

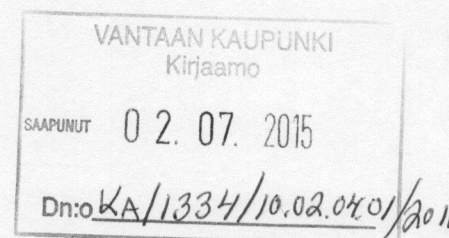
Asia

Asemakaavan muutosta koskevat valitukset

Valittajat

1. Asunto Oy Pähkinätorppa

2. Asunto Oy Vantaan Pähkinäkontu



Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunginvaltuusto 12.5.2014 § 17

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vantaan 12. kaupunginosaa (Hämeenkylä, Pähkinärinne) koskevan asemakaavan muutoksen numero 001515.

Alue käsittää Pähkinärinteeseen pohjoisen kerrostaloalueen Pähkinärinteentiellä, Lammaslammentiellä, Pähkinätiellä, Lampikujalla, Lammaskujalla, Lammas-
tiellä ja Lammasrinteellä. Kaavamuutoksella ajantasaistetaan vuodelta 1970
olevaa alueen asemakaavaa järjestelemällä autopaikkoja, antamalla julkisivu-
määräyksiä sekä sallimalla Lammaspolku 12:n Y-tontille erityis- ja palveluas-
mista viisikerroksiseen uudisrakennukseen.

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1. Asunto Oy Pähkinätorpan valitus

Päätös on kumottava ja Vantaan kaupunki on velvoitettava korvaamaan valitta-
jan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen. Asiassa on toi-
mitettava katselmus alueen olosuhteiden selvittämiseksi sekä valittajan kiin-
teistölle kaavasta aiheutuvan kohtuuttoman haitan havainnoimiseksi.

Asemakaavamuutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjä
asemakaavan sisältövaatimuksia turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä
sekä rakennetun ympäristön erityisarvojen huomioon ottamisesta. Kaavamuu-
tos aiheuttaa erityisesti alueelle suunnitellun uuden rakentamisen liikenne- ja
pysäköintijärjestelyjen seurauksena valittajalle maanomistajana kohtuutonta
haittaa. Kaavamuutos ei myöskään perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityk-
siin.

Kaavoitusprosessissa 17.9.2012 esittämiensä mielipiteiden lisäksi Asunto Oy
Pähkinätorppa vetoaa siihen, että nyt Y-alueeksi muutettu alue oli asemakaa-
van muutosluonnoksessa 22.12.2010 osoitettu puistoalueeksi (VP) lukuunotta-
matta tontin luoteiskulmaa, joka taas oli varattu Asunto Oy Pähkinätorpan käy-
tössä olevan LPA-alueen laajennukseksi. Hyväksytty kaavamuutos, joka sallii
erityis- ja palveluasuntojen ja hoitolaitosten sekä erityisesti niiden tarvitseman
12 autopaikan rakentamisen, heikentää huomattavasti alueen vaikeaa pysä-
köintitilannetta.

Kaavamuutos estää Asunto Oy Pähkinätorpan pysäköintipaikkojen sijoittamisen alueelle 22.12.2010 päivätyn muutosluonnoksen mukaisesti. Lisäksi kaavamuutoksella sallittu viisikerroksinen rakentaminen Lammaslammenpolulle katkaisee tärkeäksi elementiksi koetun itä-länsisuuntaisen puistoakselin, johon on jo kymmenen vuoden ajan suunniteltu ulkoilureittiä. Kaavamuutos heikentää siten elinympäristön viihtyisyyttä ja vähentää merkittävästi alueen rakennetun ympäristön erityisarvoja sen lisäksi, että se vähentää oleellisesti jo nykyisellään varsin tiiviisti rakennetun alueen rakennusten väliin sijoittuvia puistoalueita. Vanhojen rakennusten ja uudisrakennuksen välinen piha-alue jää kapeaksi ja varjoisaksi eikä enää houkuttele asukkaita oleskelemaan pihalla.

Yli kymmenen vuoden ajan valmistellun asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite ja tarkoitus on ollut alueen pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Aikaisemmassa kaavaluonnoksessa (22.12.2010) tämä tavoite oli Asunto Oy Pähkinätorpan korttelin osalta saavutettu, kun yhtiölle oltiin viereisiltä LPA-tonteilta osoittamassa siltä puuttuvat yhdeksän pysäköintipaikkaa. Nyt hyväksytty ratkaisu, jolla maksimoidaan kaupungin kiinteistön arvo, on johtanut alkuperäisten tavoitteiden vastaiseen lopputulokseen.

Kaavamuutoksesta aiheutuu valittajalle maankäyttö- ja rakennuslaissa kiellettyä kohtuutonta haittaa. Asunto Oy Pähkinätorpan kiinteistön kannalta erityisen ongelmallisia järjestelyjä ovat Lammaspolku 12:ssa rakennettavaksi suunnitellun Y-alueen tontin 4 liikenteen ja pysäköintialueen toteuttaminen. Kaavamuutoksella suunnitellun tontin 4 liikennöinti Asunto Oy Pähkinätorpan pysäköintialueen läpi merkitsee sitä, että pysäköintialueen eteläpäästä poistuu pysäköintipaikkoja. On kohtuutonta, että Asunto Oy Pähkinätorppa joutuu ainoana yhtiönä kustantamaan lisäpaikkojen rakentamisen, joka on seurausta kaupungin tarpeisiin tehdystä kaavamuutoksesta kaupungin tontilla. Pysäköintisuunnitelman mukainen vaihtoehtoinen autopaikkojen sijoittaminen LPA-tontille 11 edellyttää louhintaa, luiskaa ja mahdollisesti tukimuurin rakentamista, ja paikat olisivat muun yhtiön omistamalla tontilla. Lisäksi pysäköintialueen louhiminen luonnonmukaiselle kallionpypylälle vaikuttaisi maisemaan erittäin haitallisesti ja pienentäisi merkittävästi yhtiön talojen sisäpihan oleskelu- ja leikialuetta. Muutos on ristiriidassa varsinaisen kaavamuutoksen tavoitteen kanssa, jonka mukaan pysäköinti alueella järjestetään niin, että tonttien viheralueet eivät oleellisesti pienene. Kaavamuutoksessa ajo kaupungin tontille ohjataan valittajan pysäköintialueen läpi, vaikka tontti rajoittuu katualueeseen, joka tosin on kävelykatu. Perustellumpi ratkaisu olisi ollut ohjata ajo omalle pysäköintialueelle kaupungin oman rakennusalan kautta. Tämä ratkaisu ei kylläkään mahdollistaisi Vantaan kaupungin tontilleen kaavoittaman rakennusoikeuden maksimaalista käyttöä.

Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin. Kaupunkikuvallisesti näin herkälle paikalle suunnitellun rakentamisen osalta olisi tullut laatia perusteelliset ja laadukkaat havainnekuvat ja selvitys maisemallisista vaikutuksista. Kaavamuutosselostuksessa rakentamista havainnollistetaan ilmakehän- ja julkisivusuovitteella, mutta siinä ei ole esitetty tarkempaa arviota maisemallisista vaikutuksista. Hankkeen osalta olisi tullut myös erityisesti selvittää liikennejärjestelyistä aiheutuvat haitalliset vaikutukset naapurikiinteistöjen käyttöön ja niiden pysäköintijärjestelyihin. Myöskin uudisrakentamisen negatiiviset vaikutukset asuinalueen viihtyisyyteen ja virkistyskäyttömahdollisuuksien heikentymiseen on jätetty arvioimatta.

2. Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnun valitus

Päätös on kumottava. Asunto Oy Vantaan Pähkinäkontu yhtyy Asunto Oy Pähkinätorpan valitukseen.

Lisäksi nykyinen kävelypolku Lammaspolun kohdalta metsän poikki häviää, mikäli uusi kerrostalo rakennetaan. Tällöin kävelyreitiksi tulisi kaavapiirroksen mukainen läpikulkureitti puiston läpi Lammastie 11 b:n edestä, mikä ei ole toimiva ja esteetön reitti.

Asunto Oy Pähkinätorpan takapihan ja Pähkinäpuiston puolelle tarkoitettut uudet noin 10 autopaikkaa haittaavat Asunto Oy Pähkinätorpan ja Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnun asukkaiden rauhaa. Autopaikkojen käytöstä aiheutuu vaaratilanteita jalankulkijoille, vieressä on myös leikkipuisto. Lisäksi on vaarana, että näiden autopaikkojen käyttäjät alkavat käyttää alueelta poistumisreitinä Pähkinäkonnun B-talon parvekkeiden alta menevää tietä, mikä lisää häiriötä ja vaaratilanteita.

Uudisrakentaminen vaikuttaa myös negatiivisesti vihreänä asuinympäristönä tunnetun Pähkinärinteen virkistyskäyttöön ja maisemallisuuteen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on todettu muun ohella, että asemakaavamuutoksen tavoitteena on välttää voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 edellytettyjen kalliiden pysäköintikansien rakentaminen ja järjestää pysäköinti maantasoon siten, että tonttien viheralueet eivät oleellisesti pienene. Lisäksi tavoitteena on ratkaista rakentamatta jääneen, kumoutuvassa asemakaavassa kaupungin omistaman yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) osoitetun tontin rakentaminen väestörakenteen muutosta vastaavasti, ja ratkaista tontin pysäköinti.

Pysäköintiratkaisu perustuu kaavan nähtävilläolon aikana voimassa olleeseen autopaikkojen mitoitusohjeeseen, kaavamuutosta varten laadittuihin pysäköintisuunnitelmiin sekä diplomityöhön, jossa alueella tarvittavien autopaikkojen määrä on selvitetty. Pysäköintisuunnitelmassa autopaikat on pyritty löytämään mahdollisimman läheltä asuntoa. Kaavamuutoksella on pystytty vähentämään vanhan asemakaavan edellyttämät 367 lisäpaikkaa 89 lisäpaikkaan. Asunto Oy Pähkinätorpan pysäköintipaikkojen sijoittelu LPA-tontille 11 rinteeseen on esitetty vain vaihtoehtoisena ratkaisuna. Pääratkaisuna on autopaikkojen (9 kpl) lisääminen Pähkinätorpan oman tontin pohjoisosaan. Tontin eteläosaan ei sitä vastoin ole esitetty autopaikkoja. Myös muille kerrostalotonteille joudutaan lisäämään autopaikkoja ja Pähkinätorppa ei siten ole ainoa yhtiö, joka joutuu rakentamaan autopaikkoja omalle tontilleen. Asuntoyhtiön leikkipaikka sijaitsee tontilla eri paikassa kuin sen uuden autopaikat.

Y-tontin rakentaminen vastaa korkeudeltaan viereisten kerrostalotonttien rakentamista. Y-tontti on keskeisellä paikalla lähellä ostoskeskusta ja erityis- ja palveluasuminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa lähelle muita palveluita. Asemakaavan muutosprosessin aikana kaavasuunnitelma on kehittynyt ja muuttunut 22.12.2010 päivätystä muutosluonnoksesta siten, että Y-tontin käytötarkoitus on päätetty pysyttää entisellään, koska erityis- ja palveluasumiseen ja hoitolaitoksille varatuille tonteille on kysyntää.

Asemakaavan suunnitteluprosessin aikana ja vuorovaikutuksesta johtuen on hyvin tavallista, että kaavasunnitelma kehittyy ja muuttuu eri näkökohtien vaikutuksesta. Y-tontin uudisrakennuksen sijainti on Asunto Oy Pähkinätorpan kerrostalojen itä- ja kaakkoispuolella, joten se ei merkittävästi varjosta mainitun yhtiön tonttia ottaen huomioon, että uudisrakennus saadaan sijoittaa Asunto Oy Pähkinätorpan lähimmästä kerrostalosta noin 28 metriä idän suuntaan. Y-tontin 12 autopaikkaa on osoitettu sen omalle tontille. LPA-alueet, jota kautta myös ajoyhteys Y-tontille on järjestetty, omistaa isännöitsijätoimisto Pähkinähoito Oy. Y-tontin ajoyhteyden siirtäminen Lammapolku-kävelykadulle merkitsisi liikenneturvallisuuden heikkenemisen lisäksi sitä, että Y-tontin autopaikat olisi siirrettävä tontin itäosaan ja viisikerroksinen uudisrakennus tontin länsiosaan lähemmäksi Asunto Oy Pähkinätorpan kerrostaloa.

Kaupunginhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti 6.10.2014 määrännyt asemakaavamuutoksen tulemaan voimaan valituksen-alaista korttelia 12156 lukuunottamatta.

Asunto Oy Pähkinätorppa on antanut vastaselityksen ja sen täydennyksen, joissa on todettu muun ohella, että kaavassa sen tontille osoitetut autopaikat eivät tosiasiallisesti mahdu kaavan mukaisille p-alueille. Kaavamuutosaloitteen tehnyt asunto-osakeyhtiöiden yhdessä omistama Pähkinähoito Oy omistaa suuren osan asuntoyhtiöiden käyttämistä LPA-tonteista. Kaavan pysäköintiratkaisujen perusteena olevan diplomityön puutteena on, ettei siinä ole selvitetty pysäköintipaikkojen jaon perusteita. Kun kaavaratkaisun pohjaksi on otettu oletama siitä, että minkään taloyhtiön olemassa olevia autopaikkoja ei vähennetä, alkuperäisen autopaikkajaon epätasapuoliset ratkaisut rasittavat myös hyväksytyn kaavan pysäköintisuunnitelmaa. Esimerkiksi saman korttelin Asunto Oy Pähkinäpirtille on alun perin osoitettu 45 autopaikkaa, jotka kaikki sijaitsevat LPA-tontilla 11. Uuden kaavan autopaikkalaskelman mukaan Pähkinäpirtti tarvitsee vain 42 autopaikkaa, mutta sille on kuitenkin kaavassa osoitettu edelleen 45 autopaikkaa tontilta 11. Samalla Asunto Oy Pähkinätorppa on velvoitettu vaihtoehtoisena ratkaisuna rakentamaan tontille 11 yhdeksän uutta paikkaa.

Alueen maanomistajia on siten kohdeltu eri tavoin, mikä on kohtuutonta. Autopaikkalaskelmissa ei ole Asunto Oy Pähkinätorpan osalta noudatettu myöskään muiden tonttien kohdalla kaavassa noudatettua periaatetta siitä, että olemassa olevien autopaikkojen määrää ei vähennetä. Asunto Oy Pähkinätorpan autopaikkojen tarve olisi 99 paikkaa ja sillä on nyt 96 paikkaa. Oikein tehdyn laskelman mukaan Asunto Oy Pähkinätorpalle tulisi rakentaa vain kolme lisäpaikkaa. Todellisuudessa uusien paikkojen tarve on yhdeksän, koska LPA-alueen kautta osoitettu Y-tontin kulkuyhteys vie juuri Asunto Oy Pähkinätorpan käytössä olevia paikkoja.

Asunto Oy Pähkinätorpan oikeudenkäyntikuluvaatimus on 6 596,80 euroa.

Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnulle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen katselmuksen toimittamisesta.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset ja Asunto Oy Pähkinätorpan oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Perustelut

Katselmuks

Hallintolainkäyttölain 41 §:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan toimittaa katselmuks. Katselmuksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä samassa laissa säädetään suullisesta käsittelystä.

Asunto Oy Pähkinätorppa on valituksessaan, johon Asunto Oy Vantaan Pähkinäkontu on yhtynyt, vaatinut katselmuksen toimittamista alueen olosuhteiden selvittämiseksi sekä kiinteistölleen kaavasta aiheutuvan kohtuuttoman haitan havainnoimiseksi.

Alueen olosuhteet ja kaavan merkitys valittajien kiinteistöille ilmenevät kaavamateriaalin kartoista ja muista asiakirjoista. Katselmuksen toimittaminen asian selvittämiseksi on sen vuoksi ilmeisen tarpeetonta.

Sovellettavat säännökset

Asemakaavaa kaupunginvaltuustossa hyväksyttäessä voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (8.4.2005/202) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkene mistä, 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.

Kaavamuutosalue ja sen suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos käsittää Vantaan Pähkinärinteeseen pohjoisen kerrostaloalueen Pähkinärinteentiellä, Lammaslammentielle, Pähkinätiellä, Lampikujalla, Lammaskujalla, Lammastiellä ja Lammasrinteellä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1970 – 1982 sekä Lammaslampea koskeva Pähkinärinne 3 -asemakaava vuodelta 1991. Pähkinärinne edustaa 1970-luvun punatiiliarkkitehtuuria ja rakennukset ovat pääosin 3 – 5 -kerroksisia ja länsi- ja pohjoisreunoilla on rivitaloalueita.

Alueen länsiosassa on puistoalueita ja Lammaslampi, jonne johtaa alueen keskivaiheilla Pähkinärinteeseen tien molemmiin puolin kulkeva itä - länsisuuntainen viheryhteys. Alueen poikki kulkee pohjois - eteläsuuntainen jalankulkuraitti Pähkinäpolku - Lammaspolku. Alueella on paikallinen ostoskeskus sekä kaupungin omistama yleisten rakennusten korttelialue (Y) Lammaspolku 12:ssa, joka on rakentamaton.

Kaavaselostuksen mukaan kerrostalojen autopaikat on keskitetty erillisille autopaikkojen tonteille, joille on maanpinnan tasoon sijoitettavissa 60 % voimassaolevan kaavan edellyttämistä autopaikoista. Kaava on mahdollistanut lisäksi 1 – 2 -kerroksisten pysäköintitalojen rakentamisen, mutta ne ovat jääneet toteuttamatta. Kaupunki on myöntänyt lykkäystä voimassa olevan asemakaavan edellyttämän autopaikkamäärän toteuttamisesta.

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vuodelta 2007 kaavamuutosalue on tehokasta pientaloaluetta (A1), pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL), luonnonsuojelualuetta (SL) ja vesialuetta (W). Pähkinärinteeseen ostoskeskuksen kohdalla on keskustatoimintojen alakeskus (c).

Kaavamuutoksen tavoite ja sisältö siltä osin kuin valituksissa on kyse

Autopaikkatonttien haltija Pähkinähoito Oy on osakasyhtiöidensä valtuuttamana alunperin hakenut kaavamuutosta tarkoituksenaan välttää pysäköintikansien rakentaminen ja säilyttää ympäristön luonnonläheisyys. Kaupungin tavoitteena on saada kaava ajan tasalle myös virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden osalta, antaa kaavamääräyksiä Pähkinärinteeseen ilmeen säilyttämiseksi sekä säilyttää Lammaspolun Y-tontti rakentamista varten.

Aikaisemmissa kaavaehdotuksissa Y-tontti oli suunniteltu pääosin puistoksi ja osin pysäköintialueen laajennukseksi. Nyt tontille osoitetaan erityis- ja palveluasumista ja hoitolaitoksia, koska palvelutarpeet ovat väestörakenteen muutoksen myötä muuttuneet.

Kaavaselostuksen mukaan pysäköintipaikkojen osalta kaavaratkaisu perustuu pysäköintitutkimuksiin, joiden perusteella uusi, autopaikkojen tarvetta vastaava pysäköintinormi on 0,8 pysäköintipaikkaa / asunto, kuitenkin vähintään yksi autopaikka / 90 k-m². AK- ja AL-korttelialueiden kaavamääräykseen on otettu vastaava autopaikkainormi. Liike- ja toimistotilojen, päiväkotien sekä erityis- ja palveluasuntojen osalta autopaikkojen vähimmäismäärä poikkeaa asuntojen autopaikkavaatimuksesta kaavamääräyksistä tarkemmin ilmenevin tavoin. Autopaikkojen lukumäärä alueella kasvaa 130:llä (11 %), mutta pysäköinti on järjestettävissä maantasoisena.

Hyväksytyn asemakaavamuutoksen kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen korttelialueella (AK), kuten korttelissa 12156, autopaikkoja ei saa sijoittaa muualle kuin asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Vastaavasti autopaikkojen korttelialueella (LPA) tulee järjestää ajoyhteys viereisten AK-tonttien autopaikoille ja korttelissa 12156 erityisesti ajorasitteena Y-tontille. Alueen kautta tulee järjestää ajoyhteys rajoittuville tonteille. Y-alueelle korttelissa 12156 saa rakentaa erityis- ja palveluasuntoja ja hoitolaitoksia. Tontin rakennusoikeutta on asemakaavamuutoksella lisätty 1 200 k-m²:stä 1 800 k-m²:iin ja suurin sallittu kerrosluku on muutettu kahdesta viiteen kerrokseen. Kaavamääräyksen mukaan korttelissa 12156 ajoyhteys tulee järjestää rasiitteena viereisen LPA-alueen kautta.

Asunto Oy Pähkinätorppa omistaa AK-korttelialueella 12156 sijaitsevan tontin 10, jonka Lammaslammentiehen rajautuvaan pohjoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p). Tontin ja p-paikan molemmin puolin, luoteis - pohjoispuolella sekä itäpuolella on LPA-korttelialueet. Itäpuolisen LPA-alueen kautta on kaavassa osoitettu Lammaslammentieltä ajoyhteys tontin kaakkoispuolella olevalle Y-korttelialueelle. Etelässä Asunto Oy Pähkinätorpan tontti rajautuu Lammaspuistoon (VP).

Y-korttelialue rajautuu lännessä Asunto Oy Pähkinätorpan tonttiin, pohjoisessa LPA-alueeseen ja AL-alueeseen, idässä Lammaspolkuun ja etelässä Lammaspuistoon. Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnun omistama tontti 2 sijaitsee Lammaspuiston eteläpuolella AK-korttelialueella 12160. Tontin 2 itä - kaakkoispuolella on LPA-alue, etelässä tontti rajautuu Lammastiehen ja lännessä Lammaspuistoon johtavaan pohjois - eteläsuuntaiseen jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuun.

Korttelin 12156 lisäksi asuinkortteleissa 12148, 12152, 12158, 12162 ja 12165 on asuintonteille osoitettu myös pysäköimispaikkoja (p).

Kaavamuutoksessa on säilytetty puistoalueina samat Pähkinäpuiston, Lammaspuiston ja Autioniitin alueet kuin voimassa olevissa asemakaavoissa, kuitenkin siten, että osa Pähkinäpuistosta on muutettu luonnonsuojelualueeksi ja osa lähivirkistysalueeksi. Kaavamääräysten mukaan asuinalueilla (AK, AL, AR ja AO) sekä Y-alueella olevaa puustoa on säilytettävä.

Kaavamuutokseen liittyviä selvityksiä

Kaavamuutoksen pysäköintinormi on määritetty voimassa olevan asemakaavan pysäköintinormien, kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 ja 4.4.2011 hyväksymien pysäköinnin mitoitusohjeiden, syyskuussa 2008 toteutetun autopaikkojen yölaskennan sekä Mirva Kallion alueen pysäköintitarpeesta ja pysäköintinormista laatiman diplomityön (24.5.2011) pohjalta.

Kaavaselostuksen liitteenä olevan yhtiökohtaisen autopaikkalaskelman mukaan 120 asuntoa ja 365 k-m² toimitiloja käsittävällä Asunto Oy Pähkinätorpalla on laskettu kaavan mitoitusnormin perusteella olevan tarve 99 pysäköintipaikkaan. Asunto Oy Pähkinätorpalle on tällä hetkellä osoitettu yhteensä 96 paikkaa tontin itä- ja länsipuolisilta autopaikkatonteilta sekä korttelin 12159 autopaikkatontilta.

Kaavaselostuksen liitteenä olevan pysäköintisuunnitelman mukaan 99 paikasta sijoittuisi Asunto Oy Pähkinätorpan tontin itäpuoliselle LPA-alueelle 63, länsipuoliselle 27 ja 9 paikkaa ensisijaisesti Asunto Oy Pähkinätorpan oman tontin pohjoisosaan kaavassa osoitetulle p-alueelle. Vaihtoehtoisesti 9 paikkaa voidaan rakentaa länsipuoliselle LPA-alueelle, mikä edellyttäisi louhintaa, luiskaa ja mahdollisesti tukimuurin rakentamista.

Kaavaselostuksessa Y-tontille tulevaa rakentamista on havainnollistettu ilma-kuva- ja julkisivusovitteella.

Oikeudellinen arviointi

Voimassa olevassa asemakaavassa jo entuudestaan rakentamiseen varatun yleisten rakennusten korttelialueen (Y) korttelissa 12156 on asemakaavamuutoksella osoitetun rakentamisen vaikutuksia tähän nähden selvitetty tarpeellisessa määrin. Y-tontin itäosaan osoitetun rakentamisen vaikutusta maisemassa on kuvattu lisäksi ilma-kuva- ja julkisivusovitteilla.

Asemakaavamuutoksella ei vähennetä voimassa olevien asemakaavojen mukaisia puisto- ja virkistysalueita, joihin tähän saakka rakentamattomana ollut metsittynyt ja voimassa olevassa asemakaavassa Y-tontiksi merkitty alue ei kuulu. Itä-länsisuuntainen puistoakseli Lammaspuistosta Lammaspolkuun saakka säilyy ennallaan, samoin pohjois-eteläsuuntainen jalankululle ja pyöräilylle varattu Pähkinäpolun ja Lammaspolun reitti.

Edellä mainittuihin seikkoihin nähden Y-korttelialueelle osoitettu ja kaavakartan perusteella vähintään 20 metrin etäisyydelle Asunto Oy Pähkinätorpan kerrostalon itäpäädyssä sijoitettava enintään viisikerroksinen rakennus ei aiheuta Asunto Oy Pähkinätorpan tai muidenkaan lähialueen asukkaille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikentämistä. Kaavassa on osoitettu riittävästi puistoja ja lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Lammastien jatkeena oleva ja Lammaspuistoon johtava, Asunto Oy Vantaan Pähkinäkonnun tontin länsipuolelta kulkeva jalankulku- ja pyöräilykatu ei myöskään aiheuta tontin asukkaiden elinympäristön heikentymistä.

Asunto Oy Pähkinätorpan omalle tontille osoitettu pysäköimispaikka rajautuu tiehen ja tontin molemmin puolin oleviin LPA-alueisiin. Pysäköimispaikan sijainti huomioon ottaen kaavamuutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjä turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevien kaavan sisältövaatimusten vastainen.

Kaavamuutoksella on osoitettu useisiin alueen eri asuinkortteleihin pysäköimispaikkoja sen lisäksi, että alueella on edelleen pysäköintiin tarkoitettua LPA-tonttia. Tarkoituksena on ollut sijoittaa alueella tarvittavat pysäköintipaikat maantasoon ja tonttien viheralueita mahdollisimman paljon säästämällä siten, että vältetään kalliimpien pysäköintilaitosten rakentaminen. Pysäköintisuunnitelmasta ilmenee, että kaava mahdollistaa Asunto Oy Pähkinätorpan osalta yhdeksän pysäköintipaikan sijoittamisen oman tontin sijaan vaihtoehtoisesti myös länsipuoliselle LPA-tontille. Tämä vaihtoehto ei aiheuta laissa tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikentämistä tai kohtuutonta haittaa mahdollisesti oleskelu- tai leikkialueena käytössä olleen alueen pientymisen vuoksi, kun otetaan huomioon, että alue on jo voimassa olevassa kaavassa pysäköintialuetta.

Kysymyksessä olevan Y-korttelialueen ajoyhteyden osoittamisella alueen asunto-osakeyhtiöiden yhdessä omistaman Pähkinähoito Oy:n pysäköinti-alueen (LPA) kautta luodaan osaltaan edellytykset myös maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyille turvalliselle liikenteen järjestämiselle.

Asunto Oy Pähkinätorppaa ei ole kaavamuutoksen pysäköintijärjestelyjen suhteen kohdeltu yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisesti alueen muihin tontteihin nähden, eikä asemakaavamuutoksella aiheuteta sille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Kaavaratkaisulle on esitetty hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Kaavaratkaisulla ei edellä perusteluissa lausuttuun nähden ole syrjäytetty vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Lopputulos ja oikeudenkäyntikulut

Hyväksytty asemakaavan muutos ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Päätöstä ei ole syytä kumota valituksissa esitetyillä perusteilla.

Asunto Oy Pähkinätorpan valitus on hylätty. Tähän nähden ja ottaen huomioon hallintolainkäyttölain 74 §, ei ole kohtuutonta, että Asunto Oy Pähkinätorppa pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Suomen perustuslaki 6 §
Kuntalaki (365/1995) 90 § (21.12.2007/1375)
Maankäyttö- ja rakennuslaki 41 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §
Hallintolainkäyttölaki 38 §

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Jaana Moilanen (t) ja Minna Ruuskanen.



Esittelijäjäsen

Minna Ruuskanen

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Asunto Oy Pähkinätorppa
Asiamies: Asianajaja Juha Sario
Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy
PL 208
00131 HELSINKI

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Asunto Oy Vantaan Pähkinäkontu

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Vantaan kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi-saantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi