



**Lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta  
kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014 nro 15  
(Suunnittelutarveratkaisu / 22, Keimola / Ralf Sontag) / TLA**

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/AMÄ/AML/SJU/KZU/SRU

**Ralf Sontag on valittanut saamastaan kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014) Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta lausuntoa 12.12.2014 mennessä. Valituksessa vaaditaan, että ehdollinen suunnittelutarveratkaisu perutaan ja todetaan, että hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kanssa.**

**Kaupunkisuunnittelu on valmistellut seuraavan lausunnon:**

"Kaupunki haluaa heti aluksi täsmentää, että päätös ei ollut ehdollinen vaan kielteinen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.9.2014 yksimielisesti hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen / Sontag Ralf, kaupunginosa 22, Keimola, koska se katsoi, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Vantaan kaupungin kanta hankkeen ristiriitaan maankäytön suunnitelmien kanssa ei ole muuttunut. Kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa vaan kyseessä on yhteistyössä YIT:n kanssa suunniteltu maanlajitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määritelty erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

Ristiriita voimassa olevaan 2. vaihemaakuntakaavaan syntyy siitä, että näin mittava maanlajitys häittäisi Helsingin seudun tulevan uuden kasvusuunnan toteuttamismahdollisuuksia merkittävästi. Alue on maakuntakaavassa määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi asemanseudun kehittämisvyöhykkeeksi. Se voitaisiin Kehäradan Kivistön asemaan tukeutuen ottaa rakentamiskäyttöön jo ennen mahdollista Klaukkalan suuntaista ratalinjausta (voimassa olevassa yleiskaavassa). Hakemuksen mukaiset massamäärät pitäisi pääosin poistaa ennen kuin alue olisi rakentamiskelpoinen.

Valittaja katsoo, että hankkeessa ei ole kyse rakentamisesta minkään MRL:n säännöksen perusteella eikä kaupungilla näin ollen ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki jättää rakennusvalvontaviranomaiselle suuren liikkumavaran hankkeen rakennusluvanvaraisuutta harkittaessa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan viranomaisvalvonnan tarvetta hankkeen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Hanke voi edellyttää viranomaisvalvontaa muun muassa turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvistä syistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuksen käsite ei ratkaise rakennusluvan tarvetta.

Hankkeessa on kyse maantäytöstä, jossa täyttömassojen määrä tulee olemaan noin 300 000 – 400 000 m<sup>3</sup>. Keskimääräisesti täyttö tulee olemaan yli kaksi metriä koko alueella. Maantäyttöä ei kuitenkaan tulla suorittamaan tasaisesti koko alueelle vaan maanpinnan korkeuserot tulevat olemaan huomattavia. Hakijan esittämien leikkauspiirustusten mukaan maantäyttö tulee korkeimmillaan olemaan noin neljä metriä. Täyttömassojen määrä sekä rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva asutus huomioon ottaen maantäyttö tulee suorittaa hallitusti siten, että liukumilta ja sortumilta vältytään. Tämä edellyttää muun muassa pintatasaussuunnitelmien ja leikkauspiirustusten laatimista sekä pohja- ja täyttömaiden perusteella tehtyjen stabiiliteettilaskelmien. Lisäksi maanpinnan korkeuseroista johtuen pintavesien hallinnasta tulee esittää suunnitelmat. Maantäyttö tulee myös suorittaa oikeassa järjestyksessä suhteessa täyttömaiden ominaisuuksiin, mikä edellyttää hankkeelle nimettyä vastaavaa työnjohtajaa, joka vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta, sekä tarvittavien viranomaiskatselmusten toimittamista.

Vantaan kaupunki ei ohjaa yleiskaavan mukaisia tavanomaisia pellon kasvuolosuhteiden parantamishankkeita tai muita pienimuotoisia maa-aineksiin liittyviä hankkeita suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla. Tässä tapauksessa se katsottiin perustelluksi, koska



hanke on erittäin mittava, teknisesti vaativa ja laaja. Sitä ei voida toteuttaa ilman suunnitelmia tukirakenteista, veden hallinnasta ja ajojärjestelyistä. Työn kesto, alueen laajuus ja massojen määrät edellyttävät työn valvontaa ja johtamista.

Valituksessa viitataan useisiin asioihin, jotka olivat mukana kaupunkisuunnittelulautakunnalle tehdyssä esityksessä, jonka lautakunta hylkäsi. Näitä ovat mm. aikatauluvalinta, massojen määrän rajaaminen ja kasettirekkojen ajojärjestelyt.

- Aikatauluvalinta perustuu suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan voimassaoloaikoihin. Ne eivät mahdollista lupaa kymmenen vuoden toiminnalle.
- Massojen määrän rajaaminen haettua pienemmäksi perustui kaupungin asiantuntijoiden arvioon pellon kasvuolosuhteiden parantamisesta. Arvioitu määrä mahdollisti noin metrin täytön koko 15 ha alueelle. Hakemuksessa esitettiin kaksinkertaista määrää.
- Esityksessä ei ole mainintaa kasettirekoista vaan termi on rekka. Ehtona oli, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Tämä lupaehto on perusteltu, koska hanke toteutuessaan aiheuttaisi useamman vuoden kestoisen raskaan liikenteen määrän lisäyksen kapealla tieyhteydellä ja vaikuttaisi liikenneturvallisuuteen.

Kasvipeitteen aikaansaaminen ongelmakohtiin ei edellytä koko peltoalueen muokkaamista uudelleen. Ongelmakohtien korjaamiseen ja eroosion torjuntaan löytyy kevyempiä keinoja pienimuotoisesta pinnanoikaisusta ja viljelymenetelmien valinnoista.

Valituksessa viitataan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun maa-ainesten hyödyntämishankkeissa. Esimerkeiksi on nostettu kaksi kohdetta, joista ensimmäinen on Suosaarentien varressa oleva hevostilan kehittämishanke (valituksen liitteinä kuva). Toiseksi esimerkiksi on nostettu Keimolan Golfkentän rakentaminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuu johdonmukaiseen ja pitkäjänteiseen maankäytön suunnitteluun ja suunnitelmien toteuttamiseen. Esimerkkeinä mainittuja ei voida rinnastaa nyt kysymyksessä olevaan hankkeeseen muun muassa hankkeiden mittakaavasta ja sijainnista johtuen. Suunnittelutarveharkinta on tapauskohtaista harkintaa, jossa tulee ottaa huomioon muun muassa alueen tuleva kaavoitus. Molemmat esimerkkeinä mainitut hankkeet on aikanaan käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina lupa-asioina. Kumpikaan hankkeista ei ole ollut ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Valituksessa on viitattu sekä vanhaan että uuteen ympäristönsuojelulakiin. Suunnittelutarveratkaisu tehdään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, ja mahdollinen ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa-asia käsitellään erillisessä prosessissa.

Kaupungin lausunnon liitteinä toimitetaan hallinto-oikeudelle hakemus liitteineen, selvitys kuulemisesta ja saadut vastaukset kokonaisuutena, pyydetty lausunnot, selvitys rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanteesta (maanomistajan ja naapurien kiinteistöillä) sekä kaava-aineistot.”

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 23**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelun valmisteleva lausunto.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

#### **Liitteet:**

- Valitus
- Lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot: yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi