



18/0132/5

Antopäivä
12.3.2018

Diaarinumero
00726/17/4103

14. 03. 2018

Asia

Asemakaavaa koskeva valitus

00/9443/10.02.04.01/2015

Valittajat



Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 12.12.2016 § 18

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Leinelä I pohjoisosan asemakaavan muutoksen, tonttijaon ja tonttijaon muutoksen 22.8.2016 päivätyn piirustuksen mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 70. kaupunginosan (Koivukylä) korttelia 70111 ja osaa korttelista 70110. Tonttijako koskee osaa korttelista 70111 ja tonttijaon muutos osia kortteleista 70110 ja 70111.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä on kumottava.

Asemakaavan muutos on voimassa olevan Vantaan kaupungin kestävästä kehityksestä ja oikeudenmukaisuutta painottavan strategian vastainen. Kaavamuutos on myös maapoliittisten linjausten vastainen, koska kerrostalovaltaisuus lisää rauhattomuutta ja laskee alueen vetovoimaa. Kaavamuutos on myös vuonna 2015 julkistetun arkkitehtuuriohjelman vastainen ja rikkoo hallintolain luottamuksensuojaperiaatetta.

On epäselvää, onko asukasmäärän kasvun edellyttämään palveluiden tarpeeseen varauduttu kaupungin suunnittelussa ja talousarviossa. Epäselvää on myös se, miten tähän liittyvät asiat etenevät kaupungin hallinnossa, ja miten se on aikataulutettu mahdollisen kaavamuutoksen aiheuttaman tarpeen kanssa.

Toisin kuin kaavaselostuksessa esitetään, Leineläntie ja Leinelänkaari eivät ole vielä rakennettuja.

Vantaan kaupunki ei voi tietää, että alueelle muuttavat ihmiset kävisivät kaavaselostuksessa esitettyjen oletusten mukaisesti töissä alueilla, joita julkinen liikenne (Kehärata) palvelee. On epäselvää, onko pysäköintipaikkojen mitoitus kaavassa oikea. Tällä hetkellä kaikki alueen vapaat ja pysäköinnin mahdollistavat tienvarret ja muut alueet ovat asukkaiden pysäköintipaikkoina. Halvin pysäköintiratkaisu on esteettisesti rumin, varsinkin kaavan muutosalueen pohjoisosassa, joka on käytännössä kokonaan pysäköintialuetta. Tämä on ristiriidassa edellä mainitun strategian laadullisten tavoitteiden kanssa. Luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että yksityinen henkilö voi luottaa viranomaisen

toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisen tekemien päätösten pysyvyyteen. Asemakaavamuutoksessa esitetty viittaa siihen, että kaupunki ei tee päätöksiä julkistamansa strategian mukaan tai puolueettomasti, vaan jonkun ulkoisen tahon suosiman vaihtoehdon mukaan. Menettely rikkoo hallintolain objektiviteettiperiaatetta.

Perinteisten peltomaisten pysäköintialueiden rakentaminen on ristiriidassa myös arkkitehtuuriohjelmassa mainittujen kuntatekniikan keskuksen tavoitteiden kanssa. Niiden mukaan liikenneväylien ja pysäköintialueiden suunnittelussa kehitetään uusia ratkaisuja kaupunkikuvallisten ja ekologisten ratkaisujen parantamiseksi. Myös esitetty hulevesien käsittely on ristiriidassa valtuustokauden strategian kanssa.

Valittajat ovat asuinhuoneistoja ostaessaan (lokakuussa 2011) tutustuneet alueen kaavoitukseen ja sen tilanteeseen. He ovat arvioineet asuntojensa arvoa luottaen alueen tuoreeseen kaavan ja siihen, että kaavan sekä Leinelän alueesta kertovien internetsivujen mukaisesti alueesta halutaan Vantaan taidekaupunginosa, jossa on monimuotoista ja erityyppistä asuinrakentamista. Luottamuksensuojaperiaatetta on tältäkin osin rikottu.

Nykyisen kaavan muuttaminen luottamuksensuojaperiaatteen vastaisesti loukkaa yhdenvertaisuutta tilanteessa, jossa alueen kehittäminen ei painavin perustein edellytä voimassa olevan kaavan rakennusoikeuksien muuttamista.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

asiakumppaneineen on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Pykälän 2 momentin mukaan maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Asemakaava-alue, alueen kaavallinen tilanne ja kaavamuutoksen keskeinen sisältö nyt kysymyksessä olevilta osin

Kaava-alue sijaitsee Leinelässä Leineläntien, Leinelänkaaren, Auringonkierron ja Leineläntaipaleen rajaamalla alueella noin 350–450 metrin etäisyydellä Leinelän asemasta. Kaava-alue on rakentamaton. Kaava-alueen eteläpuolella on Leinelän asuinalue, jonka on kaavaselostuksessa todettu olevan osin rakennettu ja osin rakenteilla.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi alueeksi. Asemakaavan muutosta laadittaessa ohjeena on ollut Vantaan yleiskaava, joka on hyväksytty 17.12.2007 ja joka on kaavaselostuksen mukaan nyt kysymyksessä olevan alueen osalta tullut voimaan 25.2.2009. Alue on yleiskaavassa osoitettu A1-merkinnällä tehokkaaksi asuinalueeksi. A1-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Poistuvassa alueella vuonna 2008 hyväksytyssä asemakaavassa kaava-alueelle on osoitettu asuinrakennusten korttelialue (A), asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), asuinpienalojen korttelialueita (AP), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä lähivirkistysalue (VL). Alueella on sallittu enintään kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutos lisää alueen rakennusoikeutta noin 12 490 k-m².

Lähes koko kaava-alue on kaavamuutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on sallittu enintään IV- ja V-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Kortteliin 70111 on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Asuntojen osalta autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/110 k-m². Pysäköinti tapahtuu maantasossa.

Oikeudellinen arviointi

Kaupungilla on kunnan itsehallinnon perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain sekä muun sovellettavan lainsäädännön asettamissa rajoissa oikeus päättää siitä, minkälainen kaava suunnittelualueelle laaditaan. Kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet voivat ajan kuluessa muuttua siitä, mitä ne aiempia kaavoja hyväksyttäessä ovat olleet. Asemakaava ja siinä olevat merkinnät ja määräykset eivät merkitse sitä, että kaavaa ei voitaisi myöhemmin muuttaa. Nyt kysymyksessä oleva kaavamuutos on voimassa olevan asemakaavan hyväksymisen jälkeen voimaan tulleen yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muuttamista ei voida pitää luottamuksensuojan periaatteen vastaisena sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että asemakaavaa on muutettu valittajille epämieluisaan suuntaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksenalaisen kaavamuutoksen lainmukaisuutta arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten perusteella. Vantaan kaupungin valtuustokauden strategialla, Vantaan arkkitehtuuriohjelmalla tai Vantaan maapoliittisilla linjauksilla ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä arvioitaessa asemakaavamuutoksen lainmukaisuutta. Hallinto-oikeus toteaa, että asukasmäärän kasvuun varautumiseen liittyviä kuntataloudellisia kysymyksiä ei myöskään ratkaista asemakaavalla.

Kaavamuutoksessa kaava-alueelle on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta. Kun otetaan huomioon kaava-alueen sijainti lähellä Leinelän juna-asema, olemassa olevat liikennejärjestelyt sekä kaavamuutoksessa määrätty autopaikoituksen mitoitus, hallinto-oikeus katsoo, että esitetty autopaikkamäärä ja muut liikenteeseen liittyvät ratkaisut täyttävät asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut sisältövaatimukset. Tavanomaista asuinrakentamista käsittävä asemakaavan muutos ei myöskään aiheuta elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, jota ei kaavan tarkoitus huomioon ottaen voitaisi pitää perusteltuna.

Koska kaupunginvaltuuston asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylätävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki (365/1995) 90 § ja kuntalaki (410/2015) 147 §

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Petteri Leppikorpi (t) ja Annamari Laakkonen.

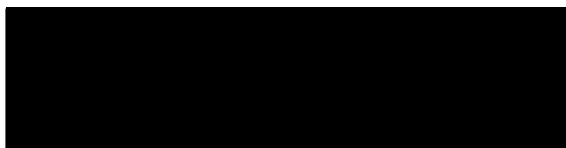


Esittelijäjäsen

Annamari Laakkonen

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaan varten

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000
helsinki.hao@oikeus.fi
hehao.fi

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

A handwritten signature in blue ink, reading "Merja Suominen".

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi