

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

## HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

### Asia

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 30.3.2021 diaarinumero 21340/03.04.04.04.16/2021, Vantaan Seurakuntayhtymän ja Helsingin Seurakuntayhtymän valitus kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.01.2021 § 14

### Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.01.2021 § 14 tekemä päätös Yleiskaava 2020:n (YK0048) hyväksymisestä

### Muutoksenhakijat

Vantaan Seurakuntayhtymä  
Helsingin Seurakuntayhtymä  
(jäljempänä "Seurakuntayhtymät")

### Lausunnon antaja

Vantaan kaupunginhallitus

### Valituksen sisältö ja perusteet

Muutoksenhakijat vaativat, että Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava 2020 kumotaan:

- a) Koivukylän, Rekolan ja Leinelän asemia ympäröivältä alueelta (A, AP, C, P merkinnät) sekä näitä ympäröiviltä VL-, VU sekä MT-alueilta rajautuen lännessä VL-alueen puoliväliin liitteessä esitetyllä tavalla, etelässä Hiekkaharjun pohjoisosan uusiin A-alueisiin (PY-> A), idässä Keravanjokeen, koillisessa VL-alueen puoliväliin liitteessä esitetyllä tavalla sekä luoteessa Kulomäen A- ja ET-alueisiin valituksen liitteenä toimitetussa karttaliitteessä (valituksen liite 4) esitetyllä tavalla.
- b) Toissijaisesti valituksen liitteenä toimitetussa karttaliitteessä (valituksen liite 5) esitetyiltä VL- ja VU-alueilta, jotka ovat:
  1. Hiekkaharjun aseman koillispuolella oleva VU-alue ja sen merkintä arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi
  2. Talvikkitien (130 m matkalta) ja yleiskaavan 2020 A-alueen reunan jatkeen (55 m) välinen VL-alue
  3. Leinelän aseman pohjoispuolinen yleiskaavaluonnoksessa 28.1.2019 esitetyn A-alueen reunan jatkeen ja kiinteistön Räckhals rajaama VL-alue
  4. Rekolamäen pohjoispuolella ET-merkinnän ja yleiskaavan 2020 A-merkinnän länsireunan jatkeen (noin 230 m) rajaama VL-alue
  5. Kulomäen A-alueen eteläpuolinen VL-alue, joka rajoittuu lännessä A-alueen kulmasta 125 m etelään, idässä A- ja VU-merkintöjen väliin ja etelässä nämä yhdistävään suoraan viivaan

Muutoksenhakijat perustelevat vaatimuksiaan seuraavin keskeisin perustein:

1. Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava 2020 on lainvastainen. Yleiskaava aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.
2. Yleiskaavassa ei ole otettu huomioon riittävällä tavalla yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyttä, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä, asumisen tarpeita eikä mahdollisuuksia joukkoliikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen.
3. Kaava ei perustu riittäviin selvityksiin Seurakuntayhtymien omistaman maan sopivuudesta asuinrakentamiseen.

## Lausunto

Kaupunginhallitus yhtyy kaupunginvaltuuston päätöksen 16.11.2020 § 12 lopputulokseen. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) eikä muun lainsäädännön yleiskaavalle asettamien sisältövaatimusten vastaisesti ja kaava perustuu riittäviin selvityksiin. Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein, että valitus hylätään.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen antamaan lausunnon valituksen johdosta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

## Perustelut

Tärkeimmät perusteet Seurakuntayhtymien valituksen hylkäämiselle ovat:

1. Yleiskaava ei ole kohtuuton maanomistajan kannalta eikä loukkaa yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta
2. Yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden, ekologisuuden lainmukainen huomiointi ja vaikutusten arviointien riittävyys

### **1. Yleiskaava ei ole kohtuuton maanomistajan kannalta eikä loukkaa yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta**

#### **Kaavan vaikutukset maanomistajalle ja kohtuuttomuuden arviointi**

Muutoksenhakijat esittävät valituksessaan, että kiinteistön Räckhals (kiinteistötunnus 92-407-13-7) yhteensä 262,7 hehtaarin kokonaispinta-alasta kohtuuttoman suuri osa on yleiskaavassa 2020 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) tai urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) vaikka alueet soveltuisivat asuinalueiksi (A). Muutoksenhakijat katsovat, että Rekolan, Koivukylän, Leinelän ja Hiekkaharjun asemien ympäristössä kiinteistö Räckhals kokonaisuudessaan soveltuu kestävän kehityksen tavoitteiden mukaiseen joukkoliikenteeseen tukeutuvaan asuntorakentamiseen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen ja tiivistämiseen.

Muutoksenhakijat lisäävät, että kiinteistön Räckhals nykyisistä rajoista voi pääpiirteissään nähdä, kuinka paljon kiinteistölle on osoitettu asuinrakentamista vuodesta 1985 lähtien. Muutoksenhakijat toteavat, että valituksenalaisessa yleiskaavassa kiinteistöstä Räckhals on osoitettu alustavien laskelmien mukaan lähivirkistysalueeksi (VL) noin 40 %, urheilu- ja virkistyspalvelujen sekä urheilupalvelujen rakennusten

alueeksi (VU + P) noin 17 % ja luonnonsuojelualueeksi (SL) noin 6 %, eli noin 2/3 kiinteistöstä on osoitettu muuhun kuin maanomistajille kohtuullista tuottoa tarjoavaan käyttöön. Seurakuntayhtymät viittaavat edelleen maanvuokratuottojen merkitykseen seurakuntien toiminnalle ja toteavat, että maankäytön rajaaminen kaavoituksella urheilu- tai virkistyskäyttöön ei mahdollista riittävää maaomaisuuden tuottoa Seurakuntayhtymille. Omalta osaltaan Seurakuntayhtymät ovat jo rauhoittaneet metsää vantaalaisten virkistyskäyttöön Kylmäojankorven luonnonsuojelualueella. Seurakuntayhtymillä on oltava oikeus käyttää omaisuuttaan kohtuullista tuottoa tarjoavalla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain sekä perustuslain 15 §:n turvaamalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Lausunnon antaja toteaa, että muutoksenhakijoidenkin viittaamalla tavalla yleiskaavan aiheuttamaa kohtuuttomuutta arvioidaan tapauskohtaisesti huomioiden yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama kokonaisuus maanomistajan kannalta sekä yleiskaavan oikeusvaikutukset. MRL 39 § 1 momentin mukaisesti yleiskaavassa on otettava huomioon myös yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lausunnon antaja toteaa, että virkistysmahdollisuudet ja -palvelut ovat tärkeä osa vantaalaisten hyvinvointia. Kaupungin tehtävänä on varmistaa, että asumisen mahdollisuuksien lisäksi myös näitä on tarjolla. Lisäksi kaupungin tulee varmistaa luontoarvojen säilyminen kasvavassa kaupungissa. Kaupungin nimenomaisena tehtävänä ei ole taata tuottoja maanomistajille, vaan varmistaa kaupungin toimivuus kestävyys eri näkökulmista. Uuden yleiskaavan tärkein maankäytöllinen ratkaisu on ohjata kasvu nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästämällä resurssiviisaasti maata luonnolle ja tulevaisuuden muutoksille. Sisäänpäin kasvaessa voidaan säästää myös virkistysalueita niitä käyttäville asukkaille, joiden määrän ennakoita kasvavan.

Lausunnon antaja on laatinut liitteenä olevan tarkastelun muutoksenhakijoiden tilasta 92-407-13-7 (Räckhals) ja sen asemakaavatilanteesta vuodesta 1973 lähtien. Tila on rekisteröity 4.4.1973. Entisille seurakuntien omistamille kyseisestä tilasta vuoden 1973 jälkeen erotetuille kiinteistöille on asemakaavoitettu noin 27 hehtaaria asumisen korttelialueita. Rakennusoikeus niillä on yhteensä 169 000 k-m<sup>2</sup>. Nykyiselle tilalle 92-407-13-7 ja siitä erotetuille vielä Seurakuntayhtymien omistuksessa oleville kiinteistöille on asemakaavoitettu noin 20 hehtaaria asumisen korttelialueita. Niille on asemakaavassa osoitettu yhteensä 134 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Räckhals-tilalla asumisen (A) yleiskaavamerkinnot ovat laajentuneet valituksenalaisessa yleiskaavassa yleiskaava 2007:n merkinnöistä noin 23 hehtaaria. Seurakuntayhtymien mailla on parhaillaankin asemakaavoitettua käyttämätöntä rakennusoikeutta 22702 k-m<sup>2</sup> Kulleropuistossa (valituksen liite 10), jonne kaupunki on jo rakentanut tarvittavan kunnallistekniikan valmiiksi. Lisäksi Myyrmäen kirkon tontilla on käynnistymässä asumisen asemakaavaprosessi (002438). Asemakaavassa suunnitellaan 2.3.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan 4-8-kerroksisten asuinkerrostalojen sijoittamista kirkon tontille. Edellä esitetyt seikat tulee huomioida maanomistajalle valituksenalaisesta kaavasta aiheutuvaa kohtuuttomuutta arvioitaessa.

### **Aiesopimuksesta kohtuuttomuuden arvioinnissa**

Muutoksenhakijat toteavat, että kohtuuttomuuden arviointiin vaikuttavaa tässä tapauksessa se, että Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymät ovat 3.4.2006 päivätyllä aiesopimuksella (valituksen liite 6) sopineet tavoitteesta kaavoittaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien omistuksessa oleva

”kaavoituskelpoinen” maa asuinrakentamiseen. Muutoksenhakijat toteavat edelleen, että maanomistajalla on ollut aiesopimukseen perustuen perusteltu odotus siitä, että yleiskaavan 2007 jälkeen maanomistajan alueiden kehittäminen tuottoisana rakentamiseen edistyy ja siksi kohtuuttomuuden arvioinnissa ei voida pitäytyä vain siinä, miten yleiskaava 2020 muuttaa yleiskaavan 2007 tilannetta.

Lausunnon antaja toteaa, että Vantaan kaupungin ja Seurakuntayhtymien välistä aiesopimusta vuodelta 2006 on noudatettu ja sen tavoitteita toteutettu monilta osin. Sopimuksen merkitys nykyisessä maankäytön suunnittelun tilanteessa on kuitenkin kyseenalainen, sillä sopimus on laadittu jo ennen edellisen Vantaan yleiskaavan (2007) valmistumista. Aiesopimuksessa ei voida sopia maankäytön sisällöistä eikä sitä pelkkiä tavoitteita ilmaisevana sopimuksena voida pitää myöskään osapuolia vahvasti velvoittavana. Näin ollen siitäkkin huolimatta, että kyseinen aiesopimus ilmaisee allekirjoitusajankohtana olemassa olleita osapuolten yhteisiä tavoitteita, kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan muutoksenhakijat eivät ole perustellusti voinut perustaa maankäyttöön liittyviä odotuksiaan merkittävilta osin kyseessä olevaan aiesopimukseen. Siten aiesopimukselle ei tule myöskään antaa suurta painoarvoa yleiskaavasta aiheutuvan haitan kohtuuttomuuden arvioinnissa. Vastaavasti lausunnon antaja katsoo, ettei merkitystä tule antaa muutoksenhakijoiden viittaamalle sille seikalle, että muutoksenhakijat ovat kolmannen eli golfkenttäyhtiön kanssa solmimissaan sopimuksissa varautuneet siihen, että muutoksenhakijoiden omistama alue tulisi kysymyksessä olevilta osin kehittymään asuntorakentamiseen.

Lausunnon antaja katsoo, että kaavaratkaisulle on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Tältä osin lausunnon antaja toteaa, ettei ratkaisu ole myöskään muutoksenhakijoiden väittämällä tavalla perustunut alueiden omistukseen siten, että lisärakentamista olisi pyritty ohjaamaan erityisesti kaupungin maalle. Yhdenvertaisen kohtelun vastaisena ei tule pitää eri maanomistajien kohdalla poikkeamia, joille on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Lausunnon antaja katsoo valittajan näkemyksestä poiketen, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO 2011:54 vastaavalla tavalla nyt kysymyksessä olevalle kaavaratkaisulle on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Tältä osin tulee huomioida jo edellä todettu virkistysalueiden tarve alueella, muutoksenhakijoiden omistamasta maa-alueesta asumisen alueeksi (A) osoitettu osuus ja sen lisääntyminen verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan sekä se, ettei muutoksenhakijoiden omistamaa maa-aluetta ole kuitenkaan pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) tai urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Lausunnon antaja huomauttaa, että mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisemassa tapauksessa kohtuuttomaksi ei tapauksen olosuhteissa katsottu edes 15,9 hehtaarin osoittamista yhteensä 16,5 hehtaarin suuruisista tiloista virkistys- ja luonnonsuojelualueeksi. Tältä osin lausunnon antaja toteaa, että muutoksenhakijoiden omistaman kiinteistön osalta muuhun kuin asumiseen osoitetun maan osuus on huomattavasti pienempi.

Yhteenvedona kaavasta maanomistajalle aiheutuvan kohtuuttomuuden arvioinnin osalta lausunnon antaja toteaa, ettei MRL 39 §:n 3 momentin tarkoittamaa kohtuuttomuutta ole katsottava muutoksenhakijoiden kohdalla aiheutuvan ja ettei valituksenalaista päätöstä voida tällä perusteella pitää lainvastaisena.

## **2. Yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden, ekologisuuden lainmukainen huomiointi ja hyväksikäyttö ja vaikutusten arviointien riittävyys**

### **Hiekkaharjun VU-alueen soveltuvuus rakentamiseen**

Valituksessa viitataan Hiekkaharjun VU-alueen sijainnin yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä edellyttävän asuinrakentamisen ohjaamista alueelle. Seurakuntayhtymät viittaavat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä toteavat, että alue on myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa merkitty tiivistettäväksi alueeksi ja siksi VU-merkintä alueella on sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan että yleiskaavan omien tavoitteiden vastainen.

Lausunnon antaja toteaa, että uuden yleiskaavan tärkein maankäytöllinen ratkaisu on ohjata kasvu kokonaisuudessaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästämällä resurssiviisaasti maata luonnolle ja tulevaisuuden muutoksille. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Käytännössä merkintä näkyy esimerkiksi asemakaavoituksessa käytettävänä erilaisina pysäköintinormeina, palveluiden tiiviimpänä sijoittumisena sekä asemille ja pysäkeille helposti ohjaavina kevyenliikenteen reitteinä. Myös urheilu- ja virkistyspalveluiden joukkoliikennesaavutettavuus voidaan katsoa kestävän kasvun vyöhykkeen periaatteiden mukaiseksi. Kestävän kasvun vyöhykkeellä voi kohteesta riippuen olla tehokkaampia täydennysrakentamisen paikkoja ja kaupunkikehittämisen alueita kuin vyöhykkeen ulkopuolisilla alueilla. Kestävän kasvun vyöhykkeellä maankäytön ratkaisut perustuvat paikallisiin lähtökohtiin ja yleiskaavan tavoitteiden sekä yleiskaavan sisältövaatimusten mukaiseen punnintaan.

Kaavajärjestelmän peruseriaatteena on, että yleispiirteisempi maankäyttösuunnitelma tarkentuu yksityiskohtaisemman suunnitelman yhteydessä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentyvät kullakin kaavatasolla niille soveltuvalla tarkkuustasolla. Maakuntakaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tai kehittämisperiaate täsmentyy siten kuntakaavoituksessa perustuen paikallisiin lähtökohtiin. Hiekkaharjun golfkentän alue on voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen, tiivistettävän alueen sekä virkistysalueen ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajapinnassa (Uudenmaan liitto 2021a ja 2021b). Maakuntakaavojen merkintöjen sisältö on ratkaistu yleiskaavassa niitä tarkentaen punniten paikallisia lähtökohtia ja yleiskaavan tavoitteita sekä sisältövaatimuksia, kuten edellä on kuvattu. Ratkaisu ei ole ristiriidassa lainsäädännön edellyttämän ylemmän tason suunnittelulle annettavan ohjausvaikutuksen kanssa.

Muutoksenhakijat katsovat, että alueen asuinrakentamisen edellytysten arviointi on ollut virheellistä ja epä johdonmukaista. Muutoksenhakijat toteavat kaupungin vedonneen maaperäkairauksiin, mutta että maanomistajalle on jäänyt epäselväksi, mitä tutkimuksia alueella on tehty ja mikä merkitys niillä on rakennettavuuden kannalta. Muutoksenhakijat toteavat, että Yleiskaavan 2020 VU-alueen rakennettavuutta ei ole asiakirjan ”Hiekkaharju itä” (valituksen liite 9) mukaan tutkittu kairauksilla, vaan maaperäkairaukset on tehty vain radan ja teiden varsilta. Asiakirjassa on esitetty Rekolanojan uomalle erityinen stabiliteettitaskentaan perustuva uoman alue rajauksineen, joka ei kuitenkaan muutoksenhakijoiden näkemyksen mukaan ole niin merkittävä, että se estäisi VU-alueen varaamista asuinalueeksi.

Lausunnon antaja toteaa, että Hiekkaharjun VU-alueen rakentamisen edellytyksiä on arvioitu yhdessä Vantaan kaupungin mittaus- ja geopalveluiden asiantuntijoiden kanssa. Pääradan itäpuoliset alueet Räckhals-tilasta sijaitsevat laajalla, pääradan molemmin puolin ulottuvalla savikolla. Seurakuntien omistuksessa olevassa ja 2018 asemakaavoitetussa Kulleropuistossa rakentamisen etäisyyttä radasta on rajoitettu nimenomaisesti maaperän pehmeydestä ja raideliikenteen aiheuttamasta maaperän tärinästä johtuen. Radan varressa tehdyt kairaukset kertovat maaperän pehmeydestä ja siten indikoivat raideliikenteestä aiheutuvan tärinää, jonka vuoksi rakentamisen etäisyyttä radasta voi kairausten perusteella perustella ohjattavaksi noin 70 metrin etäisyydelle uloimmasta raiteesta (Hiekkaharju 5.

Asemakaava-alueen tärinäselvitys. Ramboll 30.11.2004, Hiekkaharju itä. Maaperä- ja tutkimuskartta. 12.09.2019). Pääradan itäpuolella Rekolanojan penkereillä on sortumavaara, jonka johdosta asuinrakentamista ei tulisi sijoittaa noin 50 metriä lähemmäs purouomaa. Etäisyyden arvioinnissa laskentaperusteena on käytetty Vantaan kaupungin Vesiuomien stabiliteettilaskenta-ohjetta (Vantaan kaupunki 2013).

Edelleen lausunnon antaja toteaa, että Rekolanojan varsi on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä elinympäristö ja ekologinen runkoyhteys. Puron varrelle on yleiskaavassa merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureittiverkosto tarkentuu yleiskaavan ohjeellisten viivojen pohjalta jatkosuunnittelussa. Ulkoilureittejä suunnitellaan siten, että geotekniikkaan, maanomistukseen, liikenteeseen, tulvakorkeuksiin, luontoarvoihin, maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyviä reunaehtoja otetaan huomioon ja sovitetaan toisiinsa. Reitti voidaan joutua rakentamaan näiden lähtökohtien takia jopa 50-100 metrin päähän rannasta. Mm. sortumavaaran vuoksi ulkoilureittiä ei voi sijoittaa aivan Rekolanojan viereen. Luontoarvojen ja monipuolisen virkistykseen soveltaminen toisiinsa onnistuneesti vaatii tilaa. Edelleen jo yleiskaavaluonnoksessa todettiin, että golfkenttä on alueella tärkeä virkistyspalvelu, jonka säilymisen edellytykset kaavassa halutaan turvata. Siksi golfkentän klubirakennus ja sen edessä olevat väylät oli esitetty VU-alueena. Asuinalueella oli luonnoksessa esitetty ympäröimään golfkentän tätä osuutta muualla paitsi Rekolanojan varrella.

Maakunnallisessa inventoinnissa ”Missä maat on mainiommat (2016 s.105-106)” golfkentän alue kuuluu Hanabölen kylämaiseman kokonaisuuteen. Yleiskaavaluonnosta laadittaessa punnittiin yleiskaavan erilaisia, keskenään ristiriitaisia tavoitteita, ja päädyttiin ratkaisuun, jossa tämä maakunnallisesti arvokkaan kokonaisuuden reuna-alue tarkoitettiin rajata pois kokonaisuudesta ja ottaa rakentamiskäyttöön. Luonnosvaiheen jälkeen saatiin kuitenkin lisätietoa alueen rakennettavuudesta, ja lisäksi golfkentän rakentaminen herätti kovaa vastustusta. Jos heikoimmin rakennettavissa olevat alueet rajattaisiin pois siten, että myös klubirakennus ja väylät olisivat edelleen viheraluetta, jäisi jäljelle arviolta noin kolmen hehtaarin laajuinen muusta rakennetusta alueesta irrallinen saareke. Tämä ei olisi ollut kaupunkirakenteellisesti tai kaupunkikuvallisesti toimiva ratkaisu. Heikon rakennettavuuden ja siitä aiheutuvien kustannusten takia syntyisi paine rakentaa tälle pienelle alueelle tiiviisti ja korkeita rakennuksia, jolloin rakentamisella olisi merkittävä haitallinen vaikutus Hanabölen kylämaiseman kokonaisuuteen. Yleiskaavan ratkaisu säilyttää nyt pitkiä näkymiä avoimeen viljelysmaisemaan myös radalta käsin katsottuna, ja kulttuurimaisemaa voidaan säilyttää laajempaan kokonaisuutena kuin luonnoksen ratkaisussa.

Lausunnonantaja huomauttaa, että kaupungilla on lakisääteinen velvollisuus kuunnella asukkaiden mielipiteitä suunnitelmista ja mahdollisuuksien mukaan ottaa ne huomioon suunnittelutyössä, vaikkakaan mielipiteet golftoimintojen säilyttämisestä eivät ole yksinomaaisesti voineet toimia kaavaratkaisun perusteena. Muutoksenhakijoiden väittämään siitä, etteivät Seurakuntayhtymät olisi vuokranneet aluetta golftoimintaan, mikäli olisivat tienneet, että asuinrakentaminen siitä syystä estyy, lausunnon antaja toteaa edellä kaavaratkaisun syiden kokonaisuudesta lausuttuunkin viitaten, ettei pelkästään alueen nykyinen golftoiminta ole valitun kaavaratkaisun syy. Hiekkaharjun golfkentän A-alueen jättäminen pois yleiskaavasta johtuu useasta edellä kuvatusta tekijästä, jotka olisivat johtaneet kaupunkirakenteen, virkistysmahdollisuuksien, kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön kannalta epäedulliseen ratkaisuun. Kaupunginhallitus katsoo, että Hiekkaharjun golfkentän yleiskaavaratkaisu perustuu asianmukaisiin arvioihin alueen rakentamisen edellytyksistä eikä muutoksenhakijoiden antamaan muistutukseen annetussa vastineessa ole ollut muutoksenhakijoiden tarkoittamalla tavalla virheitä. Kaava on perustunut

riittäviin selvityksiin, täyttää lainsäädännön yleiskaavalle asettamat sisältövaatimukset eikä jo edellä esitetyllä tavalla ole myöskään kohtuuton maanomistajan kannalta.

#### **Hiekkaharjun VL-alueen soveltuvuus rakentamiseen**

Muutoksenhakijat katsovat myös Hiekkaharjussa radan länsipuolella Talvikkitien ja radan välissä sijaitsevan yleiskaavassa merkinnällä VL osoitetun alueen olevan tarpeettoman laaja ja maanomistajalle kohtuuton. Viheryhteys Tikkurilan keskuspuiston ja Hanabölen kulttuurimaiseman välillä voitaisiin säilyttää kapeammalla viherkäytävällä. Asumisen tarpeet, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja mahdollisuudet joukkoliikenteen järjestämiseen edellyttävät sitä, että Talvikkitien ja radan väliselle alueelle voitaisiin sijoittaa asuinrakentamista. Lisäksi muutoksenhakijat katsovat asuinrakentamisen lisääntyvän yleiskaavassa niin, että kaupunki saa tästä suurimman hyödyn.

Lausunnon antaja toteaa, että muutoksenhakijoiden viittaama yleiskaava 2007:n PY-alueiden (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) muuttuminen asumisen alueiksi (A) yleiskaavakartalla perustuu yleiskaava 2020:n strategisempaan ja yleispiirteisempään ratkaisuun. Palveluiden aluevarauksia on vähennetty yleiskaava 2007:stä. Lähipalveluiden katsotaan olevan osa muuta kaupunkirakennetta ja palveluiden riittävyttä ja saavutettavuutta painotetaan asumiseen liittyvissä määräyksissä. Palveluverkon riittävyttä ja sijaintia arvioidaan tarkemman asteisessa suunnittelussa. Simonkylän koulun alue ei siis ole yleiskaavan myötä muuttumassa käyttötarkoitukseltaan asumiseen, vaan kyse on yleiskaavan aiempaa yleispiirteisemmästä esitystavasta. Lisäksi on syytä huomauttaa, että yleiskaavassa ei osoiteta suoraan rakennusoikeutta vaan se tapahtuu asemakaavaprosessin yhteydessä. Edelleen Talvikkitien ja pääradan välissä Malmipellolla yleiskaavan asuinalueen ja lähivirkistysalueen rajaus on tehty yleispiirteisesti yleiskaavan mittakaavassa ja sitä voidaan asemakaavoituksessa tarkentaa. Malmipelto on osa yleiskaavan virkistysalueverkostoa, joka turvaa alueita virkistyskäytön kehittämiseen. Alue on myös osa ekologisten runkoyhteyksien verkostoa, ja sillä on tarpeen sovittaa yhteen ekologisen verkoston vahvistamista ja virkistyskäyttöä kasvavan väestön tarpeisiin. Näin ollen näiltäkään osin valituksenalaiselle päätökselle on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

#### **Leinelän ja Rekolanmäen VL-alueen soveltuvuus asuinrakentamiseen**

Muutoksenhakijat toteavat, että yleiskaavassa 2020 asuinalueeksi (A) osoitetun alueen koko on pienentynyt yleiskaavaluonnoksesta Leinelän aseman pohjoispuolella niin, että asuinaluemerkintä loppuu noin 600 metrin etäisyydellä asemasta eikä tämä merkintä ole kaavan tavoitteiden mukainen. Muutoksenhakijat lisäävät, että alueelle on syytä pyrkiä lisäämään monipuolisia asumismahdollisuuksia. Asumisen tarpeet, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja mahdollisuudet joukkoliikenteen järjestämiseen edellyttävät sitä.

Kaupunginhallitus toteaa, että Kehäradan ja Kulomäen välissä oleva Rekolanmetsä on itäisen Vantaan asukkaille tärkeä laaja, metsäinen viheraluekokonaisuus. Rekolanmetsän viheraluekokonaisuuden runkona ovat Ilolanojan purolaakso ja sitä rajaavat kalliomoreenimäet. Pohjoisosassa on Kylmäojan korven ja Kylmäojanmetsän luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonsuojelualue, josta edelleen koilliseen ja itään päin viheraluekokonaisuus yhdistyy Elmon urheilupuiston kautta Rekolanojan purolaaksoon. Nykyisen metsän itäpuoli on ollut varattuna asuinrakentamiseen erilaisilla rajauksilla ainakin yleiskaavasta 1982 saakka. Joka kerta yleiskaavaa laadittaessa seurakuntayhtymien maille on varattu lisää rakennettavaa aluetta, niin myös nyt yleiskaavasta 2007 yleiskaavaan 2020. Yleiskaavassa 2020 aluetta esitetään varattavaksi rakentamiseen noin 23 hehtaaria enemmän kuin yleiskaavassa 2007. Tämä on pääosin

sisäänpäin kasvuun perustuvassa yleiskaavassa 2020 Länsimäen Långmossenin rinnalla toinen eniten yleiskaavassa 2007 virkistykseen varattuja metsiä pienentävä rakentamisen aluevaraus. Seurakunnille on tosiasiaa annettu enemmän uutta asuinrakentamismaata kuin useimmille muille maanomistajille.

Yleiskaavaprosessin aikana aluevarausta muotoiltiin perustuen luonnon ja maiseman arvoihin. Yleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arviointien pohjalta rakentamisen sijoittamista Leinelän ympäristössä tutkittiin uudelleen. Rakentamisen sijoittamista vahvemmin Leinelän aseman ympäristön kestävä kasvun vyöhykkeelle ja lähinnä kaupungin omistamalle maalle tutkittiin. Aseman lähistöllä todettiin alueen luonnon ja virkistyskäytön arvot vielä suuremmiksi kuin pohjoisempaan. Alueella on mm. lehtomaista kangasta tai lehtoa, jonka puusto on iäkästä tai vanhaa. Simonkylänpuisto haluttiin säilyttää yhtenäisenä, monipuolisena virkistysaluekokonaisuutena. Lisäksi metsäinen ekologinen yhteys kapenisi, jos koko Leinelän aseman kestävä kasvun vyöhyke rakennettaisiin. Leinelän aseman ympäristön sijasta rakentamista osoitettiin pohjoisempaan Rekolan Isoniitun alueelle, Seurakuntayhtymien maalle. Isoniittu on entinen pelto, joka on alkanut kasvaa umpeen 1970-luvulta alkaen. Vielä 2000-luvun ilmakuvissa entisellä pellolla näkyy monin paikoin avoimia alueita. Isoniitun metsä ei siis ole kovin vanhaa. Isoniitun joukkoliikennesaavutettavuus ei ole yhtä hyvä kuin Leinelän aseman ympäristössä, mutta luonnon ja maiseman arvot ovat vähäisemmät. Leinelästä pohjoiseen Seurakuntayhtymien mailla rakentamista poistettiin joidenkin kalliokumpareiden ja kosteikkojen päältä verrattuna yleiskaavaluonnokseen. Asukaspalautteessa erityisesti kalliokumpareiden merkitys virkistysympäristönä nousi esille. Leinelän pohjoisosasta Isoniittuun, Seurakuntayhtymien mailla, rakennetun alueen varaus esitettiin suurpiirteisesti suorana viivana, mikä tarkoittaa sitä, että rakennettavan alueen rajaus tarkennetaan asemakaavoituksessa. Rakennettavalle alueelle jää metsiä, jotka eivät ole yhtä vanhoja kuin asemanseudulla.

Yleiskaavassa esitetty viheralueverkosto perustuu pitkälti Vantaan viherrakenneselvitykseen (Anne Mäkynen 2017). Tikkurilan keskuspuisto - Simonkylänpuisto - Rekolanmetsä muodostavat Vantaan kaupunkirakenteessa tärkeiden viheralueiden ketjun, jota Kylmäoja/Ilolanoja laaksoineen sitoo yhteen (Mäkynen 2017, kartta sivulla 63). Selvityksessä todetaan (Mäkynen 2017 s. 65), että *"Rekolanmetsä pienenee nykyisten suunnitelmien mukaan (yleiskaava 2007) Leinelän ja Asolan laajennusten takia, mutta loppuosa olisi säilytettävä rakentamattomana, jotta Tikkurilan - Koivukylän alueella säilyy yksi yli 100 hehtaarin metsäalue. Kylmäojan korven luonnonsuojelualueen lisäksi metsä tarjoaa monenlaisia luontoelämyksiä."* Tästä huolimatta Seurakuntien mailla on Rekolanmetsässä varattu lisää rakentamismaata. Yleiskaavan luontovaikutusten arvioinnissa sivulla 42 todetaan: *"Isoniitun metsäalueen pinta-ala pienenee. Sen itäosan rakentamisen mahdollistava käyttötärve merkintä (A) kaventaa metsäaluetta merkittävästi ja pienentää metsän sisäosan osuutta. A-alueen länsireunoilla kasvaa iäkästä, muutosherkkää metsää, joka todennäköisesti heikkenee kasvuolosuhteiden muuttuessa maankäytön muutoksen myötä. Metsäisten viheralueiden luonne alueella muuttuu, sillä sekä Isoniitun metsän itäosa että pienet lähimetsiköt ovat rakentamisen mahdollistavan käyttötapamerkinnän alueella. Yleisilmeeltään metsäisen alueen lähimetsien yleiskuva muuttuu ja säästyvillä viheralueilla käyttöpaine kasvaa."* Sivulla 54 todetaan: *"Kylmäojan alueen pohjoisosassa on vielä monipuolisen luonnon piirteitä hieman laajemmalla vyöhykkeellä kuin etelämpänä purovarressa, joka sijoittuu tiiviisti rakennetulle alueelle. Ekologisen runkoyhteyden ja arvokkaiden luonnonalueiden turvaamiseksi on hyvä toteuttaa alueeseen rajautuvan asuinalueen rakentaminen (A-alue) mahdollisimman kapeana. Maankäytön jatkosuunnittelussa on hyvä*



*selvittää tarkemmin nykyisin rakentumattoman alueen luontoarvoja ja pyrkiä säilyttämään yhtenäisenä mahdollisimman laaja viheralue.”*

Yhteenvedonaan lausunnon antaja toteaa, että edellä viitatuin perustein myös nyt kysymyksessä olevan VL-alueen osalta yleiskaavan ratkaisulle on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, jotka perustuvat lainsäädännön näkökulmasta riittäviin selvityksiin ja täyttävät myös MRL:n yleiskaavan sisältövaatimukset, mukaan lukien maanomistajalle aiheutuvan haitan kohtuullisuuden.

### **Rekolanmäen ja Kulomäen välisten alueiden soveltuvuus asuinrakentamiseen**

Muutoksenhakijat katsovat, että Elmon urheilupuiston P-merkinnän eteläpuolista asuinrakentamista voisi luontevasti jatkaa lännen suuntaan tukeutuen Rekolan aseman läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa tätä asuinaluemerkintää oli pienennetty huomattavasti siitä huolimatta, että alueella ei ole viheryhteyttä tai muuta erityistä virkistysarvoihin liittyvää syytä osoittaa alue lähivirkistykseen. Lisäksi Kulomäen kerrostalovaltaisen alueen täydennysrakentaminen olisi ajankohtaista ja sitä voisi toteuttaa myös Seurakuntayhtymien omistaman tilan Räckhals alueella. Asumisen tarpeet, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja mahdollisuudet joukkoliikenteen järjestämiseen olisivat edellyttäneet, että näiden alueiden soveltuvuus asuinalueeksi olisi selvitetty. Yleiskaava 2020 on maanomistajalle kohtuuton, kun kiinteistöstä Räckhals niin suuri osa on osoitettu virkistys- ja urheilukäyttöön.

Lausunnon antaja toteaa, että Vantaan ekologiset yhteydet -selvityksessä (Ojala 2018 s.29) ainoa pääradan ylittävä metsäisen ekologisen yhteyden päälinja kulkee Keravanjoelta Matarin kautta Kulomäkeen ja siitä edelleen Tuusulaan. Uudenmaan ekologiset verkostot zonation-analyyysien perusteella -selvityksessä (Jalkanen & al. 2018 s. 74 kuva 58) todetaan, että *”Huomionarvoinen itä-länsisuuntainen käytävä sijaitsee myös Vantaalla, kuvassa ylävasemmalla. Kyseinen käytävä on käytännössä ainoa ekologinen yhteys Kirkkonummen-Nuoksion ja Sipoonkorven verkostojen välillä, ja siten merkittävä osa pääkaupunkiseudun viherkehää, joka yhdistää itä-länsisuunnassa kaksi laajempaa ekologista verkostoa Uudellamaalla.”* Kyseessä on siis maakunnallisesti erittäin merkityksellinen ekologinen käytäväalue. Metsäisen maakuntatason ekologisen yhteyden minimisuositusleveys on taajamassa 300 metriä ja sen ulkopuolella 500-1000 metriä. Yleiskaavassa yhteys on pyritty säilyttämään mahdollisimman leveänä ja siten, että leveämmät kohdat tukevat metsäistä kokonaisuutta, joka väistämättä on paikoitellen kapeampi. Käytäväalueella on Elmon urheilupuistosta länteen metsän sisäosaa, joka säilytetään virkistysalueena. Yleiskaavaluonnoksessa rakennettavaksi esitetty korkea kalliomäki on maisemallisesti merkittävä ja osa tätä laajempaa kokonaisuutta. Rekolanmetsän virkistysaluekokonaisuutta yleiskaavan luonnosvaiheen jälkeen tutkittaessa mäki päädyttiin esittämään osana metsä- ja virkistysaluekokonaisuutta. Edelleen lausunnon antaja toteaa, että yleiskaava mahdollistaa Kulomäen täydennysrakentamisen. Täydennysrakentamiseksi ei voida kuitenkaan katsoa asuinaluemerkinnän laajentamista Rekolanmetsään, jonka kokonaisuus on merkitty yleiskaavaan edellä mainituin perustein.

Myös nyt kysymyksessä olevien alueiden osalta kaupunginhallitus katsoo, että yleiskaavan ratkaisulle on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, jotka perustuvat lainsäädännön näkökulmasta riittäviin selvityksiin ja ovat myös MRL:n yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisia.

## **Yhteenveto**

Yhteenvetonaan kaupunginhallitus esittää, että valitus on hylättävä perusteettomana, sillä yleiskaavassa esitetyille muutoksenhakijoiden viittaamille ratkaisuille on kaikilta osin olemassa hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Yleiskaava täyttää MRL:n yleiskaavalle asettamat sisältövaatimukset, perustuu säädöksen edellyttämiin riittäviin selvityksiin eikä ole myöskään kohtuuton maanomistajan kannalta. Yleiskaava on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sekä muiden säädösten mukaisesti ja täyttää sille asetetut vaatimukset, eikä päätös yleiskaavan hyväksymisestä ole siten lainvastainen.

## **Liite**

Selvitys Räckhals-tilan kaavatilanteesta, 16.4.2021.

## Lähteet

Hiekkaharju 5. Asemakaava-alueen tärinäselvitys. Ramboll 30.11.2004.

Hiekkaharju itä. Maaperä- ja tutkimuskartta. 12.09.2019.

Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. (2018). Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. Uudenmaan liitto. Uudenmaan liiton julkaisu E 194–2018. 131 s.

[https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan\\_ekologiset\\_verkostot\\_E194-2018%29.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018%29.pdf)

Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisu E176 – 2016. [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/18810/Missa\\_maat\\_on\\_mainiommat\\_-\\_Uudenmaan\\_kulttuuriymparistot.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/18810/Missa_maat_on_mainiommat_-_Uudenmaan_kulttuuriymparistot.pdf)

Ojala, Anna. Vantaan ekologiset yhteydet. Vantaa 2018.

[https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/147989\\_ekologiset\\_yhteydet\\_web.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/147989_ekologiset_yhteydet_web.pdf)

Uudenmaan liitto (2021a). Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Merkinnyt ja määräykset.

Uudenmaanliitto (2021b). Karttaote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä Vantaan alueelta. 7.5.2021.

Voimassa olevista maakuntakaavoista tarkempi tieto löytyy liiton karttapalvelimesta: <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>

Vantaan kaupunki (2013). Vesiuomien stabiliteettilaskenta Ohje. Vantaan kaupunki, maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö. Kuntatekniikan keskus, Geotekniikka. 05/2013.

Vantaan kaupunki (8/2017). Vantaan viherrakenneselvitys. Vantaan kaupunki, yleiskaavoituksen julkaisu YK0038, Mäkynen Anne 16.8.2017. 79 s.

[https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134957\\_vantaa-viherrakenneselvitys-19092017-netti.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134957_vantaa-viherrakenneselvitys-19092017-netti.pdf)

Vantaan kaupunki (10/2020). Yleiskaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi. Vantaan kaupunki, Ramboll 19.10.2020. 79 s. [https://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/153844\\_Vantaan\\_yleiskaava\\_2020\\_YK0048\\_Luontovaikutusten\\_arviointi\\_19.10.2020.pdf](https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/153844_Vantaan_yleiskaava_2020_YK0048_Luontovaikutusten_arviointi_19.10.2020.pdf)

Vantaan kaupunki (10/2020). Yleiskaavaehdotuksen luontovaikutusten arviointi: liitteet 1-9. Vantaan kaupunki, Ramboll 19.10.2020. 79 s. <https://www.vantaa.fi/yleiskaava2020/uutiset/101/0/153800>

002438 Myyrmäen kirkon tontti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.3.2021.

[https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset\\_kaavat/myyрмаen\\_kaavat/myyрмаen\\_kaavat\\_arkisto/101/0/156082](https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/myyрмаen_kaavat/myyрмаen_kaavat_arkisto/101/0/156082)