

Helsingin hallinto-oikeudelle

sähköpostitse: helsinki.hao@oikeus.fi

Asia

**Valitus Asemakaavan muutos 002478 ja tonttijako, 18
Vantaanlaakso / Lounaniityn päiväkot**

Valittaja

Viherkummun Viikonloppumaja Osuuskunta ("Valittaja")

Asiamies ja prosessiosoite

Jaakko Kanerva, asianajaja
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Unioninkatu 13, 00130 Helsinki
puhelin 029 360 1100
matkapuhelin 050 360 6513
jaakko.kanerva@kak-laki.fi



Unioninkatu 13,
00130 Helsinki
029 360 1100
etunimi.sukunimi@kak-laki.fi

Koskikatu 7 A 1,
33100 Tampere
029 360 1200
etunimi.sukunimi@kak-laki.fi

Määräaika Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä 29.10.2025, Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi. Muutoksenhakuohjeen mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä taikka rakennuskieltoa koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internetsivulla. Valitus tulee toimittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus tulee näin ollen tehdä viimeistään 5.12.2025.

VALITUS

Vaatimukset

Valittaja vaati kohteliaimmin, että Helsingin hallinto-oikeus;

1. Kumoo Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksen 20.10.2025 § 9 asemakaavamuutoksen hyväksymisestä;
2. Velvoittaa Vantaan kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n mukaan.

Taustaksi Asemakaavan muutos hyväksyttiin 2.9.2025 päivätyn aineiston mukaisena ja tarkemmin kaavapäätöksen liitemateriaaleista esille käyvän mukaisena. Asemakaavamuutoksessa Lounaniityn lähivirkistys- ja ryhmäpuutarha-alueita muutetaan osin yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, osin erillispientalojen korttelialueeksi AO ja osin katualueiksi. Rakennusoikeutta annetaan päiväkodille 3 000 k-m² ja omakotitalolle 200 k-m².

Viherkummun Viikonloppumaja Osuuskunta ("Valittaja") on siirtolapuutarhayhteisö, joka toimii Vantaan Viherkummussa omistamallaan kiinteistöllä 92-411-1-14. Valittaja omistaa myös kaupungilta vaihtosopimuksella osuuskunnalle siirtyneet kaksi määräalaa 92-411-1-17-M501 sekä 92-411-1-312-M502. Alueella on 126 siirtolapuutarhapalstaa.

Kiinteistön välittömään läheisyyteen on asemakaavan muutoksella hyväksytty sijoitettavaksi uusi Lounaniityn päiväkotikatu. Lisäksi päiväkodille johtavaa uutta katu varten lunastettaisiin Valittajan omistaman kiinteistön ja määräalan aluetta.

Valittaja ymmärtää päiväkodin tarpeellisuuden kaupungin toiminnassa, mutta vastustaa päiväkodin sijoittamista Lounaniitylle ja Osuuskunnan kiinteistön pientämistä katualueen lunastuksen johdosta.

Vantaan alueella on kaksi siirtolapuutarhaa, ja nyt niistä toisen läpi ollaan suunnittelemassa autoliikenteelle tarkoitettua kadun rakentamista. Tätä ei voida hyväksyä. Lisäksi kaavoituksella luotu mahdollisuus lunastaa kiinteää omaisuutta on aina oltava viimesijainen vaihtoehto.

Nykyinen yleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa (Vantaan yleiskaava 2020, hyväksytty 25.1.2021, voimaan 11.1.2023) lähivirkistysaluetta VL, loma-asuntoaluetta RA, osin pientalovaltaista asuinalueutta AP. Alue on myös arvokasta maisemaa tai muuta kulttuuriympäristöä sekä pohjavesialuetta. Yleiskaavassa on varauduttu rakentamisalueen laajentamiseen, tosin Usvatien pohjoispuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta P, lähivirkistysaluetta VL ja siirtolapuutarha-alueutta RP.

Valittaja toteaa, että voimassa oleva yleiskaava on hyvin uusi. Se ohjaa alueella laadittavia ja muutettavia asemakaavoja. Päiväkotirakennus piha-alueineen tulisi sijoittumaan valtaosin yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joka on samalla maisemallisesti arvokasta aluetta ja arvokasta kulttuuriympäristöä. Päiväkotikatu sijoittuisi myös, mutta vain pieneltä osin, yleiskaavan AP alueelle. Päiväkotikatu sijoittuisi näin ollen vain vähäisesti sellaiselle alueelle, joka on ylipäättään osoitettu rakentamiseen ja tältäkin osin yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen (AP) vastaisesti. Yleiskaavan tarkoitus on ollut selvästi osoittaa asumisen ja lähipalveluiden laajentumisalue pohjoisemmaksi alueelle, jossa yleiskaavassa AP alue ”työntyy” nykyisen asuinalueen itäpuolelle Usvatien pohjoispuolella.

Yleiskaavamääräys AP – merkinnän osalta kuuluu seuraavasti: ”Alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.”

Yleiskaavamääräys VL – merkinnän osalta kuuluu seuraavasti: Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Arvokas kulttuuriympäristö aluerajaus tarkennetaan yleiskaavan määräyksissä seuraavasti: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Kun yleiskaavan käyttötarkoitus on VL, niin kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen VL käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Voimassa oleva yleiskaava ei siis millään tue suunniteltua päiväkotihanketta alueella. Aluetta ei ole yleiskaavassa osoitettu minkäänlaiseen rakentamiseen, saati merkittävän kokoisen rakennuksen sijoittamiseen.

Kaavaselostuksessa todetaan, että "Vantaanlaaksossa päiväkodille ei ole muita sijaintivaihtoehtoja lento- ja tiemeluealueiden ulkopuolella. Päiväkodin rakentaminen nykyiselle lähivirkistysalueelle, liittyen kiinteästi nykyiseen pientalokortteliin ja pallokenttään, täydentää jo aiemmin kaavoitettua kokonaisuutta. Yleiskaavassa on huomioitu rakentamisalueen (AP) laajennus päiväkotia (lähipalvelu) varten, tosin nyt esitettyä pohjoisemmaksi vetiseen paikkaan huonolle maaperälle metsikköön, mikä jää asemakaavassa vastaavasti puistoksi."

Edelliseen kappaleeseen valittaja toteaa, että muita vaihtoehtoja on ollut ja niitä on joitain tutkittu kaavoituksen yhteydessä. mm. Vetokankaan vaihtoehtoa. Yleiskaavan mukaiseen rakennusalueen laajennukseen päiväkotia varten ei voida vedota (Usvatien pohjoispuoli), sillä sen sijainti poikkeaa nyt ehdotetusta niin paljon, vaikka kyse onkin yleiskaavan ohjauksesta ja yleispiirteisemmästä kaavatasosta.

Lentomelusta valittaja toteaa, että yleiskaavassa on lentomelua arvioitu Lden arvolla, joka painottaa ilta- ja yöajan melua, jotta niiden haittavaikutus tulisi paremmin huomioitua. Se siis korostaa iltamelua +5 db (desibeli) ja yömelua + 10 db ja johtaa tiukempaan rajoittamiseen kuin A-painotettu ekvivalenttitaso L (alaviite Aeq), johon puolestaan valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) perustuu. A-painotettu ekvivalenttitaso jäljittelee ihmiskorvan herkkyyttä eri taajuuksilla, mutta ei sisällä erillisiä painotuksia eri vuorokaudenajoille, kuten Lden. Päiväkodin sijoittumista yleiskaavan vastaiseen paikkaan on perusteltu Lden arvolla, joka on laadittu asuinpientalojen alueelle, jossa oleskellaan ilta- ja yöaikaan. Päiväkodissa ei oleskella ilta, eikä yöaikaan, jolloin Lden arvo johtaa liian tiukkaan rajoittamiseen. Päiväkodin sijainti yleiskaavassa AP alueella pohjoisemmassa

olisi siis valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaista. Vantaa on tältä osin perustanut päätöksensä virheellisiin selvityksiin ja melutasojen soveltamiseen. Kun melutarkastelua ei ole yleiskaavassa tehty toimintoja varten, joissa oleskellaan vain päivisin, niin sekin on osoitus siitä, ettei päiväkotia ole ollut tarkoitus suunnitella AP alueelle lainkaan.

Valittaja katsoo, että yleiskaavasta poikkeamiselle ei ole ollut perusteita senkään vuoksi, että asemakaavamuutoksen kaavaselostuksen mukaan Nykyinen Vantaanlaakson päiväkotia voidaan korjata. Edelleen Aamupuistossa olisi kaavoitettuna valmiiksi paikka hieman pienemmälle päiväkodille, jolloin näitä kahta päiväkotia voitaisiin käyttää. Samoin valittaja kiinnittää huomiota päiväkotii-ikäisten lukumääräennusteeseen vuodelle 2035, joka on 132 käyttäjää ja nyt Lounaniityn päiväkotia suunnitellaan yleiskaavan vastaisen paikkaan 200 käyttäjälle.

Kaavaohjaus luo perustan alueidenkäytön suunnittelujärjestelmälle, jossa yhtenä tärkeimpänä funktiona on kaavoitukseen perustuvien oikeutettujen odotusten huomioiminen. Tämä on myös hallinto-oikeudellinen periaate ja kirjattu hallintolain 6 §:ään. Samoin oikeuskäytännössä mm. KHO 2021:76. Toisin sanoen, voimassa olevan yleiskaavan sijainnista nyt esitetty poikkeava ratkaisu ei huomioi yleiskaavaan liittyviä oikeutettuja odotuksia päiväkodin sijainnin suhteen.

Ilmoitus Lounaniityn asemakaavan muutosehdotuksen vireilletulosta on julkaistu Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021, joka tarkoittaa sitä, että asemakaavan muutosta on aloitettu valmistelemaan yleiskaavan vastaiseksi jo yleiskaavan valmisteluvaiheen aikana. Tällainen menettely on erityisen virheellinen eikä noudata alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän lainmukaisia peruseriaatteita, kuten yleiskaavan ohjausvaikutusta.

Asemakaava

Päiväkotirakennus piha-alueineen tulisi sijoittumaan voimassa olevan asemakaavan (voimaan 20.12.2006) mukaiselle puistoalueelle (P) ja

päiväkodille kulku osin lähivirkistysalueelle VL. Katualue tulisi sijoittumaan siirtolapuutarha-alueelle RP.

Valittaja toteaa, että voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on uudempi kuin alueella voimassa oleva asemakaava. Nyt kun asemakaavaa muutetaan, voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavan muuttamista alueidenkäyttölain ("AKL") 43 ja 54 §:ien edellyttämällä tavalla.

Muut suunnitelmat

Alueen merkitys on todettu myös Vantaan kaupungin Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA – viherrakenteen kehityskuva -luonnoksessa. Asiakirjan sivulla 25 todetaan, että "Vantaanjokilaakson viljelymaisema on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue", ja että "Tiivistyvän kaupunkirakenteen keskellä Vantaanjokilaakso on tärkeä virkistysalue, jossa risteilee runsaasti ulkoilureittejä. Ulkoilureittiverkoston täydentäminen on tärkeää."

Vantaan kaupungin maisema-arkkitehti Anne Mäkynen on teettänyt siirtolapuutarhaselvityksen Vantaan kaupungin alueella 31.12.2011. Selvityksen johtopäätöksenä oli, että siirtolapuutarha-alueita on liian vähän. Selvityksessä pidettiin mahdollisena siirtolapuutarha-alueen laajentamista Lounaniityn, eli samalla päiväkodin suuntaan.

Oikeudellinen viitekehys ja arviointi

AKL 35 §:n mukaan "yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi".

AKL 42 §:n 1 momentin mukaan "yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi". Edelleen 3 momentin mukaan "yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta".

AKL 42 §:n 4 momentin mukaan ”jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista”.

AKL 54 §:n mukaan ”asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään”. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Yleiskaava vuodelta 2023 ei ole syrjäyttänyt alueella tuolloin voimassa ollutta asemakaavaa (v. 2006), mutta nyt kun asemakaavaa muutetaan, tulee yleiskaava ottaa huomioon siten kuin yllä esitellyissä lainkohdissa on todettu.

Yleiskaava on hyvin tuore ja siinä on yksityiskohtaisesti osoitettu haluttu maankäytöllinen kehitys. Yleiskaavan maankäytöllinen ratkaisu ja ohjaustavoite ei edellä todetusti mahdollista kaavaehdotuksen rakentamista kaavamuutosalueelle.

Oikeuskirjallisuudessa (mm. Jääskeläinen ja Syrjänen, 2014, s. 381) todetaan, että yleispiirteisemmässä kaavassa tehdyistä maankäyttöratkaisuista on mahdollista poiketa vain rajoitetusti. Edelleen saman lähdeviittauksen mukaan pääsääntönä on, että yleispiirteisemmät ohjausvaikutukset asemakaavan muutostilanteissa välittyvät yleiskaavan kautta.

Yleiskaava ei ole vanhentunut, jolloin ei voida myöskään poiketa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta AKL 42.2 §:ssä kuvatulla tavalla.

Valittaja katsoo, ettei asemakaavamuutos istu yleiskaavan kokonaisuuteen ja siksi asemakaavamuutosta ei voida tehdä ilman, että yleiskaavaa tarkastellaan ensin uudelleen.

Huomiot erityisesti Osuuskunnan kiinteistön ja toiminnan kannalta

Erityisen ongelmallinen on kulkuyhteyden rakentaminen päiväkodille Viherkummunkujan kautta. Tällä hetkellä Viherkummunkuja on Osuuskunnan omistaman kiinteistön ja määräalan alueella ja se on Osuuskunnan yksityiskäytössä. Ajoneuvoilla on 10 km/t nopeusrajoitus ja alueelle mahtuu pysäköimään viitisenkymmentä autoa. Muita pysäköintimahdollisuuksia Osuuskunnalla ei ole. Siirtolapuutarhamökit ovat ympärivuotisessa käytössä. Erityisesti varhaisesta keväästä myöhäiseen syksyyn monet mökkiläiset asuvat mökeillään.

Jos tilalle rakennettaisiin katu, nopeusrajoitus nousisi todennäköisesti 30 km/h, jolloin risteykset Osuuskunnan kiinteistön sisäisten pikkuteiden (huoltotiet) kohdalla muodostuisivat vaarallisiksi. Taatakseen turvallisuuden Osuuskunta joutuisi käytännössä rakentamaan aidan jokaisen huoltotien päähän. Viherkummunkujaa käytetään lisäksi Osuuskunnan alueen sisäisenä liikkumisreittinä niin kävellen, pyöräillen kuin kottikärryjä työntäenkin. Tien varressa on useita mökkejä, jotka ovat vain muutaman metrin etäisyydellä tiestä. Rakennettavan uuden kadun alle jäisi myös kaivo/vesiposti, josta johdetaan putkiston kautta talousvettä koko siirtolapuutarhan alueelle, minkä lisäksi vesipostilta noudetaan vettä ympärivuotisesti.

Pysäköintipaikkojen määrä vähenisi suunnitelmien mukaan noin kahdellakymmenellä, joka aiheuttaisi mittavia hankaluuksia siirtolapuutarhan toiminnalle.

Osa nykyisen yksityisen tiealueen omistuksesta siirtyi Osuuskunnalle 11.1.2007 vaihtosopimuksella, jossa Vantaan kaupunki sai osuuskunnan

kiinteistöstä Vantaanjokeen rajoittuvan osan ja osuuskunta kaksi määräalaa, joista toisella sijaitsee Viherpirtti ja huoltorakennus ja toisella nyt puheena oleva tie. Osuuskunta maksoi vaihdossa lisäksi 16.000 euroa. Olisi täysin kohtuutonta, jos kaupunki nyt lunastus- tai rasitemenettelyn avulla käytännössä ottaisi takaisin käyttöönsä alueen, josta osuuskunta vaihdossa luovuttanut korvauksena alueen jokirannasta ulkoilureitin rakentamista varten ja lisäksi maksanut rahallista korvausta. Ja tämä tilanteessa, jossa suunnitellulle päiväkodille siis on olemassa oleva katuyhteys.

Jos kaupunki lunastaa ja aloittaa kadun rakentamisen, niin siirtolapuutarhalle aiheutuu kadun rakentamisen aikaan kohtuutonta haittaa. Asukastilaisuudessa 30.1.2025 arkkitehdiltä saadun tiedon mukaan rakentamisen aikaiset järjestelyt tietäisivät melkoista liikennettä siirtolapuutarha-alueen sisäisille ja vain tilapäiselle ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuille tielle. Pysäköintipaikkoja ei rakentamisen aikaan olisi lainkaan ja liikennemäärät alueen sisäisillä teillä kasvaisivat merkittävästi. Myöskään esimerkiksi jätteenkuljetusautot eivät pääsisi nykyiselle jätekatokselle.

Viherkummunkujan rakentaminen vaikuttaisi myös hulevesien johtamiseen siirtolapuutarhan alueelta. Nykyisen tien varrella on avo-oja, joka on osa siirtolapuutarhan hulevesijärjestelmää. Kadun rakentaminen lisää merkittävästi asfaltoidun tiealueen pinta-alaa, mikä lisää hulevesien kertymää. Kadun rakentamisen johdosta joudutaan kaatamaan kaikki lunastettavaksi suunnitellulla alueella nykyisin olevat puut, joilla on oma merkityksensä hulevesien imeytymisessä. Lisäksi puut luovat alueelle viihtyisyyttä.

Osuuskunta vetoaa edellä mainittuihin haittoihin AKL 54 §:n mukaisena haittana maanomistajalle ja siirtolapuutarhayhteisölle. Muut vaihtoehdot, kuten ns. Vetokankaan vaihtoehto ja kulun linjaus Usvatieltä aiheuttavat vähemmän haittaa kuin nyt tarkasteltavana oleva vaihtoehto ja tällöin vähemmän haittaa aiheuttava suunnitelma tulisi valita AKL 54.3 §:n ja yleisen hallinto-oikeudellisen suhteellisuusperiaatteen vuoksi.

Oikeudenkäyntikulut

Valittaja vaatii, että Vantaan kaupunki veloitetaan maksamaan sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n mukaan, sillä erityisesti asiassa annettava ratkaisu huomioiden olisi kohtuutonta velvoittaa valittaja vastaamaan itse kuluistaan.

Helsingissä, 26.11.2025

Laati



Jaakko Kanerva

Asianajaja, Espoo