

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 300/16,
07921/15/4103/8.1.2016

Asia: Lausunto Vantaan kaupunginvaltuuston asemakaavamuutoksen nro
002269, Hämeenkylä, Kylväjänkuja 12, hyväksymispäätöksestä
16.11.2015 § 10 tehdystä valituksesta.

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.

Kaupunginhallitus toteaa aluksi, että Hämeenkylän Omakotiyhdistys
ry ei jättänyt muistutusta, kun kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla
nähtävillä 12.8. – 10.9.2015.

Valituksessa katsotaan, että Vantaan kaupunki ei ole ottanut
huomioon päätöksessään että alue on luonnonsuojelulain 29§:n
mukaan suojeltava alue. Kaupunginvaltuuston esityslistassa todetaan,
että alueella on pähkinäpensaita, jotka asukkaat haluavat suojella, ja
että ympäristön asukkaat jättivät kaupungille vaatimuksen
asemakaavan muuttamiseksi ja alueen suojelemiseksi ja että sisältö
on kaavaselostuksessa. Lisäksi todetaan mielipiteissä vaaditun, että
tontti tulisi kaavoittaa puistoksi tai luonnonsuojelualueeksi ja pitäisi
jättää rakentamatta, ja että Uudenmaan ELY-keskuksen tulisi
määrittää luontotyyppi.

Esityslistan liitteenä oli kaavaselostus ja muistutukset vastineineen.
Kaavaselostuksessa on esitetty saadut mielipiteet
kokonaisuudessaan. Kaavaselostuksessa Luonnonsuojelulain (LSL) 29
§:ään viitataan kuusi kertaa ja muistutuksissa kuusi kertaa. Näin LSL
29 §:n sisältö on ollut tiedossa ja on otettu kaavoituksessa ja
päätöksenteossa huomioon.

LSL 2 §:n mukaan *luonnonsuojelusuunnittelussa* ja maiseman
suojelussa on otettava huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja
sivistykselliset näkökohdat sekä alueelliset ja paikalliset erityispiirteet.

Alueen väestö vanhenee, kuten kaavaselostukseen on taulukoitu.
Siksi uusi hoitokoti on alueella tarpeellinen. Vantaalla Vihdintien
varren kaupunginosissa on nyt vain yksi palvelutalo ja kaksi
hoitokotia: kaupungin palvelutalo Kastanjakujalla, Attendon hoivakoti
Varistonttiellä, ja Ykköskoti Niittäjäntiellä, jotka eivät vastaa kysyntään.
Tontti on tasainen, moreenipohjainen ja hoitokotihankkeelle hyvin
sopiva.

**Alueen käyttöön tonttimaana on luonnonsuojelulain 2 §:n
mukaiset perusteet**

- taloudelliset (kaavoitetun tonttimaan käyttö
palvelurakentamiseen),
- sosiaaliset (vanhust väestön tarve tehostettuun
asumispalveluun),

- alueelliset (alueen väestörakenne ja tuleva väestökehitys) ja
- paikalliset (hankkeelle sopiva tontti hyvällä maapohjalla valmiin kadun ja kunnallistekniikan yhteydessä).

Kaupunginhallitus toteaa, että mahdollisimman suuri osa tontin pähkinäpensaista säilyy. Länsi-Vantaalla on laaja luonnonsuojelualueiden verkosto, jolloin tämä erillinen alue ei ole suojelun kannalta oleellinen. Hämeenkylässä ja Askistossa on myös laajempia rauhoitettuja pähkinäpensaslehtoja. Luontotyypin suojelutaso on suotuisa, kun sen luontainen levinneisyys ja kokonaisala riittävät turvaamaan luontotyypin säilymisen (LSL 5 §). Luonnonsuojelualue voidaan perustaa vain maanomistajan hakemuksesta tai suostumuksella, koska tämä alue ei sisälly valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan (LSL 24 §).

Kaavassa tontin pohjoisosaan annetaan pähkinäpensaille suojelumerkintä. Pähkinäpensaita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Lisäksi tulee istuttaa uusia pähkinäpensaita.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan valituksessa esitetyn lisäksi, että

” ELY-keskus katsoo, että kyseinen pähkinälehto ei ole esteenä kaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun hyväksymiselle, koska alue on jo aiemmin hyväksytyssä kaavassa varattu rakentamiseen. Kaavaehdotus on lisäksi laadittu niin, että pähkinäpensaita pystytään rakentamisesta huolimatta säilyttämään.”

Uudenmaan ELY-keskus, jonka tehtävänä on rajata luontotyypit ja päättää luonnonsuojelualueiden perustamisesta, ei ole LSL 30 §:n mukaisesti rajannut luontotyyppiä eikä lausunnossaan esitä tätä aluetta luonnonsuojelualueeksi.

Kyseessä on kaupungin sosiaali- ja terveystoimen ja **yleisen edun kannalta erittäin tärkeä vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikkö** (hoitokoti), jolle on välitön rakentamistarve. Tehostetun asumispalvelun asiakkaat tarvitsevat runsaasti fyysistä avustamista, ohjausta ja/tai tukea päivittäisissä toiminnoissaan. Asukkaat eivät itse hae palveluita talon ulkopuolelta vaan kaikki palvelut tuodaan rakennukseen sisälle. Siksi tontin sijainti muiden palvelujen läheisyydessä ei ole tarpeen. Tontti on sopivan kokoinen. Tontilla on rakentamiseen hyvä ja tasainen moreenipohja. Tontille on valmis katuysteys ja kunnallistekniikka. Palvelutasoltaan alue kuuluu joukkoliikennekaupunkiin. Muita hankkeelle sopivia vapaita tontteja ei Vihdintien vyöhykkeellä ole.

Pähkinäpensaita on vain osalla tonttia. Asemakaavamuutoksessa alueella säilyy $1015 + 54 = 1069$ m²:n laajuiset pähkinäpensaslehdot. Pysäköintialue ja oleskelupiha ulkoilutie eivät sijoitu pähkinäpensasalueelle. Rakennuskin sijoittuu pääosin pähkinäpensasalueen ulkopuolelle.

Tontille on aiemmin esitetty pientaloasumista. Asemakaavaa ei ryhdytty muuttamaan, vaan tontti jäi odottamaan sopivaa palveluhanketta.

Valituksessa viitataan Vantaan tavoitteisiin viheralueiden osalta. Kaupunginhallitus toteaa, että kyseessä on voimassa olevan asemakaavan mukainen **rakentamaton tontti**, ei asemakaavan puisto eikä yleiskaavan viheralue. Näin on siitä huolimatta, että aluetta on hoidettu kaupungin metsäohjelman mukaisesti. Yleiskaavassa Vantaa on varannut virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi peräti kolmanneksen kaupungin pinta-alasta. Yleiskaavassa on myös erityisesti osoitettu *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet* (luo-alueet), jota tällä kohdalla ei ole.

Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Kyseinen tontti ei ole osa laajempaa viheralueverkostoa, vaan jo rakennettujen tonttien ympäröimä yksittäinen rakentamaton tontti.

Rakennusoikeuden muutoksen osalta kaupunginhallitus toteaa, ettei muodostuva tonttitehokkuus $e = 0,40$ eole pientalotonteilla tavaton, esimerkiksi Hämeenkylässä Terhotiellä on käytetty $e = 0,50$ tehokkuutta.

Asemakaavan muutoksia tarvitaan, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Tässä tapauksessa asemakaava tarkistetaan asumispalveluhankkeelle sopivaksi. Tontti on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu yleiseen rakentamiseen ja kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusoikeuden lisäys tarvitaan, koska voimassa olevan asemakaavan 1800 k-m²:n rakennusoikeus ei riitä hankkeelle, joka tarvitsee 2500 k-m² rakennusoikeuden asumispalvelun tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi (neljä 12 huoneen yksikköä huomioiden yöhoito). Kaupungeissa esiintyy yleisesti eri tonteilla erilaisia käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia eikä kaava ole sen vuoksi epäoikeudenmukainen eri maanomistajia kohtaan. Ympäröiville pientalotonteille ei ole mahdollista toteuttaa vastaavanlaista ja vastaavankokoista hoitokotia.

Kyseessä on nyt yleisten rakennusten tontti, tuleva palvelurakennusten tontti, jolle rakennetaan hoitokoti. Tämä tarvitsee taloudellisesti ja kustannustehokkaasti toimiakseen 24 huonetta / yöhoitaja, jolloin nykyaikainen 48 huoneen hoitokoti on kooltaan 2465 k-m². Vanhusten hoidon järjestäminen alueellisesti kattavasti ja kustannustehokkaasti on yhteiskunnan, kaupunkilaisten sekä erityisesti vanhusten ja heidän omaistensa etu. On kaupungin etu, että kaupungissa on myös yksityisiä hoitokoteja ja muita laitoksia, jolloin kaupungin ei itse tarvitse järjestää palvelua ja rahoittaa rakentamista. Tontille tuleva toimija on kilpailutettu. Aloite on ollut kaupungin. Kaava-alueen omistaa kokonaan kaupunki eikä kaavamuutokseen sisälly ympäröiviä pientalotontteja.

Valituksessa viitataan kaavamerkinnän muuttamiseen yksityisen palvelun sallivaksi.

Kaupunginhallitus toteaa, että yksityinen hoitokoti palvelee yleistä etua vastaavasti kuin yksityinen sairaala, koulu tai päiväkotia. Nykyisin katsotaan yleisesti, että kunnan ei tarvitse tuottaa kaikkia palveluita itse, vaan riittää, että kunta luo edellytykset tarpeellisten palveluiden toteuttamiselle. Yleiskaava ohjaa kunnan maankäyttöä yleispiirteisesti (MRL 35 §), jolloin yleiskaavan pientaloalue sisältää tarvittavat palvelut. Samalla yleiskaavan pientaloalueella on nyt myös *Hämeenkylässä kirkko* (2 438 k-m²). Kaavamuutos on siten yleiskaavan mukainen.

Asemakaava ohjaa maankäytön yksityiskohtaisesti eri tarkoituksia varten (MRL 50 §). Rakennuksen yhden kerroksen ala on noin 1 233 m², jolloin koko kaksikerroksisen rakennuksen kerrosala on noin 2 465 k-m². Rakennusoikeutta on varattu 2 500 k-m² (ei 5 000 k-m²).

Vantaan kaupungin organisaatiossa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelut-tulosalue vastaa kaupungin maanomistuksesta. Hankkeen kilpailutus ja neuvottelumenettely on tehty alusta alkaen yhteistyössä sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

Valituksessa on katsottu, ettei asemakaavamuutokseen liittyen ole tehty liikennesuunnitelmaa. Kaupunginhallitus toteaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavaselostuksessa

esitetään luonnoksia suunnitellusta rakentamisesta. Ne on esitetty pysäköintijärjestelyineen.

Kaavassa on myös arvioitu merkittävät vaikutukset. Hanke tuottaa 27 autopaikkaa, jotka on esitetty suunnitelmassa, eikä hanke aiheuta toimenpiteitä katualueelle. Kylväjänkujan ajoradan leveys 5,5 metriä on tonttikaduilla tavanomainen ja sallii jopa kuorma-autojen kohtaamisen. Kylväjänkujan liikennemäärän on arvioitu lisääntyvän noin 33 %, mikä mahtuu hyvin tämän tyyppiselle kadulle (ajorata noin 5,5 m), joita on Vantaalla runsaasti. Alkuperäisen asemakaavan mukaisen 1 800 k-m² suuruisen päiväkodin liikennetuotos olisi suurempi.

Liikennemääräarvio sisältää siis ruokahuollon, omaiset, henkilökunnan ja muut kuljetukset. Tehostetun asumispalvelun asukkaat asuvat hoitokodissa pysyvästi, joten asukkaiden tuottama liikenne on marginaalista (tulo, sairaskuljetukset, lähtö). Pysäköinnin huippukapasiteetti esiintyy vuorojen vaihdon yhteydessä. Erilaisten laitosten liikennetuotokset vaihtelevat suuresti, mistä syystä syntyvän liikennemäärän on arvioinut kokemukseräisesti tuleva palveluntuottaja. Kylväjänkujalla oleva 98° pyöristetty mutka on kaupungin katuverkolla tavanomainen eikä aiheuta toimenpiteitä. Ajoneuvo on pystyttävä pysäyttämään tien näkyvällä osalla.

Lentomelun osalta kaupunginhallitus toteaa, että maankäytön suunnittelussa sovelletaan vuodelle 2025 laskettua lentomelun kehitystilannetta, joka on esitetty maakuntakaavassa 2006, yleiskaavassa 2007 ja Finavian Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupahakemuksessa 2007, joka on hyväksytty Korkeimmassa hallinto-oikeudessa 21.1.2015 (KHO:2015:12). Lentomelukäyrästä interpoloitu tontin melutaso Lden 2025 on 55,8 dB. Ihmiskorva ei erota alle 1 dB:n eroa.

Lentomelutaso ei ole este hankkeen toteuttamiselle. Valtioneuvoston päätös *melutason ohje* 993/1992 on nimensä mukaan ohje eikä sitova normi. Lentomelua ei mitata suureella Laeq, vaan Lden, joka painottaa ilta- ja yömelun häiritsevyyttä. Kyseessä on asuinkorttelirakenteen sisällä oleva yksittäinen rakentamaton tontti. Kyseisellä lentomeluvyöhykkeellä (Lden 55 – 60 dB) asuntojen täydennysrakentaminen on muutenkin mahdollista. Rakennuksen melusuojaus toteutetaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti (ääneneristävyys potilashuoneissa 35 dB).

Kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, että luonnonsuojelulain määräykset on asemakaavamuutoksen valmistelussa otettu huomioon ja asemakaavamuutosta varten tehdyt selvitykset ovat muutenkin riittävät. Asemakaavamuutos on myös kaikilta osin valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja täyttää lain vaatimukset, minkä johdosta valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAA KAUPUNGINHALLITUS