

Kirkkonummen kunnan vastaus Munkinmäen asemakaavan korttelien 202 ja 203 asemakaavan muutoksesta (piir.nro 3466) tehtyyn valitukseen

Yleistä

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.5.2022 (§ 41) Munkinmäen korttelien 202 ja 203 asemakaavan muutoksen. Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettiin mainitusta päätöksestä 21.6.2022 kirjattu valitus. Valituksen on tehty Oy Göran Hagelberg Ab (jäljempänä valittaja). Hallinto-oikeus pyysi toimittamaan kunnan vastauksen valitukseen viimeistään 25.8.2022.

Kunnan vastaus valitukseen on laadittu niin, että ennen varsinaista kunnan vastausta valituksen yksityiskohtiin tuodaan Lähtötietoa ja taustaa kunnan vastaukseen valituksesta -kappaleessa (s. 2-4) esille riittävä taustoitus, jotta asiankäsittelijöille muodostuisi kokonaiskuva kunnan tahtotilasta Kirkkonummen liikekeskustan suunnittelu- ja tahtotilanteesta koskien myös valituksenalaista asemakaavan muutosta. Tämän jälkeen käsitellään valituksen asiakohdat erillisinä seuraavien otsikoiden mukaisesti kuten ne on tuotu esille itse valituksessa (s. 5-21):

- asiak kohta 1: yleisperustelut valitukselle
- asiak kohta 2: asemakaavan muutos
- asiak kohta 3: liikennejärjestelyt
- asiak kohta 4: asemakaavan muut aluejärjestelyt
- asiak kohta 5: muutos vanhaan asemakaavaan ja rakennusoikeus
- asiak kohta 6: yleiskaavan huomioon ottaminen
- asiak kohta 7: asemakaavan sisältövaatimukset
- asiak kohta 8: esteellisyys
- asiak kohta 9. yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu kaavoituksessa sekä viranomaisen harkintavalta.

Kirkkonummen kunta vaatii, että tehty valitus Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan muutoksesta hylätään perusteettomana ja että kunnanvaltuuston tekemää kaavapäätöstä ei kumota. Lisäksi kunta esittää toivomuksen, että Helsingin hallinto-oikeus käsittelee valituksen viivytyksettä, sillä kyseinen asemakaavan muutos on elinkeinopoliittisesti merkittävä.

Lähtötietoa ja taustaa kunnan vastaukseen valituksesta

Kuntakeskuksen kehityskuva

Kirkkonummen kunnan maankäytön ykköshankkeena on kuntakeskuksen ja varsinkin sen liikekeskustan määrätietoinen kehittäminen. Kuntakeskuksen maankäytön kehityskuva – urbaani kylä on hyväksytty vuoden 2016 lopussa kunnanvaltuustossa (kv 19.12.2016, § 127). Kehityskuvan neljä kehittämisteemaa ovat:

- metropolin paras pikkukaupunki
- liikennejärjestelyt toimiviksi
- solmukohdan edut käyttöön
- elävä kaupunkikulttuuri.

Kunnan tavoitteena on Kirkkonummen liikekeskustan asukasmäärän hallittu kasvattaminen ja monipuolisten palvelujen keskittäminen seudullisesti hyvän saavutettavuuden alueelle. Tavoiteasettelun mukaisesti maankäyttöä on edistetty kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Maankäytön suunnittelu tähtää merkittävään asuntorakentamiseen, liike-elämän toimintaedellytysten parantamiseen ja hyvin toimiviin liikennejärjestelyihin, joiden haasteena on kuitenkin hankkeiden tuntuvat toteuttamiskustannukset. Edelleen liikenteen solmukohdan eli matkakeskuksen ja liikekeskustan hyvän saavutettavuuden hyödyntäminen niin asukkaiden kuin siellä asioivien kannalta. Hyvin suunniteltu liikekeskusta luo mahdollisuudet elinkeinotoiminnalle ja kaupan palvelujen monipuolistumiselle sekä yhteisöllisyydelle sekä elävän kaupunkikulttuurin vahvistumiselle.

Kuntakeskuksen maankäytön suunnittelu toteutetaan laatimalla osayleiskaavoja ja asemakaavoja. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2010. Alueelle on laadittu myös Heikkilän osayleiskaava sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava. Parhaillaan valmistellaan Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa hyväksymiskäsittelyyn.

Munkinmäen alueen maankäyttö on ollut jatkuvassa muutostilassa

Munkinmäen ja Abrasinmäen toisiinsa liittyvät alueet (jatkossa Munkinmäki) sijaitsevat Kirkkonummen liikekeskustassa rantaradan eteläpuolella kokonaisuuden, joka on asemakaavoitettu pääsääntöisesti palveluille, kaupalle ja muulle yritystoiminnalle käsittäen seuraavat asemakaavat:

- Munkinniityn asemakaava (Kirkkonummentien itäpuoleinen alue käsittäen mm. tavaratalo Prisman ja sen yhteydessä toimivat liikkeet)
- Asemanseudun 2. vaiheen asemakaava (kaava mahdollistaa uuden katuyhteyden rakentamisen rautatien ali mahdollistaen perinteisen liikekeskustan liittymisen Munkinmäen alueeseen sekä kaupan suuryksikön toteuttamisen)
- Asemanseudun 3. vaiheen asemakaava (Kirkkonummen matkakeskuksen eteläpuoleisen alueen Munkinmäentien vaikutusalueella, jossa on kaupan ja yritystoiminnan alue)
- Makasiinitien asemakaava (rautatien eteläpuolelle sijoittuva kortteli tilaa vaativalle kaupalle sekä tontti kaupan suuryksikölle)
- Abrasinmäen asemakaava (Munkinmäentien, Abrasinmäentien ja Purokummuntien vaikutusalueelle on toteutunut K-Raudan suurmyymälä sekä muuta kauppaa ja yritystoimintaa sekä jonkin verran myös asumista).

Edellä lueteltujen asemakaavojen maankäyttö osoittaa kunnan tahtotilan kehittää Kirkkonummen liikekeskustassa, matkakeskuksen läheisyydessä sijaitsevaa Munkinmäen aluetta yritystoiminnalle painottuen kauppaan, muttei kuitenkaan ensisijaisesti keskustahakuiselle kaupalle. Niin ikään alue sijaitsee hyvän saavutettavuuden alueella Länsiväylän varrella, sen pohjoispuolella mahdollistaen kirkkonummelaisten ja naapurikuntien asukkaiden asioinnin alueilla.

Asemanseudun maankäyttö uudistuu

Taustatietona mainittakoon kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen yhteistyössä laatima Munkinmäenpuiston idea-suunnitelman Kirkkonummen matkakakeskuksen lähialueelle, jossa sijaitsee Kirkkonummen ainoa Lidl-myymä. Ideasuunnitelman kahdesta vaihtoehtoisesta maankäyttösuunnitelmasta yhdyskuntatekniikan lautakunta 12.12.2019 (§ 60) päätti valita suunnitelmavaihtoehdon 1 jatkosuunnittelun pohjaksi. Sen kahdesta kerrostalokorttelista läntisin on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, itäisen korttelin maanomistaja on Kirkkonummen kunta. Valitun suunnitelmavaihtoehdon 1 mukaisesti alueelle voidaan toteuttaa kodit noin 850 asukkaalle. Mitä ilmeisimmin ideasuunnitelman asemakaavoitus tehtäen kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisenä laadittaneen asemakaava Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa olevalle alueelle. Pääöstä hankkeen asemakaavoituksen käynnistämisestä ei ole, mutta keskeistä on ymmärtää, että Lidl-kaupalle on löydettävä uusi paikka liikekeskustan alueelta, sillä Senaatin Asema-alueet Oy:n ja Lidl Suomi Ky:n välinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Mitä ilmeisimmin maanvuokrasopimusta on kuitenkin mahdollista jatkaa siten, että nykyinen Lidl-myymä voi palvella asiakkaitaan ennen uuden myymälän valmistumista.

Kirkkonummen liikekeskustan liikennejärjestelmä ja Munkinmäen alueen hankkeet

Kuntakeskuksen toimivien liikennejärjestelyjen toteuttaminen on haaste kunnalle. Liikekeskustan myönteisen kehityksen myötä ajoneuvoliikenteen määrän ennustetaan kasvavan merkittävästi. Kunta on selvittänyt alueen liikenneolosuhteita sekä laatinut ennustetun kehityksen edellyttämiä suunnitelmia. Vuonna 2020 valmistui Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy), josta ilmenee ratkaisuesitykset keskeisiin liikenteen järjestämishaasteisiin, myös valituksenalaisen asemakaavan muutoksen alueella. Luonnollisesti suunnittelussa on otettu huomioon turvallinen liikkuminen ja sen edellyttämät toimenpiteet. Munkinmäen kortteiden 202 ja 203 asemakaavan muutoksen liikenteen järjestämisen lähtötiedoksi on laadittu myös Munkinmäen länsiosan ajoneuvoliikenteen toimivuusselvitys (Munkinmäen asemakaava, Länsiväylä (kt 51) - Purokummuntie / Pedersin tasoliittymän toimivuustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 18.5.2021), jonka valmistelun aikana keväällä 2021 Kirkkonummen kunta, toimivuusselvityksen konsultti, Väylävirasto ja Uudenmaan ELY-keskus pitivät neuvottelu kaavamutosalueen liikennejärjestelyjen osalta. Asia on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 4.3.4 Viranomaisyhteistyö (s. 9-10).

Asemakaavan muutokseen liittyvän Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnitelman laatimisesta kunnanvaltuusto teki päätöksen kokouksessaan 18.10.2021 (§ 112). Tämän lisäksi on syytä tuoda esille, että kunnanvaltuusto on tehnyt 27.9.2021 (§ 103) päätöksen Kirkkonummentien sillan rakentamisesta: nelikaistaisen sillan rakentamisen seurauksena autolla, pyörällä ja kävellen liikennöinti perinteisestä liikekeskustasta myös Munkinmäen alueelle helpottuu.

Kirkkonummen kunta, Väylävirasto ja Uudenmaan ELY-keskus ovat tehneet yhteistyötä liikekeskustan ja Länsiväylän välisten liikenneyhteyksien toimivuuden eteen. Kirkkonummenportin eritasoliittymän liikennejärjestelyt parannettiin vuonna 2020. Vuonna 2017 laaditussa Länsiväylän aluevaraussuunnitelmassa (Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Inkoon raja, Kirkkonummi-Siuntio: aluevaraussuunnitelma, A-Insinöörit Oy) on varauduttu uuden, Pedersinportin eritasoliittymän rakentamiseen Purokummuntien risteyksestä puolisen kilometriä länteen päin. Toteutuessaan eritasoliittymän on määrä toimia Kirkkonummen liikekeskustan läntisenä sisääntuloväylänä (Abrasinmäentie ja Munkinmäentie) tilanteessa, jossa Purokummuntien risteys Länsiväylälle on poistettu käytöstä. Rantaradan alittavan Asemakaari-kadun toteuduttua Munkinmäentien liikennemäärät kasvavat entisestään. Todettakoon, että Uudenmaan ELY-keskus sekä Kirkkonummen ja Siuntion kunnat ovat panneet vireille vuonna 2022 yleissuunnitelman laatimisen aluevaraussuunnitelman mukaiselle tieosuudelle.

Munkinmäentien liikennemäärä on merkittävää niin nykytilanteessa (n. 1500 ajon./vrk.) kuin asemakaavan muutoksen mukaisena (n. 3000 ajon./vrk) sekä ennustevuonna 2030 (3600-3800 ajon./vrk). Edellä kuvatut tiedot ilmenevät kunnan laatimasta asemakaavan muutoksen lähtötiedoksi laaditusta liikenteen toimivuusselvityksestä (Munkinmäen asemakaava, Länsiväylä (kt 51) – Purokummuntien/Pedersin tasoliittymän toimi-

vuustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 18.5.2021). Kadun toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen on panostettava sekä varauduttava liikenteen kasvuun. Kunta päivittää Munkinmäentien katusuunnitelman lähivuosina. Pitkällä aikavälillä, mahdollisesti 2030-luvulla, toteutetaan Pedersinportin eritasoliittymä Länsiväylälle sekä sen kautta johdetaan lähi- ja kaukoliikenteen bussit Abrasinmäentietä ja Munkinmäentietä myöten matkakeskukseen sekä matkakeskuksesta eritasoliittymään. Kuitenkin jo ennen tätä kunnan tavoitteena on johtaa lännen suunnasta saapuvat kaukoliikenteen bussit uudistetun Purokummuntien ja Länsiväylän risteyksen kautta matkakeskukseen sekä samaa reittiä myöten matkakeskuksesta Länsiväylälle ja edelleen länteen päin. Matkakeskuksesta Helsingin suunnan kaukoliikenteen bussit palaavat Länsiväylälle Kirkkonummenportin eritasoliittymän kautta. Kunta toteuttaa matkakeskukseen, rautatien eteläpuolella ja Asematunnelin suulla (tunneli palvelee yhteytenä junalaiturille sekä muutoin kävelijöitä ja pyöräilijöitä) Munkinmäentielle kaukoliikenteen bussipysäkit, joissa vaihto lähijuniin sekä HSL-busseihin olisi kätevästi toteutettavissa. Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy) on esitetty bussipysäkkijärjestelyt.

Munkinmäentie ja sen ajoneuvoliikenteen tonttiliittymät

Suorien tonttiliittymien kriittinen tarkastelu koskee Kirkkonummen liikekeskustan katuverkkoa, myös valituksenaista asemakaavaa. Asiaa on käsitelty kaavoitusta ohjaavan viranomaistahon eli Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Uudenmaan ELY-keskuksen kanta nykyiseen, korttelin 202 läntiseen ajoneuvoliittymään on hyvin kriittinen ja se ilmenee kunnan, kunnan konsulttina toimineen Ramboll Finland Oy:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen muistiosta, joka on päivätty 21.6.2021 (s. 6-7).

Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy) ilmenee myös Munkinmäentielle tehtävät tarvittavat liikenneturvallisuuteen liittyvät toimenpiteet (kt. kaavaselostuksen liitteet 6 ja 7). Kaavaselostuksen liitteestä 6 ilmenee kortteleiden 202 ja 203 liikennejärjestelyjä koskeva vaiheittainen toteuttamisjärjestys. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan Kvarnbyån vesistön ylittävä silta on tarkoitus korvata uudella leveämmällä sillalla, joka mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyden toteuttamisen myös korttelin 202 puolella. Munkinmäentien suojatie toteutuu korttelien 202 ja 203 välille uuden risteyksen toteuduttua. Elintarvikemyymälän (Lidl) sijoittaminen kortteliin 203 edellyttää asiakasliikenteen määrän takia erillisen ryhmittymiskaistan toteuttamisen perinteisen liikekeskustan suunnasta. Merkillepantavaa on, että korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 toteutetaan ainoastaan yksi ajoneuvoliittymä. Uuden risteysalueen toteuttaminen edellyttää katualueen laajentamista siten, että tarvittava tila on otettava muutettavan asemakaavan molemmista kortteleista 202 ja 203.

Yhteenveto Munkinmäen alueen kehittämisestä

Yhteenvetona edellä olevasta taustoituksesta voidaan todeta, että Munkinmäen alueen ilme ja maankäyttö muuttuu merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Tulevaisuushaasteet huomioon ottavassa yhdyskuntasuunnittelussa on perusteltua varautua hyvissä ajoin ennakoituihin muutoksiin. Kirkkonummen kunta on toiminut näin Munkinmäen alueen kaavoittamisessa koskien myös valituksenaista asemakaavan muutosta. Munkinmäentie luonne kokoojakatuna vahvistuu kunnan maankäyttötavoitteiden mukaisesti, mikä tarkoittaa, että sen suunnittelussa on otettava huomioon kasvava liikennemäärä ja liikenneturvallisuus. Se puolestaan asettaa rajoituksia muiden muassa kadunvarren tonttiliittymien määrään. Lähin bussipysäkkipari on tarkoitus toteuttaa Munkinmäentielle välittömästi asemakaavan muutosalueen itäpuolen katuosuudelle.

Yleisesti voidaan todeta, että liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus saattavat edellyttää toimenpiteitä, jotka vaikuttavat kadunvarren maanomistajiin esimerkiksi siten, että muutettavan asemakaavan korttelialueesta on varattava tarvittava määrä katurakentamiseen tai ajoneuvoliittymien määrää on rajoitettava. Se ei tarkoita maanomistajien syrjintää tai luopumista maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, mikäli muutettavan asemakaavan mukainen maankäyttö on muutoin toteutettavissa kuten valituksenalaisessa asemakaavan muutoksessa on tehty. Liki poikkeuksetta kyse on yleisen edun vaateesta, jolla varmennetaan asukkaille, yrittäjille ja käyttäjille terve turvallinen ja viihtyisä yhdyskuntarakenne.

Valituksen sisältö sekä kunnan vastaukset

Asiakohta 1: yleisperustelut valitukselle

Valituksessa väitetään, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Valituksessa todetaan, että korttelin 203 suuryritysten kanssa tehtävillä sopimuksilla on ratkaistu etukäteen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä laadittavan asemakaavan sisältö niin, että valittajan on pitänyt joustaa omista oikeuksistaan. Lisäksi väitetään, ettei valittajatahon kaavaehdotuksesta tehtyyn muistutukseen ole vastattu.

Valittajan mukaan kaavamuutokselle asetetut tavoitteet ovat syrjiviä ja kaavahankkeen vuorovaikutus on ollut puutteellista. Selvitykset ovat olleet riittämättömiä ja syrjiviä (MRL 9 § ja MRA 1 §).

Päätöksentekoon on osallistunut esteellinen henkilö.

Kunnanvaltuusto ei ole objektiivisesti selvittänyt asemakaavan muutoksen vaikutuksia valittajaan. Vaikka valtuusto on muodollisesti hyväksynyt asemakaavan toimivaltansa rajoissa, on se rikkonut harkintavallan rajoitusperiaatetta käyttäen harkintavaltaansa väärin, kun se on tyydyttänyt korttelin 203 omistajien tarpeita rajoittamalla korttelin 202 maanomistajana olevan valittajatahon oikeuksia. Valtuusto on täten ylittänyt toimivaltansa.

Edellä kuvatun lisäksi valittaja väittää, että valtuuston päätös on muutenkin lainvastainen, koska yleiskaava ei ole ollut ohjeena. Hyväksytty asemakaava on valittajalle täten kohtuuton ja heikentää valittajan asemaa maanomistajana muutettavaan asemakaavan verrattuna. Valittajan mukaan maanomistajien yhdenvertainen kohteluvaatimus (KHO 1997:30) ei täyty. Valittajan mukaan kaavoitus ei saa tonttien osalta poiketa muiden kaava-alueen maanomistajien tonttien kohdalla sovelletusta periaatteista (KHO 4.4.1986 t 1277).

Kunnan vastaus:

Kaavan hallinnollinen käsittely kunnassa

Valittajan väitteelle päätöksen syntymisestä virheellisessä järjestyksessä ei esitetä perusteluja ja Kirkkonummen kunta pitää väitettä virheellisenä. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ohjaa tarkasti asemakaavojen hallinnollista hyväksymisprosessia, jonka mukaisesti valituksen alainen asemakaavahanke on kunnassa hallinnollisesti edennyt. Niin ikään kaavan hallinnollinen käsittely on tehty kunnan hallintosäännön mukaisesti (kv. 30.8.2021, § 95).

Todettakoon, että suunnittelualueella on valittajan lisäksi kaksi maanomistajaa, joista toinen on Kirkkonummen kunta. Kolmas maanomistaja alueella on UV-Putki Oy.

Kaavoitusta koskevat sopimukset

Taustatiedoksi mainittakoon, että kunnanvaltuustossa hyväksytyn asemakaavan muutoksen korttelin 203 tonttien 3 ja 4 osalta on kunta solminut kiinteistökaupan esisopimukset Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön (allekirjoitettu 5.3.2020) sekä Lehto Tilat Oy:n (allekirjoitettu 10.8.2020) kanssa. Kyseisten kumppanien kanssa kaavoitushanketta on viety eteenpäin, jotta esimerkiksi rakennuslupavaihe olisi mahdollisimman mutkaton. Vastaavasti valittajan osalta korttelissa 202 on otettu huomioon olemassa oleva toiminta kaavamuutoksen tontilla 3. Kunnalla ei ole ollut tiedossa valittajan omistuksessa olevan korttelin 202 rakentamattoman tontin 4 maankäyttötavoitteita, mutta kaavoituksen lähtökohtana on ollut säilyttää sen käyttötarkoitus muutettavan asemakaavan mukaisena ja niin kaavamuutos on laadittu. Mitä ilmeisimmin rakentamattomia korttelia kehitettäneen kaupan tarpeisiin Munkinmäen alueella, mikä on myös kunnan tavoite.

Muita mahdollisia sopimuksia kuin mitä edellisessä kappaleessa tuotiin esille kunnan sekä mahdollisten muiden tahojen kanssa, joihin valituksessa viitataan, ei ole olemassa. Näin ollen valituk-

sessä esitetty väite, jonka mukaan korttelin 203 kumppaniyritysten kanssa tehdyillä sopimuksilla on ratkaistu etukäteen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä laadittavan asemakaavan sisältö, ei pidä paikkaansa.

Valittajan muistutukseen vastaaminen

Valituksessa väitetään, ettei valittajan kaavaehdotuksesta tehtyyn muistutukseen ole vastattu. Väite ei pidä paikkaansa, sillä kaavaehdotuksesta saatuun palautteen on laadittu ns. kaavoittajan vastineet ja ne on käsitelty kunnan hallintosäännön (kv 30.8.2021, § 95) mukaisesti kunnan hallituksessa sen käsitellessä hyväksymiskäsittelyyn valmisteltua asemakaavan muutosta kokouksessaan 9.5.2022 (§ 151).

Tavoitteet kaavoitukselle syrjivät valittajaa

Valittajan mukaan kaavoituksen tavoitteet ovat valittajaa syrjiviä. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (ytl 27.2.2020, § 29) on lyhyt kuvaus hankkeen yleisluonteisista tavoitteista. Siinä todetaan seuraavaa:

- Munkinmäen asemakaavan kortteleiden 202 ja 203 koskevan kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen tarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Lisäksi on tarkoitus sijoittaa kaasunjakeluasema kortteliin 203. Suunnittelussa otetaan kantaa myös Munkin-mäentien ja Purokummuntien liikennejärjestelyihin
- asemakaavan muutos on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke toteuttaa kaavoitusohjelman lisäksi alueen osayleiskaavaa, Kuntakeskuksen kehityskuvaa 2040, Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaan 2040 ja Helsingin seudun maankäyttö-suunnitelmaan 2050.

Kaavaselostuksen sivulla kohdassa 4.4. Asemakaavan tavoitteet (s. 10) on niin ikään kuvaus kaavahankkeen tavoitteista.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen jälkeen kunta on päivittänyt koko kuntaa koskevan maankäytön kehityskuva (Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060) ja niin ikään Helsingin seudulla on hyväksytty MAL 2019 -suunnitelma, joka on korvannut Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050. Asemakaavan muutos on molempien edellä kuvattujen yleispiirteisten asiakirjojen mukainen, mikä on todettu mm. hyväksymiskäsittelyyn valmistellun asemakaavan esittelytekstissä. Niin ikään se on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukainen, sillä asemakaavan muutoksen molemmat korttelit ovat osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) mahdollistaen kaupallisen toiminnan niissä. Näin ollen asemakaavan muutoksen maankäyttö on Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan lainvoimaisen osayleiskaavan mukaista (kt. kaavaselostuksen liite 2) vastoin valittajan väitettä.

Maankäytön suunnittelussa eri osallisten vallitsevan tilanteen maankäyttö sekä tavoitteet saatavat toisinaan olla ristiriitaiset tai vaikeasti yhteensovitettavissa, minkä johdosta saattaa syntyä tilanne, jossa kakkien osallisten tavoitteet eivät toteudu. Mitä ilmeisimmin valittaja kokee, ettei heidän tavoitteitaan ole riittävästi huomioitu, joskaan korttelin 203 rakentamattoman tontin 4 osalta ei kehittämissuunnitelmia ole kuntaa toimitettu. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti kunta kehittää Munkinmäen aluetta esimerkiksi asemakaavoittamalla sinne kuntalaisten tarvitsemia kaupallisia palveluja. Tässä yhteydessä on tuotava esille, että Seenaatin Asema-alueet Oy:n ja Lidl Suomi Ky:n välinen vuokrasopimus päättyy 31.12. 2023. Kunta katsoo, että sillä on velvollisuus mahdollistaa kunnassa pitkään toimineelle yritykselle toimin-

tamahdollisuus sekä edistää kaupan kilpailutilannetta kunnassa (MRL 5 §: kohta 9: elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä).

Kunta käynnisti neuvottelut Lidl Suomi Ky:n kanssa uuden kauppapaikan etsinnästä. Kunnassa päädyttiin asemakaavan muuttamiseen korttelin 203 osalta siten, että kunnan omistamalle alueelle olisi toteutettavissa uusi Lidl-myymälä. Samoihin aikoihin kuntaa tuli yhteydenotto, jossa Puuilo tiedusteli vähittäiskaupan sijoittumismahdollisuutta Kirkkonummelle. Täten kunta ryhtyi toimenpiteisiin, jotta edellä mainituille yrityksille voitaisiin järjestää toimitilat. Tiedossa oli myös, että molempien yritysten toiminta aiheuttaa merkittävää ajoneuvoliikennettä, mikä on otettava huomioon kaavamuutoksessa. Niinpä muutettavan asemakaavan yksi keskeisimmistä muutoksista on liikennejärjestelyjen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden varmentaminen.

Kunta laati asiaa koskevan selvityksen keväällä 2021 (Munkinmäen asemakaava, Länsiväylän (kt 51) / Pedersin tasoliittymän toimivuustarkastelu, Ramboll Finland Oy, 18.5. 2021). Erityisesti Munkinmäen alueella on varauduttava pitkän aikavälin ennustettuun muutokseen, mikä koskee ajoneuvoliikenteen kasvua sekä sen aiheuttamiin haasteisiin varautumista esimerkiksi liikenneturvallisuuden osalta tilanteessa, jossa rautatien ali on toteutettu uusi katu (Asemankaari) sekä uudet liittymäjärjestelyt Pedersinportissa. Alueen kokoojaväylän muodostavat Munkinmäentie ja Abrasinmäentie. Kasvavan ajoneuvoliikenteen johdosta tonttikohtaisten liittymien määrä on kriittisen tarkastelun alla. Edellä kuvatus toimivuustarkastelun lähtöaineistoon kuuluu kunnan toimeksiantona laadittu Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2020) käsittäen myös liittymäjärjestelyt asemakaavan muutoksen kortteleihin 202 ja 203.

Munkinmäen alueen ennustetun liikennemäärän kasvu ja sen vaikutusten huomioon ottaminen suunnittelussa on ollut asemakaavan muutoksen yksi keskeisistä haasteista. Kaavaehdotuksen lausuntojen ja muistutusten vastineista näkyy, että tätä problematiikkaa on käsitelty mm. Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa (kokousmuistioden päivämäärät: 9.4.2021 ja 21.6.2021). Munkinmäen alueen suunnittelussa onkin osattava katsoa pidemmälle tulevaisuuteen, sillä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti alueen luonne on muuttunut ja muuttuu jatkossakin siten, että kaupan hankkeita toteutetaan alueelle. Kunnan tehtävä on huolehtia liikenneturvallisuudesta ja varmentaa liikenneolosuhteiden toimivuus alueella. Näin kunta on toiminut ja kehittää Kirkkonummen liikealuetta määrätietoisesti niin, että kasvavat ajoneuvoliikennemäärät eivät aiheuta kohtuuttomia liikennehäiriöitä ja liikkuminen on turvallista kaikille. Yksi esimerkki liikekeskustan haasteiden ratkaisemisessa on Kirkkonummentien uuden sillan nelikaistaisen rakentaminen (katu sijaitsee asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä), minkä toteutuksen seurauksena autolla, pyörällä ja kävellen liikennöinti perinteisestä liikekeskustasta myös Munkinmäen alueelle helpottuu nostaen ajoneuvoliikennettä verrattuna nykytilanteeseen. Uuden sillan rakentamispäätös tehtiin kunnanvaltuustossa 27.9.2021 (§ 103). Niin ikään asemakaavoituksessa on jo ennakoitu mm. rantaradan alittavan uuden katuyhteyden (Asemankaari) tarve perinteisen liikekeskustan ja Munkinmäen välille Asemanseudun 2. vaiheen asemakaavassa (lainvoim. 31.7.2015). Kyseinen katuyhteys on asemakaavoitettu alueen osayleiskaavan mukaisesti (kt. kaavaselostuksen liite 2). Edellä kuvattu osoittaa kunnan tekevän määrätietoista työtä Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseksi niin, että se on sekä viihtyisä asuinpaikka että kiinnostava yritysten sijoittumispaikka.

Kirkkonummen kunnan kanta on, ettei asemakaavan muutoksen tavoitteet eikä itse muutettavan asemakaavan maankäyttö, syrji valittajaa.

Selvitysten riittämättömyys sekä niiden syrjivyyt

Valituksessa väitetään, että asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditut selvitykset ovat riittämättömiä ja valittajaa syrjiviä esittämättä kuitenkaan väitteelle yksityiskohtaisia perusteita. Kaavaselostuksen kappaleesta 1.6. (s. 2 ja 3) ilmenee suuri määrä erilaisia selvityksiä ja suunnitelmia, jotka on otettu huomioon asemakaavan muutoksen laatimisessa. Todettakoon myös, etteivät kaavoitusta ohjaavat viranomaistahot (esim. Uudenmaan ELY-keskus tai Uudenmaan liitto) ole edellyttäneet muiden selvitysten tai suunnitelmien laatimista.

Kirkkonummen kunnan mukaan valituksessa esitetty väite selvitysten riittämättömyydestä ja syrjivyydestä eivät pidä paikkaansa.

Päätöksentekoon on osallistunut esteellinen henkilö

Tähän asiaan on Kirkkonummen kunnan vastaus asiakohdassa 9 (s. 21).

Valittaja on todennut omassa valituksessaan, joskin epä johdonmukaisesti esteellisyysasiaan liitettyä, että kaavoitus ei saa valittajan tonttien osalta poiketa muiden maanomistajien tonttien kohdalla sovelletuista periaatteista ja hän on vedonnut valituksessaan KHO:n päätökseen 4.4.1986 t 1227 perustelematta väittämäänsä sen enempää. Näin ollen Kirkkonummen kunta ei voi ottaa kantaa valituksessa esitettyyn väitteeseen, koska perustelut puuttuvat ja koska valittaja ei ole perustellut KHO:n päätöksen 4.4.1986 t 1227 liittymistä kyseessä olevaan Munkinmäen asemakaavamuutoksen tapaukseen.

Vuorovaikutus kaavoitushankkeen aikana ja valittajan muistutukseen vastaaminen

Todettakoon, ettei valittaja ole toimittanut kannanottoa yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelemästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (ytl 27.2.2020, § 29).

Asemakaavaehdotuksen vuorovaikutus toteutettiin mahdollistamalla vastaanottoajan varaa minen vastaavalta kaavoittajalta. Valittaja ei kuitenkaan käyttänyt tätä mahdollisuutta.

Valittajan muistutukseen (18.6.2020) kaavaehdotuksesta on laadittu ns. kaavoittajan vastine, joka käsiteltiin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kunnanhallituksessa 9.5.2022 (§ 151). Kirkkonummen kunnan hallintosäännön (kv 30.8.2021, § 151) mukaan kunnanhallitus hyväksyy ns. kaavoittajan vastineet kaavahankkeesta saadusta palautteesta.

Lisäksi todettakoon, että ennen asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyä vastaava kaavoittaja järjesti 2.3.2022 valittajalle erillisen tilaisuuden, jossa kunnanarkkitehti ja kunnan geodeetti esittelivät alustavaa hyväksymiskäsittelyyn valmisteltavaa asemakaavan muutosta. Samassa yhteydessä käytiin läpi valittajatahon laatima muistutus sekä ns. kaavoittajan alustava vastine siihen.

Edellä kuvatun johdosta Kirkkonummen kunta toteaa, että valittajan väitteelle puutteellisesta kaavahankkeen aikaisesta vuorovaikutuksesta ei ole perusteita.

Kunnanvaltuuston päätöksen lainvastaisuus

Valituksessa väitetään, että kunnanvaltuuston päätös on lainvastainen, koska yleiskaava ei ole ollut ohjeena. Niin ikään valituksessa väitetään valtuuston ylittäneensä toimivaltansa sekä rikoneen harkintavallan rajoitusperiaatetta. Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan yksikään väitteistä ei pidä paikkaansa eikä väitteiden oikeellisuutta ole valituksessa mitenkään perusteltu.

Yleiskaavan vastaisuus

Valituksessa väitetään, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen. Todettakoon, että asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoim. 7.5.2010) ja asemakaavan muutos on sen mukainen (kt. myös tämän asiakohdan 1 edellä

olevat Tavoitteet kaavoitukselle syrjivät valittajaa, s. 6-7). Koska perusteita väitteelle ei valituksessa ole esitetty, katsoo Kirkkonummen kunta, että valituksen väite on paikkansa pitämätön.

Vaikutustarkastelujen puutteellisuus

Valituksessa väitetään, että kunnanvaltuusto ei ole objektiivisesti selvittänyt asemakaavan muutoksen vaikutuksia valittajaan. Kaavaselostuksen kappaleessa 5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset (s. 16-18) on otettu kantaa hankkeen keskeisiin tekijöihin, joita ovat:

- *vaikutukset rakennettuun ympäristöön (5.4.1)*
- *vaikutukset kauppaan, liikenteeseen ja pysäköintiin (5.4.2)*
- *vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (5.4.3)*
- *vaikutukset lapsiin ja nuoriin sekä liikuntaesteisiin (5.4.4).*

Kirkkonummen kunnan kantana on, että valittajan omistamaa korttelia 202 on käsitelty riittävästi vaikutustarkastelussa päinvastoin kuin valituksessa väitetään. Tarkastelussa on otettu kantaa muiden muassa korttelin 202 tontin 3 ajoneuvoliittymiin, joita asemakaavan muutoksessa on kaksi. Tosin vaikutustarkastelussa todetaan, että läntisen liittymän toteuttamismahdollisuus saattaa johtaa tilanteeseen, että Munkinmäentien liikenneturvallisuuden näkökulmasta sen käyttö estyy. Asia on tarkoitus ratkaista päivitettyssä katusuunnitelma.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asiakohtaa 1.

Asiakohta 2: asemakaavan muutos

Valituksessa todetaan, että kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (ytl 27.2.2020, § 29) mukaan muutettavan asemakaavan tavoitteena on edistää liikekeskustan palvelujen tarjontaa kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203. Valittajan omistaman korttelin 202 osalta ei ole asetettu itsenäisiä tavoitteita. Silti vain korttelille 203 annettiin merkittäviä rakennusoikeuksia, mutta valittajalle ei. Valittajan mukaan myös korttelin 202 rakennusoikeuksia olisi pitänyt nostaa vastaavalla tavalla.

Asemakaavan muutoksen alueella kunnallistekniikka on valmis liikennejärjestelyjä lukuun ottamatta. Valittajan mukaan suunnittelussa oli tarkoitus ottaa kantaa Munkinmäentien ja Purokummuntien liikennejärjestelyihin, mikä on johtanut siihen, että kunnan kumppanien (Lidl Suomi Ky ja Rakennusliike Lehto Oy) edellyttämä liikennetarve on johtanut valittajan oikeuksien rajoittamiseen siten että asemakaavan muutoksen maankäyttö on valittajataholle kohtuuton.

Valittajan mukaan asemakaavan muutoksessa korttelin 202 tontin 4 käyttökelpoista osaa supistettiin katualueen reunasta Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta poiketen: korttelin 202 pohjoispuolen käyttökelpoisen kaasujohdon alue alempana notkelmassa yhdessä eteläpuolen aluesupistuksen kanssa estää tontin 4 asianmukaisen rakentamisen. Valittajan mukaan kaasuputken alueesta koituu maanomistajalle jopa 50 %:n arvonvähennys yksikkö hinnasta, sillä kaasuputken kiinteistörekisteriin merkittävä käyttöoikeusalue on 5-10 metriä. Valittajatahon mukaan tontille osoitettu kaasuputkialue sijaitsee kuopassa olleen valittajalle arvoton toisin kuin kunnan kumppanien liikennettä palveleva katualue, josta osa on tällä hetkellä valittajan omistuksessa.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 202 tontilta 3 (KTY) poistettiin länsipuolen liittymä (jätettiin varaus) ja tontin 4 molemmat liittymät poistettiin. Valittajan mukaan ei voida olettaa, että tontti 4 rakennettuna käyttäisi toisen tontin ainoaa liittymää Valittaja on ilmoittanut kunnalle, että molemmille tonteille on järjestettävä omat tonttiliittymät sekä toteaa, että tarvittava liittymä tontilla 4 on poistettu kunnan kumppanien hyväksi sekä että KTY-tontille pitäisi perustaa rasite K-tontin liikenteen järjestämiseksi. Edellisen lisäksi valittaja toteaa, että KTY-tontille (tontti 3) muutettavan asemakaavan mukaisen liittymän sulkeminen vaikuttaa kiinteistön

vuokralaisten toimintaan. Asemakaavan muutoksen seurauksena korttelin 202 molemmille tonteille kuljettai-siin samasta liittymästä, mikä alentaa tonttien arvoa. Edellä kuvatut muutokset on tehty valittajan vahingoksi. Valittajan mukaan asemakaavan muutoksessa korttelin 203 laajentaminen on lisännyt korttelin rakennus-oikeutta. Lisäksi valittajan mukaan jo ennen maankäyttösopimuksia kunta on sopinut kumppaniensa kanssa korvausperusteista ja teettänyt sitä tukevan yleissuunnitelman. Kaavamuutoksen merkittävää hyötyä lisä-rakentamisoikeudesta saava kunta maanomistajana on valittajan mukaan neuvotellut muutokset (maankäyt-tösopimukset) kumppaniensa kanssa. Valittajan kanssa kunta ei ole suostunut neuvottelemaan sekä toteaa seuraavaa: kunta on saanut korvauksia jalostamastaan omasta edusta, vastaavasti valittaja on maksanut niistä alue- ja liittymämenetyksinä.

Valittajan käsityksen mukaan asemakaavan hyväksyminen on edellyttänyt, että kunta em. maanomistajat (kunta tulkitsee, että valittaja tarkoittaa maanomistajilla kunnan kumppaneita) ovat allekirjoittaneet maan-käyttösopimukset ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman. Valittajalla ei kuitenkaan ole tietoa näistä sopimuksista, mutta niiden perusteella ei voi syrjiä siitä kärsivää maanomistajaa eli valittajaa. Vaatimus maan-omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, jossa yhdelle tontille on annettu oikeudet muiden kustannuksella, ei täten valittajan mukaan toteudu. Korttelin 202 tontin 4 eteläosan supistaminen ei ole valittajan mukaan Kunta-keskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukainen.

Korttelia 202 koskeva asemakaava on ajanmukainen, mutta valittajan mukaan sitä koskeva asemakaavan muu-tos heikentää kyseisen korttelin maanomistajan (ts. valittajan) asemaa ja tarjoaa taloudellista hyvitystä kun-nan kumppaneille. Toisin sanoen valittajan mukaan kaavamuutos palvelee vain korttelia 203, vastaavasti kort-telista 202 on otettu vain lisäaluetta kunnan kumppaneita palvelevalle Munkinmäentien laajentamiselle.

Kunnan vastaus:

Asemakaavan muutoksen kortteleiden käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet

Kaavaprosessin aikana valittajalla on ollut mahdollista esittää kehittämisideoita korttelin 202 maankäytölle. Valittajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella korttelin 202 suunnittelu on perustunut asemakaavan muutoksessa siihen, että tontin 3 olemassa olevan maankäyttö to-dennetaan ja tontin 4 käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilytetään muutettavan asemakaavan mukaisina.

Valituksen väite, jonka mukaan asemakaavan muutoksen myötä olisi nostettu korttelin 203 ton-teilla rakennusoikeutta, ei pidä paikkaansa. Itse asiassa kaavamuutos vähentää korttelin raken-nusoikeutta 1385-1530 k-m² riippuen huoltoaseman korttelialueen (LH) lopullisesta käyttötar-koituksesta. Tontin 1 (maanomistaja on UV-Putki Oy) rakennusoikeus säilyy muutettavan ase-makaavan mukaisena. Sen sijaan tonttien 3, 4 ja 5 rakennusoikeus vähenee muutettavasta ase-makaavasta, vaikka korttelin pinta-ala laajenee noin 2000 m².

Asemakaavan liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valittajalle ovat kohtuuttomat

Valituksessa todetaan, että kunnan kumppanien (Lidl Suomi Ky ja Lehto Tilat Oy) edellyttämä liikennetarve on johtanut valittajan oikeuksien rajoittamiseen siten, että asemakaavan muutok-sen maankäyttö on valittajataholla kohtuuton. Kirkkonummen kunta ei yhdy valittajan näke-mykseen asemakaavan muutoksen kohtuuttomuudesta, sillä esimerkiksi hyvällä sijainnilla ole-van korttelin 202 molempien tonttien arvo nousee, mikäli kortteliin 203 toteutetaan Lidlin ja Puuilon myymälät perustuen kunnan vastauksen alla olevaan kohtaan (Asemakaavan muutok-sen järjestelyt korttelin 202 tonteilla 3 ja 4), sillä liikennejärjestelyjen ansiosta avattavat liikkeet tuovat uusia asiakkaita ja lisäävät alueen kiinnostavuutta, nostaen nimenomaan molempien tonttien arvonnousuodotuksia (kt. kunnan vastaus s. 12). Niin ikään kunnan tahtotilan mukai-nen Munkinmäen kehittyvä kaupallinen ilme sekä Munkinmäentien ja Länsiväylän ja Purokum-

muttien risteysalueen parantamistoimenpiteet nostavat edellä mainittujen tonttien arvoa liikenneolosuhteiden parantuessa.

Asemakaavan muutoksen järjestelyt korttelin 202 tonteilla 3 ja 4

Valituksessa väite, jonka mukaan asemakaavan muutoksessa korttelin 202 tontilta 3 (KTY) poistettiin länsipuolen liittymä, ei pidä paikkaansa. Koska Munkinmäentien ennustettu ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa, edellyttää se kunnalta toimenpiteitä liikenneturvallisuuden varmentamiseksi. Asemakaavan muutoksessa tontin 3 läntistä ajoneuvoliikenteen liittymäpaikkaa on siirretty hieman itään päin sen nykyiseltä paikalta nimenomaan liikenneturvallisuussyistä. Kaavaselostuksessa (kt. kunnan vastaus Vaikutustarkastelujen puutteellisuus, s. 9) on todettu, että kyseisen liittymän yksityiskohtaisempi toimivuus selvitetään katusuunnitelman päivittämisen yhteydessä. Vaihtoehtona voi olla, että liittymässä sallitaan esimerkiksi tontille joko sisään- tai ulosajo. Vaihtoehtoisesti myös liittymän sulkeminen saattaa tulla kysymykseen (kt. myös kunnan, kunnan konsultin Ramboll Finland Oy:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen muistio, joka on päivätty 21.6.2021, s. 6-7).

Valituksen väite, jonka mukaan asemakaavan muutoksessa korttelin 202 tontille 4 ei ole itsestä ajoneuvoliittymää pitää paikkansa. Se on järjestetty tontin 3 kautta rasitteena. Mikäli korttelin 203 tonteille toteutetaan Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy) mukainen katualue tarvittavine ryhmittymiskaistoinen, ei korttelin 202 tontille 4 ole mahdollista osoittaa toimivaan liittymää seuraavista syistä:

- liikenneturvallisuuden näkökulmasta on perusteltua ohjata korttelin 202 molemmille tonteille ajoneuvoliikenne tontin 3 olemassa olevan liittymän kautta, koska Munkinmäentielle, joka on siis kokoojakatu, ei ole mahdollista sijoittaa kahta liittymään lähelle toisiaan valittajan 18.6.2019 toimittaman esityksen mukaisesti (kt. tämän kunnan valituksen vastauksen kuva 1, s. 14)*
- korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 johtavan ajoneuvoliittymän liikennejärjestelyt eivät mahdollista korttelin 202 tontin 4 itäosaan sijoitettavaa liittymän valittajan 18.6.2019 toimittaman esityksen mukaisesti (kt. kunnan vastaus, kuva 1, s. 13), koska liittymää ei liikenneturvallisuuden vaarantamisen takia ole mahdollista sijoittaa Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman (Ramboll Finland Oy) mukaiselle risteysalueelle.*

Valituksessa todetaan, että asemakaavan muutoksen seurauksena tontin 4 rakentamiskelpoisin alue Munkinmäentien varrella on osoitettu korttelin 203 tonttien 3, 4 ja 5 liittymäjärjestelyihin. Vastaavasti tonttia 4 on laajennettu itään päin, jossa valituksen mukaan maaperä ei ole rakentamiseen sopivaa ja lisäksi rakentamista rajoittaa maakaasuputki estäen tontin 4 asianmukaisen rakentamisen. Valittajan mukaan kaasuputken alueesta koituu maanomistajalle jopa 50 %:n arvonvähennys yksikkö hinnasta, sillä kaasuputken kiinteistörekisteriin merkittävä käyttöalue on 5-10 metriä. Perustetta valittajan arvonvähennysväitteelle ei ole esitetty.

Valittajan esittämä kannanotto koskien Munkinmäentien katualueen laajentamisesta muutettavan asemakaavan korttelin 202 alueelle mahdollistamaan tarvittavan ajoneuvoliikenteen liittymäjärjestelyn korttelin 203 tonteille 3, 4 ja 5 jättää huomioimatta, että myös osa muutettavan asemakaavan korttelista 203 osoitetaan edellä mainittujen tonttien liittymäjärjestelyille eli tarvittava alue osoitetaan katualueeksi. Lisäksi on totta, että kaasuputken ja varoalueelle ei salli rakentamista lukuun ottamatta pysäköintiä ja tontin 4 mahdollista huoltoaluetta. Asiasta on kuitenkin sovittava putken omistajan kanssa. Tältä osin kaavoituksen lähtökohta on säilyttää tontin 4 pinta-ala mahdollisimman samankokoisena kuin muutettavassa asemakaavassa.

Korttelin 202 tonttien pinta-alat on asemakaavan muutoksessa pyritty säilyttämään mahdollisimman samankokoisina verrattuna muutettavan asemakaavan tontteihin. Asemakaavan muutoksessa tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on vähäisesti suurempi (6 m²):

- muutettava asemakaava:	rakennettu tontti:	5472 m ²
	rakentamaton tontti:	2909 m ²
- asemakaavan muutos:	rakennettu tontti:	5407 m ²
	rakentamaton tontti:	2980 m ² .

Valittajan väite kiinteistön 50 %:n arvonvähennyksestä on perustelematta ja Kirkkonummen kunta katsoo, että muutettavassa asemakaavassa korttelin 202 molempien tonttien arvo itse asiassa nousee seuraavista syistä:

- kunnan tavoite Munkinmäen alueen kehittämiseksi kaupan ja yritystoiminnan keskittymäksi (ei kuitenkaan keskustahakuista kauppaa), mikä nostaa Munkinmäentien varrella olevien tonttien arvoa riippumatta siitä onko tontti rakennettu tai rakentamaton
- sijainti kehittyvässä kuntakeskuksessa matkakeskuksen läheisyydessä on vetovoimatekijä Munkinmäen alueen kehittämisessä
- kunnan pitkän aikavälin tavoitteena on saada toteutukseen Pedersinportin eritasoliittymä Länsiväylälle, mikä merkitsee Munkinmäentien liikenne- ja asiakasmäärien kasvua lisäten kadun varrella sijaitsevien tonttien kaupallista kiinnostavuutta
- kunnan tavoitteena on kaukobussiliikenteen ja HSL-bussiliikenteen ohjaaminen Munkinmäentielle, sillä matkakeskuksen suunnittelussa on varauduttu myös kaukoliikenteen bussien pysäkkeihin Asematunnelin eteläisen sisäänkäynnin tuntumassa
- nyt suunniteltujen yritysten (Lidl ja Puuilo) sijoittuminen lisää kaupallista kiinnostusta korttelia 202 kohtaan ja eritoten sen rakentamattomalle tontille 4
- asemakaavan muutoksessa on varauduttu toteuttamaan tontin 4 palvelevat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet (kt. kaavaselostuksen liite 6).

Valituksessa todetaan, että asemakaavan muutoksen seurauksena korttelin 202 molemmille tonteille ajoneuvoliikenne johdetaan samasta liittymästä, mikä alentaa tonttien arvoa, sillä edellä kuvatut muutokset on tehty valittajan vahingoksi.

Kirkkonummen kunta ei pidä asemakaavan muutoksen aiheuttamia muutoksia valittajalle kohtuuttomina, sillä korttelin 202 tonttien raja-alueella sijaitseva yhteinen liittymä mahdollistaa tontin 4 tehokkaamman käytön kuten kaavaselostuksen havainnekuvassa on esitetty (kt. liite 10).

Korttelin 203 laajentaminen on lisännyt korttelin rakennusoikeutta

Valituksen väite, jonka mukaan korttelin 203 laajentaminen on lisännyt kyseisen korttelin rakennusoikeutta ei pidä paikkansa. Itse asiassa muutettavaan asemakaavan verrattuna rakennusoikeus on pienentynyt 1385-1530 k-m² riippuen huoltoaseman korttelialueen (LH) käyttötarkoituksesta, vaikka korttelin pinta-ala laajenee asemakaavan hyväksymiskäsittelyn esittelytekstin mukaisesti noin 2000 m².

Maankäyttösopimukset ja yleiskaavan vastaisuus

Valittajalla on virheellinen käsitys maankäyttösopimuksista, joita ei tässä kaavahankkeessa ole tarpeen neuvotella. Asemakaavan muutoksen korttelin 203 tonttien 3, 4 ja 5 maanomistaja on Kirkkonummen kunta, joka on solminut edellä mainitut kiinteistökaupan esisopimukset, joissa tontin myyntihinta perustuu kaavoitetun kokonaisrakennusoikeuden määrään. Rakennusoikeuden yksikköhinta perustuu 22.2.2019 laadittuun puolueettomaan kiinteistöarvioon. Näin ollen

valittajalla ei täten voikaan olla tietoa maankäyttösuojimuksista. Valituksessa esitetty väite maankäyttösuojimuksista on siis virheellinen.

Valituksessa väitetään, että korttelin 202 tontin 4 eteläosan supistaminen on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan vastainen. Kirkkonummen kunnan mukaan väite on paikkansa pitämätön, koska Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava on esitystavaltaan yleispiirteinen ja asemakaavan muutos noudattaa sitä tarkasti (kt. kunnan vastaus asiakohda 1, s. 8-9).

Muutettavan asemakaavan ajantasaisuus

Valituksessa todetaan, että kortteli 202 maankäyttö on ajantasalla. Kirkkonummen kunnan näkemys on kuitenkin, että nykytilanteessa korttelin maankäyttö on ajantasalla, mutta Munkinmäen alueen kehittäminen edellyttää tarvittavia muutoksia sen maankäyttöön ja sen johdosta nyt valituksenalainen kaavahanke on juuri pantu vireille, koska kunnan tavoitteena on asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (ytl 27.2.2020, § 29) mukaisesti tahto monipuolistaa Munkinmäen alueen palvelutasoa.

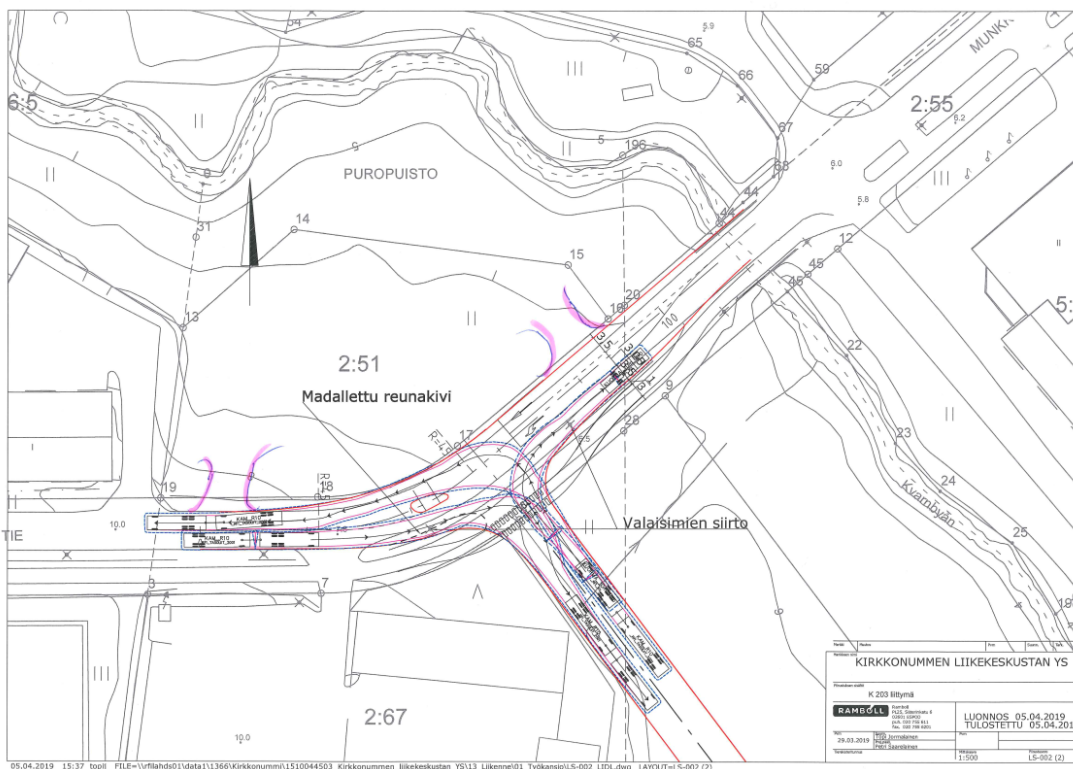
Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asiakohda 2.

Asiakohda 3: liikennejärjestelyt

Valittaja pyysi kuntaa poistamaan korttelin 202 kaavamuutoksesta, mutta kunta ei siihen myöntynyt. Valittajan mukaan kaavamuutoksen julkilausumattomana tavoitteena on heikentää korttelin 202 oikeuksia korttelin 203 hyväksi:

- korttelin 202 tontille 3 ei järjestetty tarvittavia kulkuyhteyksiä (ts. ajoneuvoliittymää)
- korttelin 202 tontille 4 ei järjestetty ajoneuvoliittymää.

Valittaja väittää, ettei asemakaavassa voida jättää asioita ratkaistavaksi rasitesopimuksilla.



Kuva 1: valittajan toimittama esitys 18.11.2019 vastaavalle kaavoittajalle.

Muutettavassa asemakaavassa korttelin 202 tontilla 3 on kaksi ajoneuvoliittymää, mikä on ollut tontin käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta välttämätöntä. Kyseiset liittymät ovat valittajan näkemyksen mukaan toiminnallisesti sujuvia ja turvallisia. Muutettavassa asemakaavassa korttelin 202 tontilla 4 ei ole ainuttakaan ajoneuvoliittymää eli sinne ei valittajan mukaan voi enää ajaa. Valituksessa todetaan, että edellä kuvatut muutokset on tehty korttelin 203 maanomistajan (ts. kunta) ja sen esisopimuskumppanien (ts. Lidl Suomi Ky ja Lehto Tilat Oy) hyväksi taloudellisilla perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset syrjäyttäen. Edelleen valituksessa väitetään, että liikennejärjestelyjen epäsuhta kunnalle taloudellista hyötyä tuottavan korttelin 203 ja valittajan omistaman korttelin 202 välillä on räikeä ollen valittajalle kohtuuton eikä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu täten toteudu. Molempien korttelien ajoneuvoliikenneyhteydet olisi järjestettävä uudelleen kunnan objektiivisesti asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Valituksessa edellytetään asemakaavan muutoksessa korttelin 202 rakentamattomalle tontille 4 kahta ajoneuvoliittymää, jota koskeva esitys on toimitettu vastaavalle kaavoittajalle 18.11.2019. Valittaja muistuttaa tuoneensa asian esille myös antamassaan muistutuksessa 18.6.2020. Valittajan mukaan kaksi ajoneuvoliittymää asemakaavan muutoksen mukaiselle tontille 4 sujuvoittaisi Munkinmäentien liikennettä verrattuna kaavaratkaisun liikennejärjestelyyn, jossa tontille 4 ajo on järjestetty tontin 3 läntisen ajoneuvoliittymän kautta. Valituksen mukaan kaavamutoksessa on poistettu olemassa olevia ajoneuvoliittymiä toisen maanomistajan hyväksi ja vaikeutettu valittajan molempien tonttien kehittämismahdollisuudet.

Koska liikenneyhteyksiä ei ole järjestetty asemakaavan muutoksessa valittajan kiinteistöillä, osoittaa se, ettei asiaa ole riittävästi selvitetty kaavaa laadittaessa. Valituksessa todetaan seuraavaa: asemakaavan koko ja tarkoitus huomioon ottaen puutteet ovat suhteellisesti selvästi suurempia kuin tuoreessa ratkaisussa KHO:2022: 56 (KHO 19.5.2022 taltio 1490). Asemakaava on siten valittajan väitteen mukaisesti kokonaisuudessaan kummottava ja selvitettävä korttelien 202 ja 203 liikennejärjestelyjä ja ajoneuvoliikenteen liittymäjärjestelyjä kokonaisuutena, ei syrjivästi.

Kunnan vastaus:

Jotta Munkinmäen aluetta koskevista kunnan kehittämistavoitteista syntyisi käsitys, on tämän asiakohdan osalta syytä lukea tämän valitusvastauksen alkuun sijoitettu kappale Lähtötietoa ja taustaa kunnan vastaukseen valituksesta (s. 2-4). Kyseisessä taustoituksessa on pyritty tuomaan esille esimerkiksi Munkinmäen alueen jatkuva kehittyminen laadittuine asemakaavojen muutoksineen, jotka kaikki on laadittu viimeisen 15 vuoden aikana.

Korttelin 202 molempien tonttien ajoneuvoliittymien problematiikkaan on käsitelty tässä kunnan vastauksessa valitukseen seuraavissa kohdissa:

- *Asemakaavan liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valittajalle ovat kohtuuttomat (kt. kunnan vastaus, asiakohda 1, s. 10-11)*
- *Asemakaavan muutoksen järjestelyt korttelin 202 tonteilla 3 ja 4 (kt. kunnan vastaus asiakohda 1, s. 11 -12).*

Kirkkonummen kunnan mukaan valittajan väite, jonka mukaan asemakaavassa ei voida jättää asioita ratkaistavaksi rasitesopimuksilla, ei pidä paikkaansa. Todettakoon, että asemakaavoihin liittyvät rasitesopimukset ovat varsin yleisiä.

Kirkkonummen kunnalla ei ole kyseisiin asioihin uutta lisättävää.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asiakohtaa 3.

Asiakohta 4: asemakaavassa muut aluejärjestelyt

Valituksessa todetaan, että asemakaavan muutoksessa Munkinmäentietä levennettiin kaventamalla korttelia 202 tontin 4 kohdalla, jossa menetetty alue palveli parhaiten tontin käyttöä. Muutettavan asemakaavan tontin pohjoispuolen alue on rakentamiskelvoton pehmeän notko maakaasuputken reitillä ei mahdollista rakentamista. Valittajan mukaan asiaa ei ole selvitetty asemakaavan muutoksessa eikä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa: kaavamutosta laadittaessa ei ole selvitetty MRL 54 §:n 2. momentissa säädettyjä vaatimuksia edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annettu valtioneuvoston asetuksen (551/2009) liitteen I kohdan 3 vaatimukset asettavat rajoituksia asemakaavan muutoksen mukaiselle valittajan tontille 4. Valituksessa todetaan, että tontin pohjoisosassa sijaitseva maakaasuputki varoalueineen pitäisi stabiloida, jotta sitä voitaisiin käyttää tontin tarpeisiin. Tontin 4 käyttökelpoisuutta ei ole valittajan mukaan selvitetty, koska se on jo etukäteen uhrattu korttelin 203 tarvitsemien liittymien maksajaksi.

Valittaja joutuu luovuttamaan yksipuolisesti osan tontistaan katualueeksi. Valittajan mukaan ratkaisun KHO: 2008:14 (KHO 29.2.2008 taltio 356) perusteella se olisi mahdollista yleiskaavassa sen yleispiirteisyyden takia, muttei asemakaavassa.

Valituksen mukaan kunta on kehittänyt korttelia 203 kumppaniensa myymälätiloja varten ja tähän liittyvistä järjestelyistä on sovittu. Valittajalla ei ole tiedossa näitä sopimuksia ja edelleen valituksessa todetaan, että Munkinmäentien laajennus korttelin 202 tontin 4 alueelle liittyy sopimukseen. Valittajan kanssa ei ole neuvoteltu maankäytösopimuksesta, vaikka se esitti sitä. Asemakaavan muutos ei lisää korttelissa 202 rakennusoi-keutta eikä muutenkaan hyödynnä korttelin maanomistajaa. Valituksessa todetaan, että kunnalle on annettava selkeä viesti, että asemakaavan on perustuttava maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kunnan vastaus:

Asemakaavoissa keskeinen arviointikriteeri, jota esimerkiksi vaikutusarviointi koskee, on sen lopputilanteen mukainen maankäyttö. Lopputilanteella tarkoitetaan toteutunutta asemakaavaa. Valittajan väite, jonka mukaan hyväksytty asemakaava ei täytä MRL 54 §:n 2. momentin mukaista vaatimusta terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä ei Kirkkonummen kunnan mukaan pidä paikkaansa. Asemakaavan maankäyttö täyttää edellä mainitun lakikohdan vaatimukset.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 202 tontin 3 läntinen ajoneuvoliittymän paikka on siirtynyt itään päin nykytilanteeseen verrattuna, minkä ansiosta asukkaiden lähiympäristö paranee. Uusi maankäyttö edistää MRL 54 §:n mukaisesti terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön tavoitetta. Ja mikäli kyseinen liittymä poistetaan, paranee rivitalon asukkaiden elinympäristö entisestään ajoneuvoliikenteen poistuessa asuinrakennuksen välittömästä läheisyydestä. Kaa-vaehdotuksen jälkeen Kvarnbyån luonnonympäristön elinolosuhteiden turvaamiseksi on tehty tarvittavat toimenpiteet. Niin ikään ajoneuvoliikenteen turvallisuuteen liittyen on käynnistetty esimerkiksi Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen suunnittelu nimenomaan sen toimivuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tämän lisäksi asemakaavan korttelien liittymien toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen on paneuduttu suunnittelemalla kasvavien liikennejärjestelyjen mukaiset toimenpiteet, joista tonttien ajoneuvoliittymien vähentäminen koskee valittajaa.

Valittajan mukaan Munkinmäentien leventäminen kavensi korttelia 202 tontin 4 kohdalla tarkoittaa tontin parhaan osan menetystä maanomistajalle on ymmärrettävää. Kuitenkin kunnan tahtotilan mukaisesti Munkinmäen alueen kehittäminen kaupan tarpeisiin saattaa tarkoittaa kuvattua kaltaisia menetyksiä maanomistajille, mikä on valitettavaa. Kuitenkin kunnan vastuulla

on tarvittavien palvelujen järjestäminen sekä kaupan kilpailun edistäminen niin kunnan kuin naapurikutienkin asukkailla kuten MRL:n 5 §:ssä kohdassa 9 on tuotu esille

*Ensinnäkin maakaasuputken alueen käyttöoikeudesta on saatava sen omistajan lupa ja niinpä valittajan väitteeseen kyseisen alueen stabilointitarpeesta on vaikea vastata varsinkaan kun maaperästä ei ole tarkkaa tietoa. Edellä esitetyn takia Kirkkonummen kunta pitää valittajan väitteeseen vastaamista haasteellisena, mutta asiaa on käsitelty asemakaavan havainnekuvas-
sa. Vaikka havainnekuva ei ole juridinen, on siinä osoitettu toimivat maankäyttömallit korttelien 202 tonteille 3 ja 4. Koska tontti 3 on rakennettu, niin sen maankäyttö mukaillee olemassa ole-
vaa tilannetta, tosin nykytilanteessa autopaikkojen todellinen määrä on huomattavasti pienem-
pi kuin havainnekuvas-
sa oleva tilanne. Sen sijaan tontin 4 havainnekuvan lähtökohtana on kau-
pan toimitilan toteuttaminen tontille niin, että kaupan suunnittelusuositusten mukaisesti asia-
kaspaikat on sijoitettu hyvin näkyvällä paikalla ajoneuvoliikenteen liittymän ja Munkinmäentien
lähituntumassa. Havainnekuvas-
sa vain muutama tontin autopaikoista sijaitsee osin maakaasu-
linjan alueella ja näin on osoitettu, että tontin maankäyttö on toteutettavissa järkevästi niin,
ettei maakaasulinjaa ole mahdollisesti tarpeen stabiloida. Tässä yhteydessä on tuotava esille,
että asemakaavan hulevesien käsittely (Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma
kaavamutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020) edellyttää hulevesiputkistojen sijoittamista
korttelin 202 molemmille tonteille, mikä voi niin ikään edellyttää putkiston alueiden stabilointia
kuten myös pysäköintialueiden toteuttaminen. Edellä kuvatun perusteella valittajan tonttien
maankäyttö voi maakaasuputkien alueen lisäksi edellyttää tonteilla pysäköinti- ja huoltopihojen
stabilointia eikä pelkästään maakaasuputken alueella. Laadukkaan piha-alueen suunnittelulla
voitaneen välttää kokonaan maakaasuputken alueen stabilointi. Näin ollen Kirkkonummen kun-
ta toteaa, että vasta asemakaavan toteuttamisen yhteydessä on riittävää tietoa mahdollinen
maakaasuputken linjan stabilisointitarpeesta ja sen takia valittajan väite stabiloinnin tarpeesta
ei pidä paikkaansa.*

*Valittajan väite, jonka mukaan korttelin 202 tontin 4 käyttökelpoisuutta ei ole valittajan mu-
kaan selvitetty, koska se on jo etukäteen uhrattu korttelin 203 tarvitsemien liittymien maksa-
jaksi, ei Kirkkonummen kunnan mukaan pidä paikkaansa. Edellisessä kappaleessa on selvitetty
kyseisen tontin maankäyttö havainnekuvan kautta. Kun asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun-
ta maksaa korvauksen Munkinmäentien liitetyn asemakaavan mukaisesta alueesta valittajalle.
Kyseinen asia selvitettiin mukaan lukien tontin 4 havainnekuvan mukainen maankäyttöä kun-
nanarkkitehdin ja kunnangeodeetin järjestämässä tilaisuudessa 2.3.2022 valituksen tehneelle
taholle. Niinpä valittajan väite luovuttaa yksipuolisesti osan tontistaan katualueeksi ei pidä Kirk-
konummen kunnan mukaan paikkaansa. Asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitettavan
tontinosan maapohja arvostetaan menetetyn omaisuuden käyvän arvon mukaan. Kunta hankkii
katualueen, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.*

*Valittajan viittaus KHO:2008:14 ei ole analoginen tähän asemakaavan muutokseen. Kyseinen
oikeustapaus käsittelee yleiskaavan pohjalta laadittua ensimmäistä asemakaavaa ja sen koh-
tuuttomuusarviointia koskien mm. sitä, saako uusi katuyhteys halkaista tontin kahteen osaan.
Käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa ei kuitenkaan osoiteta uutta katuyhteyttä, vaan ny-
kyistä katualuetta levennetään liittymäjärjestelyjen mahdollistamiseksi. Muutos ei ole maan-
omistajan kannalta kohtuuton. Korttelin 202 tonttien yhteispinta-ala pienenee 8397 m²:stä
8387 m²:iin eli 10 m²:llä, koska tonttiin nro 4 tulee katualueeksi menetettävän alueen tilalle
aluetta pohjoispuoleiselta virkistysalueelta.*

*Valittajan väitteeseen koskien kunnan ja korttelin 203 kumppanien sopimuksia on vastattu
kohdassa 1 sivulla 5 ja 6. Todettakoon, että asemakaava on laadittu säilyttäen korttelin 202
molemmilla tonteilla muutettavan asemakaavan mukainen rakennusoikeus, minkä johdosta ei*

ole ollut tarpeen käynnistää valittajan kanssa neuvotteluja etenkin tilanteessa, jossa maanomistaja ei ole esittänyt suunnitelmia rakentamattoman tontin 4 osalta.

Valituksessa todetaan, että kunnalle on annettava selkeä viesti, että asemakaavan on perustuttava maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Kirkkonummen kunnan kaavoitusperiaatteet noudattavat MRL:n pykälää ja asetuksia.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asiakohtaa 4.

Asiakohta 5: muutos vanhaan asemakaavaan ja rakennusoikeus

Valituksessa väitetään, että korttelille 203 on asemakaavan muutoksessa osoitettu liikaa rakennusoikeutta täysin epäsuhteessa siihen mitä korttelille 202 on rahaa vasten sallittu, vaikka asemakaavan tavoitteiden väitetään olevan molemmille kortteille samat. Myös korttelille 202 on annettava lisää rakennusoikeutta ja säilytettävä tontti sellaisena, että sille voidaan rakentaa.

Valittajan mukaan maanomistajien syrjivä kohtelu näkyy myös asemakaavan muutoksen syrjivissä liikennejärjestelyissä. Rakennusoikeuden tasapuoliset mitoitusperiaatteet ovat edellytyksenä kaikessa kaavoituksessa (mm. KHO:2014:54). Valituksessa tuodaan esille, että koska tasapuolisuutta ei ole selvitetty, asemakaava ei täytä MRL 9 §:n vaatimuksia vaikutusten selvittämisestä, millä on olennainen vaikutus valittajan kiinteistöjen käyttöön.

Kaavamuutoksen alueella on voimassa vuonna 2004 lainvoimaiseksi tullut Munkinmäen asemakaava, jossa korttelin 202 rakentamaton tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja rakennettu tontti toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutoksessa molempien tonttien rakennusoikeus on säilynyt muuttumattomana. Muutettavassa kaavassa molemmille tonteille on osoitettu kaksi ajoneuvoliikenteen liittymää. Edellä kuvattuja oikeuksia on supistettu asemakaavan muutoksessa, koska korttelin 203 muita syrjiviä oikeuksia ei muuten voisi toteuttaa. Valituksessa todetaan lisäksi, että elinkeinoelämän toimiva kilpailu ei kehity syrjivällä asemakaavalla eikä liikennettä järjestetä jättämällä korttelin 202 ajoneuvoliikenteen liittymät selvittämättä.

Kunnan vastaus:

Valituksen väite, joka mukaan korttelille 203 on asemakaavan muutoksessa osoitettu liikaa rakennusoikeutta täysin epäsuhteessa siihen mitä korttelille 202 on rahaa vasten sallittu, on Kirkkonummen kunnan mielestä paikkansa pitämätön, sillä korttelin 203 tonttien 3,4 ja 5 rakennusoikeus on pienentynyt (kt. asiakohta 2, s. 13). Kaavoitusprosessin aikana valittaja ei ole toimittanut kuntaa esityksiä rakennusoikeuksien nostamiseksi korttelin 202 tontilla, mikä olisi käynnistänyt maankäytösopimusneuvottelujen aloittamisen valittajan kanssa. Maankäytösopimus eli sopimus maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin laaditaan vain, jos maanomistajalle aiheutuu asemakaavasta merkittävää hyötyä.

Perusteet liikennejärjestelyjen toteuttamiselle on esitetty tämän vastauksen kohdissa Lähtötietoja ja taustaa kunnan vastaukseen valituksesta (s. 2-4) sekä asiakohdassa 2 (s. 11-12). Kirkkonummen kunnalla ei ole kyseiseen valittajan väitteeseen uutta sanottavaa. niin ikään asemakaavan muutoksen liikennejärjestelyistä on vastaus asiakohdassa 3 (s. 14).

Valituksen väitteeseen, jonka koskee elinkeinoelämän toimivaa kilpailua syrjivällä asemakaavalla sekä liikenteen järjestäminen korttelin 202 ajoneuvoliikenteen liittymiä selvittämättä, ei pidä paikkaansa Kirkkonummen kunnan mielestä. Asiaa on käsitelty sekä tässä kunnan vastauksessa kohdassa Lähtötietoja ja taustaa kunnan vastaukseen valituksesta (s. 2-4) sekä asiakohdassa 1 (s. 5-9) ja asiakohdassa 2 (s. 11-12).

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asia-kohtaa 5.

Asiakohta 6: yleiskaavan huomioon ottaminen

Valituksessa väitetään, ettei oikeusvaikutteinen yleiskaava (kunta tulkitsee valittajan tarkoittavan Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa) ole ollut laissa vaaditulla tavalla ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Niin ikään valituksessa todetaan, ettei hanke osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä kunnan laatimissa vastineissa väitetyllä tavalla toteuta Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa eikä sen ole tarkoituksaan toteuttaa sitä valittajan kiinteistön alueella. Kaavaratkaisu on vain saneltu kuulematta ja neuvottelematta, koska taloudellisesti kannattavat esisopimukset ovat edellyttäneet korttelin 202 oikeuksien supistamista ja valittajan syrjintää maanomistajana.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa (lainvoim. 7.5.2010) on osoitettu asemakaavan muutosta koskevan alueen liikennejärjestelmä ja maankäyttö: korttelit 202 ja 203 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Korttelin 202 rakennetulle tontille on osoitettu kolme kulkuyhteyttä (kunta tulkitsee valittajan tarkoittavan ajoneuvoliittymää) ja rakentamattomalle tontille ei osayleiskaavassa ole otettu kantaa. Edellä kuvattuun vedoten valittaja väittää, ettei osayleiskaava ole ollut ohjeena asemakaavan muuttamiselle eikä muutoinkaan alueiden käytön järjestämistoimenpiteisiin koskien korttelia 202.

Maakuntakaava ei ole voimassa asema- ja yleiskaavoitetuilla alueilla muutoin kun muutettaessa kaavoja (MRL 32.3 §). Valituksessa todetaan, että maakuntakaavassa Kirkkonummen kuntakeskuksen aluetta symbolisoi keskustatoimintojen alueen -kohdemerkintä ilman tarkkaa aluerajausta. Lisäksi maakuntakaavassa osoitetaan vain suuremmat väylät. Valittajan mukaan asemakaavan muutoksen maankäyttö korttelissa 202 ei ole yleiskaavan eikä maakuntakaavan mukainen.

Kunnan vastaus:

Yleiskaavan vastaisuus

Valituksessa väitetään asemakaavan muutoksen olevan yleiskaavan vastainen. Todettakoon, että asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoim. 7.5.2010) ja asemakaavan muutos on sen mukainen (kt. myös kunnan vastaus, asia-kohta 1 Tavoitteet kaavoitukselle syrjivät valittajaa, s. 6-7 sekä Yleiskaavan vastaisuus, s. 8-9). Koska perusteita väitteelle ei valituksessa ole esitetty, katsoo Kirkkonummen kunta, että valituksen väite on paikkansa pitämätön, sillä esimerkiksi osayleiskaavan tarkoituksena ei ole osoittaa korttelien ajoneuvoliittymien määrää kuten valituksessa väitetään osoitetun Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa.

Maakuntakaavan vastaisuus

Valituksessa todetaan, että asemakaavan muutoksen kortteli 202 ei ole maakuntakaavan mukainen. Kirkkonummen kunta pitää valituksen väitettä virheellisenä ja erittäin kummallisena, sillä Uusimaa-kaavan 2050 tarkoituksena ei ole ohjata yksityiskohtaista asemakaavoitusta korttelissa 202.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asia-kohtaa 6.

Asiakohta 7: asemakaavan sisältövaatimukset

Valituksessa väitetään, asemakaavan muutosta laadittaessa oikeusvaikutteista yleiskaavaa (ts. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava) ei ole otettu huomioon eikä se ole ollut kaavoituksen ohjeena.

Valittaja väittää, ettei asemakaavan muutoksen selvitykset ole olleet riittäviä korttelissa 202 aiheutuvista vaikutuksista: muutoksella ei luoda edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle eikä liikenteen järjestämiselle korttelin tonteilla 3 ja 4. Valittajan mukaan kaavamuutoksessa ei ole vaalittu rakennetun tontin toiminnallista ympäristöä eikä rakentamattoman tontin kehittämistä. Niin ikään valittaja kokee, ettei kaavamuutoksessa ole sovitettu yhteen intressejä vaan edistetty yhden korttelin maanomistajan (ts. kunnan) intressejä. Korttelin 202 maanomistajan (ts. valittajan) ja osallisten vuorovaikutus kaavaa valmistellessa ei ole valittajan mukaan toteutunut.

Valittaja väittää, että asemakaavan muutoksessa korttelin 202 maanomistajalle (ts. valittajalle) ja muille oikeudenhaltijoille on asetettu kohtuuttomia rajoituksia sekä aiheutettu sellaista kohtuutonta haittaa, joka olisi ollut vältettävissä kaavalle asetettujen tavoitteiden ja vaatimusten syrjäyttämällä, mikäli kaavan valmistelu olisi ollut laajapohjaisempaa, objektiivista ja perustunut riittäviin selvityksiin.

Asemakaavan muutoksessa rakentamisen ja liikennejärjestelyjen tavoitteet palvelevat vain korttelia 203 sekä sen maanomistajan ja kumppanien intressejä toteuttamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Valittajan mukaan tasapuolinen kohtelu edellyttää myös korttelin 203 koskevaa maankäyttöä ja sen liittymäjärjestelyt toteutetaan kokonaisuudessaan niin, ettei korttelin 202 maanomistajaa (ts. valittajaa) tarvitse syrjiä korttelin 203 tavoitteiden tyydyttämiseksi. Kunnan kaavoitusmonopoli ei oikeuta syrjimään kaavoitettavan alueen muita maanomistajia eikä edes alueenulkopuolisia maanomistajia, jos heidän oikeutensa yhdenvertaiseen kohteluun asemakaavoituksen seurauksena menetetään.

Valituksessa tuodaan esille, että kunnanvaltuutettu Liljeqvist esitti asemakaavan muutoksen tullessa valtuuston päätettäväksi asian ratkaisemista alemmalla tasolla katusuunnittelun keinoin, mutta valittajan mukaan asia on ratkaistava nimenomaan asemakaavassa. Valittajan mukaan kaavakarttaa ja sen määräyksiä koskevat muutokset olisi pitänyt tehdä edellisen vuoden aikana: käytännössä vastaavan kaavoittajan olisi pitänyt alusta lähtien ottaa huomioon väärälle uralle menneen kaavahankkeen puutteet ja asiasta annetut muistutukset. Valittajan käsityksen mukaan kaavaehdotuksen (kunta tulkitsee valittajan tarkoittavan hyväksymiskäsittelyyn valmisteltua kaava-aineistoa) tullessa päätöksentekoon muutokset eivät yleensä ole mahdollisia. Kunnanvaltuusto on valittajan väitteen mukaan vain demokratian muotovaatimukset täyttävä poliittinen kumileimasin virkamiesten toiminnalle.

Valittaja tuo esille seuraavaa: ”alueen maanomistajia on myös kokonaisuudessaan kaava-alueen rajoista riippumatta on syrjitty ja jätetty selvittämättä asemakaavan vaikutukset heidän oikeuksiinsa (vrt. KHO:2008:71, KHO 25.9.2008 taltio 2329), vaikka valittajasta poiketen eivät asemakaavan ulkopuoliset kärsisikään suoria alue- ja liittymämenetyksiä. Se näkyy kuntalaisten muistutuksista”.

Kunnan vastaus:

Yleiskaavan vastaisuus

Valituksessa väitetään, että asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen. Todettakoon, että asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoim. 7.5.2010) ja asemakaavan muutos on sen mukainen (kt. kunnan vastaus, asiakohta 1, Tavoitteet kaavoitukselle syrjivät valittajaa, s. 6-7). Koska perusteita väitteelle ei valituksessa ole esitetty, katsoo Kirkkonummen kunta, että valituksen väite on paikkansa pitämätön.

Selvitysten riittämättömyys

Valituksen väittämän mukaan asemakaavan muutoksen selvitykset eivät ole riittäviä korttelissa 202 aiheutuvista vaikutuksista: muutoksella ei luoda edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle eikä liikenteen järjestämiselle korttelin tonteilla 3 ja 4. Kirkkonummen kunnan vastaus tähän valituksen kohtaan on kirjattu tämän vastukseen kappaleessa Selvitysten riittämättömyys sekä niiden syrjivyyts (kt. kunnan vastaus, asiakohta 1, s. 8).

Niin ikään valituksessa tuodaan esille, että asemakaavan muutoksessa ei ole vaalittu rakennetun tontin toiminnallista ympäristöä eikä rakentamattoman tontin kehittämistä. Väite on ristiriitainen asemakaavan mahdollistaman maankäytön kanssa. Kirkkonummen kunnan vastaus tähän valituksen kohtaan on kirjattu asiakohdan 2 vastukseen kappaleessa Asemakaavan muutoksen järjestelyt korttelin 202 tonteilla 3 ja 4 (kt. kunnan vastaus, asiakohta 1, s. 11-12).

Valittajalle on aiheutettu kohtuutonta haittaa ja rajoituksia

Valituksessa tuodaan esille, että korttelin 202 maanomistajalle aiheutuu asemakaavan muutoksesta kohtuutonta haittaa ja rajoituksia, mikä olisi ollut vältettävissä syrjäyttämällä kaavoitukselle asetetut tavoitteet ja vaatimukset. Kirkkonummen kunta haluaa tuoda vahvasti esille, että muutettavan asemakaavan tavoitteet on hyväksytty hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä (ytl 27.2.2020, § 29) eikä kyseiset tavoitteet ole vaarantamassa esimerkiksi korttelin 202 rakennetun tontin nykymuotoista toimintaa. Lisäksi on muistettava, että korttelin toinen tontti on rakentamaton. Tästä johtuen Kirkkonummen kunta ei näe asemakaavan muutoksen edellyttävän mitään erityisiä muutoksia korttelissa 202 toimiville yrityksille ja näin ollen Kirkkonummen kunta pitää valituksen väitettä virheellisenä.

Näkemykset, jonka mukaan asemakaavan muutos palvelee ainoastaan korttelia 203

Asemakaavan muutoshankkeissa joudutaan ratkomaan usein ristiriitaisia maankäyttöhaasteita. Valittaja kokee, ettei kaavamuutoksessa toteudu tasapuolinen kohtelu kortteleiden 202 ja 203 maankäyttöratkaisujen osalta, vaan kaavamuutos syrjii valittajaa.

Asiaan on vastattu tämän vastauksen asiakohdassa 2 Asemakaavan liikennejärjestelyt ja niiden vaikutukset valittajalle ovat kohtuuttomat (kt. kunnan vastaus, asiakohta 1, s. 10-11) eikä Kirkkonummen kunnalla ole asiaan uutta sanottavaa.

Kunnanvaltuutettu Liljeqvistin esitys

Valituksessa tuodaan esille kunnanvaltuutettu Liljeqvist esitys, jonka tämän asemakaavan muutoksen tullessa valtuuston päätettäväksi asian (kunta tulkitsee valittajan tarkoittavan liikenne- ja katuolosuhteiden) ratkaisemista alemmalla tasolla katusuunnittelun keinoin, mutta valittajan mukaan asia on ratkaistava nimenomaan asemakaavassa. Valittaja on oikeassa, jonka mukaan periaatteelliset ratkaisut on osoitettava asemakaavassa, mutta esimerkiksi kunnallistekniikan yksityiskohtainen suunnittelu tehdään laadittaessa esimerkiksi katusuunnitelmia ja vesihuollon rakennussuunnitelmia. Ei ole poikkeuksellista, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan joutua tilanteeseen, jossa kaavan mahdollistama ratkaisu ei ole toimivin tai se on kustannuksiltaan huomattavan korkea. Tällöin on perusteltua tutkia uuden tiedon valossa myös uusia ratkaisuja. Edellä kuvatun mukaisesti Kirkkonummen kunta toteaa, että koska kyseessä on kunnanvaltuutetun evästys, ei sillä ole juridista merkitystä hyväksytyyn asemakaavan muutokseen, niin ei kunta ota asiaan kantaa.

Ohjeistus kaavanlaatimiselle

Valittajan mukaan kaavakarttaa ja sen määräyksiä koskevat muutokset olisi pitänyt tehdä edellisen vuoden aikana eli vuonna 2021. Perusteita tämänkaltaiselle toimintatavalle ei ole esitetty. Kirkkonummen kunta ei ymmärrä mitä valittaja kyseisellä toimintamallilla tavoittelee, sillä kaavat tuodaan päättäjäkäsittelyyn siinä vaiheessa kun ne ovat valmiita käsiteltäviksi päätöselämissä.

Kirkkonummen kunta ei ota kantaa valittajan näkemykseen, joka mukaan kaavaehdotuksen (kunta tulkitsee valittajan tarkoittavan hyväksymiskäsittelyyn valmisteltua kaava-aineisto) tullessa päätöksentekoon muutokset eivät yleensä ole mahdollisia. Kirkkonummella on myös kunnanvaltuustossa tehty muutoksia käsittelyssä olleisiin asemakaavoihin, joskin se on verraten harvinaista.

Kaava-alueen rajoista riippumatta maanomistajia on syrjitty ja jätetty selvittämättä asemakaavan vaikutukset heidän oikeuksiinsa

Valittaja tuo valituksessaan esille seuraavaa: kaava-alueen rajoista riippumatta maanomistajia on myös kokonaisuudessaan syrjitty ja jätetty selvittämättä asemakaavan vaikutukset heidän oikeuksiinsa. Koska väitettä ei ole perusteltu, ei Kirkkonummen kunta pysty vastaamaan väitteeseen.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteet perusteettomiksi koskien valituksen asiakohtaa 7.

Asiakohta 8: esteellisyys

Valituksessa tuodaan esille, että kunnanhallituksen puheenjohtaja ilmoitti olevansa jäävi ja poistui kunnanhallituksen kokouksesta 9.5.2022 (§ 151) päätöksenteon ajaksi. Valituksessa todetaan, että puheenjohtaja osallistui kunnanvaltuuston kokoukseen 16.5.2022 ja nyt valituksen alaiseen kaavapäätöksen 16.5.2022 (§ 41) tekemiseen. Valittajan mukaan kunnanvaltuuston päätös pitää kumota esteellisyysystä.

Kunnan vastaus:

Valittajan tieto kunnanhallituksen puheenjohtajan jäävämmisestä koskien asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanhallituksessa 9.5.2022 (§ 151) pitää paikkansa.

Väite, jonka mukaan kunnanhallituksen puheenjohtaja ei jäävännyt itseään kunnanvaltuuston käsitellessä 16.5.2022 (§ 41) asemakaavan muutosta, pitää paikkansa. Kuntalain 97 § 1 momentin mukaisesti "valtuutettu on valtuustossa esteellinen käsittelemään asiaa, joka koskee henkilökohtaisesti häntä taikka hänen hallintolain 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettua läheistään". Pykälän tarkoittama asia ei koske kunnanhallituksen puheenjohtajaa tai hänen läheistään henkilökohtaisesti. Näin ollen kunnanhallituksen puheenjohtajan menettelyssä ei ole olemassa jääviyttä.

Kirkkonummen kunta katsoo valittajan väitteen perusteettomiksi koskien valituksen asiakohtaa 8.

Asiakohta 9. yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu kaavoituksessa sekä viranomaisen harkintavalta

Tässä asiakohdassa Kirkkonummen kunta haluaa tuoda esille valittajan väitteisiin ja vaatimuksiin vielä erillisen kannanoton, joka koskee yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua kaavoituksessa sekä viranomaisen harkintavaltaa:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) erityislakina sääntelee yhdenvertaisesta ja tasapuolisesta kohtelusta varsin niukasti. Yhdenvertaisuus on oikeusperiaate, joka on kirjoitettu sekä Suomen perustuslakiin (11.6.1999/731) että hallintolakiin (6.6.2003/434). Periaatenormit esiintyvät muiden normien soveltamisen yhteydessä. Ne ohjaavat ja täydentävät kussakin tilanteessa sovellettavien säännösten tulkintaa ja erisuuntaisten intressien punnintaa. Ne ohjaavat viranomaisten harkintavallan käyttämistä. Harkintaa ohjaavat periaatteet koskevat myös kuntien päätöksentekoa.

Hallintolain 6 § määrittelee yhdenvertaisuuden hallinnon oikeusperiaatteeksi. Sen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Kyseinen vaatimus saa merkityksen Suomen perustuslain 6 §:n mukaisesta yhdenvertaisuusperiaatteesta, jota sovelletaan myös kaavoitukseen.

Yhdenvertaisuuden toteutumistapa kaavoituksessa riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamudosta (maakuntakaava, yleiskaava, asemakaava). Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. On kuitenkin huomioitava, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu kaavoituksessa ei edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta täysin samansuuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Kaavoitus pitää sisällään joustavia oikeusnormeja, jotka määrittelevät pääpiirteissään sen, min-kälaisia näkökohtia viranomaisen harkintavallan käytössä voidaan ottaa huomioon. Tällaista viranomaisen harkintavaltaa voidaan pitää oikeusharkintana, koska kaavapäätöksiä on tehtävä oikeussäännöksiä (MRL, MRA) soveltaen ja niiden määrittelemissä rajoissa. Tämä tekee mahdolliseksi sen, että viranomaisen harkintavallan käyttö voi olla laaja-alaista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoitusasioissa tyypillisiä piirteitä ovat joustavat normit, eri intressien keskinäinen punninta ja sovittelu toisiinsa sekä viranomaisen harkintavallan käyttäminen. Kunnille on jätetty kaavoitusta ohjaavissa säännöksissä laajaa harkintavaltaa valita laadittavassa kaavassa noudatettavat mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet.

Tasapuolisen kohtelun merkitys kaavoituksessa korostuu erityisesti silloin, kun viranomaisen käyttää omaa harkintavaltaansa maanomistajiin nähden. Toisiinsa verrattavissa tilanteissa ei ole lupa menetellä eri tavalla ja erilaisissa tilanteissa ei ole lupa menetellä samalla tavalla. Ongelmat liittyvät yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun näkökulmasta tarkasteltuna samankaltaisuutta koskeviin kriteereihin, koska lukuisat tapaukset voivat olla samanlaisia vain joiltakin osin eikä siis kokonaan identtiset. Tämä johtaa tilanteeseen, että kaavoituksessa joudutaan käyttämään tapauskohtaista harkintaa kaavoitettavan alueen erityispiirteet huomioiden. Samalla tullaan tilanteeseen, että kaavoittaja joutuu nimenomaisesti käyttämään harkintavaltaansa joustavien normien raameissa. Johdonmukaisuuden vaatimus päätöksenteossa ei oikeuta eikä edellytä kaavamaista päätöksentekoa, vaan kutakin kaavoitettavaa kohdetta on nimenomaisesti arvioitava tapauskohtaisesti ja alueen erityispiirteet huomioiden samalla eri maanomistajien näkemykset huomioiden.

Kirkkonummen kunta katsoo omassa vastineessaan edellä todettujen perustelujen kera, että maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti eikä maanomistajia ole syrjitty kaavaprosessissa. Valittaja on myös tuonut julki kaavamuutoksen vuorovaikutustilanteessa (ts. kaavahankkeen esittely valittajalle ennen sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn) kunnangeodeetille ja kunnanarkkitehdille, että kaavahanke on hänen mielestään hyvä ja että sitä pitää viedä nopeasti eteenpäin. Näin ollen valittajan valitus tuli Kirkkonummen kunnalle yllätyksenä huomioiden valmistelun taustat ja valittajan myönteinen suhtautuminen kaavahankkeeseen loppuvaiheessa järjestetyn vuorovaikutustilanteen jälkeen.