

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

## HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

### Asia

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 30.3.2021 diaarinumero 21210/03.04.04.04.16/2021, Asunto Oy Kustaanmäen sekä eräiden Kustaanmäen ja Vassinmäen pientaloasukkaiden valitus kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.1.2021 § 14

### Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 14 tekemä päätös Yleiskaava 2020 (YK0048) hyväksymisestä

### Muutoksenhakijat

Asunto Oy Kustaanmäki  
Kustaanmäen ja Vassinmäen eräät pientaloasukkaat

### Lausunnon antaja

Vantaan kaupunginhallitus

### Valituksen sisältö ja perusteet

Muutoksenhakijat vaativat Vantaanpuiston asuinalueeseen liittyvien Kustaanmäen ja Vassinmäen asuinalueiden muuttamista Vantaan kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa (YK0048) teollisuusalueesta asuinalueeksi eli alueiden säilyttämistä voimassa olevan (Marja-Vantaan osayleiskaava) mukaisesti asuinalueina.

Muutoksenhakijat perustelevat vaatimuksiaan seuraavin keskeisin perustein:

1. Kaava on alueen osalta MRL:n yleiskaavan periaatteiden ja sisältövaatimusten vastainen muun ohessa elinympäristön turvallisuuden ja viihtyisyyden osalta
2. Kaava rikkoo perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatetta kun vain kyseinen osa Vantaanpuiston alueesta on muutettu teollisuusalueeksi
3. Kaava rikkoo perustuslain 15 §:n mukaista omaisuudensuojaa kun alueen muuttaminen laskee asuntojen arvoa ja vaikeuttaa myytävyyttä
4. Kaavan valmisteluun liittyvässä vuorovaikutuksessa on ollut puutteita

### Lausunto

Kaupunginhallitus yhtyy kaupunginvaltuuston päätöksen 25.1.2021 § 14 lopputulokseen. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) eikä muun lainsäädännön kaavoitusta koskevien sisältövaatimusten taikka menettelysäännösten vastaisesti. 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 Kustaanmäen ja Vassinmäen asukkaiden valituksen hylkäämiselle ovat:

1. Yleiskaava ei ole MRL:n sisältövaatimusten vastainen
2. Yleiskaava ei loukkaa perustuslain 6 §:n suojaamaa yhdenvertaisuutta tai 15 §:n omaisuuden suoja
3. Vuorovaikutus täyttää lainsäädännön asettamat vaatimukset

### 1. Yleiskaava ei ole MRL:n sisältövaatimusten vastainen

Muutoksenhakijat esittävät valituksessaan, että yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n vastainen. Lausunnon antaja toteaa ensinnä, että käsityksensä mukaan muutoksenhakijat tarkoittavat yleiskaavan tavoitellun kehityksen periaatteesta lausuessaan viitata MRL 35 §:n 2 momenttiin, jonka luonteeltaan pääasiassa informatiivisen säännöksen mukaan yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Lausunnon antaja toteaa, että hyväksytty yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaista yleiskaavan tarkoitusta vastaava sääntö huomioiden, eikä yleiskaavassa ole tältä osin muutoksenhakijoiden tarkoittamaa lainvastaisuutta. Uusi yleiskaava on aiempaa yleispiirteisempi ja se kuvaa yleisellä tasolla tavoitellun kehityksen myös muutoksenhakijoiden tarkoittaman alueen osalta.

Muutoksenhakijoiden toteamalla tavalla MRL 39 §:n mukaan yleiskaavassa on otettava huomioon muun ohessa mahdollisuudet terveelliseen, turvalliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön. Muutoksenhakijat esittävät, että lain tavoitteiden mukaisesti ja hyvää kaavoitustapaa noudattaen asuinalueet tulee erottaa muista alueista, kuten teollisuusalueista, riittävin suoja-aluein.

Lausunnon antaja toteaa, että uuden yleiskaavan ollessa aikaisempaa yleispiirteisempi, ovat myös merkinnät osittain erilaiset. Kaavassa on osoitettu nykyistä vastaava virkistysalueyhteys samaan kohtaan kuin voimassa olevassa yleiskaavassa, mutta yleiskaavassa 2020 tällaiset kapeat lähivirkistysalueet on osoitettu aluevarauksen sijaan viivamaisella virkistysalueyhteys-merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan merkintä osoittaa laajoja virkistysalueita yhdistävän virkistysalueiden sarjan, ulkoilureitin tai viherväylän. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Uudessa yleiskaavassa on siis osoitettu asutuksen ja teollisuusalueen välinen suoja-alue voimassa olevaa yleiskaavaa vastaavalla tavalla.

Muutoksenhakijat katsovat, että alueen osoittaminen teollisuusalueeksi vähentää mahdollisuutta taata alueella turvallinen ja viihtyisä asuminen. Lausunnon antaja toteaa, että alue on osoitettu yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) eivätkä sinne sijoittuvat toiminnot saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen jatkosuunnittelu perustuu asemakaavoitukseen, jossa tarkemmin arvioidaan suojaetäisyydet ja toimintojen rajoitteet suhteessa läheisiin asuntoihin. Alueella säilyvät asuntokorttelit voidaan määritellä asemakaavassa asumiseen.

Edellä esitetyin perustein lausunnonantaja toteaa, ettei yleiskaavan hyväksymispäätöstä ole muutoksenhakijoiden esittämällä tavalla pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten vastaisena.

## 2. Yleiskaava ei loukkaa perustuslain 6 §:n suojaamaa yhdenvertaisuutta tai 15 §:n omaisuuden suoja

Muutoksenhakijat esittävät, että kaava kohtelee Vantaanpuiston alueella asukkaita eri tavoin, sillä osa Vantaanpuiston voimassa olevan yleiskaavan mukaisista asuinalueista on uudessa yleiskaavassa osoitettu asuinalueiksi ja osa tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi. Muutoksenhakijoiden mukaan Kustaanmäki ja Vassinmäki kuuluvat osaksi Vantaanpuiston aluetta ja muodostavat yhdessä pinta-alaltaan merkittävän alueen, mutta vain ne on muutettu teollisuusalueeksi, mikä asettaa alueen asukkaat keskenään eriarvoiseen asemaan. Muutoksenhakijoiden mukaan kaavamerkinnän muutos tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi sallii teollisuusrakentamisen asuinalueen keskelle ja laidalle, minkä myötä kiinteistöjen arvo laskee. Muutoksenhakijat vaativat nykyisen voimassa olevan yleiskaavarakaisun pysyttämistä ja siten muutoksenhakijoiden on katsottava vaativan valituksenalaisen yleiskaavan kumoamista kysymyksessä olevien alueiden osalta.

Lausunnon antaja toteaa, että voimassa olevassa yleiskaavassa (Marja-Vantaan osayleiskaava) Kustaanmäen ja Vassinmäen alueet on osoitettu asuinalueiksi (A1/tp, A3/tp), joilla asuntojen määrää ei saa lisätä nykyisestä. Alueella voidaan sallia ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueet sijoittuvat kokonaisuudessaan lentomeluviikille 1 (LDEN yli 60 dB), jolla ei sallita uusien asuntojen sijoittamista. Korjausrakentaminen on sallittu.

Vantaan yleiskaava 2020 on jo edellä todetulla tavalla aiempia yleiskaavoja yleispiirteisempi. Kustaanmäen ja Vassinmäen alueet sijoittuvat myös uudessa yleiskaavassa lentomeluviikille 1 (LDEN yli 60 dB). Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja, mutta korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asunnon korvaaminen on sallittu. Alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY). Yleiskaavassa 2020 pieniä asuinalueita, joiden on mahdollista säilyä muttei täydentyä tai laajentua on osoitettu samalla pääkäyttötarkoitusalueen merkinnällä kuin viereiset alueet, nyt kyseessä olevan alueen lisäksi esimerkiksi Vantaanjänteen rivitaloalue Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan välissä Vantaanpuiston läheisyydessä. Vantaanpuisto ja Petaksen pientaloalue laajempina kokonaisuuksia on osoitettu asuinalueiksi, jotka sijoittuvat kuitenkin lentomelualueelle.

Kustaanmäen ja Vassinmäen asuinalueet sijaitsevat voimassa olevan yleiskaavan työpaikka-alueiden lomassa, ja ne on uudessa yleiskaavassa osoitettu TY-käyttötarkoituksen alle. Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle voi sijoittaa tuotanto- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Myös voimassa olevan yleiskaavan perusteella työpaikkarakentaminen on Kustaanmäen ja Vassinmäen asuinalueilla sekä niiden viereisellä teollisuus- ja varastoalueella mahdollista. Laajempi teollisuusrakentaminen edellyttää asemakaavaa, jonka yhteydessä arvioidaan tarkemmin toimintojen soveltuminen alueelle.

Lausunnon antaja katsoo, että nyt kysymyksessä olevalle kaavaratkaisulle on olemassa hyväksyttävät maankäytölliset periaatteet, eikä vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ole siten syrjäytetty. Yleiskaavaa ei ole tällä perusteella pidettävä lainvastaisena.

### 3. Vuorovaikutus täyttää lainsäädännön asettamat vaatimukset

Muutoksenhakijat pitävät hyvän hallintotavan vastaisena ja moitittavana sitä, ettei kaavamuutoksesta ole oltu erikseen yhteydessä maanomistajiin eikä jatkettu kaavan nähtävilläoloa koronavirusepidemian vuoksi. Muutoksenhakijan mukaan epidemian aiheuttamien rajoitusten vuoksi asukkailla ei ole ollut lupaa kokoontua käsittelemään asiaa.

MRL 62 §:n vuorovaikutusta koskevan perussäännöksen mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n 2 momentin mukaan nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavoitusprosessin vuorovaikutus järjestetään tiedottamalla ja mahdollistamalla valmisteluun osallistuminen nähtävilläolon aikana. Sen sijaan lainsäädännöstä ei seuraa lähtökohtaista hakijan viittaamaa velvollisuutta olla erikseen yhteydessä maanomistajiin kun kyse ei ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n 3 momentin viittaamista suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimivista yleiskaavoista. Yleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä Helsingin Sanomissa, mitä voidaan pitää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n 2 momentin säännös huomioiden riittävänä.

Kaupunginhallitus toteaa edelleen, että yleiskaavaehdotuksen vuorovaikutus järjestettiin keväällä ja alkukesästä 2020 poikkeustilanteessa johtuen aiempia suunnitelmia kattavampana ja nähtävilläoloaikaa pidennettiin 30 päivästä 58 päivään 18.6.2020 asti. Menettelyllä turvattiin valituksessakin korostettu kansalaisvuorovaikutus. Muutoksenhakijoiden väite siitä, ettei nähtävilläoloa olisi jatkettu on siten virheellinen. Kaupunginhallitus toteaa edelleen, että vaikka yleensä kokoontumisvelvoitetta kannanoton edellytyksenä ei ole kirjattu yhdistysten toiminnan sääntöihin, 1.5.2020 voimaantulleilla lainsäädäntömuutoksilla kuitenkin mahdollistettiin myös mm. normaalitilannetta laajempi asiamiesedustus yhdistysten kokouksissa sekä yhdistyksen kokouksen järjestäminen postitse, tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla, vaikka menettelyä ei olisi sallittu yhdistyksen säännöissä. Lisäksi kesäkuun 2020 alusta helpotettiin kokoontumisrajoituksia koskevia säädöksiä siten, että kansalaisjärjestöillä ja omakotiyhdistyksillä oli mahdollisuus järjestää kokouksia kannanottojen laatimiseksi, mikäli yhdistyksen säännöt kokousta edellyttivät.

Yleiskaavan hyväksymistä edeltävän vuorovaikutuksen osalta Vantaan kaupunki toteaa, että valitus on hylättävä perusteettomana. Kaavaprosessin aikainen vuorovaikutus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa puitteissa riittävää. Kaupunki viittaa tarkempina perusteluina erilliseen liitteenä olevaan selostukseen vuorovaikutuksesta yleiskaavaa laadittaessa.

Edelleen muutoksenhakijat moittivat sitä, ettei kaavassa ole esitetty alueiden kantatiestöä, mistä on aiheutunut merkittävää hankaluutta tarkastella kaavaa, kun taas yksittäiset pienetkin rakennukset on esitetty kaavassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset. Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaan sisältyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Lausunnon antaja toteaa, että yleiskaavakartassa on esitetty tiet sekä pääkatuverkoston tavoitetila. Paperisen ja pdf-muotoisen kaavan taustalla näkyvät nykyiset rakennukset, jotta kartta on helpompi hahmottaa. Sen sijaan tiestöä ei ole esitetty taustakartalla, sillä liian yksityiskohtainen taustakartta olisi vaikeuttanut kaavan luettavuutta erityisesti kohdissa, joissa on useita kaavamerkintöjä. Lausunnon antaja toteaa, että huomioiden erityisesti yleiskaavan esittämistapaa koskevien säännösten yleispiirteisyys, ei yleiskaavan hyväksymispäätöstä ole muutoksenhakijan esittämistä syistä pidettävä lainvastaisena ja siten valitus tulee myös tältä osin hylätä perusteettomana.

## Yhteenveto

Yhteenvetonaan kaupunginhallitus esittää, että valitus on hylättävä perusteettomana, sillä yleiskaava on MRL:n yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen eikä loukkaa perustuslailla suojattua yhdenvertaisuutta tai omaisuuden suojaa. Yleiskaavaa laadittaessa vuorovaikutus on järjestetty lainsäädännön edellyttämällä tavalla ja yleiskaava perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. 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.

## Liitteet

Selostus vuorovaikutuksesta yleiskaavaa laadittaessa YK0048 yleiskaava 2020, KH 24.5.2021

## Lähteet

Marja-Vantaan osayleiskaava 020900 Kaavaselostus ja kaavamääräykset