

Kaavatekninen selvitys koskien Vantaan yleiskaava 2020:n vaikutusta Jehovan todistat uskonnollisen yhdyskunnan Koivuhaassa omistamien kiinteistöjen tulevaan käyttöön

Asiantuntijalausannon laatija:

Staffan Lodenius

arkkitehti SAFA, yhdyskuntasuunnittelun emeritusprofessori

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy, Helsinki

Johdanto

Jehovan todistat uskonnollinen yhdyskunta (jatkossa Yhdyskunta) omistaa Koivuhaan alueella kymmenen kiinteistöä, yhteensä runsaat 10 hehtaaria, Meiramintien ja Puutarhatien risteuksen tuntumassa. Yhdyskunta on toiminut alueella 1960-luvun alusta alkaen ja siitä alkaen vaiheittain rakentanut ja peruskorjannut rakennuksia monipuolista toimintaansa varten. Suomen haaratoimistosta käsin ohjataan järjestön toimintaa myös Baltian maissa ja Valko-Venäjällä. Haaratoimisto toimii parin sadan ihmisen koti-, työ- ja palveluspaikkana (Puutarhatie 60, sijainti A viistokuvassa). Viereisessä korttelissa sijaitsee Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueen Jehovan todistajien v. 1985 rakennettu valtakunnansali (Koisoitie 18, sijainti B).



Yleiskuva Yhdyskunnan kiinteistöistä lännestä katsottuna.

Kuvaan (Street View) on lisätty tunnisteet A...D, teknisen huollon alueen laajennusvaraus, virkistysalueyhteysvaraus ja maakuntakaavan mukaisen 'pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen' ohjeellinen raja, 800 m etäisyydellä 'Vantaan ratikan' radasta mitattuna.

Yhdyskunnan on tarkoitus jatkaa toimintaansa alueella myös tulevaisuudessa ja tilantarve tulee kasvamaan.

Tässä kaavateknisessä selvityksessä kuvataan ja arvioidaan Yleiskaava 2020:n välittömiä vaikutuksia Yhdyskunnan kiinteistökokonaisuuden käyttöedellytyksiin tulevaisuudessa. Kiinteistöjen käyttöä arvioidaan myös osana lähiympäristön -- Koivuhaan pohjoisosan -- kehittämistä yleiskaavaratkaisun valossa.

Yhdyskunta on kaavan valmisteluvaiheessa -- sekä kaavaluonnoksen että kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä -- tuonut esille kiinteistöjä koskevat tarpeensa ja tavoitteensa, mutta niitä ei ole otettu huomioon. Selvityksessä Yhdyskunnan näkökantoja peilataan kaavan laatijan antamaan vastineeseen Yhdyskunnan kaavaehdotuksesta jättämään muistutukseen sekä yleiskaavan muuhun valmistelu- ja arviointiaineistoon.

Kaavatekninen selvitys jäsentyy seuraavasti:

Johdanto

1. Nykytilanne Yhdyskunnan kiinteistöjen osalta

- 1.1. Sijaintitekijät sekä kiinteistöt ja niiden käyttö
- 1.2. Rakennuskanta ja rakennettu miljö

1.3. Tarkastelualueen kaavatilanne

2. Yleiskaavaehdotuksen ratkaisut koskien pohjois-Koivuhakaa

- 2.1. Pohjois-Koivuhaka Vantaan yhdyskuntarakenteessa
- 2.2. Kaavamerkinnot ja niiden esitystarkkuus

3. Yleiskaavamuutoksen vaikutus Yhdyskunnan kiinteistöjen käyttöön ja kehittämiseen

- 3.1. Epävarmuus Yhdyskunnan toiminnan jatkamisen ja kehittämisen edellytyksistä
- 3.2. Yhdyskunnan kiinteistöjen epätasa-arvoinen kohtelu ja siitä aiheutuva kohtuuton haitta
- 3.3. Huoli Yhdyskunnan lähiympäristön toiminnallisesta ja ympäristöllisestä laadusta
- 3.4. Huoli lakisääteisten ympäristöllisten laatuvaatimusten toteutumisesta Yhdyskunnan kiinteistöjen alueella

4. Johtopäätökset ja yhteenveto

- 4.1 Johtopäätökset tiivistettynä
- 4.2 Muutostarpeet yleiskaavakarttaan ja -määräyksiin Yhdyskunnan näkökulmasta
- 4.3 Yhdyskunta vastuullisena toimijana rakennus- ja ympäristökysymyksissä

1. Nykytilanne Yhdyskunnan kiinteistöjen osalta

1.1. Sijaintitekijät sekä kiinteistöt ja niiden käyttö

Jehovan todistajien toiminta alkoi Suomessa vuoden 1910 vaiheilla, ja vuonna 1911 Helsinkiin perustettiin pieni toimisto. Sittemmin toimisto muutti Helsingin kantakaupungissa eri paikkoihin, kunnes vuonna 1933 rakennettiin oma talo Väinämöisenkadulle.

1950-luvulla hankittiin maa-alue Helsingin maalaiskunnan Dickursbyn kylästä, noin 20 km Helsingin keskustasta pohjoiseen. Alue oli siihen aikaan perinteistä maaseutumaisemaa kylväen ja viljelyaukeineen, joskin palstoittaminen omakotiasutusta varten oli vahvasti meneillään. Rakentamiseen saatiin lääninhallitukselta poikkeuslupa v. 1960 ja vuonna 1961 haaratoimistolle valmistuivat väljät tilat (pohjapinta-ala 1650 m², 3 kerrosta). Yhdyskunta toimii edelleen siinä paikassa, joskin tiloja on laajennettu useita kertoja siten, että rakennuskanta ja rakennettu miljöö saivat pääpiirteittäin nykyisen hahmonsensa 1980--90-lukujen vaihteessa.

Jälleenrakentamiskaudella Yhdyskunta oli Koivuhaan muutosprosessin tärkeimpiä tekijöitä. Vasta 1990-luvulla ympäristön muutos ruraalista urbaaniksi todellistui. Ja nyt, jälkiteollisella aikakaudella, Yhdyskunta uhkaakin jäädä tuotanto- ja varastotoimintojen alle.



Ortokuva Yhdyskunnan kiinteistöistä.
Kuvaan on lisätty tunnisteet A...D.
(Google Map, JW)

Ympäristövaikutuksiltaan merkittävin toiminto Yhdyskunnan lähiympäristössä on Helsinki-Vantaan lento-asema, joka aloitti toimintansa Seutulassa olympiavuonna 1952 ja jonka toinen, luoteis-kaakkoisuuntainen kiitotie otettiin käyttöön v. 1956. Seuraava olennaisesti lähiympäristöön vaikuttava infrahanke oli Tuusulan moottoritien rakentaminen 1990-luvulla. Pohjois-Koivuhaan palstoitusalueet oli jo pikkuhiljaa täydennetty yhtenäisiksi pientaloalueiksi ja 1980-luvulla käynnistyi Yhdyskunnan pohjois- ja länsipuolisten alueiden muuntuminen toimitilakortteleiksi. Yhdyskunnan kiinteistöjen itäpuolelle rakennettiin 2000--10 -luvuilla yhdyskuntatekninen tukikohta ja lumen vastaanottoaika.

Yhdyskunta omistaa pohjois-Koivuhaassa yhteensä 10 kiinteistöä varsin yhtenäisenä ryhmänä Meiramintien ja Puutarhatien molemmiin puolin. Järjestön Suomen haaratoimiston rakennuskompleksi ('toimintakeskus', 'Betel-perhe', 'luostari') sijaitsee päätontilla korttelissa 68002, osoite Puutarhantie 60. Valtakunnansali sijaitsee kadun toisella puolella korttelissa 68114, osoite Koisotie 18. Meiramintien pohjoispuolella TY-kortteleissa 68111 ja 68112 on seitsemän väistävää asuintonttia, joista neljä on toistaiseksi asuinkäytössä ja kaksi tyhjinä. Puutarhatien itäpuolella on laaja rakentamaton tonttialue korttelissa 68114.

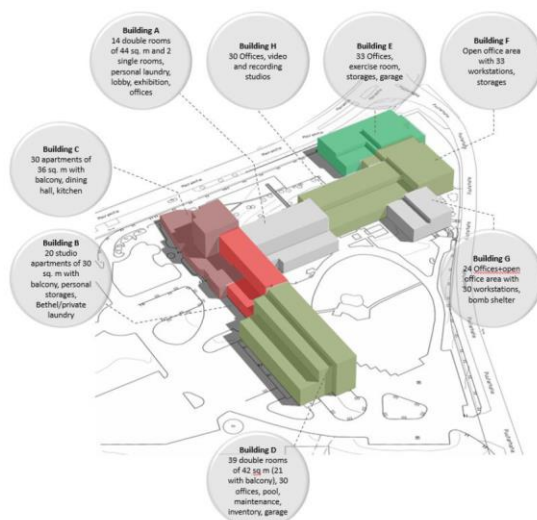
Kiinteistöjen yhteenlaskettu tonttipinta-ala on 10,2 ha. Voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakennusoikeus on n. 46 500 kem², josta on käytetty n. 16 500 kem² ja käyttämättä siis n. 30 000 kem². Maa-alueet on hankittu Yhdyskunnan tarpeita varten 1950-luvulta alkaen. Toiminta on tarkoitus jatkaa ja kehittää kiinteistöillä, mutta tarpeettomista maa-alueista voidaan luopua.

Asemakaavojen mukainen käyttötarkoitus, tonttipinta-ala, tehokkuus ja rakennusoikeus sekä käyttämätön osuus siitä

'Betel' 68002	KY	42 009 x e= 0,43 → 18 000 kem ²	3 545 kem ²	(maapinta-ala uhkaa pienentyä yli 10%)
vk-sali 68114	YK	13 346 x e= 0,30 → 4 004 kem ²	3 056 kem ²	
kortteli 68114	KTY	36 636 x e= 0,50 → 18 318 kem ²	18 318 kem ²	(maapinta-ala uhkaa pienentyä n. 60%)
tontit 68111-12	TY-3	10 235 x e= 0,60 → 6 141 kem ²	5 021 kem ²	(vanhoissa asuintaloissa 1120 kem ² käytössä)
<i>yhteensä</i>		102226 x e= 0,45 → 46 473 kem ²	29 940 kem ²	

1.2. Rakennuskanta ja rakennettu miljö

Toimintakeskuksen rakennuskompleksi on toteutettu useassa vaiheessa. Tärkeä osatoiminto on ollut kirjapaino siihen liittyvine lähettämö-, varasto- ja aputiloineen. Kirjapainon toiminta päättyi v. 2013. Nykyinen käyttö ilmenee oheisesta kaaviokuvasta.



Toimintakeskuksen nykyinen tilankäyttö. Rakennuksissa on toimitiloja (213 työpistettä), studio- ja näyttelytiloja, asuntolatyyppistä asumista (103 asuntoa à 30...44 m², 260 vuodepaikkaa), keittiö-, ruokala- ja pesutiloja n. 200 hengen tarpeisiin, uima-allas sekä apu-, pysäköinti-, teknisiä yms. tiloja.
(Kuva: JW)

Yhdyskunnan rakennettu miljö piha-alueineen ja istutuksineen on yhtenäinen ja huolitelu; tonttialueet on aidattu.

Toimintakeskus on arvioitu arvokkaaksi Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteeksi. Vantaan museon luokittelussa se on rakennusperinnön ns. R2- inventointikohde -- ei suojeltu mutta todettu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi (vrt. Vantaan museo, muistio 22.4.2014). Museo toteaa, että kohteen säilyneisyyden arviointi vaatii arkistotutkimusta ja kohdekäynnin. Vallitsevan pandemian sekä meneillään olevan korjaus- rakentamisen vuoksi rakennusten sisätilojen inventointi tai varsinaisen rakennushistoriallisen selvityksen (RHS) laatiminen ei ole ollut mahdollisia nyt tämän selvitystyön yhteydessä. Oheen on kuitenkin liitetty työtä varten laadittu **rakennushistoriallinen esiselvitys**.

Yleiskaavaselostuksen Tikkurilan suuralueen kulttuuriympäristön teemakartalla (Yleiskaavaselostus, s. 135) on arvokohteeksi Yhdyskunnan toimintakeskuksen ohella merkitty historiallinen tie, *Koisotie*, jonka itäinen pää on valtakunnansalin kohdalla. Koisotie kulkee perinteikkään, Suuren rantatiehen liittyvän kulttuuri- maiseman halki, joka nykyään on osa eri kaupunginosia toisiinsa kytkevää Tikkurilan Keskuspuistoa.



Koivuhaan kulttuuriympäristökohteet: Jehovan todistajien toimintakeskus ja historialliset tiet Koisotie--Osmankäämintie (Yleiskaavan selostus, s. 135)

Keravanjoen sivu-uomaa Kylmäojaa seuraileva Osmankäämintientie (ent. Simonkyläntie) on ollut tärkeimpiä Helsingin pitäjän kyliä etelä-pohjoissuunnassa yhdistäviä tieyhteyksiä.

Kyseinen kulttuurimaisema on muuttunut mm. isojen teiden sekä täyttöjen takia, mutta vielä v. 2005 Yhdyskunnan kiinteistöjen itäpuolella sijaitseva alue arvioitiin maisemakuvaltaan tärkeiden, tarkemmin inventoitavien kohteiden joukkoon:

***Koivuhaka.** Avoin maisematila ei enää ole yhtenäinen, koska Valkoisenlähteentien pohjoispuolelle on tehty läjityksiä ja eteläpuoli on kasvanut umpeen. **Metsänreuna perinteisine rakennuksineen ja omenatarhoineen** on vielä eheä. Vedabacka (A) sijaitsee hienosti avoimen maiseman keskellä kumpareella. **Lumenvastaanottopaikka (B)** työntyy pellolle. (Kulttuurimaisemaselvitys, Kaupsu 4/2005 s. 47, lihavointi lisätty)*

1.3. Tarkastelualueen kaavatilanne

1.31 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (2017) määrittelevät reunaehdoja maankäytön ja rakentamisen ohjaamiselle, mm. yleiskaavan laatimiselle. Nyt käsillä olevaa selvitystä ajatellen keskeisimmät teemat ovat tavoiteryhmissä 3.1 ja 3.4:

3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. ... Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. ...

Tavoiteryhmä 'Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen' vastaa sisällöltään erityisesti yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39§) kohtia 1) ja 2) ja tavoiteryhmä 'Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat' vaatimusten kohtaa 8), joita käsitellään jäljempänä kohdassa '2.1 pohjois-Koivuhaka Vantaan yhdyskuntarakenteessa' sekä rakennushistoriallisessa esiselvityksessä.

1.32 Maakuntakaava



Ote Uusimaa 2050 -suunnitelman Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta Aeropolis-Tikkurila-alueen kohdalta. (Uudenmaan liitto, 2020)

Lisätty sijaintimerkki.

Maakuntakaava (Uusimaa 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, 2020) osoittaa Koivuhaan alueen pohjoisosan 'Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeksi' ja eteläosan 'Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi', joka ulottuu aivan tarkasteltavan alueen eteläreunaan asti (vrt. johdannossa oleva kuva). Koivuhaka on siis kokonaisuudessaan maakunnallisesti ja myös valtakunnallisesti erittäin keskeisesti sijaitseva alue, jonka maankäyttöä rajoittaa jossain määrin kaavakarttaan merkitty lentomeluyöhyke.

Taajamatoimintojen kehittämisyöhyke.

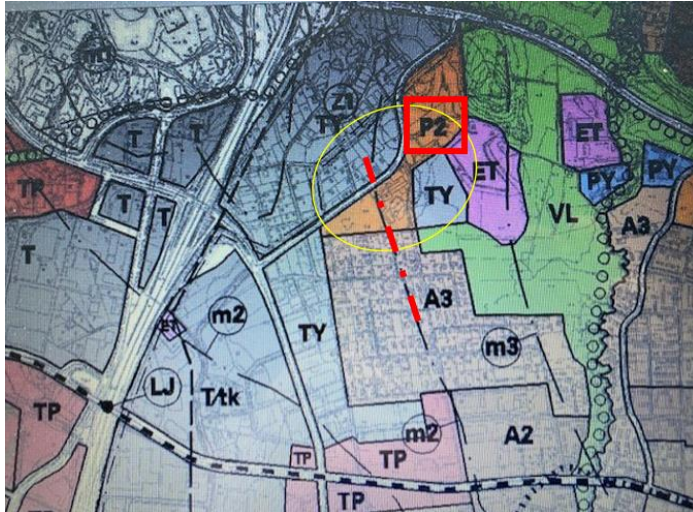
*Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. **Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.** Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. ... (Lihavointi lisätty)*

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen määräykset. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

1.33 Yleiskaava

Yleiskaava 2007 on voimassa, kunnes uusi yleiskaava saa lainvoiman. Siinä tarkasteltavana oleva alue on merkitty toiminnallisesti sekoittuneeksi. Kaksi pääliikenneväylää toisiinsa yhdistävän Meiramintien kaakkoispuolella on palvelujen alue (P2), joka sallii myös mm. asumista. Muutoin vallitseva kaavamerkintä TY sallii myös toimistotiloja. Lentomeluyöhykkeelle 2 ei saa sijoittaa uutta asutusta tai muita melusta häiriintyvien toimintojen tiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon Yhdyskunnan silloinen toiminta kehittämistarpeineen ja sen puitteissa onkin toimintaa voitu kehittää suunnitelmallisesti ja luottavaisin mielin.



Ote Vantaan yleiskaavassa 2007.

Yhdyskunnan kiinteistöt sijaitsevat P2-alueella sekä tämän vieressä sijaitsevilla TY-alueilla. Pääkiinteistön poikki kulkee m2- ja m3-lentomeluvyöhykkeiden välinen raja.

(Vantaan karttapalvelu, lisätty merkintöjä)

Yleiskaava 2007 on ”perinteinen” aluevarausyleiskaava varsin selkeästi määritellyin aluerajoin ja suhteellisen pienirakeisin aluejain sekä tarvittaessa yksityiskohtaisin määräyksin/selittein:

TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.

P2

Palvelujen alue. Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

m2

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB). Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

m3

Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB). (ei määräyksiä)

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue. Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toiminnolle ja laitteille.

VL

Lähivirkistysalue. ...

Yleiskaavaehdotus 2020 on pyritty laatimaan strategisempaan ja yleispiirteisempään muotoon, mutta alueidenkäytön osalta esitystapa ja määräykset ovat pääosin tarkkuudeltaan ja ohjaavuudeltaan samantapaiset kuin edellisessä yleiskaavassa:



Ote Vantaan yleiskaavaehdotuksesta 2020.

Yhdyskunnan kiinteistöt sijaitsevat TY-alueella ja osittain laajennetulla ET-alueella. Kiinteistöjen poikki kulkee L2- ja L3-lentomeluvyöhykkeiden välinen raja. Yhdyskunnan pääkiinteistön läpi kulkee kaksi virkistysalueyhteys ja laajennetun lumenkaatoalueen poikki ulkoilureitti, mikä on pidettävä toiminnallis-teknisesti epärealistisena ratkaisuna.

(Vantaan karttapalvelu, lisätty merkintöjä)

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue. Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue. Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin. (Liitteessä 7 määritelty lumen vastaanotto paikaksi ja tukikohdaksi).

L2

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB). Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

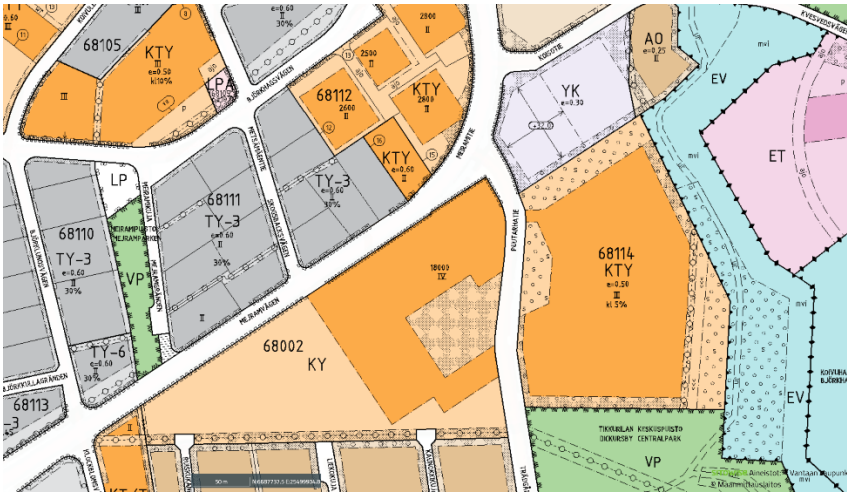
L3

Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB). Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

o o o o o

Virkistysalueyhteys. Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulisi olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. (Määräys jatkuu: Kaupunkikeskustoissa ja ...)

1.34 Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Yhdyskunnan kiinteistöillä voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty eri vaiheissa eli vuosina 1989, 1992, 2003 (2 kpl.). Etelässä niihin rajoittuvan alueen asemakaava on vuodelta 1989 ja idässä vastaavasti vuodelta 2003 (sisältäen mm. lumen vastaanottoalueen EL).

(Vantaan karttapalvelu)

Voimassa olevat asemakaavat määräyksineen vastaavat Yhdyskunnan pääkiinteistöjen nykyistä käyttöä; toimintakeskus korttelissa 68002/KY ja valtakunnansali 68114/YK. Kummallakin tontilla on n. 3000 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Puutarhatien itäpuolella sijaitseva tontti 68114/KTY on rakentamaton, kun taas Meiramintien ja Koivuhaantien välissä sijaitsevat poistuviksi tarkoitetut omakoti-/paritalotontit 68111-68112/TY-3 ovat toistaiseksi asuinkäytössä. Tarkemmat tilastotiedot on esitetty edellä kohdassa 1.1.

KY

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kokous-, toimisto-, varasto- ja kirjapainotiloja sekä kerrosaltaan enintään 6000 k-m² käsittävän asuntolan yhteistiloineen. (Lisäksi autopaikkoja ja melusuojausta koskevat määräykset; lihavointi lisätty)

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. (Määräykset koskevat ulkovarastointia, aitausta ja istutuksia, kiinteistöhoitajan asuntoa, ääneneristystä, julkisivuja ja autopaikkoja. **5% kerrosalasta saa käyttää liiketiloja varten**; lihavointi lisätty.)

YK

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. (Yleiset määräykset)

TY-3

Ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka ...aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville. Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin. (Määräykset koskevat autopaikkoja, melusuojausta ym.)

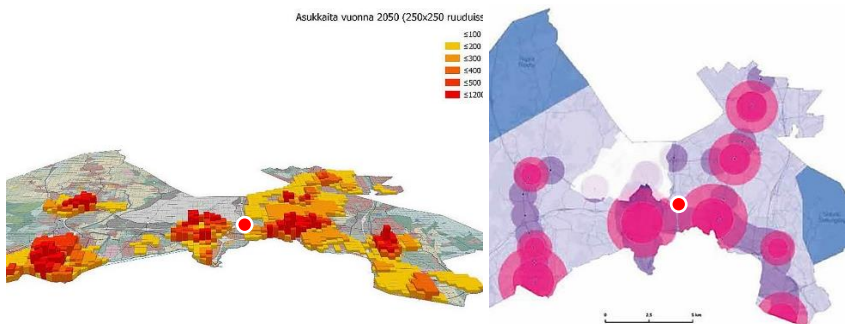
2. Yleiskaavaehdotuksen ratkaisut koskien pohjois-Koivuhakaa

Koska yleiskaavan Yhdyskunnan kiinteistöjä koskevia ratkaisuja perustellaan mm. yleiskaavoituksen vastineessa (vrt. kohtaa 3. jäljempänä) laajemman kokonaisuuden -- erityisesti Aviapolis-Tikkurila -- maankäyttö- ja liikenneratkaisujen kautta, nämä on tässä yhteydessä avattava. Merkityksellistä, osin ratkaisevaa, on myös kaavamerkintöjen ja -määräysten esitystarkkuus yksityiskohtaisempaa kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta ajatellen.

2.1. Pohjois-Koivuhaka Vantaan yhdyskuntarakenteessa

2.11 Keskustarakenne, painopistealueet ja mitoitus

Yleiskaavassa varaudutaan voimakkaaseenkin kasvuun -- väestön osalta n. 75...100 000 asukkaan ja työpaikkojen osalta n. 80 000 työpaikan kasvuun, erityisesti osaamisintensiivisillä sekä majoitus- ja ravitsemusaloilla. Nämä sijoitetaan jo rakennetuille alueille, uusia taajama-alueita avaamatta.



Väestön painopistealueet yleiskaavan tarkasteluvuonna 2050.

(Yleiskaava- ja suunnittelun asumisen ratkaisujen vaikutusten arviointi, s. 7.)

Yleiskaavan maankäytön vyöhykemallia on määritelty Vantaan joukkoliikennekaupunki selvityksen (2015) saavutettavuusvyöhykkeistä ja Yleiskaavan tavoitteiden kehityskuvan (2017) painopistealueista.

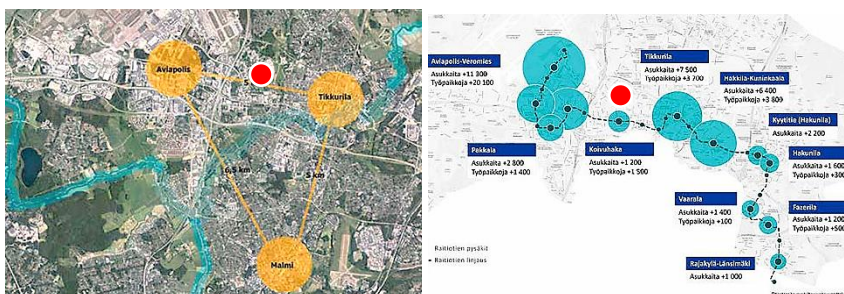
(Yleiskaavan selostus, kuva 6, s. 37.)

Lisätty sijaintimerkit.

Koivuhaka sijaitsee yhdyskuntarakenteen ”saranakohtassa”, joka yhdistää toisiinsa läntisen ja itäisen Vantaan, ja samalla lähellä väestön/työpaikkojen maantieteellistä painopistettä. Maakuntakaavassa se on osa ’pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä’ ja tämä tilanne on myös tunnistettu yleiskaavan keskeiseksi periaatteeksi:

”Tämän kolmikon [Aviapolis--Tikkurila--Malmi] kasvuvauhti tulee olemaan vahva. Ei voi välttyä kuvittelemasta tulevaisuutta, jossa nämä pyöräilyetäisyyden päässä toisistaan sijaitsevat merkittävät keskukset kehittyisivät toiminnallisesti yhteen ja muodostaisivat uuden pääkaupunkiseudun ytimen.”

(Yleiskaavan 2020 selostus, Seudullinen keskustavisio, s. 44)



Seudullinen keskustavisio.

(Yleiskaavan selostus kuva 14, s. 44.)

Arvio Vantaan ratikan potentiaalista.

(Elinkeinopoliittisten vaikutusten arvio, selostus, kuva 5, s. 15.)

Lisätty sijaintimerkit.

Tärkein keskustoja yhdistävä uusi elementti on Vantaan ratikka. Kaupunki- ja keskusrakenteen eheyttämisessä näyttää kuitenkin potentiaalia kuvaavan kaavion (ylh.) perusteella Koivuhaassa olevan merkittäviä käyttämättömiä hyödyntämismahdollisuuksia. ”Väliinputoajan” sijasta Koivuhaan luontevin rooli olisi toiminnallislogistinen välittäjä.

2.13. Asumisen edellytykset ja rajoitukset

Seudullisen keskustavision pohjalta on sekä luontevaa että välttämätöntä, että kaupunkirakenne Vantaan "saranakohdassa" rakennetaan mahdollisimman kestäväksi (*robustiksi*) ja jouhevaksi (*resilientiksi*). Koivuhaan alue kokonaisuudessaan on potentiaalista sekoittuneiden toimintojen kehittämisaluetta, johon kuuluisivat niin palvelut, asuminen, virkistystoiminnot kuin toimistotyyppisiin työpaikatkin, muttei niinkään tuotanto- ja varastotoiminta. Vaikka Koivuhaka -- kuten niin moni muukin vantaalaisalue -- kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen, se ei Tuusulanväylän erottavan vaikutuksen kuulu lentoasemaan kytkeytyvien logistiikka-, varasto- ja muiden raskaiden teollisuus- yms. toimintojen vyöhykkeeseen.

Asumisen osoittaminen Koivuhaan pohjoisosiin on yleiskaavassa 2020 suhtauduttu torjuvasti. Toisaalta Vantaan kaupungin asemakaavoituksen ja Yhdyskunnan edustajien kesken käydyissä neuvotteluissa v. 2018 asuntorakentaminen (enimmäistehokkuudella $e=1.0$) pidettiin mahdollisena Yhdyskunnan niillä kiinteistöillä, joilla lentomelunormit sen sallivat. Yleiskaavoituksen edustajat eivät tätä tulkintaa neuvotteluissa tukeneet. Em. vastineessa tuodaan seuraavat lisäperustelut:

"Yleiskaavassa asuntoja esitetään rakennettaviksi sellaisille alueille, joilta käsin ihmiset pystyvät hoitamaan päivittäiset työ-, kaupp- ja koulumatkansa julkisella liikenteellä, kävellen tai pyöräillen. Kyseinen alue ei ole vahvaa joukkoliikennevyöhykettä, minne kasvua olisi tarkoituksenmukaista ohjata." (Vuorovaikutusraportti, s. 67)

Toisaalta em. vastineen kohta jatkuu tavalla, joka antaa ymmärtää, että asuminen onkin mahdollinen toiminta myös Yhdyskunnan kiinteistöjen kohdalla:

*"...Yleiskaava ohjaa aikanaan asemakaavan muutosta, minkä yhteydessä **tulee arvioida asumisen soveltuminen** alueelle." (Vuorovaikutusraportti, s. 67, lihavointi lisätty)*

Asuminen on siis mahdollinen toiminto, jonka soveltuvuutta arvioidaan aikanaan. Jos näin on, tulee mahdollisuus merkitä myös yleiskaavan merkintöihin ja määräyksiin, eikä käyttää yksitoimintoista "tuotanto- ja varastotoiminnan alue"-varausta ilman monipuolisia lisämääreitä.

Tässä yhteydessä on syytä tuoda esille minkä tyyppinen Yhdyskunnan asumistoiminto on -- on ollut ja tulee jatkossakin olemaan. Kyseessä ei ole "tavanomainen" pysyvä asuminen, vaan "luostarimainen" asuntola palvelu-, oheis- ja aputoimintoinen -- kuten voimassa oleva asemakaava onkin ottanut huomioon. Yhteisö itsessään on pitkälti omavarainen eikä ole riippuvainen lähiympäristön julkisista tai yksityisistä palveluista tai joukkoliikenteestä. Mutta asuminen on mitä luontevin toiminto Yhdyskunnan naapurustossa.

2.12 Liikenne ja liikkuminen; saavutettavuus

Kuten edellä arvioitiin, koko Koivuhaka on saavutettavuudeltaan, ml. joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksiltään, osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamien kehittämisvyöhykettä, joilla asuminen sellaisenaan tai palvelu- ja työpaikkatoimintoihin sekoittuneena on mitä luontevinta. Liikkumisen olosuhteet paranevat tulevaisuudessa, jos ja kun "nämä pyöräilyetäisyyden päässä toisistaan sijaitsevat merkittävät keskustat [Aviapolis ja Tikkurila] kehittyisivät toiminnallisesti yhteen" yleiskaavan mukaisesti.



Ote yleiskaavaluonnoksen vapaa-aika-, virkistys- ja liikunta-alueiden teemakartasta. Karttaan merkitty mm. virkistysalueyhteydet, ulkoilureitit ja pyöräilyn baanat. (Yleiskaavaluonnoksen selostus, kuva 31, s. 48.) Lisätty sijaintimerkki.

Yhdyskunnan toimintakeskuksen etäisyys Vantaan länsi-itäsuuntaiseen kehittämisvyöhykkeeseen (maakuntakaavan mukaiseen pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen) on n. 900 m, kun pikaraitiotien esimerkiksi kiinteistöjen hintatasoon vaikuttavaksi lähivaikutusalueeksi yleensä lasketaan n. 800 m. Poikittaisyhteyksiä välillä Tikkurila--Aeropolis kaikin eri liikkumismuodoin on joka tapauksessa tarve kehittää (kuten pääkiinteistön läpi esitetty itä-länsisuuntainen kevytliikenneyhteys osoittaa). Ajoneuvo-liikenteelle reitti Läntinen Valkoisenlähteentie--Meiramintie--Niittytie on yksi vain muutamista yhteyksistä Tikkurilan ja Aviapoliksen suuralueiden välillä, joten nykyinen hyvä linja-autoliikennetarjonta Meiramintiellä ja osin Puutarhatielläkin mitä ilmeisimmin säilyy ja paranee tulevaisuudessa, palvelen myös ratikkalinjan syöttöliikenneyhteytenä.

Kevyelle liikenteen väylille ja ulkoilureiteille on yleiskaavan liitekartalla merkitty useita itä-länsisuuntaisia yhteyksiä Koivuhaan läpi, myös Yhdyskunnan kiinteistöjen kohdalla. Ne kytkevät alueen Tikkurilan keskuspuistoon ja etelä-pohjoissuuntaiseen pääviherkäytävään.

Johtopäätös edellisestä on, että pohjois-Koivuhaka, ml. Yhdyskunnan kiinteistöt on erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla ja kaikista suunnista.

2.2. Kaavamerkinnot ja niiden esitystarkkuus

2.21 Käyttötarkoitus

Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on kuvattu ja perusteltu kaavan strategisen luonteen mukaista esitystapaa ja -tarkkuutta. Karttamerkinnot ja -selitteet sekä kaavamerkinnot on tarkoitettu luettaviksi yleispiirteisinä, päällekkäisiä ja vaihtoehtoisia toimintoja ja rakentamistapoja salliviksi:

”Yleiskaavaluonnos on laadittu yleiskaavan yleispiirteisyyttä korostavana strategisena aluevarauskaavana, jota ei ole tarkoitettu luettavaksi liian yksityiskohtaisesti. Olemassa olevien alueiden täydennysrakentuminen ja tiivistäminen mahdollistetaan yleiskaavamääräysten muuttamisella väljemmin salliviksi. ... Strategisen esitystavan nimissä yleiskaavaluonnoksen karttamerkinnoissa maankäytön aluevaraukset on esitetty mahdollisimman yhtenäisinä ja laajoina alueina, joiden rajaukset on piirretty yleispiirteisyyttä korostaen suuremmiksi kuin alueiden maankäytön jaot asemakaavoissa. Kartalla ei esitetä lainkaan sellaista määrää asioita, mitä aluevarausten selitteisiin ja määräyksiin on kirjattu. Yleiskaavan mittakaavassa pienet, muutaman korttelin laajuiset toiminnalliset kokonaisuudet on sisällytetty laajemman alueen pääkäyttötarkoituksen aluevarausmerkintään. ...Merkintöjen määräykset sisältävät merkittävän määrän asioita, mitä yleiskaavan suunnitelmasta koko kaupungin yleiskaavaan on kartan luettavuuden kannalta ollut mahdoton piirtää. Yleiskaava 2020 luonnos on vahvemmin verbaaliin muotoon kirjoitettu yleiskaava kuin voimassa oleva yleiskaava.” (Yleiskaavaluonnoksen asumisen ratkaisujen arviointi, s. 6-7)

”Yleiskaavan maankäytön päätoiminnot on määritelty maantieteellisesti rajatuin aluevarauksin, mutta rakennetuilla alueilla maankäyttöluokkien väliseen rajanvetoon on jätetty tulkinnanvara tarkemmalle suunnittelulle. Lisäksi yleiskaavassa on useita tulkintaa edellyttäviä päällekkäisiä merkintöjä, joiden kohdalla tulee huomioida sekä alapuolinen käyttötarkoituksialue sekä sitä ohjaava päällekkäismerkintä. Näitä päällekkäismerkintöjä ovat strategiset kehittämismerkinnät, arvokkaan kulttuuriympäristön alueet, lentomeluun liittyvät rajaukset, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, Natura-alueet ja pohjavesialueet.” (Yleiskaavaehdotuksen selostus, s. 36)

Edellä kuvatut linjaukset saattavat toteutua keskustatoimintojen, asuinalueiden ja sekoittuneiden toimintojen alueilla, muttei Yhdyskunnan kiinteistöjen ja niiden lähiympäristön osalta, kuten kohdassa 3.3. osoitetaan.

2.22 Rajoitukset: lentomelu

”...kyse on lentomelulle altistuvasta alueesta, ...” (Vuorovaikutusraportti, s. 67)

Uudessa yleiskaavassa uutta asumista kieltävän lentomeluvyöhykkeen L2 ulkoraja on siirtynyt n. 75 m itään edelliseen yleiskaavaan verrattuna. Yhdyskunnan kiinteistöjen maapinta-alasta n. 70% kuuluu uuden

yleiskaavan myötä vyöhykkeeseen L2 ja n. 30% vyöhykkeeseen L3, jolla ei ole mitään lentomelusta johtuvia toiminnallisia rajoituksia.

On kuitenkin syytä huomata, että yleiskaavassa on Koivuhaan eteläosiin osoitettu samalta lentomelu-vyöhykkeeltä L2 n. 21 ha osittain uusia A- tai A/TP- ja 6,5 ha AP-aluevarauksia, nykyisen Puutarhatien 16,5 ha AP-alueen lisäksi. Näiden alueiden rakennuksiin kohdistuu varsin kohtuullinen melunsuojausvaatimus. Perustelu että pohjois-Koivuhakaan ei lähtökohtaisesti sovellu asumiseen on siten epäuskottava, varsinkin kun yleiskaavan yleismääräyksenä todetaan, että *"[k]oko [yleis]kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan."*

Yleiskaavassa varaudutaan ilmeisesti lentomelun jatkuvaan lisääntymiseen, mikä tarkoittaisi alueiden käyttöä ja rakentamista rajoittavan vyöhykerajan mahdollista siirtymistä vielä idemmäksi tulevaisuudessa. Tämän mukaan Yhdyskunnan rakentamisen painopiste kiinteistöillä, erityisesti melusta häiriintyvien toimintojen osalta (esim. "luostarin"), tulisi voida tarvittaessa siirtää itään, siis myös Puutarhatien toiselle puolelle. Tämä ilmeisesti edellyttäisi valmiutta asemakaavojen muutoksiin, mihin kaupungin asemakaavoittajat ovatkin suhtautuneet suotuisasti.

Toisaalta on mahdollista, maailmalla vallitsevien käsitysten mukaan jopa todennäköistä, että lento-liikenteen ennakoitu kasvu hidastuu tai kääntyy laskuun samalla kuin lentokoneiden meluhäiriöt vähenevät teknisen kehityksen myötä. Tällöin lentomelun mm. asumista rajoittava vaikutus Koivuhaan alueella voisi oleellisesti vähetä ja maankäyttöratkaisuja olisi syytä tarkastella uudestaan. Maankäytön yleispiirteisessä suunnittelussa tulisi varautua useaan skenaarioon ja ottaa ne joustavasti huomioon yleiskaavoituksessa.

3. Yleiskaavamuutoksen vaikutus Yhdyskunnan kiinteistöjen käyttöön ja kehittämiseen

Seuraavassa tarkastellaan tarkemmin yleiskaavan muutoksen vaikutuksia Yhdyskunnan kiinteistöihin ja niiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksiin. Vaikutuksia peilataan myös kaupungin kaupunkisuunnittelun antamaan vastineeseen Yhdyskunnan muistutukseen (*Vantaan yleiskaava 2020: Vuorovaikutusraportti, Muistutusten vastineraportti, osa 4, s. 67*).

3.1. Epävarmuus Yhdyskunnan toiminnan jatkamisen ja kehittämisen edellytyksistä

Yleiskaava 2020 tuo ilmeisen ja perusteettoman uhkatekijän Yhdyskunnan jo 60 vuotta jatkuneen toiminnan ylläpitämiselle ja kehittämiseksi.

3.11 Aikatähtäin ja rakentamisen ohjaus yleiskaavan ja asemakaavan ollessa keskinäisessä ristiriidassa

Tyypillisesti yleiskaavan aikatahtäin n. 20...30 v. -- tässä tapauksessa vuoteen 2050 asti -- mutta vaikutus rakentamisen ohjauksen muodossa ulottuu käytännössä n. 15 vuoteen eteenpäin eli siihen saakka, kunnes seuraava yleiskaava hyväksytään (vrt. YK2007 → YK 2020). Näin ollen yleiskaavan 2020 tavoitteita ja vaikutuksia on arvioitava ensisijaisesti tässä aikaulottuvuudessa. Yhdyskunnan kiinteistöihin vaikuttavat yleiskaavaratkaisut (käyttötarkoituksen muuttaminen tuotanto- ja varastotoiminnaksi, ET-alueen laajentaminen, virkistysalueiteiden toteuttaminen) -- jotka käytännössä tarkoittaisivat nykyisen toiminnan lopettamista -- pyritään siis toteuttamaan tai käynnistämään lähimmän n. 15 v. aikana. Rakentamisen toisen suuntainen ohjaus esim. asemakaavoituksen kautta on yleiskaavan vastaisena mahdoton tai vaikea. Kun taas täydennysrakentamisen tai perusteellisen korjausrakennusrakentamisen aikatahtäin tyypillisesti on 50 v. tai enemmän, muodostuu näin kohtuuton "välitila" maanomistajalle. Ja yleisen edun ja kestävä kehityksen kannalta hyväkuntoisen rakennuskannan ja infrastruktuurin ennenaikainen hävittäminen merkitsisi resurssien ei-hyväksyttävissä olevaa tuhlausta.

Toiminnan jatkaminen ja rakennuskannan korjaus- ja täydennysrakentaminen voimassa olevan asemakaavan puitteissa, yleiskaavasta riippumatta, saattaa olla mahdollista, mutta sisältää lupaviranomaisten tulkinnasta riippuvan epävarmuustekijän. Ennen kaikkea asemakaavan muutos -- joka voi olla tarpeen esimerkiksi toimintojen painopisteen siirtämiseksi muuttuvan lentomeluvyöhykerajan takia -- on lähtökohtaisesti mahdoton siitä lähtien, kun yleiskaava 2020 saa ehdotetussa muodossa lainvoiman.

3.12 Kiinteistöjen käyttö voimassa olevan asemakaavan turvin

Vastineessa Yhdyskunnan jättämään muistutukseen yleiskaavan hyväksymispäätöksestä annetaan siis ymmärtää, että Yhdyskunta voi jatkaa toimintaansa ja tarvittaessa täydennys- ja korjausrakentamista voimassa olevan asemakaavan puitteissa, kunnes *"[y]leiskaava ohjaa aikanaan asemakaavan muutosta"*:

"Kyseisten kiinteistöjen maankäyttöä ohjaa voimassa oleva asemakaava. Asemakaavamerkintä KY:n (liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue) määräys mahdollistaa kokous-, toimisto-, varastoja kirjapainotiloja sekä asumista enintään 6000 k-m2 yhteistiloineen. Samoin kirkkorakennuksen kiinteistöllä asemakaavamerkintä YK (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) mahdollistaa seurakunnallisen toiminnan jatkumisen. Yleiskaava ohjaa aikanaan asemakaavan muutosta..." (Vuorovaikutusraportti, s. 67)

Ajatellen yleiskaavaratkaisun vaikutusten arviointia Yhdyskunnan näkökulmasta edellä kuvattu pohdiskelu on kuitenkin epärelevantti. Yleiskaava tarkoittaa, että asemakaava pitää muuttaa täysin erilaiseksi toimintojen ja rakennuskannan osalta. Asemakaavan muuttaminen vastaamaan Yhdyskunnan toimintakeskuksen mahdollisesti muuttuvia tarpeita on yleiskaavan pohjalta mahdotonta. Rakennusluvan myöntäminen merkittävään korjaus-, muutos- tai täydennysrakentamiseen nykyisen, tulevan yleiskaavan kanssa ristiriidassa olevan asemakaavan pohjalta on epävarmaa ja lupaviranomaisista riippuvaista. Aloite asemakaavan muuttamiseen voi syntyä myös muilta toimijoilta kuin Yhdyskunnalta, esimerkiksi kaupungin tarpeesta toteuttaa yleiskaavassa Yhdyskunnan tonttialueelle esitetty virkistysalueyhteys. Tämän edellyttämä asemakaavanmuutos tuskin voidaan toteuttaa Yhdyskunnan toiminnot säilyttäen.

Vastaava tilanne pätee valtakunnansalin korttelin kohdalla eikä Puutarhatien itäpuolinen kortteli enää mahdollistaisi vaihtoehtoisia sijainteja. Asemakaavatilanne sisältää näin ilmeisen ja kohtuuttoman riskitekijän Yhdyskunnan toiminnan pysyvyyden ja johdonmukaisen pitkän tähtäimen suunnittelun kannalta.

3.13 Lentomelusta johtuvat rajoitukset

Uutta asumista pohjois-Koivuhaan ja Yhdyskunnan kiinteistön alueilla torjutaan yleiskaavassa, koska:

"kyse on lentomelulle altistuvasta alueesta, ..." (Vuorovaikutusraportti, s. 67)

Asumista ei rajoiteta L3 (aiemmin m3) -vyöhykkeellä, kun taas L2 (aiemmin m2) -vyöhykkeellä täydennysrakentaminen on sallittu. Kummallakin vyöhykkeellä edellytetään rakenteellista melusuojauksia. Kuten kohdassa 2.22 edellä todettiin, muualla Koivuhaassa on osoitettu runsaastikin uutta asumista L2- ja L3-vyöhykkeille.

Uudessa yleiskaavassa uutta asumista kieltävän lentomeluvyöhykkeen raja on siirtynyt n. 75 m itään edelliseen yleiskaavaan verrattuna. Yhdyskunnan pääkiinteistöstä enää noin kuudesosa on toiminnallisista rajoitteista vapaa, kun tällä hetkellä on noin puolet (n. 45% → n. 17%). Tämä tarkoittaa sitä, että Yhdyskunnan on syytä varautua siirtämään meluhäiriölle alttiiden toimintojen painopiste idemmäksi, myös Puutarhatien toiselle puolelle. Tähän taas voidaan tarvita asemakaavojen tarkistamista, mikä ei liene mahdollista uuden yleiskaavan perusteella, kuten edellä todettiin.

Yhdyskunta on omassa toiminnassaan valmis sopeutumaan lentomeluun ja sen torjuntaan.

3.2. Yhdyskunnan kiinteistöjen epätasa-arvoinen kohtelu ja siitä aiheutuva kohtuuton haitta

Yleiskaava 2020 kohtelee Yhdyskunnan kiinteistöjä syrjivästi verrattuna toisiin, vastaavasti sijaitseviin kiinteistöihin aiheuttaen maanomistajalle MRL 39 § 4. momentin tarkoittamaa kohtuutonta haittaa.

3.21 Nykyisen toiminnan jatkaminen

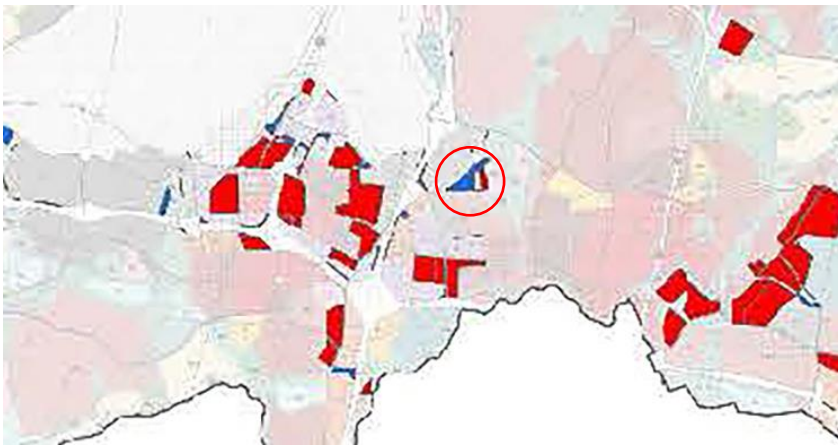
Nykyisiä toimintoja ei voi jatkaa eikä nykyisiä rakennuksia/rakenteita voi käyttää/säilyttää, jos yleiskaava-ratkaisu toteutetaan eli Yhdyskunnan kaikki korttelialueet muutetaan tuotanto- ja varastokäyttöön ja lumenkaatopaikka laajennetaan Yhdyskunnan maa-alueelle.

Kaupungin vastineessa mainittu mahdollisuus jatkaa toimintaa ja ylläpitoa voimassa olevan asemakaavan pohjalta on epärelevantti yleiskaavaratkaisun ja sen vaikutusten arvioinnin kannalta, kuten edellä on todettu.

Yhdyskunnan pääkiinteistön (68002 KY) etelälaitaan osoitettu virkistysalueyhteys vie tonttialueesta n. 10...15%. Lumenkaatopaikan laajennus vie Yhdyskunnan rakentamattomasta korttelialueesta (68114 KTY) n. 60%. Lisäksi on syytä huomata, että nykyinen ulkoiluyhteys on osoitettu kulkevan lumenkaatopaikan halki, mikä ymmärrettävästi on epärealistista, jolloin se siirrettäneen kulkemaan Yhdyskunnan supistetun korttelin rajaa pitkin aiheuttaen vielä yhden rajoitustekijän.

Lisäksi kiinteistöjen arvo laskee merkittävästi käyttötarkoituksen muuttuessa palvelutoiminnoista (P) teollisuustoiminnoiksi (T).

3.22 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu



Yleiskaavan 2020 laajentuneet ja uudet työpaikka-alueet (siniset) ja muuhun käyttötarkoitukseen muuttuneet työpaikka-alueet (punaiset) suhteessa yleiskaavaan 2007 (ote).

(Elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi, FCG 2020, kuva 26, s.29.)

Lisätty sijaintiymprä.

Useita kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevia työpaikka-alueita on yleiskaavassa muutettu asumista salliviksi alueiksi tai kokonaan asuinalueiksi. Niiden korvaamiseksi on osoitettu uusia tai muuttuvia T-pohjaisia työpaikka-alueita. Yhdyskunnan kiinteistöjä on tässä yhteydessä kohdeltu ilmeisen epätasa-puolisesti. Yllä olevan kuvan mukaan Tikkurila-Aeropolis-alueella nykyisen toimintakeskuksen korttelialue on **ainoa** merkittävä ”uusi” työpaikka-alue (P2→TY) ja lisäksi Yhdyskunnan korttelialueesta osoitteessa Puutarhantie 45-47 yli puolet muutetaan poikkeuksellisesti lumenvastaanottoalueeksi (KTY→ET), kun muualla vastaavien alueiden käyttö tyypillisesti tehostetaan asuin- tai moninaiskäyttöön. Näin Vantaalla ja pääkaupunkiseudulla keskeisesti sijoittuvien, Yhdyskunnan omistuksessa olevien kiinteistöjen arvo vähenee olennaisesti sekä absoluuttisesti että suhteellisesti, muihin vastaavasti sijaitseviin kiinteistöihin verrattuna -- perusteettomasti, myös lentomelusta johtuvat rajoitteet huomioon ottaen.

3.3. Huoli Yhdyskunnan lähiympäristön toiminnallisesta ja ympäristöllisestä laadusta

Yleiskaava 2020 ei synnytä Yhdyskunnan lähiympäristöön, pohjois-Koivuhakaan, sellaista maankäyttöä ja rakennettua ympäristöä, mitä ylempiasteinen kaavoitus ja vallitsevat alueidenkäyttöperiaatteet tavoittelevat.

Toimintojen tiukka rajaaminen maankäyttömerkinnöin ja -määräyksin Koivuhaan pohjoisosassa alueen perifeeriseen sijaintiin ja huonoon saavutettavuuteen vedoten ei ole perusteltavissa. Kaupunki-rakenteellisesti Koivuhaan alue kokonaisuudessaan kytkee toisiinsa Tikkurilan keskuksen (sekä itäisen Vantaan) ja Aviapoliksen keskuksen (sekä läntisen Vantaan), jolloin koko alueella tulisi suosia sekoittunutta -- asumista, palveluja, työpaikkoja ja virkistystä sisältävä -- maankäyttöä lentomelurajoitusten puitteissa, tavoitteena monitoimintoinen, muunneltava ja resilientti kaupunkirakenne. Yhdyskunnan kiinteistöjen ja niiden lähiympäristön osalta näitä periaatteita ei voi hyvällä tahdollakaan lukea kaavakartasta, sen merkinnöistä tai määräyksistä taikka kaavaselistuksesta. Päinvastoin kaavaratkaisun viesti on selkeästi yksitoimintoinen ja kaikkia muita, esimerkiksi Yhdyskunnan jo 60 vuoden ajan ylläpitämät ja edelleen kehittämät toiminnot torjuva:

*”Ympäristöhäiriöitä tuottamattoman tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi (TY) on osoitettu toimitila-alueet, joita halutaan edelleen kehitettävän **rouheampien toimintojen alueena** ja joiden joukkoliikenneyhteydet eivät tarjoa hyviä edellytyksiä työvoimaintensiivisen työpaikkatoiminnan kehittämiseen.” (Vuorovaikutusraportti, s. 67, lihavointi lisätty)*

Julkilausuttu tavoite on siis ”rouheampien toimintojen” sijoittaminen Yhdyskunnan lähiympäristöön ja sen tilalle. Sitä korostetaan myös kielteisten ympäristövaikutusten kautta:

”Lisäksi lähialueen jo olemassa olevat ja suunnitellut työpaikka- ja teknisen huollon alueet voivat aiheuttaa häiriötä asutukselle.” (Vuorovaikutusraportti, s. 67)

Nykyisin, voimassa olevien kaavojen mukaan, tarkastelualueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, mutta vastineen perusteella varaudutaan siis siihenkin. Nämä häiriöt rasittaisivat paitsi Yhdyskunnassa toimivia ja asuvia myös olevan Puutarhantien pientaloalueen asukkaita sekä kaikkia alueen toimitiloissa työskenteleviä tai asioiva ja alueella liikkuvia tai oleskeleviä -- Tikkurilan Keskuspuiston ja ulkoilureittien käyttäjiä unohtamatta.

3.4. Huoli lakisäätteisten ympäristöllisten laatuvaatimusten toteutumisesta Yhdyskunnan kiinteistöjen alueella

Yleiskaava 2020 ei näytä toteuttavan MRL:n määrittelemiä tavoitteita ja sisältövaatimuksia Yhdyskunnan kiinteistöjen ja niiden välittömän ympäristön osalta.

Edellä kuvattu ”rouheampien” toimintojen osoittaminen alueelle merkitsee kaupunkikuvan ja lähiympäristön heikkenemistä, raskaan liikenteen, liikenneturvattomuuden ja ympäristöhäiriöiden lisääntymistä sekä toiminnallisen, sosiaalisen ja ekologisen moninaisuuden ohenemista, mikä on ristiriidassa lainsäädännön ja ylempiasteisen kaavoituksen tavoitteiden kanssa.

Yhdyskunnan nykyinen käyttö ja rakennettu ympäristö noudattaa kaikilta osin niitä periaatteita, joita MRL 12§:n mukaan tulisi rakentamisen ohjauksen kautta edistää, mutta arvojen säilyminen on ilmeisessä vaarassa. Yleiskaavan laatimiselle taas MRL 39§ määrittelee sisältövaatimukset, joista ainakin seuraavien osalta toteutuminen Yhdyskunnan kiinteistöjen ja sen lähiympäristön kohdalla näyttää epävarmalta:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- ...
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Huoli lainsäädännön tavoitteleman viihtyisän, terveen ja kestävä ympäristön toteutumisesta ei lähde niinkään Yhdyskunnan kuin yleisen ja yhteisen edun vaalimisesta.

4. Johtopäätökset ja yhteenveto

4.1 Johtopäätökset tiivistettynä

- 1) Yleiskaavan muutos ei tue Yhdyskunnan pyrkimystä jatkaa ja kehittää nykyisen kaltaista toimintaa kiinteistöillään ja mahdollisesti suorastaan estää sen, kun TY-aluevaraus ei salli asumis-, palvelu-, virkistys- yms. toimintojen sijoittamista alueelle.
- 2) Yleiskaavan muutos merkitsee Yhdyskunnan omistajien kiinteistöjen arvojen merkittävää alenemista, sekä absoluuttisesti että suhteellisesti verrattuna vastaavanlaisissa tilanteissa sijaitseviin kiinteistöihin ollen siten kohtuuton ja syrjivä.
- 3) Yleiskaavan muutos ei täytä MRL 39 §:n mukaisia sisältövaatimuksia eikä vastaa ylempitasoista alueidenkäyttösuunnittelua niiltä osin, kuin se välittömiltä ja välillisiltä vaikutuksiltaan koskee Yhdyskunnan kiinteistöjä lähiympäristöineen.

4.2 Muutostarpeet yleiskaavakarttaan ja -määräyksiin Yhdyskunnan näkökulmasta

Yhdyskunnan toiminnan jatkuvuuden turvaaminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä yleisen edun ja ympäristötavoitteiden kannalta perustelemattomien käyttö- tai rakentamisrajoitteiden välttäminen edellyttää tarkistuksia yleiskaavaan Yhdyskunnan kiinteistöjen osalta. Aluevarausten käyttötarkoituserkinnöt ja -määräykset tulisi tarkistaa siten, että nykyisenkaltaisen toiminta voi jatkua ja sitä voidaan kehittää myös mahdollisesti tarvittavien asemakaavamuutostenkin pohjalta:

- 1) Pääkiinteistön ja valtakunnansalin korttelialueille osoitetaan yleiskaava 2007:n P2-merkintää vastaava käyttötarkoitus (tai väljä moninaiskäyttömääräys TY-merkintään) siten, että asumista sallitaan vähintään nykyisessä laajuudessa.
- 2) Varmistetaan mahdollisuus laajentaa tai siirtää Yhdyskunnan keskeisiä toimintoja myös Puutarhatien itäpuolisille kiinteistöille, jos esimerkiksi lentomelusta aiheutuvien käyttörajoitusten vyöhyke laajenee itään päin. Näille kiinteistöille merkitään monipuolinen käyttötarkoitus eikä ET-aluetta laajenneta nykyisen ulkoilupolun länsipuolelle, Yhdyskunnan omistamalle korttelialueelle.
- 3) Itä-länsisuuntainen virkistysalueyhteyksivarauksen poistetaan pääkiinteistön etelälaidalta.

Lisäksi olisi syytä tarkastella uudelleen ja laajemmin lentoliikennemeluun huomioon ottamista koskevia määräyksiä, ohjeita ja maankäyttörajoituksia.

4.3 Yhdyskunta vastuullisena toimijana rakennus- ja ympäristökysymyksissä

Tähän kaavatekniseen selvitykseen liittyen Yhdyskunta haluaa omasta puolestaan korostaa, että järjestö toiminnassaan niin kansallisella kuin kansainvälisellä tasolla pyrkii johdonmukaisesti toteuttamaan niitä vastuullisen rakentamisen ja rakennetun ympäristön ylläpidon periaatteita, joita kuvataan MRL 12§:ssä ja joiden hylkäämistä yleiskaavaratkaisu näyttää merkitsevän:

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;

2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä

3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

(MRL 12§)

Esimerkkeinä järjestön toteuttamista kestävyiden ja ekologian vaatimukset täyttävistä kohteista mainittakoon Chelmsford, U.K. (*Top BREEAM Rating for Sustainable Design*¹) ja Warwick, USA (*Highest award of Four Green Globes*²).

Liite: Rakennushistoriallinen esiselvitys

¹ Ks.: <https://www.jw.org/en/news/releases/by-region/united-kingdom/branch-office-breeam-rating-sustainable-design/>

² Ks: <https://www.jw.org/en/news/releases/by-region/united-states/witnesses-win-awards-green-building-design-construction/>