



11.09.2018

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 9.8.2018 asioissa 03926/18/4103, 03927/18/4103, 03972/18/4103

Vantaan kaupunginhallituksen lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon. Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen.

Kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Asemakaavamuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.12.2007 ja jonka tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen eikä hajarakentaminen. Yleiskaavan selostuksessa (s. 67) kaava-alue on esitetty täydennysrakentamiskohteena.

Täydennysrakentamisselvitys

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu myös Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvitys, jossa puisto on katsottu ei-merkittäväksi osaksi viheralueverkostoa, jonka rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Täydennysrakentamisselvityksessä ei virheellisesti ole huomioitu tarpeetonta katualuetta, joten alueelle mahtuu hyvin kuusi tonttia, kuten kaavoituksessa on ollut.

Viheralueet, avokalliot ja katualue

Kaavassa on määritelty istutus- ja kallioalueita. Tonteista suurin osa jää rakentamatta, joten vehreydelle jää tilaa. Rajatun kaava-alueen viheralueella ei ole erityistä yleistä merkitystä ja alue sopii sijainniltaan erinomaisesti asuntorakentamiseen. Vapaalaan jää isompia puistoja, kuten Vapaalantien itäpuolelle Ilpolanpuisto. Lisäksi Vapaalaa reunustavat laajemmat virkistysalueet: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäenmetsä. Katualueelle uusien tonttien puolelle mahtuu jalankulku-pyörätie ja reunavyöhyke (lumitila). Lisäksi Vapaalantien itäreunaan jää nykyinen jalankulku-pyörätie.

Kaavoitusprosessi

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, julkaistiin ja postitettiin 20.9.2010. Saadut mielipiteet ovat olleet kokonaisina kaavaselostuksessa ja muistutukset kokonaisina erillisenä liitteenä mukana kaavan päätöksenteossa. Naapurit on otettu huomioon paitsi



11.09.2018

pohjoisimman talon matalamassa kerrosluvussa (1) ja rakennusoikeudessa (120 k-m²), myös tonttitehokkuudessa.

Aluearkkitehti ja kaupunkisuunnittelujohtaja ovat MRL 10 §:n ja MRA 3 ja 107 §:n mukaisesti päteviä ja kokeneita. Kaupunkisuunnittelulautakunnan lisäksi sekä kaupunkisuunnittelujohtaja että aluearkkitehti ovat käyneet paikalla tutustumassa kaava-alueeseen ja että kaavaselostuksessa on valokuvia paikalta.

Tonttitehokkuus

Kolmen pohjoisimman As Oy Vantaan Vivekan tonttiin rajoittuvan tontin tonttitehokkuus on $e = 0,23$, kun Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa (KH 11.12.2017) tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$ ja kaava-alueen keskitehokkuus on $e = 0,27$, mikä esiintyy myös samassa korttelissa pohjoisempana. Vain kolme tonttia merkitsisi näin keskeiselle paikalle alhaista tonttitehokkuutta $e = 0,14$. Vapaalan pientalotonteilla esiintyy myös tehokkuuksia $e = 0,35$ (Sahatie 9), $e = 0,36$ (Kaavintie 24) ja $e = 0,42$ (Höylätie 20).

Rauhoitettu kasvi

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on LSL 42 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen (160/1997, LSA) 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta LSL 48 §:ssä tarkoitetulla tavalla masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. LSL 48 §:n mukaan rauhoitettuja kasveja on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Kasvin siirtoa varten tehdään siirtosuunnitelma ja siirto toteutetaan ennen tontin myymistä ja rakentamista. Myös Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että kasvi voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Yhteenveto

Asemakaavaa varten tehdyt selvitykset ovat riittävät. Kaavan valmistelusta on tiedotettu ja muutoksesta on jätetty sen eri vaiheissa useita muistutuksia. Asemakaavamuutos on voimassaolevan yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen ja se on valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja täyttää lain vaatimukset. Valitukset kaavamuutoksesta ovat aiheettomia ja ne tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Vantaan kaupunginhallitus