

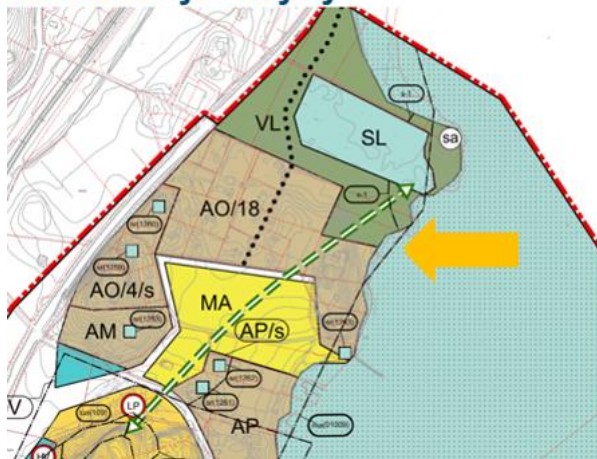
Kirkkonummen kunnan vastaus Masalan osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, jonka on laatinut tilan 257-404-5-116 omistava perikunta (6.4.2023)

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 hyväksytty

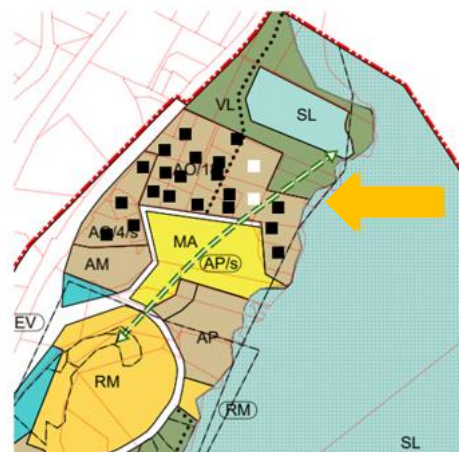


korjattu kaavakartta (12.6.2023)

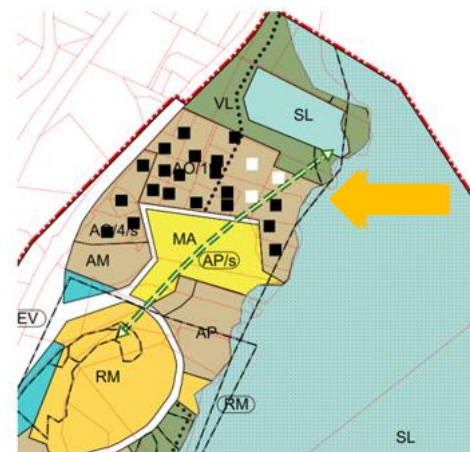


Kuva 1. Vasen kuva on ote Masalan osayleiskaavan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi aiemmin keväällä 2023 (kv 6.3.2023, § XX) ja oikea kuva on kunnanvaltuuston kesällä 2023 hyväksymästä osayleiskaavasta (kv. 19.6.2023, §47), jossa tilaa 2:27 koskeva asiavirhe on korjattu. Oranssi nuoli osoittaa asiavirheen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

6.3.2023 hyväksytty



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 2:27). 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

Asiakohta 1 (valituksen perusteet ja valituksessa vaaditut muutokset)

Valittajan mukaan osayleiskaavan puutteellisen valmistelun ja esittelyn vuoksi päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se myöskään täytä lain edellyttämää maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Valittaja edellyttää, että osayleiskaavan palautetaan uudelleen valmisteluun, jotta päättäjät saavat myös kyseisen tilan osalta käyttöönsä päätöksenteon kannalta kaikki oikeat, riittävät ja olennaiset tiedot. Uudelleen valmistelussa myöskin maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee ottaa huomioon.

Kunnan vastaus:

Valittajan (perikunta) väite, jonka mukaan puutteellisen valmistelun ja esittelyn vuoksi päätös on syntynyt 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).

Valittaja (perikunta) väittää, ettei osayleiskaavan valmistelussa olisi käytössä ollut oikeita, riittäviä ja olennaisia tietoja. Kunta tulkitsee, että edellä mainitut oikeat, riittävät ja olennaiset tiedot koskevat valittajan tilaa 57-404-5-116 (5:116), koska valituksessa käsitellään lähes yksinomaan valittajan omistaman tilan aineistoa. Näin ollen Kirkkonummen kunta toteaa, että kunnanvaltuustolla on ollut tarvittavat tiedot tehdä päätökset Masalan osayleiskaavasta.

Valittaja (perikunta) väittää, ettei maanomistajia ole kohdeltu osayleiskaavassa tasapuolisesti. Tätä valituksen väittämää on käsitelty kunnan vastauksissa valittajan asiakohtiin 3 ja 4.

- ***Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvatun perustelun johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 1 osalta ottaen huomioon asiakohdissa 2 ja 3 annetut täydentävät kunnan vastaukset.***

Asiakohta 2 (tarkemmat perustelut ja muut perustelut)

Valittajan (perikunta) tila 257-404-5-116 (5:116) sijaitsee osayleiskaavan alueen itäreunassa olemassa olevan pientaloalueen jatkeena Kehä III:n lounaispuolella. Tilasta on menneiden vuosien aikana lohkottu ja lunastettu maa-alueita yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Sen pinta-ala on tällä hetkellä 6300 m².

Valittaja (perikunta) toteaa, että osayleiskaavan valmistelutyön aikana on käyty useita neuvotteluja asian valmistelijoiden kanssa. Valittajan ehdotuksena on koko ajan ollut olemassa olevan pientaloasutuksen rajaaminen ja täydentäminen siten, että alueelle myöhemmän asemakaavoituksen seurauksena rakennettava kunnallistekniikka ja katuverkko voidaan hyödyntää tehokkaammin ja myös kunta saisi lisätuloja uusien muodostettavien tonttien myötä.

Neuvotteluista huolimatta valittajan tila merkittiin lähivirkistysalueeksi (VL), joka rajoittuu osayleiskaavan mukaiseen pientaloalueeseen (AO/18). Näin ollen valittaja jätti asiasta osayleiskaavan nähtävillä ollessa asianmukaisen muistutuksen. Tähän asiakohtaan valittaja on liittännyt muistutuksen ns. kaavoittajan vastineesta, joka koskee siis valittajan muistutusta (ko. asian voi lukea valituksesta).

Valittajan (perikunta) mukaan referaatissa (ts. kaavoittajan vastine valittajan muistutukseen) on kyllä mainittu myös valittajan esiin tuomana seikkana kunnalle tuleva hyöty, eli mahdollisuus kaavoittaa uusia omakotitontteja myös kunnan maalle. Nykyisen kuntatalouden kireinä aikoina tämä taloudellinen aspekti olisi kuitenkin ollut syytä tuoda päättäjien suuntaan selvästi esiin ja ottaa siihen kantaa. Valittaja toteaa, ettei varsinaisessa vastineessa ole asiaa millään tavoin mainittu.

Valittajan (perikunta) käsityksen mukaan osayleiskaava ei myöskään ole tasapuolinen kunnan maanomistajia kohtaan: vastineessa ilmaistusta kannasta, jonka mukaan uudisrakentamista ei saa sijoittaa melualueelle, on muualla poikettu. Samassa osayleiskaavassa on valittajan mukaan osoitettu uutta asutusta ennen rakentamattomalle alueelle 1,5 km päässä valittajan tilasta lounaaseen, aivan Kehä III:n varrella.

Samoin voidaan valittajan (perikunta) mukaan kyseenalaistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu tilanteessa, jossa asemakaavan ulkopuolelle on syntynyt taajamatyyppistä asutusta aiempien päätösten perusteella. Koko tuo taajamatyyppinen pientaloasutus on osayleiskaavassa varustettu AO/18 -merkinnällä, riippumatta siitä ovatko alueen tilat jo aiemmin rakennettuja vai ei. Esimerkkinä mm. tila 2:11. Valittaja kysyy: voidaanko tällä taajama-alueella siihen kuuluvaa yksityistä maanomistajaa kohdella eri tavoin kuin muita alueen maanomistajia, asiaa mitenkään perustelematta.

Kunnan vastaus:

Valittaja on ollut useita kertoja yhteydessä osayleiskaavan vastaavaan kaavoittajaan. Valittajan esittämään keskeisimpään asiaan eli asuntorakentamisen sallimiseen tilalla (5:116) sekä myös asuntorakentamisen esittämiseen kunnan omistamalle naapuritilalle (5:37) on ollut kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluilla johdonmukainen ja selkeä kanta koko kaavoitusprosessin ajan: Kehä III:n melualueelle ei ole perusteltua osoittaa uutta asuntorakentamista (kt. kuvat 4 ja 5), lisäksi molemmat edellä mainitut tilat sijaitsevat alavalla maalla, joka on luokiteltava tulvaherkäksi alueeksi. Niin ikään molemmat tilat sijaitsevat vanhalla merenpohjalla, jonka maaperän jalostaminen rakennuskelpoiseksi edellyttäisi merkittävää taloudellista panostusta. Lisäksi molemmat tilat sijaitsevat maakunnallisesti merkittävällä Luoman kylän ja Vitträskin ympäristön kulttuurimaisema-alueella (ma(01009)), jota koskee seuraava kaavamääräys:

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 pyydettävä 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 Vitträskis södra strand och Hagabäckens villor i Esboviken samt Bobäcks och Vitträskis 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 militärhistoriska 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.

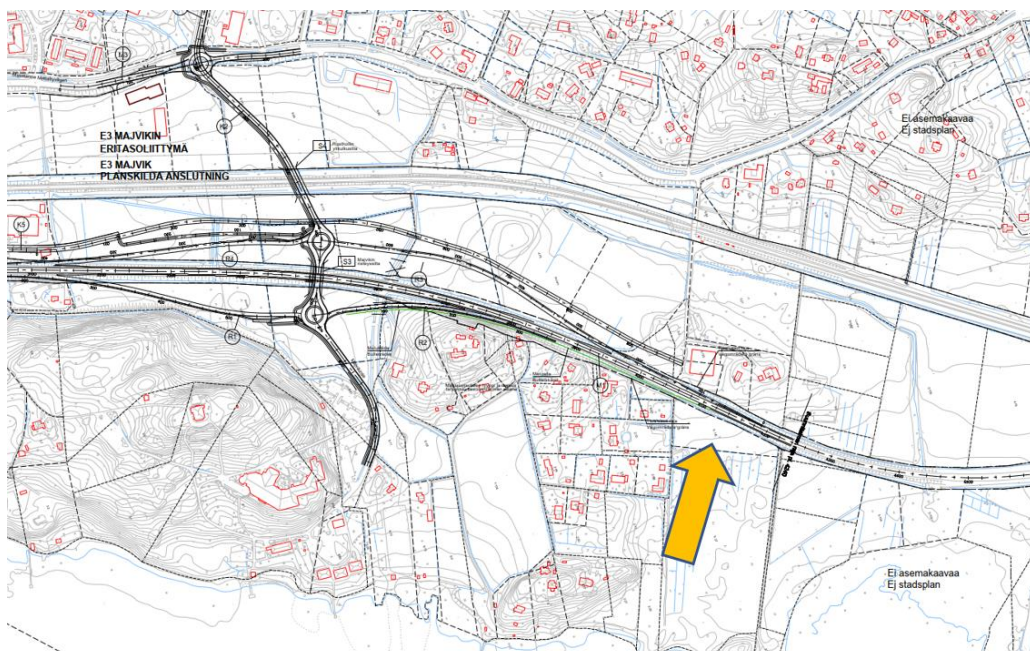
Todettakoon, että osayleiskaavan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Sjövikin alueen maankäyttöä tarkistettiin sekä kaavaehdotuksesta saadun palautteen että alueen epäedullisesta kaavataloudesta johtuen niin, että asemakaavoituksen sijaan maankäyttö säilyy haja-asutusluonteisena, mikä ei mahdollista valittajan esitystä laatia asemakaava tilalle 5:116.

Yhtäaikaaisesti osayleiskaavan laatimisen rinnalla on laadittu Masalan kohdalla Kehä III:n tiesuunnitelmaa (Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen Masalan ja Majvikin kohdalla, Kirkkonummi, Tiesuunnitelma (ELY-keskus, Kirkkonummen kunta Afry Finland Oy, 2022, kt. kuvat 3-6)). Kunta muuttaa tiesuunnitelman aluetta koskevat asemakaavat yhteensopiviksi tiesuunnitelman kanssa, mikä mahdollistaa tiesuunnitelman hyväksymisen Traficomissa.

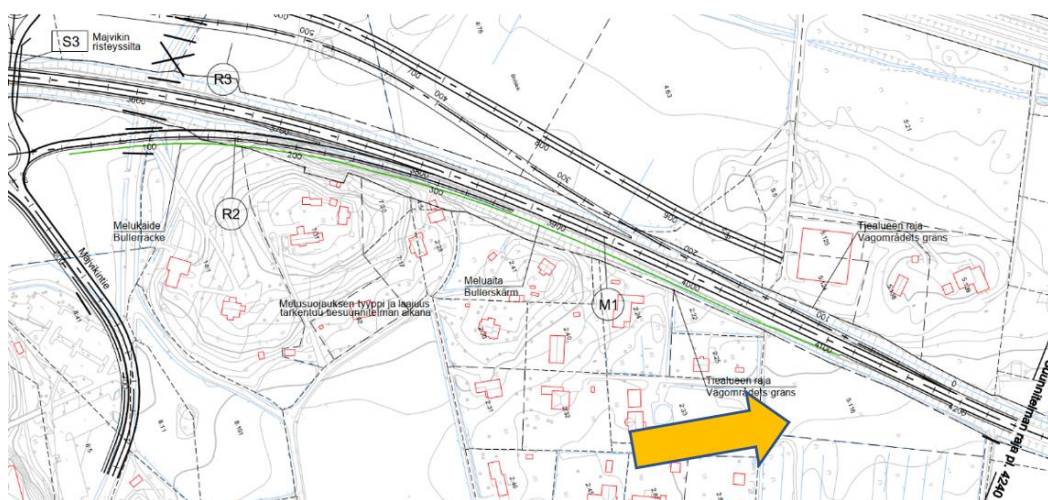
Osayleiskaavassa ei ole osoitettu hyväksymiskäsittelyyn valmistellun tiesuunnitelman mukaisia melusuojuuksia kaavakartalla sen luettavuuden takia. Kehä III:n linjaukseen ei tiesuunnitelmalla ole ollut vaikutusta. Toisin sanoen tiesuunnitelma on laadittu niin, että olemassa olevaa asutusta vastaan toteutetaan melusuojaus. Näin ollen tiesuunnitelman melusuojaus ei käsitä valittajan tilaa 5:116 eikä kunnalla ei ole tarvetta laajentaa tiesuunnitelman mukaista melusuojausta Sjövikin alueella, Kehä III:n varrella.

Valittajan väite, jonka mukaan kaavaprosessin aikana kunta ei olisi ollut tietoinen omistamastaan tilasta (5:37), ei pidä paikkaansa. Koskien kyseistä tilaa, on kunnan tavoitteena mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyden toteutuminen tilan läpi. Kirkkonummen kunnan ja Espoon kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa Espoonlahtea ympäröivä virkistysreitti.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu tiesuunnitelma käsittää melumallinnuksia, joista yksi on kuvassa 5. Siitä käy ilmi, että valittajan tila sijaitsee Kehä III:n melualueella ollen kelvoton asunto-rakentamiseen.



Kuva 3. Ote Kehä III:n tiesuunnitelmasta (ELY-keskus, Kirkkonummen kunta ja Afry Finland Oy, 2022), jossa on esitetty uusi Majvikinportin eritasoliittymä lähialueineen. Oranssilla nuolella on osoitettu valittajan tila (5:116), joka sijaitsee välittömästi Kehä III:n vieressä. Tiesuunnitelman periaatteiden mukaisesti ainoastaan olemassa oleva asutus suojataan ajoneuvoliikenteen melulta.



Kuva 4. Ote Kehä III:n tiesuunnitelmasta (ELY-keskus, Kirkkonummen kunta ja Afry Finland Oy, 2022), jossa on esitetty vihreällä viivalla toteutettava Sjövikin alueen asuntoryppään melusuojaus. Kuvasta ilmenee, että melusuojaus (suunnitelman vihreä viiva) sijoittuu maatien alueelle (Kehä III) vähäisesti valittajan tilan 5:116 kohdalla. Oranssi nuoli osoittaa valittajan tilan.

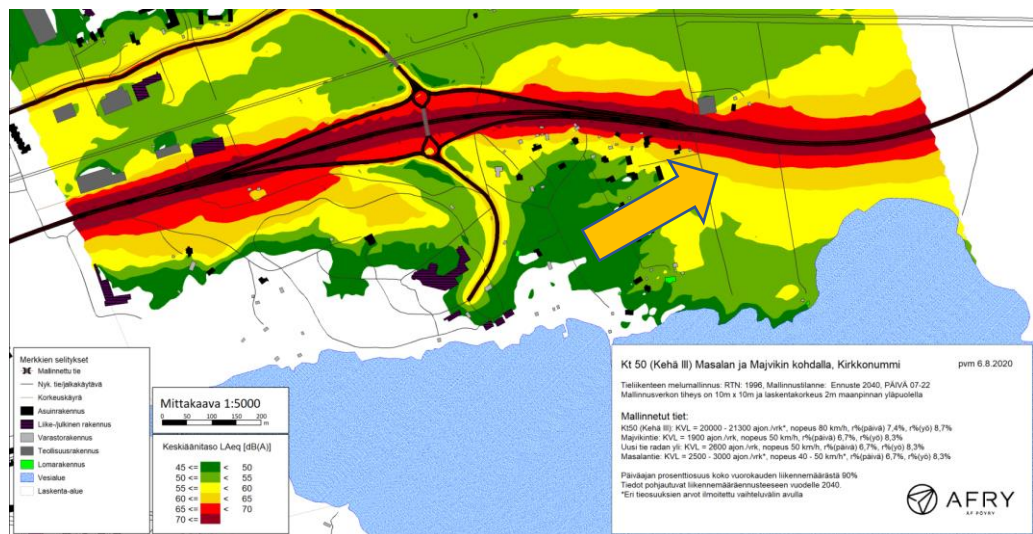
Valittaja väittää, ettei osayleiskaava ole tasapuolinen kunnan maanomistajia kohtaan. Väite ei pidä paikkaansa, sillä valittajan tila (5:116) sijaitsee osayleiskaavan hajakentän alueella, jonka rakennuspaikkojen mitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen laskennallisten rakennuspaikkojen mitoitusperiaatteeseen. Mikäli tilan rakennuspaikka tai rakennuspaikat ovat toteuttamiskelpoisia, niin ne pääsääntöisesti osoitetaan osayleiskaavoissa. Toisaalta mikäli esimerkiksi merkittävät luontokohteet, luonto- ja maisema-arvot, tieyhteyden järjestäminen tai meluhäiriö estää tilakohtaisen rakennuspaikan tai tilakohtaisten rakennuspaikkojen muodostamisen, ei kunta voi osoittaa rakennuspaikkaa tai rakennuspaikkoja osayleiskaavassa. Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti valittajan tilalla (5:116) on yksi käyttämätön las-

kennallinen rakennuspaikka. Kyseistä tilan rakennuspaikkaa ei ole mahdollista osoittaa osayleiskaavassa muiden muassa seuraavista syistä:

- tila sijaitsee Kehä III:n melualueella eikä hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa tiesuunnitelmassa ole esitetty melusuojausta, joka suojaisi rakennuspaikkaa liikennemelulta (kt. kuva 5)
- tila sijaitsee alavalla maalla, joka voidaan luokitella tulvaherkäksi alueeksi ja täten se voidaan luokitella rakentamiskelvottomaksi
- tila on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), joka kytkeytyy kunnan omistamaan tilaan (5:37)

Valituksessa todetaan, että kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseen on vastattu seuraavasti: uudisrakentamista ei saa sijoittaa Kehä III:n melualueelle. Valittajan mukaan asiasta on muualla poikettu, sillä samassa osayleiskaavassa uutta asutusta ennen rakentamattomalle alueelle on osoitettu 1,5 km päässä lounaseen, aivan Kehä III:n varrella. Valittaja viitanee vireillä olevaan Suvimäen ja Majvikin asemakaavahankkeeseen.

Kaavoitusaloitteen Suvimäen ja Majvikin asemakaavan laatimisesta tehnyt taho on ollut kaavoituksen käynnistämisestä lähtien tietoinen, että sen vastuulla on toteuttaa asuntoalueen kunnallistekniikka mukaan lukien tarvittava melusuojaus. Edellä kuvatun mukaisesti onkin toimittu hankkeessa, jonka suunnittelu on kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen kuitenkin pantu jäihin eli hanke on keskeytetty. Lisäksi valittajan ja edellä mainitun kaavahankkeen välillä on melkoinen mittakaavallinen ero, sillä valittajan tavoittelee tilalleen (5:116) ainoastaan muutama omakotitontti. Sen sijaan edellä mainitussa asemakaavahankkeessa, joka sijaitsee saavutettavuudeltaan edullisessa paikassa Masalan juna-aseman välittömässä läheisyydessä, tavoitellaan kotien rakentamista jopa tuhannen asukkaalle. Edellä kuvatun perusteella Kirkkonummen kunta ei pidä valittajan esille nostamaa asemakaavahanketta vertailukelpoisina valittajan tilan maankäytön kehittämiseen eikä sen takia pidä valittajan näkemystä poikkeuksena verrattuna valittajan tilaan (5:116) perusteltuna.



Kuva 5. Ote Kehä III:n tiesuunnitelman melumallinnuksesta (Afrý Finland Oy, 2022), ennustetilanne vuonna 2040 ilman melusuojausta. Oranssilla nuolella on osoitettu valittajan tila 5:116.

➤ **Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvatun perustelun johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 2 osalta.**

Asiakohta 3 (yhteenveto)

Masalan osayleiskaavasta tehty Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätös tulee edellä olevien perusteiden kumota ja palauttaa kyseinen osayleiskaava uudelleen valmisteluun.

Kunnan vastaus:

Valittajan (perikunnan edustajat) esitys palauttaa osayleiskaavan uudelleen valmisteltavaksi ei ole mahdollista. Kaavanlaadinta päättyy, kun kunnanvaltuusto on tehnyt osayleiskaavaa koskevan hyväksymispäätöksen.

- ***Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvatun perustelun johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 3 osalta.***

Oheisaineisto:

- *Valittajan laatima valitus liitteineen*