



Asia

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 12169/19 asiassa Dnrot 03330/19/4103 ja 04000/19/4103

Asian tausta

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 20.5.2019 § 16 päättänyt hyväksyä 21.1.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen 002320 ja tonttijakoehdotuksen, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34.

Hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt 9.7.2019 päivätyllä läheteellä Vantaan kaupunginhallitusta hankkimaan hyväksymispäätöksestä tehtyjen valitusten 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.

Lausunto

Vantaan kaupunginhallitus esittää hallinto-oikeudelle lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa:

Yksityishenkilö 1:n valitus

Asemakaavamuutos on yleiskaavan vastainen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaavamerkintä c osoittaa keskustatoimintojen alakeskuksen, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 3500 k-m². Yleiskaavan kaavaselostuksen sivun 34 mukaan keskustatoimintojen alakeskuksen tarkempi sijainti alueella, laajuus ja rakentamisen määrä määritellään asemakaavassa.

Vantaanlaakson nykyisen Naapurinkuja 2:n ostokeskuksen rakennettu kokonaiskerrosala on 942 k-m², josta vain osa (enintään 500 k-m²) on päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan liikerakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta 2 800 k-m², jolloin voimassa olevan yleiskaavan mukainen päivittäistavarakaupan kokonaismäärä 3500 k-m² ei ylity. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta A2. Yleiskaava-alueilla voi olla tontteja muihinkin käyttötarkoituksiin.

Keskustatoimintojen alakeskukset on poistettu vireillä olevasta yleiskaavaluonnoksesta 2020. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2.–29.3.2019. Kaava-alue on osoitettu uudessa yleiskaavaluonnoksessa tiiviiksi asuntoalueeksi A, jonka kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita.

Vantaanlaaksontielle merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys

Vantaanlaaksontielle on varattu asemakaavamuutoksessa riittävä 30 metriä leveä katutila, joka on leveämpi kuin pohjoisempaan sijaitseva katutila (28 m).

Puistoalueen pienentäminen

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus on jopa 42 %. Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen väliin jää yhä virkistysaluetta noin 8 hehtaaria ja Vantaanjoen puolelle noin 48 hehtaaria, joten kaupunginosaan jää asemakaavamuutoksen jälkeen riittävästi laajoja viheralueita.

Kasvavan kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikennevyöhykkeille tukee Suomen ja Vantaan kaupungin ilmastotavoitteita. Tontin vihertehokkuudeksi määrätään 0,6, kun Vantaalla liikerakennusten tonteille asetettu vähimmäistaso on 0,4.

Asemakaavamuutos on palveluverkkosuunnitelman vastainen

MRL 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä sekä palvelujen saatavuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.11.2015 hyväksymässä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040:ssa todetaan, että keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista ja että kaupungin tulee edistää riittävää kaupan tonttitarjontaa. Kaavamuutosalue on osoitettu selvityksessä potentiaalisiksi päivittäistavarakaupan sijainniksi (kuva 30, s. 46).

Kauppatontin julkiseen hakuun osallistuivat kaikki kaupan suuret toimijat, joten tonttia on pidetty hyvänä kauppapaikkana.

Kyseessä ei ole MRL 71 a §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka rajana on 4000 k-m², joten vaatimuksena ei ole sijoittaa hanketta maakuntakaavan eikä yleiskaavan keskusta-alueelle.

Asemakaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen

Toisin kuin valituksessa esitetään, asemakaavan kaavaselostuksen sivulla 7 on selkeästi eroteltu Vantaanlaakson väkiluvun kasvu (300 asukasta)

vuosina 2007–2017 muiden kaupunginosien ja lähialueen kasvusta. Kauppatontin vaikutusalue on yhtä kaupunginosaa laajempi. Kaivokselassa on myös huomattava Silvolan yritysalue.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) asetetaan melutason ohjearvot ulkona virkistysalueilla taajamissa. Asemakaavamuutoksella kaava-alue muuttuu puistoalueesta (VP, P) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Valtioneuvoston päätös ei sisällä ohjearvoja ulkona koskien liike- ja toimistohuoneita.

Nykyinen päivittäistavarakauppa on huomioitu kaavaselostuksessa (s. 7, 16 ja 27) ja muistutuksiin annetuissa vastineissa. Vantaanlaakson ostoskeskuksessa toimii K-Marketin lisäksi Vantaankosken seurakunnan kerhotila, Motion Fit -kuntosali, ravintola Megas Pizza, Ravintola Night Pub Vantaanlaakso sekä parturi-kampaamo Oy Vantaan Parturi Maritsa Ab. Ostoskeskuksen ja lähipalveluiden kannattavuus ei siten ole riippuvainen yksin K-Marketista. Myös K-Ryhmä haki uutta kauppatonttia.

Liikenteellisessä tarkastelussa tarkastellaan kohteen välittömässä läheisyydessä olevat risteykset. Hämeenlinnanväylän ja Martinlaakson tien läntisen ramppiliittymän liittymiskaistat ovat niin etäällä kaavamuutosalueesta, ettei toimivuustarkastelua ole tarpeellista ulottaa näihin liittymiin.

Alueen liikenneverkon toimivuuden kannalta kriittisin hetki on iltapäivän ja alkuillan ruuhka-ajan illan huipputunti (IHT), jolloin valtaosa Hämeenlinnanväylän liikenteestä aiheutuu etelästä Helsingin suunnasta tulevista ajoneuvoista ja Hämeenlinnanväylältä etelästä pohjoiseen suuntautuvilta kaistoilta Martinlaakson tielle johtava itäinen ramppi kuormittuu eniten. Hämeenlinnanväylältä pohjoisen suunnasta Martinlaakson tielle johtava läntinen ramppi ei ole asian kannalta keskeisin.

Tontin sisäisten toimintojen lopulliset järjestelyt turvallisuuskäytökseen tutkitaan, suunnitellaan ja ratkaistaan rakennuslupaa myönnettäessä. Asemakaavamuutos luo edellytykset uuden kaupan toteuttamiselle siten, ettei liikenneturvallisuus oleellisesti vaarannu.

Vantaan kaupunki on tehnyt kattavat luontoselvitykset liito-oravien elinympäristöistä ja kulkuyhteyksistä sekä teettänyt hulevesien hallintasuunnitelman Ramboll Finland Oy:llä. Kaava-alueella ei sijaitse halavasepikälle soveltuvaa elinympäristöä, eikä alueelta ole vahvistettuja havaintoja kontiaisista. Tehdyissä selvityksissä ei ole ilmennyt lisäselvitystarvetta.

Kaavamenettely ei ole ollut vuorovaikutteista

Kaavoitusmenettelyssä on noudatettu MRL 62 §:n mukaista

vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Vuorovaikutteisen kaavoitusmenettelyn tarkoituksena on, että osallisten mielipiteet tulevat kaavoittajan tietoon ja harkintaan. Mielipiteisiin ja muistutuksiin on annettu perustellut vastineet. Kaupunginvaltuusto on ratkaisut kaavan tarkoituksenmukaisuuden.

Muut valitusperusteet

Yhtenä vaikutusten arviointina on esitetty taloudellisten vaikutusten arviointi, jonka merkitys ei tässä tapauksessa ole vähäinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.8.2017 § 29 antaa Lidl Suomi Ky:lle tontin suunnitteluvaraus on tehty vasta kaavan osallistumisen 5.4.-19.5.2017 jälkeen. Suunnitteluvarauksessa ei ole sitovasti sovittu asemakaavamuutoksen sisällöstä, vaan päätöksen mukaan tonttien maankäyttö ratkaistaan asemakaavamuutoksilla 002320 ja 002345, jotka toimivaltainen luottamuselin hyväksyy. Tonttivaraus ei siten sido kaavoitusta, eikä se ole MRL 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Tonttihakuun 18.5-13.6.2017 pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat. Tontti on kilpailutettu ja kaava on laadittu kaupungin ohjauksessa.

Yhteenvedo

Asemakaavamuutosta varten tehdyt selvitykset ovat riittävät. Kaavan valmistelusta on tiedotettu ja muutoksesta on jätetty sen eri vaiheissa useita muistutuksia. Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on valmisteltu ja laadittu MRL:n mukaisesti ja se täyttää lain vaatimukset. Valitus kaavamuutoksesta on aiheeton ja se tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Yksityishenkilö 2:n valitus

Kaupunginhallitus viittaa yksityishenkilö 2:n valituksen osalta edellä aiemmin yksityishenkilö 1:n valituksesta lausumaansa. Asemakaavamuutosta varten tehdyt selvitykset ovat riittävät ja se on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos on valmisteltu ja laadittu MRL:n mukaisesti ja se täyttää lain vaatimukset. Valitus kaavamuutoksesta on aiheeton ja se tulee hylätä kokonaisuudessaan. Valitus tulee jättää tutkimatta siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS