

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 27.6.2014, 03750/14/4103; 03814/14/4103

Asia: Lausunto Vantaan kaupunginvaltuuston asemakaavamuutoksen nro 001515, Hämeenkylä, Pähkinärinne hyväksymispäätöksestä 12.5.2014 § 17 tehtyihin valituksiin.

Pyydettyinä lausuntonaan Vantaan kaupunginhallitus esittää seuraavaa:

Vantaan kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 12 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Asunto Oy Pähkinätorpan (jäljempänä Pähkinätorppa) valituksessa tuodaan esille, että asemakaavamuutos nro 001515 (jäljempänä asemakaavamuutos 001515) ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n asettamia sisältövaatimuksia ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa Pähkinätorpalle. Lisäksi Pähkinätorppa katsoo, että kaavaehdotus ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

As. Oy Vantaan Pähkinäkonnun (jäljempänä Pähkinäkontu) valituksessa on uudisrakentamisen katsottu haittaavan Pähkinäkonnun asukkaiden rauhaa ja vaikuttavan negatiivisesti alueen virkistyskäyttöön ja maisemallisuuteen.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavamuutoksen tavoitteena ja tarkoituksena on ollut välttää voimassa olevassa asemakaavassa (nro 120200 / SM 20.4.1970, jäljempänä asemakaava 120200) edellytettyjen kalliiden pysäköintikansien rakentaminen ja järjestää pysäköinti maantasoon siten, että tonttien viheralueet eivät oleellisesti pienene. Asemakaavan 120200 vaatimista pysäköintipaikoista on toteutettu vain osa.

Lisäksi asemakaavamuutoksen 001515 tavoitteena on ollut ratkaista rakentamatta jääneen, kumoutuvassa asemakaavassa kaupungin omistaman yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) osoitetun tontin rakentaminen väestörakenteen muutosta vastaavasti ja ratkaista tontin pysäköinti.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta

A1, pientaloaluetta A3, lähivirkistysaluetta VL, luonnonsuojelualuetta SL ja vesialuetta W. Pähkinärinteeseen ostoskeskuksen kohdalle on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c). Yleiskaavaan on merkitty myös lentomeluvyöhykkeet (m1, m2). Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen 001515 voidaan katsoa olevan yleiskaavan mukainen.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavamuutoksen 001515 mukainen pysäköintiratkaisu perustuu kaavan nähtävillä olon aikana kaupungissa voimassa olleeseen autopaikkojen mitoitusohjeeseen, asemakaavamuutosta varten laadittuihin pysäköintisuunnitelmiin sekä Mirva Kallion 24.5.2011 päivättyyn diplomityöhön, jossa alueella tarvittavien autopaikkojen määrä on nimenomaisesti selvitetty. Asemakaavamuutosta varten laaditussa pysäköintisuunnitelmassa on autopaikat pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoa.

Asemakaavamuutoksella 001515 on pystytty vähentämään asemakaavan 120200 edellyttämät 367 lisäpaikkaa 89 lisäpaikkaan. Asemakaavamuutoksella 001515 on päästy tavoitteeseen ja vältetty tarpeettomien ja kalliiden autopaikkojen rakentaminen hyväksi käyttäen asemakaavaehdotusta varten laadittuja selvityksiä ja tutkimuksia.

Pähkinätorpan pysäköintipaikkojen sijoittelu LPA -tontille 12-156-11 (Lammaslammentie 15) rinteeseen on esitetty kaavaselostuksen pysäköintisuunnitelmassa s. 65 vain vaihtoehtoisena ratkaisuna. Pääratkaisuna on autopaikkojen (9 kpl) lisääminen Pähkinätorpan omalle tontille. Nämä autopaikat on merkitty kaavakarttaan. Tällä tavoin kalliiden ja kaupunkikuvaan huonosti soveltuvien pysäköintikansien rakentaminen voidaan välttää. Asemakaavamuutoksessa (Kv 12.5.2014) ei ole esitetty Pähkinätorpan tontin eteläosaan lainkaan autopaikkoja (väitetyt 10 kpl).

Myös muille kerrostalotonteille joudutaan lisäämään autopaikkoja: As Oy Pähkinäterhon tontille samassa korttelissa 12156 ja samoin kortteleissa 12149, 12152, 12154, 12159 ja 12162, joten Pähkinätorppa ei ole ainoa yhtiö, joka joutuu rakentamaan autopaikkoja omalle tontilleen. Näin autopaikkojen riittävyys on saatu ratkaistua. Pähkinätorpan leikki- ja oleskelualue ei yhdeksän autopaikan vuoksi kohtuuttomasti pienene, varsinkin kun uudet autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan ja leikkipaikka sijaitsee tontilla eri paikassa. Pähkinätorpan tontin koko on 7 728 m².

Kaupunginhallitus toteaa yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osalta, että asemakaavassa 120200 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) osoitettu kaupungin omistama tontti (jäljempänä Y-tontti) oli suunniteltu päiväkotia varten, mutta väestörakenteen muutoksen myötä palvelutarpeet ovat muuttuneet. Tästä syystä Y-tontin käyttötarkoitus on katsottu tarkoituksenmukaiseksi laajentaa asemakaavamuutoksessa 001515 erityis- ja palveluasumiseen ja hoitolaitoksille. Tavanomainen asuminen ei tontilla ole mahdollista suuremman autopaikkavaatimuksen vuoksi.

Y-tontin rakennusoikeus on nostettu 1200 k-m²:stä 1800 k-m²: in ja suurin sallittu kerrosluku kahdesta viiteen (V) vastaamaan palvelu- ja tonttikysyntää ja näin myös rakentaminen vastaa korkeudeltaan rakentamista viereisillä kerrostalotonteilla. Y-tontti on keskeisellä paikalla lähellä ostoskeskusta ja erityis- ja palveluasuminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa lähelle muita palveluita.

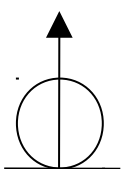
Asemakaavan muutosprosessin aikana alkuperäisen asemakaavan mukainen yleisten alueiden korttelialue (Y) oli 22.12.2010 päivätyssä muutosluonnoksessa osoitettu pääosin puistoksi ja osin autopaikkojen korttelialueen laajennukseksi. Tähän luonnokseen Pähkinätorppa useaan otteeseen vetoaa valituksessaan. Koska erityis- ja palveluasumiseen ja hoitolaitoksille varatuille tonteille on kysyntää, päädyttiin siihen, että tontin käyttötarkoitus oli tarkoituksenmukaista pysyttää samaan tarkoitukseen kuin se oli jo asemakaavassa 120200 osoitettu. Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavan suunnitteluprosessin aikana ja vuorovaikutuksesta johtuen on hyvin tavallista, että kaavasunnitelma kehittyy ja muuttuu eri näkökohtien vaikutuksesta.

Y-tontille sijoitettavan uudisrakennuksen sijainti on osoitettu Pähkinätorpan kerrostalojen itä- ja kaakkoispuolelle eikä näin ollen merkittävästi varjosta Pähkinätorpan tonttia. Uudisrakennus saadaan sijoittaa Pähkinätorpan lähimmästä kerrostalosta noin 28 metriä itään, mikä on hyvinkin kohtuullinen etäisyys, kun viisikerroksinen kerrostalo on noin 15 metriä korkea (3 m / kerros). Kaavaselostuksessa rakennushankkeesta on esitetty asemakaavan tarkkuudella asemapiirros pysäköintijärjestelyineen, ilmakuvasegmentit ja julkisivusegmentit, joiden perusteella hanke sopii paikkaansa tontille.

Y-tontin autopaikat (12 kpl) on osoitettu omalle tontille. Asemakaavassa 120200 Y-tontin autopaikat oli osoitettu sijoitettavaksi viereiselle LPA-alueelle, jonne ne eivät toteutuneet tilanne huomioon ottaen enää mahdu. LPA-tontin autopaikat on varattu ja alueelle on mm. sijoitettu julkiset. Ajoyhteys järjestyy rasitteena viereisen LPA-alueen kautta, jonne autopaikat oli asemakaavassa 120200 osoitettu. LPA-alueet asemakaava-alueella omistaa isännöitsijätoimisto Pähkinähoito Oy, joka ei ole vastustanut kaavaratkaisuja.

Pähkinätorpan esitys, jossa Y-tontin ajoyhteys kulki kerrostaloalueen keskeisen kävelykadun (Lammaspolun) kautta, siirtäisi Y-tontin autopaikat tontin itäosaan ja viisikerroksisen uudisrakennuksen tontin länsiosaan lähemmäksi Pähkinätorpan kerrostaloa. Lisäksi liikenneturvallisuus kävelykadulla heikkenisi.

Alla kartta Pähkinätorpan tontista, leikkipihan sijainti ja autopaikkojen sijoittelu (perusratkaisu):



- Pähkinätorpan rakennukset.
- Pähkinätorpan leikkipaikka.
- Y-tontille tuleva uudisrakennus.

Suunniteltu
ulkoilureitti

Lammaspolku

- 99** Tontin tarvitsema autopaikkamäärä.
- ↓ **63** Autopaikkojen sijoittelu.
- 84** Pysäköintialueen autopaikkamäärä.
- ☐ Pähkinätorpan tontti.
- ☐ Kävelykatu Lammaspolku.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan edellä lausuttu huomioon ottaen ja siinä esille tuotuihin seikkoihin perustuen asemakaavamuutoksen nro 001515 voidaan katsoa laaditun lain edellyttämät vaatimukset huomioon ottaen eikä sen voida katsoa aiheuttavan kohtuutonta haittaa maanomistajille. Valitukset tulisi aiheettomina hylätä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS