nro 700400, 70 Koivukylä, 71 Ilola, lausunnot ja vastineet
28.11.2007:

Opetuslautakunnan lausunto:

*"Vaikka tämän hetkisten väestöennusteiden perusteella näyttää siltä, ettei Leinelän rakentamisen
vuoksi tarvitse rakentaa uusia koulurakennuksia, on syytä varautua kasvavaan väestökehitykseen
alueella varaamalla tilat kahden YL-korttelin päiväkotien yhteydestä 1. - 2. luokkaa varten. Toi-
sen YL-alueen rakennusoikeus 2 100 krs-m² riittäisi kerhotilan mahdollistaman tilan vuoksi
myös 1. - 2. luokan käyttöön. Toisen YL-alueen rakennusoikeutta 1 500 krs-m² on syytä lisätä
600 krs-m² 2 100 krs-m²:ksi, jolloin se mahdollistaa tarpeen mukaan 1. - 2. luokan sijoittami-
sen päiväkodin yhteyteen."*

Kaupunginhallituksen vastine:

*Keskusteluissa sivistystoimen kanssa on päädytty siihen, että riittää kun toisella PL-alueella va-
raudutaan 1. - 2. luokan sijoittamiseen päiväkodin yhteyteen. Korttelissa 70115 on jo valmiiksi
rakennusoikeutta sen verran, että koululuokkien sijoitus on mahdollista.*

Asianosaiset kyseenalaistavat, onko näihin asioihin varauduttu kaupungin osalta
suunnittelussa sekä talousarviossa? Miten tämä asia etenee kaupungin hallinnossa, ja
miten se on aikataulutettu mahdollisen kaavamuutoksen aiheuttaman tarpeen kanssa?

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002291:

*Kaavamuutos ei lisää katujen tai vesihuollon rakentamista. Aluetta rajaavat katualueet Leinelän-
kaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja rakennettu jo aiemmin ja ne palvelevat viereisiä rakennettuja
kortteleita.*

Tässä on virhe. Leineläntie ja Leinelänkaari eivät ole vielä rakennettuja. Leineläntien
osalta rakentamatta ovat kaavoituksen mukaiset jalkakäytävät, viheralueet, valaistus ja

bussipysäkit. Tällä hetkellä Leineläntie 8:n kohdalla olevan bussipysäkin katos on käytännössä As. Oy Vantaan Menninkäisen A-portaan rappukäytävän katos. Tästä aiheutuu jo nyt kohtuutonta haittaa asukkaille mm. katoksessa tapahtuvan tupakoinnin vuoksi. Portaikon korvausilmanvaihtosuuttimet ovat katoksen alla, jolloin tupakansavu tulee rappukäytävään ja osittain jopa asuinhuoneisiin heikentäen ilmanlaatua ja asumisviihtyvyyttä. Leinelänkaaren katualueet ovat nykyiseen kaavaan verrattuna tällä hetkellä lähes täysin rakentamattomat.

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291:

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Leinelän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Leineläntiellä ja Leinelänkaarella.

Tämä lausunto perustuu täysin olettamuksiin. Vantaan kaupunki ei mitenkään voi tietää, että alueelle muuttavat ihmiset kävisivät töissä alueilla, joita julkinen liikenne (Kehärata) palvelee. Aivan yhtä hyvin voitaisiin olettaa, että tietty prosentti tulevista asukkaista tarvitsee välttämättä omaa autoa työmatkoihin, jotka suuntautuvat muualle kuin Kehäradan palvelualueelle. Vantaan kaupungin osalta on toki todettu, että kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Leineläntiellä ja Leinelänkaarella. Leineläntien varrella on jo nyt paljon asutusta, sekä Leinelän päiväkotia. Miten kaupunki on suunnittelussa ja talousarviossa huomionnut jo nyt läpiajokatuna olevan Leineläntien liikenneturvallisuuden?

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291:

Kaavamuutoksen perustana on maantasopysäköintiin perustuva ratkaisu.

Halvin pysäköintiratkaisu auttaa asumisen kohtuuhintaisuuden saavuttamista. Kumppaneiden suosima vaihtoehto.

Asianosaiset haluavat kyseenalaistaa, onko pysäköintipaikkojen mitoitus suunnitellussa kaavassa oikea. Tällä hetkellä kaikki alueen vapaat ja pysäköinnin mahdollistavat tienvarret sekä muut alueet ovat asukkaiden pysäköintipaikkoina. Halvin pysäköintiratkaisu on myös esteettisesti rumin, varsinkin suunnitellun kaavamuutoksen osalta alueen pohjoisosassa, joka on käytännössä kokonaan pysäköintialuetta. Tämä on ristiriidassa Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013-2017 asukkaille julkaistun strategian laadullisten tavoitteiden kanssa (Kv 17.6.2013/15.6.2015).

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisen henkilön tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen, myös julkaistun strategian osalta. Koemme, että luottamuksensuojaperiaatetta on tässäkin tapauksessa rikottu.

Asemakaavamuutoksessa mainittu ”Kumppaneiden suosima vaihtoehto” viittaisi siihen, että Vantaan kaupunki ei tee päätöksiä kansalaisille julkistamansa strategian (Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015)) mukaan tai puolueettomasti, vaan jonkun ulkoisen tahon suosiman vaihtoehdon mukaan.

Asianomaisten mukaan kyseinen menettely rikkoo hallintolain objektiviteettiperiaatetta, jonka mukaan viranomaisen toimien on oltava objektiivisesti perusteltavia ja puolueettomia.

Perinteisten peltomaisten pysäköintialueiden rakentaminen on myös ristiriidassa Vantaan arkkitehtuuriohjelmassa 2015 /31.3.2015 mainitun Kuntatekniikan keskuksen tavoitteiden kanssa.

Kuntatekniikan keskuksen tavoitteet: Liikenneväylien ja pysäköintialueiden suunnittelussa kehitämme uusia ratkaisuja kaupunkikuvallisten ja ekologisten ratkaisujen parantamiseksi.

Haetussa kaavamuutoksessa haluttaisiin muuttaa n. 970 m² virkistysaluetta kortteli-alueeksi, joka toimisi asuintonttien hulevesipainanteena. Kaavaselostus: *Alue on kuitenkin kostea painannetta ja kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa toimii asuintonttien hulevesipainanteena.*

Nämä päätökset ovat ristiriidassa Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategian kanssa (Kv 17.6.2013/15.6.2015). Tässä strategiassa kaupunginvaltuusto on kirjannut julkisesti mm. *Eheässä yhdyskuntarakenteessa viheralueet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Eheys edistää ilmasto- ja energiatavoitteiden saavuttamista ja kestävää tehokkuutta. Hulevesien käsittelyä tiivistyillä alueilla pitää tehostaa.* Hulevesien käsittelyä tuskin tehostavat vanhanmalliset avopainanteet.

Luottamuksensuojaperiaate

Olemme nykyisiä asuinhuoneistojamme ostaessamme (lokakuussa 2011) tutustuneet alueen kaavoitukseen ja sen tilanteeseen. Kauppoja tehdessämme olemme arvioineet asuinhuoneistojen arvoa luottaen alueen tuoreeseen kaavaan ja siihen, että kaavan sekä Leinelän alueesta kertovien nettisivujen (Leinelän Kehitys Oy) mukaisesti alueesta halutaan Vantaan taidekaupunginosa, jossa on monimuotoista ja erityyppistä asuinrakentamista. Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistökorttelimme pohjoispuoli jatkuu matalan rakentamisen alueena, ei kerrostaloalueena.

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisen henkilön tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen. Koemme, että tätä luottamuksensuojaperiaatetta on tässäkin tapauksessa rikottu.

Yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuuden loukkaukseksi voidaan katsoa se, että vallitsevassa tilanteessa nykyinen kaava muutettaisiin luottamuksensuojaperiaatteen vastaisesti ja samalla loukattaisiin muiden alueen kiinteistöjen omistajien oikeutta luottaa kaavan pysyvyyteen tilanteessa, jossa alueen kehittäminen ei painavin perustein edellytä kaavaan kirjattun rakennusoikeuden muuttamista. Kaavamuutos ei ole tilanteessa ainoastaan Vantaan Kaupungin mutta myös suurten rakennusliikkeiden intressissä, eikä kaavamuutos yleisen edun kustannuksella saisi syntyä yksittäisten kaupallisten toimijoiden tarpeiden vuoksi. Päätöksen tulee edellyttää myös objektiivisten lakiin kirjattujen oletusten täyttymistä.

Lama-ajan perusteella ei pitäisi tehdä johtopäätöksiä, etteivätkö monimuotoiset asunnot menisi kaupaksi Leinelässä. Eihän Vantaan kaupunki ole edes markkinoinut Leinelää, vaan kaikki markkinointi on valtakunnallisten asuntomessujen Vantaalle saamisen jälkeen kohdentunut Kivistön asuntomessualueelle.

Kaupunginhallitus toteaa vastineessaan, että *"kaavamuutosalueella ei ole vielä kaupattu asuntoja, mutta Leineläntien itäpuolella, osoitteessa Leineläntie 13 on paritaloja kaupattu omistusasuntoina mutta kysyntää ei ole ollut ja ne toteutetaan asumisoikeusasuntoina."* Tätä ei voi

käyttää yleisenä syynä kaavamuutokseen, eikä sitä voida yleistää koskemaan kaupungin eri alueita. Jokainen kortteli, jokainen talo ja jokainen asunto on erilainen. Kysymys on myös asuinrakennusten ja huoneistojen suunnittelusta, sekä asuntojen sopivuudesta tuleville asukkailla. Kaupungin pohjaton rahapussi ja osaamattomuus rakentaa kaupunginosaa kestäväällä pohjalla eivät saa olla syynä uuden kaavan muuttamisesta asumisviihtyisyyttä huonontavaksi ja Vantaan kaupungin julkisesti esilletuoman strategian vastaiseksi.

Vastaava asia tulee ilmi myös asemakaavamuutoksen päätöspöytäkirjassa: Asemakaavamuutos 002291 ja tonttijako sekä tonttijaonmuutos, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa, missä mainitaan:

Leinelä 1 -kaava-alueen II-kerroksinen osuus ei ole kiinnostanut kumppaneita (Leinelän kehitys Oy), koska siellä olisi rakennettava pääosin suuria II-kerroksisia asuntoja, joiden kysyntä on heikkoa. Toisaalta Leinelän aseman läheisyys puoltaa asemakaavan tehostamista. Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saisi rakentaa 24 090 k-m² IV – (1/2) VI -kerroksisia asuinkerrostaloja. Uudet korttelit ovat pääosin nykyisessäkin asemakaavassa korttelialueita. Virkistysaluetta muutetaan n. 970 m² korttelialueeksi.

Asianosaisten mukaan jokaiselle uudelle alueelle olisi suunniteltava ja rakennettava kysyntää vastaavia ja toimivia asuinhuoneistoja. Nykyinen kaava ei sido rakennuttajia suuriin II-kerroksisiin asuntoihin. Kehäradan ja Leinelän aseman valmistuminen on ollut tiedossa jo nykyistä voimassa olevaa kaavaa päätettäessä. Siinä vaiheessa ei ole nähty mitään syytä asemakaavan tehostamiseen. Koemme, että luottamuksensuojaperiaatetta on tässäkin tapauksessa rikottu.

Vantaan kaupungin asukkaina ja veronmaksajina meitä huolestuttaa myös viranhaltijoiden poliittinen peli ja virkamiesjohdon sekä poliittisen johdon toisistaan poikkeavat käsitykset asuntorakentamisen hillitsemisestä Vantaan kaupungin alueella. Tästä on käyty keskustelua sanomalehdessä.

Rakennuslehti 17.10.2016

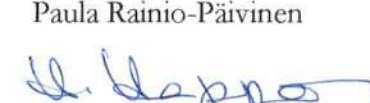
Vantaan virkamiesjohdolla ja poliittisella johdolla on toisistaan poikkeavat käsitykset asuntorakentamisen hillitsemisestä.

"Olemme kohta jo rakentaneet tämän hallituskauden tavoitteen. Kysymys kuuluu, miksi asuntorakentaminen kasvaa juuri Vantaalla? Tässä näyttää olevan selvästi rytmihäiriö, kun Helsingissä ja Espoossa asuntorakentaminen ei kasva samassa tahdissa", Penttilä arvioi.

Vantaa 16.1.2017


Jaakko Päivinen

Eero Happonen


Paula Rainio-Päivinen

Hannele Happonen


Seppo Jarnamo

LIITTEET

Vantaan kaupunginvaltuuston päätöspöytäkirjan §18 ja nähtävilläoloaika
Asemakaavan muutosehdotus, kaavaselostus 002291
Vantaan valtuustokauden strategia 2013 – 2017
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015
Kortteinen-Tuominen-Vaattovaara, artikkeli Yhteiskuntapolitiikka lehdestä