

Helsingin hallinto-oikeudelle
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

Asia Valitus Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 päätöksestä koskien Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) hyväksymistä

Valituksenalainen päätös

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 25.1.2021 § 14 koskien Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) hyväksymistä

Asianosaisuus

Peab Industri Oy omistaa kiinteistön 92-418-7-156 Vantaan kaupungin ja Vantaan yleiskaavan 2020 alueella

Valituksen jättöaika

Valitusaikaa asiassa on 12.3. saakka

Valittajan yhteystiedot (postitusosoite), yhteyshenkilö ja laskutustiedot

Peab Industri Oy (2977551-2), kotipaikka Helsinki

Postitusosoite:
Peab Industri Oy
Karvaamokuja 2a / Luvat
00380 Helsinki

(jäljempänä "Peab")

Yhteyshenkilö:
Kati Kahri
Ympäristöasiantuntija
Karvaamokuja 2a
00380 Helsinki
040 6689231

[REDACTED]

Laskutustiedot:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

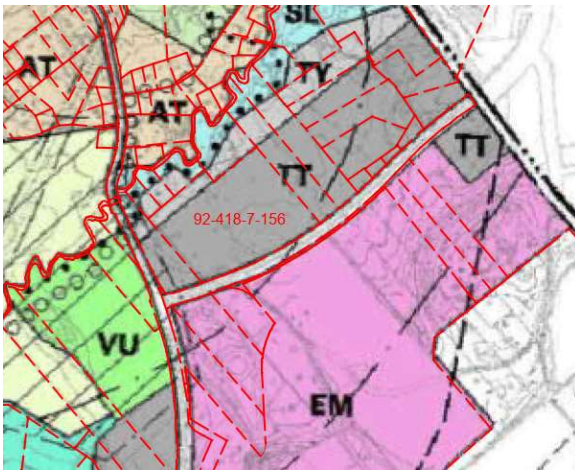
Vaatimukset

Peab Industri Oy ("Peab") pyytää hallinto-oikeutta kunnioittavasti kumoamaan Vantaan uuden yleiskaavan 2020 (YK0048) hyväksymistä koskevan päätöksen, jotta kaavan sisältöä voidaan tarkastella uudelleen valittajan kiinteistölle kohdistuvan suojelualuevarausmerkinnän (SL) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen merkinnän (VU) osalta.

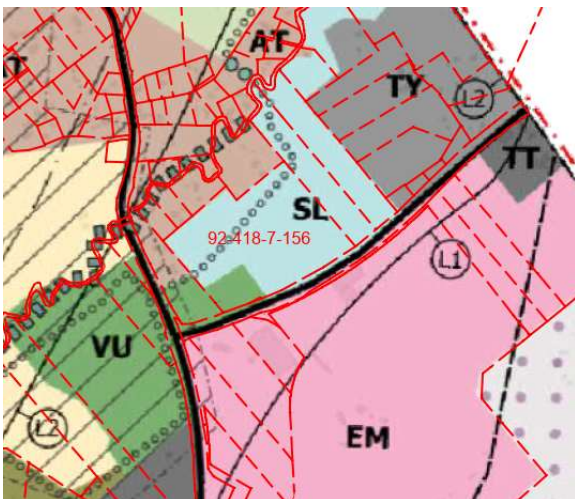
Vaatimuksen perustelut

Kaavoituksen kohtuuttomuus ja alueen aiempi kaavoitus

Peab omistaa kiinteistön Mäntylä 92-418-7-156, jonka alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 (§ 14) hyväksymässä Vantaan uudessa yleiskaavassa 2020 (YK0048) merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Muutos nykyisen ja lainvoimaisen Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesta teollisuusalueesta (TT – ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue) luonnonsuojelualueeksi ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi aiheuttaa Peabille kohtuutonta haittaa.



KUVA 1 Vantaan uusi yleiskaava 2020 (lisätty kiinteistörajat ja kiinteistötunnus)



KUVA 2 Vantaan voimassa oleva yleiskaava 2007 (lisätty kiinteistörajat ja kiinteistötunnus)

Maanomistajana Peabilla on ollut tarkoitus käyttää kiinteistöä sen nykyisen kaavan mukaisesti teollisuusalueena (TT – ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue). Myös asema-kaavoitusta on aiemmin suunniteltu nykyisen kaavamerkinnän mukaisesti. Alueen käyttämiselle maaomistajalla on todellinen tarve, eikä kaupungilla ole ollut keskusteluista huolimatta mahdollisuutta osoittaa Peabille sopivaa paikkaa yrityksen tarvitsemille toimitiloille. Kiinteistö on sen sijainnin suhteen erityisen soveltuva Peabin harjoittaman liiketoiminnan käytettäväksi. Alue sijoittuu lähelle hyviä kulkuyhteyksiä, Kehä III:n läheisyyteen ja alueella on paljon myös muuta synergiaetuja tuottavaa teollisuustoimintaa (kuten keskeisimmät varaosatoimittajat).

Valituksenalaisen yleiskaavan mukaisesti lähes koko kiinteistön varaaminen luonnonsuojelualueeksi (SL) ja muulta osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) sekä kaavamerkintöjen määräysten vaikutukset ovat alueen aiempaan käyttötarkoitukseen nähden kohtuuttomia maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 39.4 §:n mukaisesti. Samassa kaavassa kiinteistö sijoittuu kaavassa merkityn moottorirata-alueen (EM) pohjoispuolelle ja tuotanto- ja varastoalueen (TY) länsipuolelle. Kiinteistön arvo Vantaan uuden yleiskaavan 2020 mukaisena luonnonsuojelu- (SL) ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU) on merkittävästi ja kohtuuttomasti pienempi kuin kiinteistön arvo sen nykyisen kaavan mukaisena teollisuusalueena (TT).

Kaavoituksen kohtuuttomuus luontoarvojen osalta

Kaavaselvityksen mukaisesti Vähäjoenrannan (ent. Lillån-Solbacka) suojelualuevaraus on laajudeltaan kokonaisuudessaan 18,8 hehtaaria. Tästä suojelualueesta noin 7 hehtaaria muodostuu Peabin kiinteistöstä.

Syy kiinteistön suojelualuevaraukseen vaikuttaa olevan kiinteistöllä havaitut laho-kaviosammaleen esiintymät. Kyseessä on luontodirektiivin liitteen II mukainen rauhoitettu ja erityisesti suojeltava laji, mutta ei ensisijaisesti suojeltava laji. Lajin suotuisan suojelutason säilyttäminen on mahdollista ilman, että kiinteistöä Mäntylä Rn:o 7:156 varataan kokonaisuudessaan suojelualueeksi. Kuten esiintymisselvityksessä ja suojelusuunnitelmassa on todettu, *laji vaikuttaa olevan aiemmin arvioitua yleisempi*. Siten yleiskaavaan ollaan tekemässä maanomistajan kannalta kohtuuton suojeluvarausmerkintä, vaikka todellisuudessa sammaleen esiintyvyyttä laajemmin ei edes tunneta, ja sen esiintymiä on yksinomaan Vantaalla alla esitetyn mukaisesti oletettua enemmän.

Alueella olevaa erityisen uhanalaista laho-kaviosammalta on löydetty ympäri Vantaata kaavaa varten tehdyssä inventoinnissa sekä muissa selvityksissä. Lisäksi esiintymisselvityksessä ja suojelusuunnitelmassa (Faunatican raportteja 1/2020) on nimenomaisesti todettu, Vantaalla on edelleen kartoittamatta 106 lajille potentiaalisesti soveliaista aluetta (n. 1 412 ha). Selvityksen perusteella lajille potentiaalisia esiintymiä on käytännössä yhtä monta ja vielä suuremmalla pinta-alalla kuin tällä hetkellä tunnettuja esiintymiä.

Kiinteistön omistajana Peab pitää ongelmallisena luonnonsuojelualueen osoittamista SL-merkinnällä ennen kuin ELY-keskus tai maanomistaja on tehnyt aloitetta luonnonsuojelulain (1096/1996) 24.1 §:n mukaisesti suojelualueen perustamisesta. Nyt kaavaan merkitty SL-alue rajoittaa kohtuuttomasti maankäyttöä ja estää kiinteistön käyttämisen yrityksen tarpeisiin kaavan voimassaoloajan riippumatta siitä, toteutuuko tulevaisuudessa suojelualue kaavan rajauksen mukaisesti tai aikooko ELY-keskus ylipäätään tehdä kiinteistöllä esiintyvän laho-kaviosammaleen osalta rajauspäätöstä luonnonsuojelulain 47.2 §:n mukaisesti. Kuten edellä mainittiin, kyseessä on laji, jonka esiintymisestä on kerätty tietoa vain lyhyen aikaa ja kattavampaa tietoa on vasta viime vuosilta. Kun lajia on tutkittu enemmän, on todettu, että *laji vaikuttaa olevan aiemmin arvioitua yleisempi*. On hyvinkin mahdollista, että lajin suojelustatus tulee muuttumaan, kun sitä tutkitaan enemmän ja lajista ja sen esiintymisestä saadaan lisätietoa. Ei myöskään ole olemassa mitään näyttöä siitä, että ELY-keskus olisi

tekemässä alueelle luonnonsuojelulain 47.2 §:n mukaisen rajauspäätöksen. Peab korostaa, että mahdollisen rajauspäätöksen osalta ELY-keskus on toimivaltainen viranomainen ja päätös tehdään luonnonsuojelulain nojalla. Luonnonsuojelua ei pidä tältä osin toteuttaa kaavalla, vaan tarvittaessa luonnonsuojelulain mukaisin menettelyin. Lahokaviosammaleen suhteellisesta yleisyydestä johtuen käytäntöihin lajin suojelemiseksi on tulossa tulevaisuudessa mahdollisesti lieventäviä muutoksia. Tällä hetkellä on myös useita oikeustapauksia vireillä lajin esiintymäalueilla tapahtuneesta tai suunnitellusta toiminnasta, joiden ratkaisut vaikuttavat osaltaan lajin suojelukäytäntöihin.

Toiminnanharjoittajan muistutus kaavaehdotuksesta ja perustelujen puutteellisuus

Peab jätti kaavasta yleiskaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jossa korostettiin, että lahokaviosammaleen esiintyminen alueella ei ole riittävä peruste koko kiinteistön varaamiselle suojelualueeksi. Muistutuksen johdosta kaavamerkintää ei kuitenkaan miltään osin muutettu. Myöskään em. muistutuksen johdosta annetussa maankäyttö- ja rakennuslain 65.2 §:n mukaisessa perustelussa kannanotossa ei esitetty muita selkeitä ja asianmukaisia perusteita Peabin omistamaan kiinteistön suojeluarvojen osalta.

Peabin muistutukseen Vantaan kaupungin Vantaan Yleiskaavan 2020 (YK0048) muistutusten vastine raportissa (Vuorovaikutusraportti IV) antama vastaus ei ole peruste varata aluetta kokonaisuudessaan luonnonsuojelualueeksi. Peab pitää vastauksessa esitettyjä perusteluista riittämättöminä ja virheellisinä. Esimerkiksi maaperän alhainen stabiliteetti tai lähiseudun asutus ei ole peruste varata aluetta luonnonsuojelualueeksi. Ote tämän vuorovaikutusraportin sivuista 50-51 (kohta 2.4.10. Lillån-Solbackan luonnonsuojelualue) Peabin muistutusta koskien on oheistettu tämän valituksen liitteeksi 2.

Vastineessa todetaan ensinnäkin metsäalueen olevan linnustoltaan monipuolinen ja toimivan ekologisen yhteytenä Tuusulan puolelle. Peab huomauttaa, ettei alueen linnustosta ole olemassa selkeää selvitystä, jonka perusteella se olisi linnustoltaan jotenkin erityisen monipuolinen verrattuna Vantaan muihin metsäalueisiin. Vantaan yleiskaavassa rakentuvista alueista 3 300 hehtaaria sijoittuu metsäisille ja puustoisille alueille, kun tällaisia metsäisiä ja puustoisia alueita ylipäätään on noin 9400 hehtaaria. Metsäiset alueet ja niiden linnusto ei ole yleisesti ollut peruste varata niitä luonnonsuojelualueiksi, vaan alueita on jatkossakin varattu rakentamiseen.

Kiinteistön pohjoisosan toimiminen ekologisen yhteytenä Tuusulan puolelle voi olla perusteltua, mutta tältä osin ekologisen yhteyden paikka on erikseen nimenomaisesti merkitty pohjoisemmas lähemmäs Tuusulanjokea, eikä nyt esitetylle suojelualueelle. Tästä huolimatta tällaisen uudenkaan ekologisen yhteyden kulkeminen alueella ei ole peruste varata koko kiinteistöä suojelualueeksi. Edelleen se, että alueella voi olla liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ei ole peruste suojelualuevaraukselle, eikä Peabin alueelta ole liito-oravahavaintoja. Ekologisen yhteyden säilyttämisellä kiinteistön pohjoisosassa voidaan riittävästi turvata liito-oravan elinympäristöä.

Suojelualuevaraukselle ei ole myöskään peruste se, että alueella olisi alhainen stabiliteetti tai että sille rakentaminen aiheuttaisi kustannuksia, koska rakentaminen edellyttäisi pohjan vahvistamista. Peabin kiinteistön ja Tuusulanjoen välinen alue on kaavassa osoitettu kyläalueeksi (AT), joka soveltuu kylämaiseen asumiseen ja yleiskaava mahdollistaa tällaisen rakentamisen alueella. Peabin kiinteistön itäpuolella suojelualuevarauksen itäpuolella oleva alue on merkitty TY-alueeksi, vaikka alue tuskin maaperän osalta eroaa merkittävästi Peabin alueesta. Merkityllä TY-alueella sijaitsee nykyisellään asuinrakennuksia, eikä edes asuntojen sijoittuminen TY-merkinnän alueelle ole ollut este kaavamerkinnälle tältä osin.

Peabin kiinteistö ei sijoitu jokivarteen, vaikka osa alueesta, johon suojelualuevaraus kohdistuu, sijoittuu kiinni jokivarteen. Etenkin Peabin kiinteistön eteläosa, joka sijoittuu Myllykyläntien varteen, on riittävän etäällä asutuksesta ja jokivarresta ja soveltuisi esimerkiksi TY-alueeksi hyvin, mikäli sen ei katsota soveltuvan TT-tyyppiseen rakentamiseen. Tällainen kaavamerkinnän muuttaminen ja kiinteistön osittainen jättäminen SL-varauksen ulkopuolelle olisi Peabin näkemyksen mukaan paremmin perusteltua ja maanomistajan kannalta kohtuullisempaa.

Selvitysten puutteellisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9.1 §:n mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Yleiskaavan valmisteluajana eri tahot ovat useasti antaneet palautetta suojelualueita ja luontoarvoja koskevien selvitysten puutteellisuudesta. Lahokaviosammaleen esiintymistä koskeva selvitys on tästä poikkeus, sillä sitä koskeva erillinen selvitys on tehty, vaikka potentiaalisia esiintymisalueita on jäänytkin mittaavasti selvittämättä. Maanomistajana Peab toteaa, ettei selvitysten puutteellisuudesta johtuen kaavoituksen yhteydessä ole varmistuttu siitä, että todella luontoarvoiltaan merkittävimmät kohteet tulevat suojeltua. On tältä osin epäuskottavaa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta, että kaikki alueet, joista on löydetty yhtä suojeltavaa lajia, olisi osoitettu kaavassa suojelualueiksi. Yhtä samalla jaa koskeva tarkempi selvitys ei anna oikeaa kuvaa luontoarvoista laajemmin.

Lahokaviosammalta koskevassa selvityksessä, jota on käytetty kaavoitustyön tausta-aineistona, on löydetty useita lahokaviosammaleen ydinalueita, joista ainoastaan yksi (suojelualuevaraus, jolle valittajan kiinteistö sijoittuu) on kaavassa varattu uudeksi SL-alueeksi. Lahokaviosammalta koskevassa selvityksessä ja suojelusuunnitelmassa (Faunatican raportteja 1/2020) kaavaa koskien on esitetty malli kompensatiosta, jossa suojeltaviksi osoitetut tai luo-merkinnällä varustetut alueet kompensoivat niitä alueita, joissa kaavoituksen mukainen maankäyttö uhkaa lahokaviosammaleen ydinalueita. Kaikkien lahokaviosammaleesiintymien suojelu kaavoitustyössä ei siis ole ollut sen lähtökohtana. Tätä suojelusuunnitelmassa esitettyä kompensatiomallia voidaan luonnollisesti käyttää myöhemmin perusteena, kun ELY-keskukselta haetaan lahokaviosammaleen esiintymien hävittämiseksi mahdollisia poikkeamislupia muilla rakentuvilla alueilla ja esitetään perusteita lajin suotuisan suojelun tason säilymisestä Vantaalla. On kyseenalaista, että yksityisomistuksessa oleva kiinteistö varataan suojeltavaksi yleiskaavassa ja tämän kautta mahdollistetaan sen hyödyntäminen tällaiseen kompensointiin kaupungin taholta. Selvitys tältä osin on oheistettu tämän valituksen liitteeksi 3. Kompensatiota koskevat selvityksen kappaleet 4. ekologisen kompensaaation periaatteista ja toteutuksesta sekä 5. koskien lahokaviosammaleen suojelusuunnitelmaa Vantaalla.

Yhteenveto

Maankäyttö- ja rakennuslain 39.4 §:n mukaisesti yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Edellä esitetyin perustein Peab kiinteistön Mäntylä omistajana pitää Vantaan yleiskaavaa 2020 maankäyttö- ja rakennuslain 39.4 §:n vastaisena omistamansa kiinteistön osalta ja vaatii yleiskaavan hyväksymispäätöksen kumoamista kiinteistöään koskevan SL- ja VU-varauksen osalta.

Helsingissä 8.3.2021



Kati Kahri
Ympäristöasiantuntija
Peab Industri Oy

Liite:

1. Valituksenalainen päätös: Vantaan kaupunginvaltuusto 25.1.2021 §14
2. Ote Vantaan yleiskaava 2020 vuorovaikutusraportista IV
3. Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojeisuusunnitelma
4. Valtakirja
5. Lainhuutotodistus Mäntylä 92-418-7-156