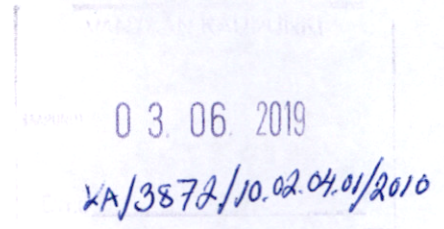




19/0374/5

Antopäivä
29.5.2019

Diaarinumero
03926/18/4103
03927/18/4103
03972/18/4103



Asia

Asemakaavaa koskeva valitus

Valittajat

1. Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7
2. Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1
3. Helinä Keskinen, Sirpa Lottonen, Heikki Arola, Hilpi Saarikivi, Jorma Saarikivi, Antti Keskinen, Marja Dunderfelt ja Heikki Dunderfelt

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 8

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vapaalantie 10, 13. kaupunginosan (Vapaala) asemakaavan muutoksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

1. Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:n valitus

Asemakaavamuutos on otettava uudelleen käsittelyyn. Kaavamuutos on kohtuuttoman kuormittava. Ympäröivien alueiden rakentaminen on vähentänyt puistomaista aluetta merkittävästi. Puistomaisena pientaloalueena tunnettu Vapaala menettää valittajan korttelissa tämän piirteen. Luonnonympäristön muuttuminen rakennetuksi köyhdyttää alueen monimuotoisuutta. Naapurusto ei ole ollut tyytyväinen eikä mielipiteitä ole otettu riittävästi huomioon. Päätös on kohtuuton.

2. Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1:n valitus

Päätös on kumottava.

Päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä ja päätöksessä on useita lainvastaisuuksia.

Naapurikiinteistön omistajia ei ole informoitu asemakaavamuutoksen uudelleen käsittelyyn ottamisesta. Vantaan kaupunki aloitti asemakaavan muuttamisen jo vuonna 2010, mutta vastustuksen vuoksi kaupunkisuunnittelulautakunta jätti 12.11.2012 asian pöydälle ja asia on poistettu asialistalta 6.11.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.12.2017 (§ 9) päättänyt asettaa Vapaalantie 10:n asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Asia on otettu uudelleen käsittelyyn ilman, että siitä on informoitu naapurikiinteistön omistajia. Heitä pitää informoida kirjallisesti aivan kuin kyseessä olisi uusi kaavamuutosehdotus.

varsinkin, jos asunnon oleskelutilojen eteen suunnitellaan lähes kymmenmetrisiä rakennuksia. Pelkkä ilmoitus kaupungin nettisivuilla tai ilmoitustaululla ei ole riittävä. Päätös on siten tehty virheellisessä järjestyksessä.

Esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty kahdeksan vuotta ennen päätöksentekoa ja sen jälkeen kaupunginhallitus on 11.12.2017 hyväksynyt Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joista on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus. Ainakin osallistumis- ja arviointisuunnitelma olisi pitänyt uusida tai päivittää. Koska näin ei ole tehty, kaavamuutos on voinut jäädä monelta kokonaan huomaamatta.

Vuorovaikutus osallisten kanssa on jätetty vaille huomiota ja vain kaavamuutosalueen pohjoisosassa on yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta ja kerroslukua pienennetty.

Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei täytä lain edellyttämää pätevyyttä, sillä hänellä on rakennusarkkitehdin opistotasoinen tutkinto. Myöskään hänen esimiehellään ei ole tehtävään vaadittavaa pätevyyttä.

Valittaja on saanut tiedon kaupunginvaltuuston valituksenalaisesta päätöksestä naapureiltaan. Päätökseen liitetty valitusosoitus on virheellinen, koska siinä ei ole mainittu valituksen määräpäivää.

Asemakaavamuutos ei noudata maakuntakaavan määräyksiä. Maakuntakaavan tiivistettävää aluetta koskeva merkintä on luettu väärin ja tiivistetty alueita, jotka ovat tiivistettävän alueen ulkopuolella. Kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohta on siten olennaisilta osin virheellinen. Maakuntakaava edellyttää kevyen liikenteen väylien kehittämistä, mutta kaupunki on poistanut kevyen liikenteen väylävarauksen tonttien tieltä ja kaventanut muutenkin kokoojakuksi kapeahkoa katualuetta. Lisäksi on poistettu ainoa puisto eikä olemassa olevaa rakennuskantaa, jonka lähtökohtana on ollut, ettei alle 10 metriä leveälle puistoalueelle rakenneta, ole otettu huomioon. Kaavamuutos ei maakuntakaavan edellyttämällä tavalla eheytä yhdyskuntarakennetta eikä turvaa ympäristö- ja luontoarvoja eikä vahvista taajaman omaleimaisuutta. Maakuntakaava ei mahdollista puiston muuttamista asuntotonteiksi antamatta alueelle mitään tilalle. Kaava on lisäksi maakuntakaavan taajama-alueiden suunnittelumääräysten vastainen.

Kaupunki ei ole huomionnut omia selvityksiään täydennysrakentamisesta kaavamuutosta laadittaessa. Kaavamuutos on ristiriidassa Vapaalan täydennysrakentamisselvityksen kanssa postimerkkikaavoitusta, katuverkon toimivuutta, säilytettävien virkistysalueiden kehittämistä sekä alueen vehreitä näkymiä ja tonttien toimivuutta koskevilta osin. Kaava-alue on maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, minkä lisäksi kohde on hankalasti rakennettavissa. Täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään ja myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään. Rakennettaessa Vapaalan alueelle tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä. Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeä ominaispiirre, katujen vehreä maisemakuva. Myöskään näitä seikkoja ei ole kaavasuunnittelussa otettu huomioon.

Kevyen liikenteen väylän poistaminen Vapaalantieltä on vastoin mainittua selvitystä.

Alueen luontoarvoja ei ole selvitetty kaavavalmistelun yhteydessä. Alueella kasvaa luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu harjumasmalo, jota ei tavata missään muualla kuin Suomessa. Luonnonsuojelu on sivuutettu toteamalla, että kasvi voidaan siirtää, selvittämättä, miten siirto tapahtuu ja onko se ylipääntään mahdollinen.

Kaupunkiliiton julkaisun mukaan kokoojakadun minimileveys on 22 metriä eli kummankin puolen kadusta tulee olla 11 metriä leveä suojakaistoineen ja kevyen liikenteen väylineen. Minimileveydet ovat: ajokaista 3,5 metriä, suojavyöhyke 3,0 metriä, polkupyörätie 2,0 metriä, jalkakäytävä 2,0 metriä ja reuna-alue 0,5 metriä. Näyttää siltä, että kaavoittaja saa viiden metrin tilaan mahtumaan katualueen lisäksi 4–5 metriä leveän vihervyöhykkeen. Kaavaan on merkitty ajoradan lisäksi vain kapea jalkakäytävä, joka päättyy suoraan suunniteltujen rakennusten seinään ilman mitään suoja- tai viheralueita.

Kaavamuutosalue on korttelin ainoa melualueen ulkopuolella sijaitseva puisto. Vastapäinen Ilpolanpuisto ei sovellu puistoksi, koska alue on korkeaa kalliota ja vaikeasti saavutettavissa. Muutosalue ”Vapaalan portti” on kaupunkikuvaliselta merkitykseltään Ilpolanpuistoa tärkeämpi.

Suunnittelun lähtökohdaksi tulee ottaa myös Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteet.

Kaavamuutoksen laatija ei ole huomioinut muutoksen naapurikiinteistöille aiheuttamaa haittaa ja arvon alenemista eikä esittänyt vahingonkorvausten suorittamista vahingonkäräjille. Yksikerroksisen paritalon oleskelutiloihin ei saada enää luonnonvaloa, jos hanke toteutuu. Kaavamuutos ei kohtelee korttelin kiinteistönomistajia tasapuolisesti, sillä kaupunki hyötyy kaavasta, joka aiheuttaa menetyksiä naapureille. Kaupunki on lunastanut alueen puistoksi, joten alue on säilyttävä tässä käyttötarkoituksessa.

3. Helinä Keskisen, Sirpa Lottosen, Heikki Arolan, Hilpi Saarikiven, Jorma Saarikiven, Antti Keskisen, Marja Dunderfeltin ja Heikki Dunderfeltin valitus

Päätös on kumottava.

Valittajat ovat ostaneet asuntonsa Ilpolantiellä sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä vuonna 2010. Asunnot valmistuivat marraskuussa 2010. Vantaan kaupunki tiedotti 20.9.2010, että asunto-osakeyhtiön eteläpuoliseen puistoon suunnitellaan kaavamuutosta ja että siihen kaavoitetaan kuusi pientalotonttia. Asunto-osakeyhtiön rakennuttaja oli ostanut tontin vuonna 2009 ja yleiskaava on tullut voimaan vuonna 2010. Ostohetkellä tontin viereinen alue oli kaavoitettu puistoksi.

Valittajat halusivat asunnot puiston vierestä ja maksoivat niistä muita enemmän. Valittajat eivät voineet kuvitella, että pieni ja kapea kallioinen alue kaavoitetaan kuudeksi tontiksi. Kaikkien asuntojen edustat muuttuvat ja luonnonpuusto ja kallio katoavat. Asuntojen A1 ja A2 eteen minimietäisyydelle tulee

asuinrakennus. Maastonmuotojen vuoksi tonteilla joudutaan tekemään suuret räjäytys- ja louhintatyöt, jotka ovat hankalia ahtaassa paikassa.

Valittajien asuntojen arvo laskee huomattavasti kaavamuutoksen johdosta. Valittajat haluavat säilyttää kauniin luonnonpuiston, joka alueella oli asuntojen ostohetkellä.

Asunto-osakeyhtiö ja sen asukkaat ovat tehneet muistutuksia kaavamuutoksesta. Suunniteltu rakentaminen vie näkymät ja varjostaa asuntoja. Ainoa vastaantulo muistutuksiin on ollut lähimmän tontin 17 kerrosluvun muuttaminen yhteen, mutta tonttien määrää ei ole muutettu.

Asuntojen A1 ja A2 edessä puistossa kasvaa rauhoitettu masmalo. Esiintymä saattaa olla harvinainen harjumasmalo, jota esiintyy vain Suomessa. Kaavaselostuksen mukaan esiintymä ei ole esteenä rakentamiselle ja kasvi voidaan siirtää muualle. Kasvi ei voi säilyä alueella eikä sen säilymistä voida varmuudella turvata siirtämisellä. Rauhoitettua kasvia ei ole mahdollista siirtää, vaikka vastineissa niin on väitetty.

Vapaalan pientaloalueesta on laadittu täydennysrakentamisselvitys, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.12.2017. Selvityksen tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehdoja alueella. Selvityksessä mainitaan alueen vehreys, vehreät näkymät, viheralueiden merkitys maisemallisesti, ekologisesti sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään asukkaiden edun vastaisena ja jatkosuunnitelmassa olisi tiivistämisen vastapanona tärkeä tukea maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä ja tonttien toimivuutta. Johtopäätöksissä todetaan kasvillisuuden edut kaupunkikuvan kannalta sekä pidetään tärkeänä säilyttää maastonmuodot ja avokalliot.

Vapaalantie 10:n puiston osalta selvityksessä on todettu muun ohella, että alue on vaikeasti rakennettava, koska se on kapea, pieni tila ja pelkkää kalliota. Lisäksi osa avokalliosta ja puustosta tulisi säilyttää, ja alueelle mahtuisi näin korkeintaan kolme tonttia. Kaupunkikuvallisesti puisto on tärkeä osa Ilpolanpuiston maisemaa ja kokonaisuutta. Alueen rakentamisen reunaehdot on todettu selvityksessä, mutta ne on kuitenkin jätetty kaavamuutoksessa täysin huomiotta ja pitäydytty kuuteen tonttiin. Selvityksestä on huomioitu ainoastaan toteamus, ettei puistoa juurikaan käytetä virkistykseen, sen merkitys on maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Muistutusten jälkeen kaavaan on lisätty säilytettävää kalliota ja istutusalueita naapuritontteja vastaan. Jäljelle jäävä kallioalue on naurettava jäännös tuhoutuvasta kallioalueesta eikä sillä ole maisemallista merkitystä.

Liikenteen lisääntymiseen on kuuden talon ja alueelle tulevan kaupan osalta suhtauduttu vähätellen. Liittymiä tulee vaikean näkemästeen kohdalle ja liittymistä voi olla vaikea päästä päätielle.

Vapaalantietä etelän suunnasta saavuttaessa kaavamuutosalue vasemmalla ja Ilpolanpuisto oikealla muodostavat Vapaalan portin. Vapaalassa on niukasti pitkiä näkymiä ja tämä on yksi harvoista. Vapaalaa on parturoitu muutaman vuoden aikana runsaasti. Ilpolantielle Hohtimet -alueelle on tullut monta taloa ja metsä on saanut väistyä. Lisäksi Vapaalantien ja Vapaalanpolun kulmaan

tulee luhtitalo aivan kiinni Vapaalantiehen. Vapaalassa on menossa puistojen alasajo, sillä asemakaavamuutoksen kohteena on kuusi pientä puistoa.

Vantaalla laaditaan uutta yleiskaavaa, johon liittyen on laadittu Vantaan viher-rakenneselvitys 2017. Sen esipuheen mukaan viheralueiden merkitystä ei enää aseteta kyseenalaiseksi. Vantaan tulevaisuudenkuvat-selvityksen mukaan vantaalaiset toivovat elinympäristön laadun kasvavan ja vehreyden säilyvän myös kaupungin tiivistyessä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on antanut vastaselityksen.

Helinä Keskinen ja hänen asiakumppaninsa ovat antaneet vastaselityksen. Vastaselityksessä on muun ohella todettu, että kaavoitusprosessi on ollut virheellinen, koska osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty jo vuosina 2010 ja 2011 eikä sitä ole uusittu Vaaralan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen vuonna 2017.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki Helinä Keskinen ja hänen asiakumppaniensa vastaselityksessään esittämiä uusia kaavoitusmenettelyä koskevia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset muutoin.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan valtuuston päätökseen haetaan muu-tosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen va-litusajan päättymistä. Kuntalain 138 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Helinä Keskinen asiakumppaneineen on hallinto-oikeuteen 15.11.2018 saapu-neessa vastaselityksessään vaatinut päätöksen kumoamista menettelyvirheen johdosta. Valitusaika kaupunginvaltuuston päätöksestä on päättynyt 13.7.2018. Vastaselityksessä valitusajan päättymisen jälkeen esitetty uusi vali-tusperuste on jätettävä myöhään tehtynä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin

tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälän 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

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 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*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoisista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja

niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Pykälän 3 momentin mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Vireilletulosta tiedottamisesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentin kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Pykälän 2 momentin mukaan kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Pykälän 3 momentin mukaan nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Luonnonsuojelulain 42 §:n 1 momentin mukaan, jos luonnonvaraisen kasvilajin olemassaolo käy uhatuksi tai rauhoittaminen muusta syystä osoittautuu tarpeelliseksi, voidaan tällainen laji rauhoittaa asetuksella koko maassa tai jossakin osassa maata. Pykälän 2 momentin mukaan rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvien osien rauhoitetun kasvin siemeniä.

Luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin mukaan mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkestannuksia. Pykälän 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 39, 42 ja 47 §:ssä säädetyistä rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana. Jos hakemus koskee koko maata, poikkeuksen myöntää ympäristöministeriö. Poikkeusta koskevaan päätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

Asemakaavamuutosalue, sen kaavallinen tilanne ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vapaalan kaupunginosassa Vapaalantien länsipuolella Ilpolantien ja Kierretien risteämien väliin jäävällä alueella. Kaava-alue, joka on rakentamatonta avokalliota ja sekametsää, on pinta-alaltaan 0,3570 ha.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta, jota koskee tiivistettävää aluetta koskeva merkintä. Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaava 2007:ssä alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on puisto / puistoaluetta (VP ja P) ja katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi.

Kaavamuutoksen pääasiallinen sisältö

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen kortteli-alueeksi (AO) ja alueelle muodostetaan 6 tonttia. Tonteille osoitetut rakennusoikeudet ovat 120, 150 ja 170 k-m² ja korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 950 k-m². Korttelialueen rakennustehokkuus vaihtelee välillä $e=0.23-0.36$. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on pohjoisimman tontin osalta I ja muiden tonttien osalta II.

AO-kaavamääräyksen mukaan jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan. Kuistin ja terassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi katualueen rajaa.

Kadun puolella on oltava istutuksia. Kadun puoleiset ajo- ja kävelyalueet ja autopaikat on päällystettävä harmain kivetyksin tai laatoituksin.

Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmalo-esiintymä (Anthullis vulneria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1 momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla. Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai kivimuurilla.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennusalueelle rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.

Korttelialueen länsiosaa koskee tonttien 18, 19 ja 20 osalta merkintä maisemallisesti merkittävä avokallio sekä tonttien 17, 20, 21 ja 22 osalta merkintä istutettava alueen osa. Korttelialueen tonttien 17–21 ajoneuvoliittymät järjestetään Vapaalantielle ja eteläisimmän tontin 22 osalta Kierretielle.

Valituksissa viitattu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 2.1.2017. Selvityksen mukaan Vapaalan jatkosuunnittelussa maastonmuodot, kalliot, ja puusto vahvistavat Vapaalan omaleimaista luonnetta. Maastonmuotoja, avokalliota ja pitkiä näkymiä tulee säilyttää ja huomioida ne rakentamisessa. Rauhoitetun tammen lisäksi alueella ei ole ympäristökeskuksen mukaan tiedossa muita arvokkaita, suojelua edellyttäviä luontokohteita. Selvityksen mukaan kaavamuutosalueella esiintyy rauhoitettua masmaloa, joka voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Selvityksessä on todettu, että kaavamuutosalue on kapea luonnonmukainen kaistale ja kallioinen moreenirinne, puustoltaan mäntyvaltainen. Eteläpäässä tontti on levittäytynyt viheralueen puolelle. Alue rajautuu katuun, sitä ei ilmeisesti juurikaan käytetä virkistykseen, merkitys on maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta se ei ole esteetön kohde ja sillä on liikenne- ja lentomelua. Maisemallisesti alue on tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntysten muodostama reunavyöhyke. Puisto on hankala kohde rakentamiseen, sillä se edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet on hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Selvityksen perusteella on laadittu Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.12.2017.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeuden toimivalta ja luottamuksensuojaa koskeva valitusperuste

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Saman pykälän 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että: 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaavan hyväksyvällä kunnan toimielimellä on kunnan itsehallinnon perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa lähtökohtaisesti oikeus päättää siitä, minkälainen kaava suunnittelualueelle laaditaan. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa rajoissa mahdollisuus muun ohella päättää rakennusoikeuden määrästä, rakennusten korkeudesta ja rakennusalojen sijoittamisesta suunnittelualueelle.

Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei myöskään kuulu kaavavalituksen johdosta tutkia kunnan kaavoituspolitiikan tai kaavoituksen yleisten periaatteiden lainmukaisuutta. Hallinto-oikeus tutkii siten tässä asiassa vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston valituksenalainen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Keskinen asiakumppaneineen on valituksessaan esittänyt, että päätös on luottamuksensuojan periaatteen vastainen.

Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, että kaavamuutosalue on vuonna 2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Kaavamuutos ei näin ollen ole asemakaavaa muutettaessa ohjeena pidettävän yleiskaavan lähtökohtien vastainen. Kun maankäyttö- ja rakennuslaissa on nimenomaiset säännökset siitä, millä edellytyksillä asemakaavamuutos voidaan hyväksyä, esimerkiksi valittajien odotuksista ja mielipiteistä ei muodostu estettä laatia kunnan maankäyttötarpeiden muuttuessa alueelle toisenlaista asemakaavaa. Asemakaavan muuttamista ei voida pitää luottamuksensuojan periaatteen vastaisena sillä valituksessa esitetyillä perusteella, että asemakaavaa on muutettu vastoin valittajien esittämiä mielipiteitä tai alueen käyttö muuttuu siitä mitä sillä oli valittajien hankkiessa asuntonsa.

Kaavavalmisteluun, valitusosoitukseen ja vuorovaikutusmenettelyyn liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on valituksessaan esittänyt, että Vantaan aluearkkitehti ja hänen esimiehensä eivät ole olleet päteviä tehtäväänsä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 2 momentin mukaan kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla *kaavoittaja*, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen, joka on tullut voimaan 1.1.2000, 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnitteluteh-

tävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus. Saman asetuksen 107 §:n mukaan sen estämättä, mitä 3 §:ssä säädetään kaavan laatijalta vaadittavasta tutkinnosta, kaavan laatijana koke-mustaan vastaavissa kaavoitustehtävissä voi toimia myös henkilö, jolla ennen tämän asetuksen voimaantuloa kaavoitustehtävistä hankkimansa kokemuksen perusteella on katsottava olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainitut kaavoittajan pätevyyttä koskevat säännökset eivät valittajan mukaan tehtävässään vuodesta 1999 toimineen henkilön osalta edellytä korkeakoulututkintoa. Päätöksen valmistelussa ei valituksessa esitetyillä perusteilla ole tapahtunut muutakaan sellaista virhettä, että päätöksen voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on lisäksi esittänyt, että valitusosoitus on ollut virheellinen, koska siinä ei ole mainittu valituksen määräpäivää.

Kuntalain 141 §:n 2 momentin mukaan päätökseen, josta saa tehdä kunnallisvalituksen, on liitettävä valitusosoitus. Hallintolain 47 §:n 1 momentin mukaan päätöksen, johon saa hakea muutosta, on liitettävä valitusosoitus. Siinä on mainittava muun ohella valitusaika ja mistä se lasketaan.

Päätökseen liitetyn valitusosoituksen mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville. Koska valitusaika ja se, mistä se lasketaan, ilmenee valitusosoituksesta, se ei ole ollut valituksessa esitetyillä perusteella virheellinen.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olisi tullut ajan kulumisen vuoksi päivittää ja kaavaehdotuksessa olisi tullut ottaa huomioon kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittu Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja vireille pantu Vantaan yleiskaava 2020. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta olisi tullut ilmoittaa yhtiölle kirjallisesti.

Kaavaselostuksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, lähetetty osallisille ja julkaistu internetissä 20.9.2010. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Asemakaavaluonnos on postitettu osallisille 23.9.2011, julkaistu internetissä 26.9.2011 ja se on ollut nähtävillä 3.10.–1.11.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt kaavamuutosasian pöydälle 12.11.2012 ja asia on poistettu esityslistalta 26.11.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.12.2017 hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtävillä 24.1.–22.2.2018 ja kaavaehdotuksesta on annettu 6 muistutusta.

Vapaalan täydennysrakentamista ja suunnitteluperiaatteita koskeva selitystyö on käynnistynyt 31.10.2015, Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys on valmistunut 2.10.2017 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt Vapaalan suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

Vantaan yleiskaava 2020:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty 2.10.2017, kaupunginhallitus on hyväksynyt yleiskaavan tavoitteet 22.1.2018 ja yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2.–12.3.2019.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa tai -asetuksessa ei ole säännöksiä uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen laatimisesta ja uudelleen nähtäville asettamisesta tilanteessa, jossa kaavan valmistelu ja kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viivästyy tai asiassa tehdään uusia selvityksiä. Asiassa tulee siten arvioitavaksi, täyttääkö menettely tässä tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavan valmistelulle ja vuorovaikutukselle asetetut vaatimukset.

Viimeisin asemakaavamuutoksesta järjestetty yleisölle pidetty tiedotustilaisuus on ollut 5.10.2011, jonka jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta on jättänyt kaavamuutosasian pöydälle 12.11.2012. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville 24.1.–22.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa kaavamuutosalueelle on suunniteltu erillispientalojen korttelialuetta ja kuutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotus on kaavaratkaisultaan saman sisältöinen. Kun kaavan keskeisiltä osin koko prosessin muuttumattomana pysynyt sisältö on ilmennyt nähtävillä pidetystä kaavaehdotuksesta, ja valittajilla on ollut mahdollisuus tehdä siitä muistutus, se, että lopputulos tietyiltä osin poikkeaa Vapaalan täydennysrakennusselvityksessä tai Vapaalan osalta hyväksytyissä suunnitteluperiaatteissa esitetyistä yleisistä lähtökohdista, ei tee vuorovaikutusmenettelystä lainvastaista.

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti ja osallisten kannalta toimivalla tavalla eikä laillinen vuorovaikutusmenettely ole edellyttänyt kirjallisen tiedoksiannon toimittamista Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1:lle. Valituksessa ei ole esitetty muitakaan sellaisia perusteita, joiden vuoksi asemakaavamuutosta laadittaessa noudatettu menettely ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä vuorovaikutusta koskevia vaatimuksia.

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7, Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat esittäneet, että annettuja muistutuksia ei ole otettu asemakaavaa laadittaessa huomioon eikä vuorovaikutus ole siten toteutunut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla.

Kaavaluonnosta on annettujen mielipiteiden johdosta muutettu siten, että pohjoisimman rakennuspaikan suurinta sallittua kerroslukua on alennettu kahdesta yhteen. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on lisätty merkinnät kallio- ja istutusalueet sekä osoitettu tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksen alueelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta valtuuston toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien asettamissa rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Se, etteivät annetut muistutukset kaikilta osin ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen valittajien esittämällä tavalla, ei tee menettelyä lainvastaiseksi.

Maakunta- ja yleiskaavan ohjausvaikutukseen liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että päätös on maakuntakaavan vastainen.

Kuten kaavaselostuksesta ilmenee, kaavamuutosalue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue sijoittuu maakuntakaavan tiivistettävä alue reunalle. Oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2007:ssä alue on pientaloaluetta (A3), jolle saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa ensisijaisesti pientaloja ja sillä voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa viitatuilla maakuntakaavalla ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella tapahtuvassa asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua ohjausvaikutusta, koska maakuntakaava ei maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 3 momentti huomioon ottaen ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta, ja tällöinkin vain, jos muutetaan asemakaavaa alueella, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Näin ollen ja kun nyt kysymyksessä olevalla alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaavaa laadittaessa ohjeena on tullut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentti huomioon ottaen pitää Vantaan yleiskaavaa 2007. Myöhemmin hyväksytyn maakuntakaavan laadinnan yhteydessä tai muussa yhteydessä laaditut uudemmat selvitykset on kuitenkin voitu ja tullutkin ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Sama koskee myös vireillä olevaa uutta yleiskaavaa. Tässä tapauksessa myös maakuntakaava tukee tiivistämistavoitteita.

Luonnonympäristöä koskevat valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 on esittänyt, että kaavamuutosalueen luontoarvoja ei ole selvitetty riittävästi. Kaikki valittajat ovat lisäksi esittäneet, että kaavaratkaisu köyhdyttää alueen luonnonarvoja, minkä lisäksi alueella kasvavaa rauhoitettua masmaloa ei ole kaavaratkaisulla mahdollista säilyttää.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueella esiintyy luonnonsuojelulain 42 §:n 1 momentin nojalla rauhoitettu ja luonnonsuojeluasetuksen liite 3(a):ssa mainittu masmalo. Koska alueella ei ole todettu muita huomioon otettavia erityisiä luonnonarvoja, kaavaratkaisu ei masmaloesiintymää koskeva kaavamääräys huomioon ottaen ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin luonnonympäristön erityisten arvojen hävittämistä koskevan kiellon vastainen.

Puistojen ja lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä, elinympäristön laadun heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa koskevat valitusperusteet

Valituksissa on esitetty, että kaavaratkaisun johdosta Vapaalan alueella ei ole enää riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat lisäksi esittäneet, että kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen aiheuttama näkymien muuttuminen aiheuttaa elinympäristön laadun heikkene- mistä sekä asuntojen arvon alenemista ja kohtuutonta haittaa.

Hallinto-oikeus toteaa, että vaikka puisto- tai lähivirkistysalueen muuttaminen asemakaavamuutoksella rakennettavaksi alueeksi ei sinällään tee kaavaratkai- susta lainvastaista, asemakaavan tulee kuitenkin täyttää puistojen ja lähivirkis- tystarkoitukseen soveltuvien alueiden riittävyttä koskevat asemakaavan sisäl- tövaatimukset. Kaavamuutosalue sijaitsee nauhamaisesti Vapaalantien varrella ja sen pinta-alasta on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkis- tykseen noin 0,27 ha. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Vapaalantien toisella puolella sijaitsee Ilpolanpuisto, joka on pinta-alaltaan 1,7845 ha ja siten mer- kittävästi kaava-aluetta suurempi. Hallinto-oikeus katsoo, kun otetaan huomi- oon kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Ilpolanpuisto, ettei kaavaratkaisu ole lainvastainen puistojen tai muiden lähivirkistykseen so- veltuvien alueiden riittävyttä koskevan valitusperusteen perusteella.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu toteutuneiden asuinra- kennusten pohjois- ja itäpuolelle noin 10 metrin etäisyydelle kaava-alueen etelä- ja länsipuolella lähimpänä sijaitsevista asuinrakennuksista. AO-kortteli- alueen rakennusalat on osoitettu lähelle Vapaalantietä ja naapurikiinteistöjen suuntaan korttelialue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja maisemalli- sesti merkittäväksi avokallioksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentami- nen tulee muuttamaan näkymiä valittajien kiinteistöiltä. Kaavaratkaisun vaiku- tuksia vähentää kuitenkin rakentamisen osoittaminen korttelialueen itäosaan kauemmas valittajien asuinrakennuksista, samoin kuin kaavamääräys tonttien aitaamisesta. Yksinomaan asuinympäristön ja näkymien muuttuminen ei tee kaavaratkaisua lainvastaiseksi. Näkymän muutosta ei muutenkaan voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Kaavaratkaisu ei valituksissa esite- tyillä näkymien muutoksia ja asuntojen mahdollista arvon alenemista koske- villa perusteilla aiheuta myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 mo- mentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa. Edellä selostetut kaavamääräykset huomioon ottaen kaavaratkaisua ei liioin voida pitää viihtyisän elinympäristön luomista koskevan sisältövaatimuksen vastaisena.

Liikenteen järjestämiseen liittyvät valitusperusteet

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1 ja Keskinen asiakumppaneineen ovat valituksissaan esittäneet, että kaavamuutos aiheuttaa liiallista liikenteen lisääntymistä ja että tonttiliittymien määrä ja sijainti heikentävät liikennetur- vallisuutta.

Kaavassa osoitetuista tonteista viiden tontin ajoyhteys tulee Vapaalantielle ja niistä pohjoisin sijaitsee noin 35 metrin etäisyydelle Ilpolantien ja Vapaalan- tien risteyksestä. Korttelialueen ajoyhteydet tulevat sijaitsemaan noin 15 met- rin etäisyydellä toisistaan. Eteläisimmän tontin ajoyhteys tulee Kierretielle. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Vapaalantien länsireunaan sijoite- taan jalkakäytävä ja/tai pyörätie ja lisäksi katualueen ja korttelialueen väliin jää noin 1 metriä leveä lumitila.

Vapaalantie on Vihdintien rinnakkaiskatu ja kokoojakatu, jonka liikennemäärä on Nuijatiestä pohjoiseen 2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vapaalantien nopeusrajoitus on 40 km/h. Vapaalantiella on ennestään useita tonttiliittymiä kaavamuutosalueen lähellä.

Hallinto-oikeus toteaa, että vaikka kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen vaikutusta alueen liikennemääriin on sinänsä pidettävä vähäisenä, useiden uusien ja lähelle toisiaan sijoittuvien ajoyhteyksien ohjaaminen kokoojaka- dulle on sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden kannalta on- gelmallista. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että tarvittavien liikennejärjeste- lyiden on sekä kaavaselostuksen että kaupunginhallituksen lausunnon mukaan katsottu olevan toteutettavissa katualueeksi jäävän tilan kaventumisesta huoli- matta, kaavaratkaisun ei voida valituksissa esitetyillä perusteilla katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitetun liikenteen järjes- tämiselle asetetun sisältövaatimuksen vastainen.

Lopputulos

Koska päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitukset on hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki 135 §
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom

Muutoksenhaku

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

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Ilkka Hartikainen, Petteri Leppikorpi (t) ja Riikka Valli-Jaakola.



Esittelijäjäsen

Riikka Valli-Jaakola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**Päätös**

Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7 /
Asunto-osakeyhtiö Kierretie 7:n hallitus
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto-osakeyhtiö Friherrsin Veistokuja 1/
Heikki Härmä
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Helinä Keskinen, Sirpa Lottonen, Heikki Arola, Hilpi Saarikivi, Jorma Saarikivi, Antti Keskinen, Marja Dunderfelt ja Heikki Dunderfelt /
Helinä Keskinen
Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa, valittajat yhteisvastuullisesti
(Tuomioistuinmaksulaki 2 §)
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaan varten

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:



Moona Korkalainen
notaari

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 myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä 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

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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 även vid användning av e-tjänsten 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

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>