

Kirkkonummen kunnan vastaus Masalan osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, jonka on laatinut tilojen 245-404-2-11, 257-404-2-26 ja 257-404-2-80 omistava maanomistaja (6.4.2023)

Taustatietoa

Ensimmäiseksi on syytä todeta, että Kirkkonummen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.6.2023 (§ 47) Masalan osayleiskaavaa koskevan asiavirheen ja muutaman kirjoitusvirheen korjauksen. Päätöksellä ei ole vaikutusta osayleiskaavan periaatteisiin eikä tähän valitukseen, sillä edellä mainittu päätös ei koske valitusta. Päätöksen yhteydessä osayleiskaavalle on annettu uusi piirustusnumero, joka on 3486 (vanha piir.nro 3481) ja se on päivätty uudestaan: 12.6.2023 (vanha pvm. 6.3.2023).

Kirjoitusvirheen korjaaminen koski Solvikenin aluetta. Kuvaparista ilmenee kunnanvaltuuston 19.6.2023 (§ 47) päätöksen mukainen maankäytön muutos kyseessä olevalla alueella.

6.3.2023 hyväksytyt

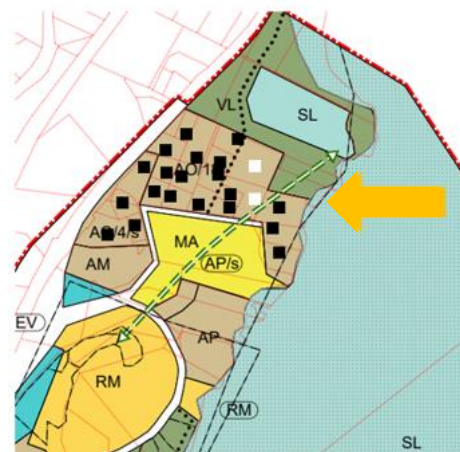


korjattu kaavakartta (12.6.2023)

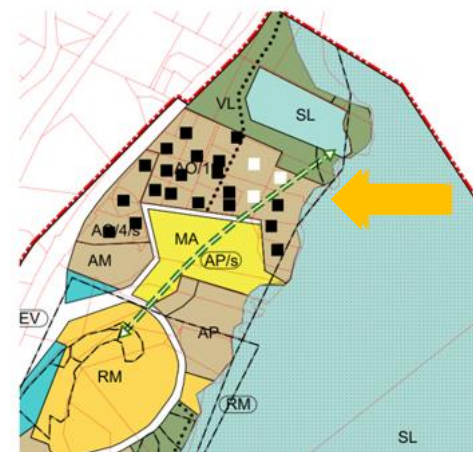


Kuva 1. Vasen kuva on ote Masalan osayleiskaavan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi aiemmin keväällä 2023 (kv 6.3.2023, § XX) ja oikea kuva on kunnanvaltuuston kesällä 2023 hyväksymästä osayleiskaavasta (kv. 19.6.2023, §47), jossa tilaa 2:27 koskeva asiavirhe on korjattu. Oranssi nuoli osoittaa asiavirheen sijaintipaikan (tila 2:27).

6.3.2023 hyväksytyt



korjattu kaavakartta (12.6.2023)



Kuva 2. Vasen kuva on ote Masalan osayleiskaavan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi aiemmin keväällä 2023 (kv 6.3.2023, § XX) ja oikea kuva on kunnanvaltuuston kesällä 2023 hyväksymästä osayleiskaavasta (kv. 19.6.2023, §47), jossa tilaa 2:27 koskeva asiavirhe on korjattu. Oranssi nuoli osoittaa asiavirheen sijaintipaikan (tila X:X). Mustat neliöt kuvaavat olemassa olevia asuinrakennuksia ja valkoiset uusia.

Toisekseen on syytä todeta, että kunnanhallitus on päättänyt 28.8.2023 (§ XXX) panna Masalan osayleiskaavan voimaan lukuun ottamatta valituksen alaisia alueita kuten esimerkiksi Suvimäen ja Majvikin aluetta, johon tämä valitus kohdistuu.

Valituksen sisältö

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on päätöksellä (6.3.2023 § 13) hyväksynyt Masalan osayleiskaavan, jonka valmistelussa ei ole noudatettu asianmukaista ja tarkasti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) säädöksiä vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta kaavaa valmisteltaessa eikä olennaisesti muutetun kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Edellä lausutun ja kaiken jäljempänä esitetyn perusteella valittaja pyytää Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kunnanvaltuuston päätöksen ja määrää päätöksellään Masalan osayleiskaavan MRA:n 32 §:n perusteella asetettavaksi uudelleen nähtäville, ja tämän nähtävillä olon aikana annetut muistutukset kaavasta käsiteltäväksi kaavoitusta koskevat säädösten vaatimukset täyttäen.

Valittaja on selvittänyt hallinto-oikeudelle osayleiskaavan kaavoitusprosessin valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymiskäsittelyn Luomanrannan ja Sjövikin alueella. Kaavan valmistelu on toteutettu samoin puutteellisin vuorovaikutus- ja tiedotusmenettelyin koko osayleiskaavan alueella, näin ollen valittaja ei näe tarvetta käsitellä valituksessaan kaavan muita alueita, sillä valittaja olettaa, että hallinto-oikeudessa tehtävä päätös ottaa huomioon koko osayleiskaavan alueen.

Valittaja omistaa rakentamattomat kiinteistöt 2:11, 2:26 ja 2:80. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 tilat sijaitsevat kyläkeskuksen AT-alueella.

Osayleiskaavan valmisteluaineistossa (piir.nro 3317) Luomanrannan ja Sjövikin lue oli muutettu erillispientalojen asuntoalueeksi (AO) ja lähivirkistysalueeksi (VL) niin, että osa tilasta 2:11 ja tila 2:26 kokonaisuudessaan kuuluivat VL-alueeseen. Valittaja antoi valmisteluaineistosta mielipiteensä 15.12.2017 ja 8.1.2018.

Osayleiskaavan ollessa ehdotuksena (piir.nro 3454) nähtävillä teki valittaja muistutukset 16.12.2021 ja 3.1.2022 jossa esitettiin ehdotukseen vähäisiä tarkennuksia ja tutkittavia asioita. Kaavaehdotuksessa Luomanrannan ja Sjövikin alueella valittajan tilat oli osoitettu AP-merkinnällä.

Osayleiskaava (piir.nro 3473) tuotiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn 26.1.2023 ja sitä oli muutettu valittajan näkemyksen mukaan merkittävästi valittajan omistamien tilojen maankäytön osalta. Asiasta ei kuitenkaan tiedotettu julkisuuteen eikä vastaava kaavoittaja ollut vuorovaikutuksessa valittajaan, eikä valittajan mukaan ilmeisesti myöskään muihin osallisiin ja kunnan jäseniin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset vaikuttavat huomattavasti valittajien, osallisten ja kunnan jäsenten etuihin, oloihin ja yleiseen etuun.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on kaavan sisältöä muutettu Luomanrannan ja Sjövikin alueella ilmeisin puutteellisin ja kestävämmän perustein. Kaavan osallisia ja kunnan jäseniä ei ole kuultu sovellettaessa oikeusohjeiden säädösten edellyttämällä tavalla.

Valituksessa on käyty läpi osayleiskaavan käsittelyjä, joiden perusteella valittaja kyseenalaistaa kaavoittajan toiminnan eli pitäisikö tilojen 2:26 ja 2:27 olla AP- vai AO-alueita, vai VL- aluetta, vai SL- aluetta ja millä perusteella mitään? Valituksen liitteessä 9 on havainnollistettu edellä kerrottu.

Valittaja haluaa korostaa, että kaavoittaja on muuttanut kaavaehdotusta olennaisesti sen jälkeen kun se on asetettu julkisesti nähtäville ja vienyt oleellisesti muutetun osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyyn olematta yhteydessä maanomistajiin, osallisiin ja kunnan jäseniin sekä tiedottamatta julkisuudessa tehdyistä muutoksista.

Kunnan vastaus:

Valittajan mukaan osayleiskaavan valmistelussa ei ole noudatettu asianmukaista ja tarkasti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) säädöksiä vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta kaavaa valmisteltaessa eikä olennaisesti muutetun kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville. Niin ikään valittaja edellyttää osayleiskaavan asettamista MRA:n 32 §:n perusteella uudelleen nähtäville, ja tämän nähtävillä olon aikana annetut muistutukset kaavasta käsiteltäväksi kaavoitusta koskevat säädösten vaatimukset täyttäen.

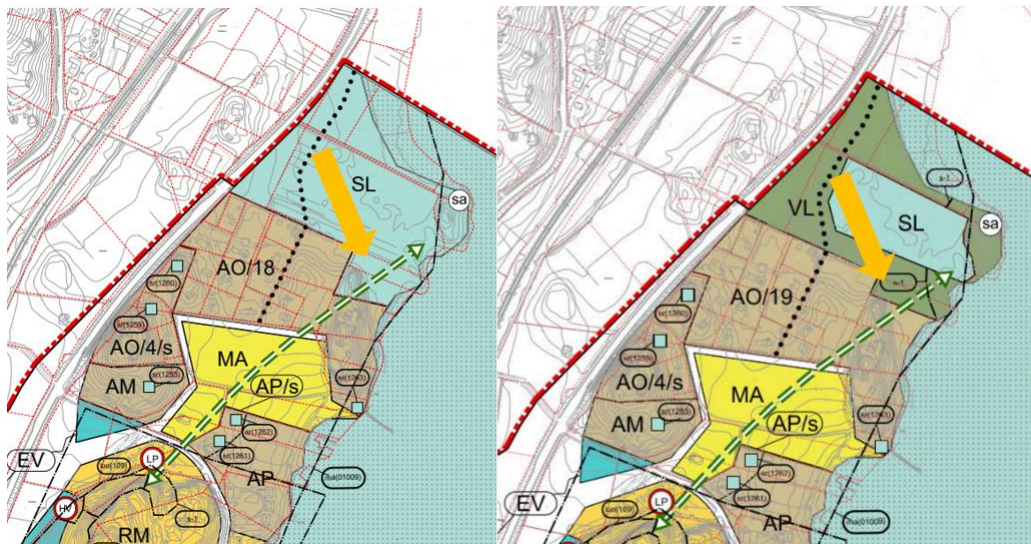
Valittaja ei näytä olevan tietoinen MRL:n eikä MRA:n laintulkinnasta, sillä esitys palauttaa osayleiskaavan uudelleen valmisteltavaksi tai kuten valituksessa on edellytetty eli osayleiskaavan asettaminen uudelleen nähtäville hallinto-oikeuden päätöksellä ei ole mahdollista, sillä kaavanlaadinta päättyy, kun kunnanvaltuusto on tehnyt osayleiskaavaa koskevan hyväksymispäätök-

sen. Niin ikään valittajan väite, jonka mukaan osayleiskaavan valmistelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on toteutettu virheellisessä järjestyksessä, ei pidä paikkaansa. Kirkkonummen kunta on laatinut Masalan osayleiskaavan ja sen suunnitteluun liittyvän vuorovaikutuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena (kv 6.3.2023, § 13 ja 19.6.2023, § 47), niin ikään päätöksenteko on tehty kunnan hallintosäännön mukaisesti (voimaan 1.1.2023). Lisäksi on todettava, että kaavoitusta keskeisesti ohjanneet viranomaistahot, Uudenmaan ELY-keskus ja Uudenmaan liitto, eivät ole osayleiskaavan prosessin aikana tuoneet missään vaiheessa esille, että osayleiskaavan laadinta olisi toteutettu lainvastaisesti. Näin ollen Kirkkonummen kunta toteaa, että valittajan väite, jonka mukaan osayleiskaavan valmistelussa ei ole noudatettu asianmukaisesti ja tarkasti maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) säädöksiä vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta kaavaa valmisteltaessa, ei pidä paikkaansa.

Edellä kuvatun lisäksi on syytä tuoda esiin, että valittajan edustaja ja vastaava kaavoittaja pitivät palaverin 19.12.2022, jossa valittajan edustajalle esiteltiin osayleiskaavan ehdotukseen tehtävät muutokset koskien etenkin valittajan omistamia kolmea tilaa (2:11, 2:26 ja 2:80). Palaverissa tuotiin selvästi esille, että Sjövikenin asuntoryppään käyttötarkoitus muuttuu asemakaavoitettavasta alueesta (AP) haja-asutusluonteiseksi alueeksi (AO/nro). Samassa yhteydessä tuotiin esille, että Espoonlahteen rajoittuvan tilan (2:26) maankäyttö muuttuu tuolloisen suunnittelutilanteen mukaisesti luonnonsuojelualueeksi (SL) kuten yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokoukseen 26.1.2023 (§ 16) asia valmisteltiin (kt. kuva 1). Lautakunta päätti kuitenkin seuraavasti:

Sjövikin pohjoispuolinen alue muutetaan kaavaehdotuksen mukaisesti virkistysalueeksi (VL), lisäksi tarkistetaan lehtoalueen rajaus. Näseuddenin kärki (257-404-878-3) poistetaan OYK:ssa esitetystä suojelualueesta ja että suojeluarvoja arvioidaan uudelleen jäljelle jäävän alueen osalta.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut ja kunnan ympäristönsuojelu valmistelivat kunnanhallituksen hyväksymiskäsittelyyn Näseuddenin alueelle tarkemmin rajatun ja pinta-alaltaan pienemmän luonnonsuojelualueen (SL) kuin millainen se oli osayleiskaavan ehdotuksessa lautakuntakäsittelyssä. Sen mukainen suojelualue on myös lopulta kunnanvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa.



Kuva 1. Vasen kuva on ote yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn (26.1.2023, § 16) valmistellusta Masalan osayleiskaavasta, jossa Sjövikenin pohjoispuolinen alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Oikea kuva on ote kunnanvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta (19.6.2023, § 47), joka on korjattu asiavirheen osalta Sjövikin asuntoryppään osalta. Oranssilla nuolella on osoitettu valittajan omistama Espoonlahteen rajoittuva tila 2:26.

Edellisen lisäksi vastaava kaavoittaja selvitti palaverissa 19.12.2022 valittajan edustajalle, että asuntoryppään käyttötarkoituksen muutos perustui siihen, että Luomanrannan ja Sjövikin alueen maanomistajilta saatiin muistutuksia, joissa esitettiin asemakaavoituksen poistamista Sjövikin asuntoryppään osalta (muistutukset: 7, 13, 23 ja 24). Niin ikään valittajan edustajalle selvitettiin, että kaavahankkeen valmistelijoiden kesken oli päädytty siihen, ettei ole kaavataloudelli-

sia perusteita osoittaa Sjövikin asuntorypistä asemakaavoitettavaksi alueeksi. Edellisen lisäksi palaverissa tuotiin esille, että koko asuntorypäs sijoittuu maakunnallisesti merkittävällä Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön kulttuurimaisema-alueelle (ma(01009)).

Valittajan mukaan kaavaehdotukseen tehdyt muutokset vaikuttavat huomattavasti valittajien, osallisten ja kunnan jäsenten etuihin, oloihin ja yleiseen etuun kuten valittajaan itseensä. Kunnan edustajat tiedustelivat osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa 7.9.2022 (kt. liite 1), joko kunnan on asetettava osayleiskaavan kaavaehdotus uudelleen nähtäville, koska siihen tehdään suuri maankäyttöä koskeva muutos, kun Keskusmetsän alueella laaja seudullisen viheryhteyden alue muuttuu maa- ja metsätalousalueesta (M ja MU) luonnonsuojelualueeksi (SL). Uudenmaan ELY-keskuksen edusta ei nähnyt tarvetta asettaa osayleiskaavaa sen johdosta uudelleen nähtäville. Edellä kuvatun mukaisesti kunta ei näe syytä miksi valittajan asia koskien osayleiskaavan Sjövikin asuntorypistä ja sen lähialuetta edellyttäisi osayleiskaavan asettamista uudelleen nähtäville MRA 32 §:n perusteella. Näin ollen Kirkkonummen kunta katsoo, että valittajan esille nostama asia ilman vaatimusta maankäytön muuttamiseksi omistamiensa tilojen (2:11, 2:26 ja 2:80) alueella, on kohtuuton eikä perusteltavissa.

Palaverissa 19.12.2022 valittajan edustaja tivasi perusteita sille, ettei yhdyskuntatekniikan lautakunnalle valmisteltavassa osayleiskaavakartassa, jonka siis vastaava kaavoittaja esitteli valittajan edustajalle, ollut Espoonlahden rajoittuvalla valittajan tilalle (2:26) osoitettu asuinrakennuspaikkaa. Vastaava kaavoittaja esitti erityisen painavat syyt, miksi tilaa ei voida osoittaa asumiseen. Ensinnäkin on katsottava taakse päin: tilalle on aiemmin haettu poikkeamislupaa joka koski omakotitalon rakentamista. Kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta (27.3.2012 § 73) on antanut hakemukseen kielteisen lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselle (kt. liite 2). Uudenmaan ELY-keskus teki samasta luvasta kielteisen päätöksen (6.9. 2012, kt. liite 3). Lisäksi koko kaavaprosessin ajan kunnalla on ollut tiedossa Espoonlahden alueen alin rakentamiskorkeus (N2000 +3,2 m), jonka mukaan valittajan tilalle ei ole mahdollista rakentaa sen turvaherkkyden vuoksi. Molemmat asiat tuotiin selvästi valittajan edustajalle tiedoksi käydyssä palaverissa. Tarvittaessa vastaava kaavoittaja opasti valittajan edustajaa olemaan yhteydessä kuntapäätäjiin, mikäli palaverissa 19.12.2022 esille nostetut asiat sekä niiden perustelut eivät olleet riittäviä. Niin ikään vastaava kaavoittaja opasti valittajan edustajaa olemaan yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen koskien rakennusten alimmasta rakennuskorkeudesta perusteita Espoonlahdella, sillä kunta saat kyseisen tiedon sieltä eikä niitä itse määrittä.

Vastaava kaavoittaja kokee tilaisuuden 19.12.2022 perusteella, että valitus on laadittu pitkälti sen takia, ettei kunnanvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa ole osoitettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikkaa valittajan tilalle 2:26.

Osayleiskaavassa on Espoonlahden ranta-alueiden rakentamista ohjaava kaavamääräys, joka on otettava huomioon alavien maiden rakentamisessa. Kyseinen kaavamääräys on seuraava:

Tulvariski

Tulvariskit on otettava huomioon sijoitettaessa rakentamista, yhdyskuntatekniikan rakenteita (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenne ja liikenteenohjaus) sekä muita toimintoja vesistöjen läheisyyteen.

Espoonlahden ranta-alueella korkeustaso, jonka alapuolelle on kiellettyä sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 +3,2 metriä.

Vitträsk-järven ranta-alueella korkeustaso, jonka alapuolelle on kiellettyä sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 +22,45 metriä.

Översvämningsrisk

Översvämningsriskerna ska tas i beaktande vid placering av byggande, samhällstekniska konstruktioner (bl.a. energidistribution, vattenförsörjning, datakommunikation och trafikstyrning) samt andra funktioner i närheten av vattendrag.

På Esbovikens strandområde är höjdnivån, under vilken det är förbjudet att placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada då de blir våta, N2000 +3,2 meter.

På Vitträsk's strandområde är höjdnivån, under vilken det är förbjudet att placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada då de blir våta, N2000 +22,45 meter.

Todettakoon, että osayleiskaavan kaavamääräys, joka koskee muiden muassa Luoman kylän ympäristön kulttuurimaisema-alueetta (ma(01009)), on seuraava:

**MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ
KULTTUURIMAISEMA.**

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Vitträskin etelärannan huvilat ja Espoonlahden Hagabackenin huvilat sekä Luoman kylän ja Vitträskin ympäristö).

Alueella tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen sotahistorialliset erityispiirteet.

Alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydetty alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen merkintään ja luetteloon.

ma(1224)

**KULTURLANDSKAP AV LANDSKAPSMÄSSIG
BETYDELSE.**

Med beteckningen har anvisats kulturmiljöer av landskapsmässig betydelse (villorna på Vitträskes södra strand och Hagabackens villor i Esboviken samt Bobäcks och Vitträskes omgivning).

Åtgärderna som utförs på området ska vara sådana att områdets byggnads- och kulturhistoriskt och för landskapsbildens värdefulla natur bevaras. Vid planeringen av området ska man beakta objektets miljöhistoriska särdrag.

Om åtgärder som ska utföras på området ska man begära ett utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

Siffran inom parentes hänvisar till planbeskrivningens beteckning och förteckning.

Edellisessä kappaleessa esitettyjen perustelujen johdosta Kirkkonummen kunta katsoo osoitetun, että kaavan aikainen vuorovaikuttaminen, kuten esimerkiksi valittajan edustajan ja vastaavan kaavoittajan palaveri 19.12.2022, on ollut asianmukaista siten, että valittajan edustajalle on esimerkiksi asiallisesti perusteltu tilan 2:26 rakennuskelvottomuus sekä annettu tietoa miten toimia osayleiskaavan hyväksymisprosessin aikana kuten esimerkiksi olemalla yhteydessä kuntapäätäjiin.

Lisäksi on todettava, että valittaja on toimittanut oman näkemyksensä osayleiskaavasta ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä yhdyskuntatekniikan lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston jäsenille. Näin ollen kuntapäätäjillä on ollut varsin hyvä tietoisuus valittajan näkökulmista ja ajatuksista koskien osayleiskaavahanketta (kt. liitteet).

Lopuksi kunta haluaa tuoda esille toimintatapansa liittyen kaavojen käsittelymenettelyihin kunnan päättävissä elimissä. Kaavahankkeet valmistellaan virkahenkilöiden toimesta päätöksentekoon ja hankkeiden vuorovaikutus tehdään MRL:n ja MRA:n mukaisesti. Näin ollen kussakin kaavanlaadinnan vaiheessa koskien kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, valmisteluaineistoa, kaavaehdotusta ja kaavan hyväksymistä kyseiset asiakirjat valmistellaan aina ensimmäisenä Kirkkonummen kunnassa yhdyskuntatekniikan lautakunnalle. Tavallisesti asiakirjat tulevat julkisiksi noin viikkoa ennen lautakunnan kokousta. Toisin sanoen kaavaprosessi ei tunnista erillistä julkista tiedottamista kuten valituksessa esitetään. Kunta järjestää asukastilaisuuksia tai vaihtoehtoisesti osalliset voivat varata tapaamisajan vastaavan kaavoittajan kanssa kaavojen ollessa nähtävillä edellyttäen, että kuntapäätäjät ovat tehneet päätöksen asettaa kaavahankkeita nähtäville. Hakkeiden asukastilaisuuksista laaditaan aina muistiot.

➤ **Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvatun perustelun johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen.**

Vastaukseen liittyvät liitteet:

- *Liite: Masalan osayleiskaavan viranomaisneuvottelu 7.9.2022, muistio*
- *Liite: Kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto valittajan ympärivuotisen asuinrakennuksen lupahakemukseen (27.3.2012 § 73)*
- *Liite: Uudenmaan ELY-keskuksen päätös koskien valittajan ympärivuotisen asuinrakennuksen lupahakemusta (6.9. 2012)*
- *Liite: Yhdyskuntatekniikan lautakunnan jäsenille toimitettu valittajan toimenpidepyyntö (25.1.2023)*
- *Liite: Kunnanvaltuuston ja yhdyskuntatekniikan lautakunnan jäsenille toimitettu valittajan toimenpidepyyntö (13.3.2023)*

Oheisaineisto:

- *Valittajan laatima valitus liitteineen*
- *MRA 32 §*