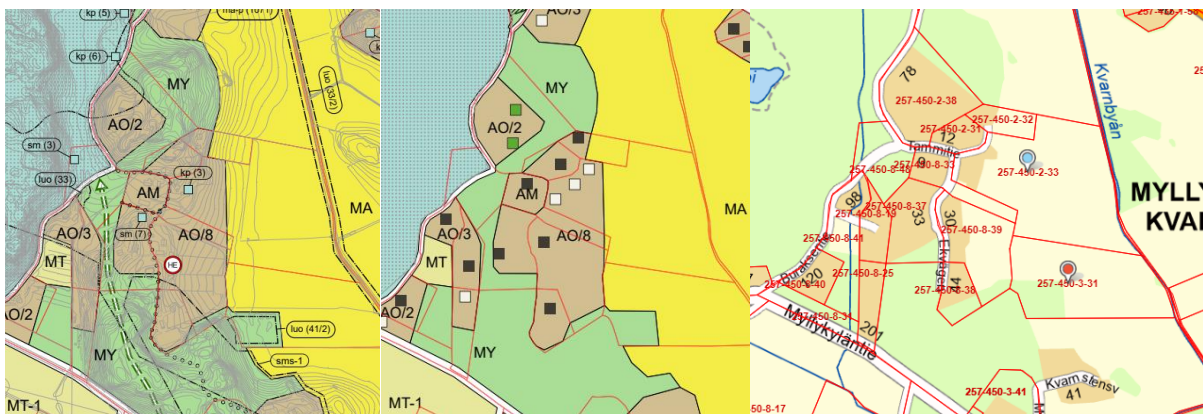


Kirkkonummen kunnan vastaus Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, jonka on laatinut tilojen 257-450-3-31 ja 257-450-2-33 maanomistaja (22.11.2022)

Tilojen 3:31 (Ekby I) ja 2:33 (Ekby II) maanomistaja on laatinut valituksen koskien Kirkkonummen kunnanvaltuuston 24.10.2022 (§ 77) päätöstä Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta (piir.nro 3472). Valituksessa tuodaan esille osayleiskaavan laatimisprosessin lopputulos, jonka mukaisesti Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mahdollistamat kolme käyttämätöntä rakennuspaikkaa on poistettu tilalta 3:31 (Ekby I). Maanomistaja edellyttää, että osayleiskaavaa muutetaan siten, että Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa muutetaan siten, että maanomistajan tiloille palautetaan Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mahdollistamat rakennuspaikat. Lisäksi valittaja edellyttää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen kaavamerkintä (luo41/2) poistetaan.



Kuva 1. Kuvasarjan vasen kuva on ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta Myllykylän alueelta. Kesimmäisestä kuvasta ilmenee valittajan tilalle 257-450-2-33 osoitetut kolme uutta rakennuspaikkaa (valkoiset ruudut) eli kyseessä on ote kaavaselostuksen liitteestä 11. Kuvasarjan oikeanpuolimmaisessa kuvassa on osoitettu valittajan omistuksessa olevat kaksi tilaa (tilat 257-450-2-33 ja 257-450-3-31).

Valituksessa on nostettu esille Uudenmaan ELY-keskuksen 26.8.2021 lausunnosta seuraava kohta: ”kaava-alue on jo tiiviisti rakennettu. Siksi useampien rakentamattomien rakennuspaikkojen ja/tai olevien loma-asuntojen ryhmässä edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen ole, vaan näillä alueilla rakentaminen edellyttää oikeuskäytännön perusteella asemakaavan laatimista”. Edelleen valituksessa todetaan, että kyseeseen tulisi asemakaava, jonka valmistumisajankohdasta ei ole minkäänlaista tietoa eikä takeita sen toteutumisesta ylipäätään, ja toiseksi se, että asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset lankeaisivat maanomistajan maksettaviksi, eli maanomistajalle aiheutuu kustannuksia olemassa olevien rakentamattomien rakennuspaikkojen säilyttämisestä, joka käytännössä tarkoittaa sitä, että rakennuspaikkojen arvo menetetään.

Valituksessa todetaan, että edellisessä kappaleessa esille nostetusta alueen asemakaavoituksen ajankohdasta ei ole minkäänlaista tietoa eikä takeita sen toteuttamisesta. Lisäksi esille nostetaan asemakaavoitusten kustannusten lankeaminen maanomistajalle eli maanomistajalle aiheutuu kustannuksia olemassa olevien rakentamattomien rakennuspaikkojen säilyttämisestä. Edellä kuvattu tarkoittaa valittajan mukaan sitä, että käytännössä rakentamattomien rakennuspaikkojen arvo menetetään.

Kaavoitusprosessin aikana käydyissä keskusteluissa kaavavastaavan kanssa on vaihtoehdoksi ilmoitettu seuraavaa:

- kaavaehdotuksen merkintä AO/10 voidaan säilyttää, mutta valittajan rakennuspaikkojen toteutuminen on epätodennäköistä ja merkinnän säilyttäminen voi olla valituksen peruste
- kaavaehdotuksen merkintä (AO/10) muutetaan AP-merkinnäksi eli alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavoitusta (rakentaminen ennen asemakaavaa on osayleiskaavan vastaista), toisaalta asemakaavan laatiminen ei voi olla niin tehokasta, että se olisi taloudellisesti kannattavaa
- yleiskaavan laskennallisten rakennuspaikkojen määrää vähennetään siten, että Ekby I tilan kolmesta laskennallisesta rakennuspaikasta vain yksi siirretään olemassa olevan asutuksen läheisyyteen tilalle Ekby II ja näin kaksi laskennallista rakennuspaikkaa jää osoittamatta (siirtoa on kaavoittajan kanssa

käydyissä neuvotteluissa perusteltu sillä, että kyseessä on sama maanomistaja, mutta tämä ei tietenkään voi olla perusteena).

Valittaja edellyttää, että osayleiskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja kaavoittajan velvoittamista neuvottelemalla ratkaisemaan rakentamattomien rakennuspaikkojen säilyttämisen olemassa olevilla tiloilla sekä niiden hyödyntämisen mahdollistaminen suunnittelutarveratkaisuun tai siten, että kyseiset rakennuspaikat korvataan rahallisesti markkinahintaan.

Valittaja edellyttää, että osayleiskaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja kaavoittajan velvoittamista neuvottelemalla ratkaisemaan asia siten, että kyseisen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen kaavamerkintä (luo41/2) poistetaan ja rakentamattomien rakennuspaikkojen käyttäminen mahdollistetaan kyseisellä alueella tai sitten, että mikäli merkintä säilyy, neuvotellaan menetetyin kaikenlaisen hyödyntämisen korvaaminen rahallisesti markkinahintaan.

Kunnan vastaus:

Kunnan periaate suunniteltaessa osayleiskaavojen haja-asutusalueiden maankäyttöä on noudattaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittua tilakohtaista laskennallista rakennuspaikkaselvitystä. Edellä kuvatus periaateen mukaisesti on toimittu myös Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa lukuun ottamatta valittajan tiloja. Kuvasta 2 ilmenee valittajan tilanne yleiskaavan pohjalta eli molempien tilojen (2:33 ja 3:31) laskennalliset rakennuspaikat (viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa) sekä osayleiskaavan ratkaisu niistä. Tilat ovat valtaosaltaan peltomaata ja kyseinen asia käy ilmi kuvan 1 vasemmanpuoleisesta kuvasta.

Kaavaprosessin osalta on tuotu sille, että nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettiin valittajan tiloille viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa (kt. kuva 3). Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltavan kaavan osalta kunta kävi neuvottelun 7.9.2022 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (kt. liite) valmisteluaineistosta saadun lausunnon johdosta. Neuvottelussa ELY-keskus toi kantansa selkeästi esille: osayleiskaavassa ei voida osoittaa tilojen 2:33 ja 3:31 Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisia viittä laskennallista rakennuspaikkaa, koska tällöin ylittyy asemakaavoituksen kynnys. ELY-keskuksen mukaan valittajan tiloille voidaan osoittaa enintään kolme uutta rakennuspaikkaa.

Seuraavassa ote osayleiskaavan liitteestä 11, johon on koottu haja-asutusalueilla sijaitsevien tilojen rakennusoikeustiedot, jotka perustuvat Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittuun tilakohtaiseen laskennallisiin rakennuspaikkatietoihin:

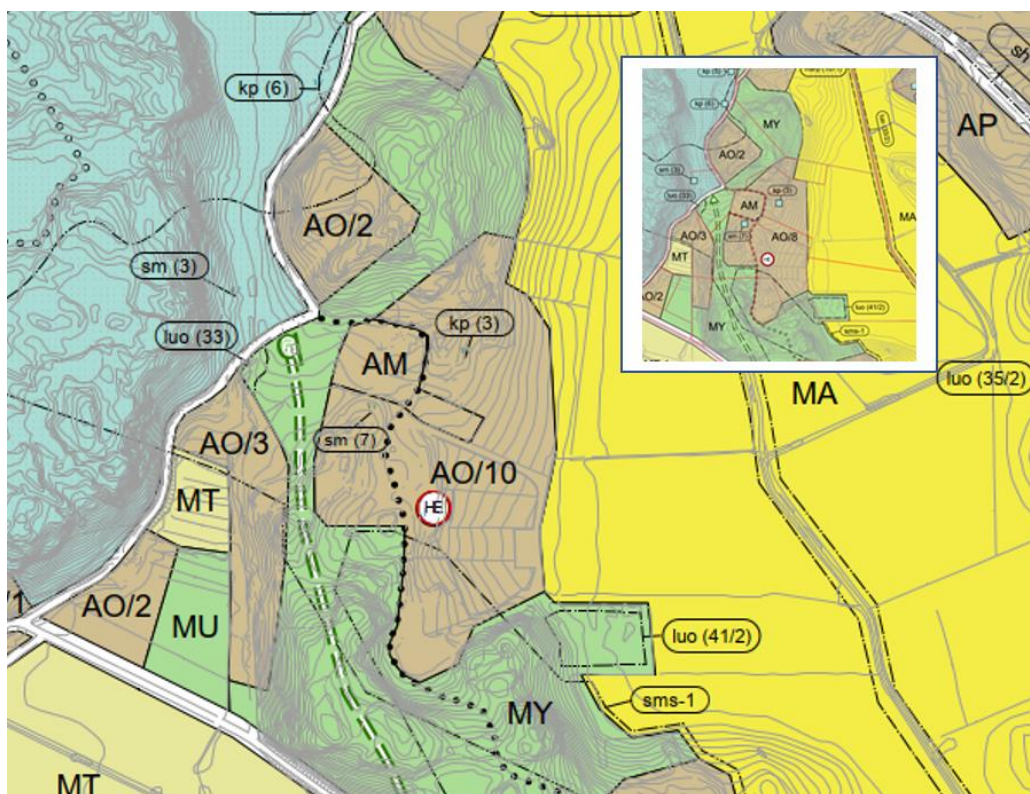
Kylä/By 450 Myllykylä/Kvarnby			PINTA-ALA / AREAL		RAKENNUSOIKEUS / BYGGRÄTT (p=rakennuspaikka, bp=byggplats)										Huomautuksia	
TILA / LÄGENHET			Koko tila		Osoitetaan					Jäällä					Anmärkingar	
Rnr	Nimi	Reg. datum	Hela lägenh.	OYK:n al Inom DGP ha	1956 rp/bp	Lohk Utbr rp/bp	Koko tila Hela lägenh. rp/bp	OYK:n al Inom DGP rp/bp	OYK:ssa Anvisas i DGI rp/bp	Käytetty Använd rp/bp	Jäällä Återstående rp/bp	Anmärkingar		OYK aluevaraus DGP områdesreservering		
2-33	Ekby	9.12.1992	8,442				2	2	3	0	3	OYK:ssa tilalta Ekby 1 (3-31) on siirretty 1 rp tilalle Ekby (2-33)		AQ/RE, MA		
3-31	Ekby 1	8.11.1932	5,7				3	3	0	0	0	Laskelma poikkeaa Kirkkonummen yleiskaavan mukaisesta kantatilalaskelmasta. Osayleiskaavassa tilalta Ekby 1 (3-31) on siirretty 1 rp tilalle Ekby (2-33). 2 rp jää osoittamatta OYK:ssa.		MA, MY		

Kuva 2. Ote osayleiskaavan selostuksen liitetaulukosta 11 (Myllykylä) koskien tiloja 2:33 ja 3:31. Koosteesta ilmenee Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mitoitus, jonka mukaan tiloilla 2:33 (2 rp.) ja 3:31 (3 rp.) yhteensä viisi laskennallista rakentamatonta rakennuspaikkaa. Osayleiskaavassa on osoitettu kyseisen maanomistajan tilalle 2:33 kolme uutta rakennuspaikkaa, joista yksi rakennuspaikka on siirretty tilalta 3:31. Edellä kuvattu tarkoittaa, että tilan 3:31 kaksi laskennallista rakennuspaikkaa ei ole toteutettavissa.

Kunnan ja ELY-keskuksen kokouksen jälkeen kunnan edustajat pitivät valittajan kanssa tapaamisen 8.3.2022. Tapaamisessa selvitettiin valittajalle ELY-keskuksen näkemys, jonka mukaisesti kunta aikoo viedä kaavahankkeen hyväksymiskäsittelyyn.

Todettakoon, että tilaan 3:31 kuuluva metsäinen alue pellon laidalla on luontoselvityksen mukaisesti osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (luo 41/2), jolle ei sallita rakentamista. Kaavamerkintä ja -määräys perustuvat osayleiskaavoituksen lähtötiedoiksi laadittuihin luontoselvityksiin (Luontotieto Keiron Oy, 2014, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018 ja Silvestris luontoselvitys Oy, 2019, ks. liitteet). Kunta on tilannut edellä mainitut

luontoselvitykset sekä ja Meikon luonnonsuojelualuetta koskevan hoito- ja käyttösuunnitelman (kt. liite). Valittujen konsulttitöiden ohjaamisesta on vastannut kunnan ympäristösuojelu.



Kuva 3. Ote kaavaehdotuksesta (v. 2021), jossa valittajan tilojen viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa oli koottu laajalle AO/10 -alueelle. Pienemmässä kuvassa on ote kunnanvaltuuston hyväksymästä osayleiskaavasta (v. 2022).

Taulukko a. Luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) mukaiset maakunnallisesti arvokkaat (4) ja paikallisesti erittäin arvokkaat (3) luontokohteet osayleiskaava-alueella.

Kohdenumero selvityksessä (kuvionro/osa-alue)	Kohdenimi; pinta-ala	Suojeluperusteet	Luontoarvo (0-5)	Suojelu-luokka
41/2	Tallbackabergen lehtipuumetsikkö; 0,9 ha	Paikallisesti erittäin arvokas lehtipuuvaltainen niemeke peltojen keskellä, haapa on valtapuuna, rehevä aluskasvillisuus lähinnä vuohenputkityypin lehtoa, sekundääristä lehtoa	3	

Kuva 4. Ote osayleiskaavan selostuksen liitetaulukosta 7 koskien valittajan tilalla 3:31 sijaitseva luonnon monimuotoisuuskohdetta (luo41/2). Otteesta ilmenee suojeluperuste ja kohteen luontoarvo.

Osayleiskaavan luontoselvitysten perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet on nostettu omalla kaavamääräyksellä esille kaavakartalla. Kyseinen kaavamääräys on seuraava:

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN MERKITTÄVÄ ALUE.

Alue, jolla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon, jossa mainittu merkittävät luontoarvot.



SÄRSKILT VIKTIGT OMRÅDE MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

Område där man inte får vidta åtgärder som skadar naturvärdena.

Siffran inom parentes hänvisar till planbeskrivningens förteckning över betydande naturvärden.

Mikäli Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiset valittajan tilojen kaikki laskennalliset rakennuspaikat haluttaisiin toteuttaa, edellyttäisi se valittajan sekä sen läheisten muiden tilojen maankäytön ratkaisemista asemakaavoittamalla alue. Kirkkonummen kunta ei näe perusteita kyseisen alueen asemakaavoittamiselle. Muutoinkaan osayleiskaavan maankäytön suunnittelutavoitteena ei ole asumisen tuntuva lisääminen Meikon luonnonsuojelualueiden välittömässä läheisyydessä. Näin ollen kunta on muuttanut kaavaehdotusta ELY-keskuksen ohjeistuksen johdosta.

Kirkkonummen kunta haluaa tuoda esille, että Kirkkonummen yleiskaavan 2020 laskennalliset rakennuspaikat ovat nimensä mukaisesti laskennallisia. Se tarkoittaa, ettei kaikkia laskennallisia rakennuspaikkoja voida toteuttaa esimerkiksi alueella todettujen luontoarvojen tai muiden syiden takia. Yksi muu syy on esimerkiksi tiivistyvä yhdyskuntarakenne. Valittajan tapauksessa osa-yleiskaava ei mahdollista kahden yleiskaavan mukaisen laskennallisen rakennuspaikan toteuttamista, minkä johdosta valittajan vaatimus ratkaista asia neuvottelemalla kunnan kanssa siten, että kyseiset kaksi rakennuspaikkaa korvataan rahallisesti markkinahintaan ei ole perusteltu. Kunta ei ole millään tavalla velvollinen valittajan esittämiin korvauksiin, mikäli kaavahankkeessa ei ole mahdollista osoittaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja. Näin ollen valittajan vaatimus uusista neuvotteluista sekä osa-yleiskaavaratkaisun mahdollinen korvaaminen rahallisesti markkinahintaan ei ole perusteltua.

Kirkkonummen kunta laatii luontoselvitykset asiantuntevilla luontoselvittäjillä. Kunnan ympäristönsuojelu ohjaa kaavoihin liittyvien luontoselvitysten laatimista sekä osallistuu kaavojen valmistelutyöhön. Valittaja ei ole tuonut esille perusteita, joiden mukaan tilan 3:31 alueella sijaitseva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alueen merkintä (luo41/2) olisi poistettava.

Valittajan esitys palauttaa osa-yleiskaava uudelleen valmisteltavaksi ei ole mahdollista. Kaavan laadinta päättyy, kun kunnanvaltuusto on tehnyt osa-yleiskaavaa koskevan hyväksymispäätöksen.

Kirkkonummen kunta haluaa lisäksi muistuttaa, että Kirkkonummen yleiskaava 2020 on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Yleiskaava tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000.

- **Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvattujen perustelujen johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen.**

Vastaukseen liittyvät liitteet:

- Liite: Kuntakeskuksen 2. vaiheen osa-yleiskaavan viranomaisneuvottelun 7.9.2023 muistio
- Liite: Luontoselvitys Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueella (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Liite: Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbyn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Liite: Kirkkonummen pienvesiselvitys. Luontoselvitys ja kunnostussuunnitelma 2018 (Silvestris luontoselvitys Oy, 2019)
- Liite: Meikon luonnonsuojelualueen itäosan ja Timmermossenin aarnimetsän luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018)

Oheisaineisto:

- Valittajan laatima valitus liitteineen