

## Kirkkonummen kunnan vastaus Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, jonka on laatinut tilan 257-450-3-16 maanomistaja (23.11.2022)

Valitus koskee kaavamerkintöjä ja rakennuspaikan tosiasiallista menettämistä, koska sitä ei voida käytännössä toteuttaa ja luonnon monimuotoisuutta koskevan kaavamerkinnän (luo 72/2) poistamista ja ohjeellisen ulkoilureitin linjausta. Valittajan omistuksessa on tila Lillbacka (3:16).

Valittaja on todennut seuraavaa: ”Kaavoitusprosessin aikana maanomistaja on sekä luonnosvaiheessa huomauttanut että ehdotusvaiheessa muistuttanut asiasta. Kuitenkaan maanomistajaan ei ole oltu missään yhteydessä asian ratkaisemiseksi yhteisesti hyväksyttävällä ja järkevällä tavalla”.

### Asiakohhta 1

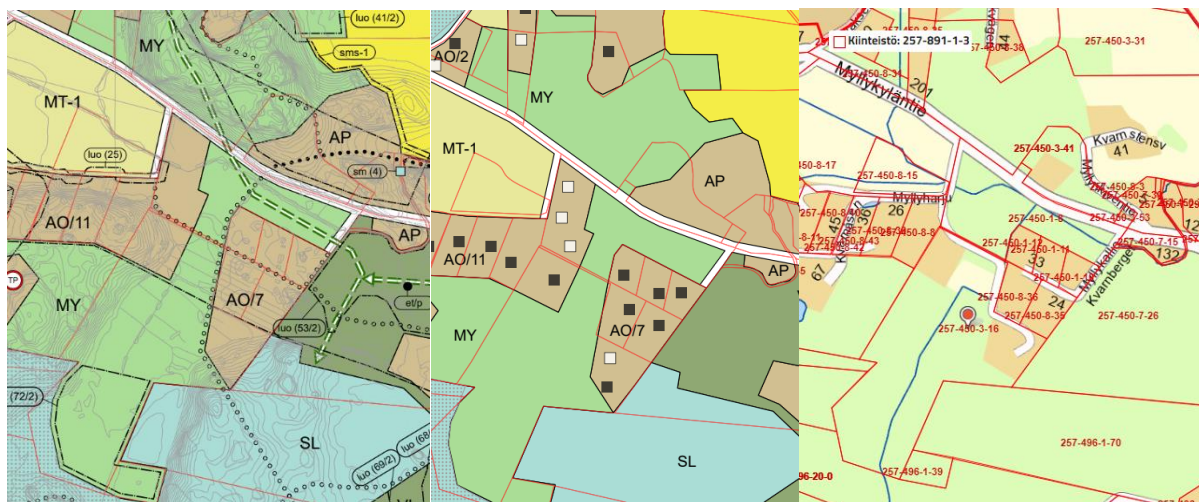
Tilan 3:16 pinta-ala on 13,6 hehtaaria ja tilalla on kolme Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaista laskennallista rakennuspaikkaa. Tila on rekisteröity vuonna 1926. Osayleiskaavassa kyseinen rakentamaton rakennuspaikka on osoitettu rakennetun rakennuspaikan pihaan. Valittajan mukaan kyseiselle piha-alueelle ei uutta rakennuspaikkaa voi sijoittaa. Valituksessa todetaan: ”Kaavoittaja ei ole huomioinut, että etupihan rinteeseen puolella on lähteitä, joista vettä tulee vuoden ympäri ja tien vieressä rakennuksen pohjoispuolella on hyvin pehmeää maata, jossa on kaksi lähdeä. Näin ollen kyseisille kohdille ei voi rakentaa asuinrakennusta”.

Edelleen valituksessa todetaan seuraavaa: ”Tilan toinen rakennettu rakennuspaikka on tilan pohjoiskärjessä oleva rakennettu rakennuspaikka, jossa pihapiirissä on ulkorakennus, puuliiteri ja maakellari. Kyseinen rakennuspaikka on ollut rakennettu alkujaan ainakin 1900-luvun alkupuolella.” Valituksessa esitetään, että kyseisestä rakennetusta rakennuspaikasta lounaaseen on sijoitettavissa tilan rakentamaton rakennuspaikka. Toisin sanoen valittaja esittää, että osayleiskaavaa muutetaan seuraavasti:

- AO/7 -alueen kaavamerkintä muutetaan AO/6 :ksi
- AO/11 -alueen kaavamerkintä muutetaan AO/12 :ksi laajentamalla aluetta etelän ja/tai lounaan suuntaan.

Valittajan mukaan edellä kuvattu muutosesitys eli rakentamattoman rakennuspaikan siirto uuteen paikkaan ei olennaisesti muuta alueen käyttöä.

Valittaja edellyttää, että osayleiskaava palautetaan valmisteluun ja kaavoittaja veloitetaan neuvottelemaan maanomistajan kanssa, jotta rakentamattoman rakennuspaikan hyödyntäminen varmistetaan siirtämällä se valittajan ehdottamaan paikkaan ja merkitsemällä vastaavanlainen alue kuin muissakin alueella olevissa rakennuspaikoissa. Niin ikään valituksessa todetaan, että mikäli rakentamattoman rakennuspaikan hyödyntäminen ei toteudu, joten asia on ratkaistava neuvottelemalla sen korvaamisesta rahallisesti markkinahintaan.



Kuva 1. Kuvasarjan vasen kuva on ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta Myllykylän alueelta. Valittajan tilan eteläosassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alue (luo 72/2). Keskimmäisestä kuvasta, joka on ote kaavaselostuksen liitteestä 11, ilmenee valittajan tilalle 3:16 osoitetut kolme rakennuspaikkaa, joista yksi on uusi (valkoinen ruutu). Kuvasarjan oikealla olevassa kuvassa on osoitettu valittajan omistuksessa oleva tila (tila 257-450-3-16).

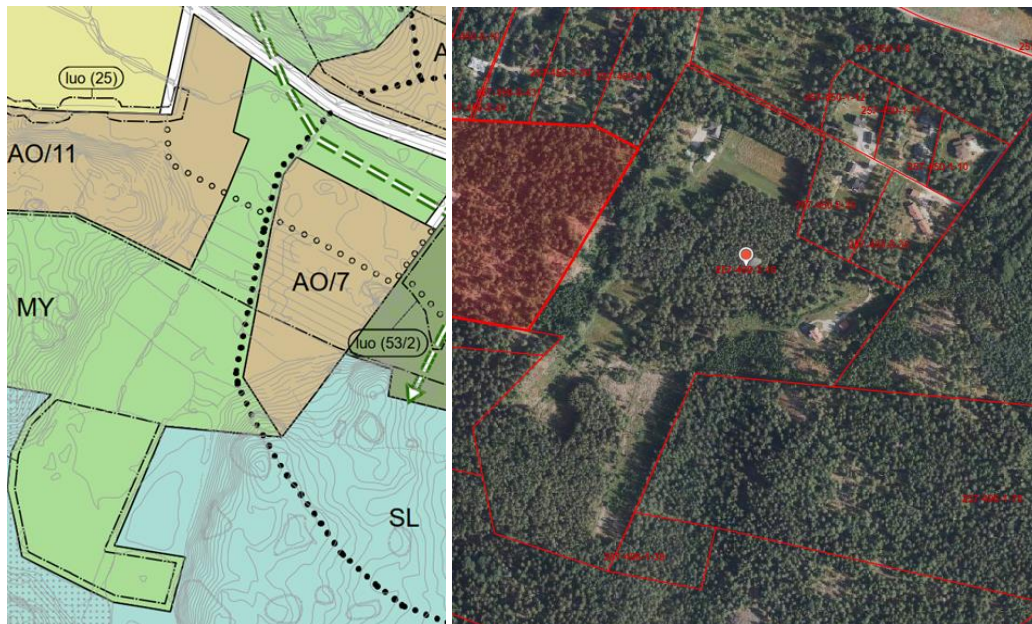
### **Kunnan vastaus:**

Valittaja on antanut Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan ehdotuksesta muistutuksen (hyväksymiskäsittelyn aineisto, muistutus 16, 1.7.2021). Muistutukseen on vastattu (ns. kaavoittajan vastine) syksyllä 2022, kun osayleiskaavan hyväksymiskäsittely pantiin vireille.

On valitettavaa, ettei valittaja ole muistutuksessaan tuonut esille AO/7-alueella sijaitsevan nykyisen rakennuspaikan lähialueen olosuhteita kuten esimerkiksi valituksessa esitettyjä tietoja lähteistä. Muistutuksessa ei myöskään ole tuotu esille valituksen tahtotilaa sijoittaa rakentamaton rakennuspaikka tilan 3:16 länsipuolisen asuinrakennuksen lounais- tai eteläpuolelle. Mikäli tämä tieto olisi ollut vastaavalla kaavoittajalla tiedossa, niin kaavakarttaa olisi ollut mahdollista muuttaa nyt valittajan toivomalla tavalla.

Tämän kunnan vastauksen kuvan 1 keskimäinen kuva havainnollistaa sekä rakennetut rakennuspaikat (musta ruutu) että rakentamattomat rakennuspaikat (valkoinen ruutu). Todettakoon, että ruutumerkinnot ovat symbolisia eivätkä osoita esimerkiksi rakentamattoman rakennuspaikan yksityiskohtaista sijaintipaikkaa.

Kaavanlaatijalle on erittäin tärkeää, että niin kaavan valmisteluaineistosta (ts. kaavaluonnos) ja kaavaehdotuksesta maanomistajat antaisivat tilansa sekä elinympäristönsä ominaisuuksista suunnittelun kannalta merkittävää tietoa sekä esittäisivät uusille rakennuspaikoille heidän näemyksensä mukaiset parhaiten soveltuvat alueet. Aina kaavanlaatija ei kuitenkaan voi toteuttaa maanomistajien tahtotilaa mutta tässä tapauksessa koskien tilan 3:16 maankäyttöä olisi ollut vaihtoehtoisia paikkoja sijoittaa uusi rakennuspaikka, mikäli valittaja olisi edellä kuvatus esittänyt muistutuksessaan. Tässä vaiheessa, kun kunnanvaltuusto on päättänyt 24.10.2022 (§ 77) osayleiskaavan hyväksymisestä, ei valittajan esittämää rakennuspaikan siirtoa ole kuitenkaan mahdollista tehdä. Koska hyväksytyssä osayleiskaavassa on käytetty rakennuspaikkojen lukumäärää kuvaavaa numeroa (AO/7), ei kunnan rakennusvalvonta voi enää kaavan hyväksymisvaiheen jälkeen puoltaa valittaja esitystä. Rakennusvalvonnan kannan mukaan myöskään rakennuspaikan toteuttamisen yhteydessä ei ole mahdollista poiketa osayleiskaavan maankäytötäratkaisusta, koska Kirkkonummen kunnan osayleiskaavat laaditaan lainvoimaisina.



Kuva 2. Kuvaparin vasen kuva on ote kaavaehdotuksesta (v. 2021) ja oikea kuva on aluetta koskeva ilmakuva, josta ilmenee valittajan tila 3:16.

Kirkkonummen kunta pidättää kunnanvaltuuston päätöksen (24.10.2022, § 77) koskien valittajan esitystä siirtää rakentamaton rakennuspaikka osayleiskaavasta poikkeavalle paikalle. Kunta tähdentää, että kaavoitushankkeen aikaisten nähtävillä olojen aikana vastaavalle kaavoittajalle toimitettu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavanlaadinnassa.

*Valittaja tuo esille, ettei vastaava kaavoittaja ole ollut yhteydessä maanomistajaan kaavatyön aikana. Todettakoon, että koronan takia osayleiskaavan kaavaehdotuksen esittelytilaisuus järjestettiin virtuaalisena. Kuitenkin edellä mainitun esittelytilaisuuden lisäksi maanomistajilla sekä kaikilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus varata keskustelu-aika vastaavalta kaavoittajalta (kt. liite 1). Näin ollen valittajalla olisi ollut mahdollisuus käydä henkilökohtaisesti keskustelu kaavaehdotuksen maankäyttöratkaisuista vastaavan kaavoittajan kanssa. Näin ei kuitenkaan tapahtunut.*

*Niin ikään kunta toteaa, että maanomistajilla on aina mahdollisuus ottaa yhteyttä vastaavaan kaavoittajaan ja käydä keskustelu suunnitteluhaasteista hänen kanssaan, joskin suunnittelutyön kannalta keskustelu olisi suotavaa ajoittaa kaavan nähtävillä olojen aikaan. Tässä yhteydessä on todettava, että vastaava kaavoittaja ei voi olla yhteydessä kaikkiin suunnittelualueen maanomistajiin, joita Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueella on tuhansia.*

*Kirkkonummen kunta haluaa painottaa, että kaavanlaadinta on vuorovaikutteista myös siten, että vastaavalle kaavoittajalle maanomistajatahojen näkemysten esille tuominen vuorovaikutustilanteissa, kuten vastaavan kaavoittajan kanssa järjestettävissä tapaamisissa, edistää maankäytön suunnittelua. Näin ollen kunta katsoo, että valittajan vaatimus, joka koskee rakentamattoman rakennuspaikan hyödyntämisen toteutumattomuutta, ei ole kaavaprosessista johuttavaa etenkin kun valittaja ei ole todentanut riittävällä tarkkuudella syitä, joiden perusteella osayleiskaavan rakentamatonta rakennuspaikkaa ei tosiasiallisesti ole mahdollista toteuttaa osayleiskaavan mukaiselle paikalle eli osayleiskaavan AO/7-alueelle. Koska osayleiskaavan AO/7-alueen raja ei ole yksityiskohtainen, voidaan uusi rakennuspaikka sijoittaa myös olemassa olevan asuinrakennuksen eteläpuolelle rinnemaastoon, jonka maaperä on rakentamiseen hyvin sopivaa. Toisaalta Meikon luonnonsuojelualueen läheisyys asettanee joitain rajoituksia rakentamiselle. Tosin kyseinen alue osayleiskaavassa osoitettu MY-alueeksi. Edellä kuvattu on mahdollista, sillä AO/7-alueen perusteltu laajentaminen lupavaiheessa on mahdollista.*

*Valittajan vaatimus ratkaista kaavanlaadinnan jälkeen valittajan esille nostama vaatimus osayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan siirtämiseksi uuteen paikkaan on ratkaistava neuvottelemalla. Kyseiset neuvottelut olisi pitänyt toteuttaa kaavanlaadinnan aikana. Näin ollen valittajan vaatimus uusista neuvotteluista sekä osayleiskaavaratkaisun mahdollinen korvaaminen rahallisesti markkinahintaan ei ole perusteltua.*

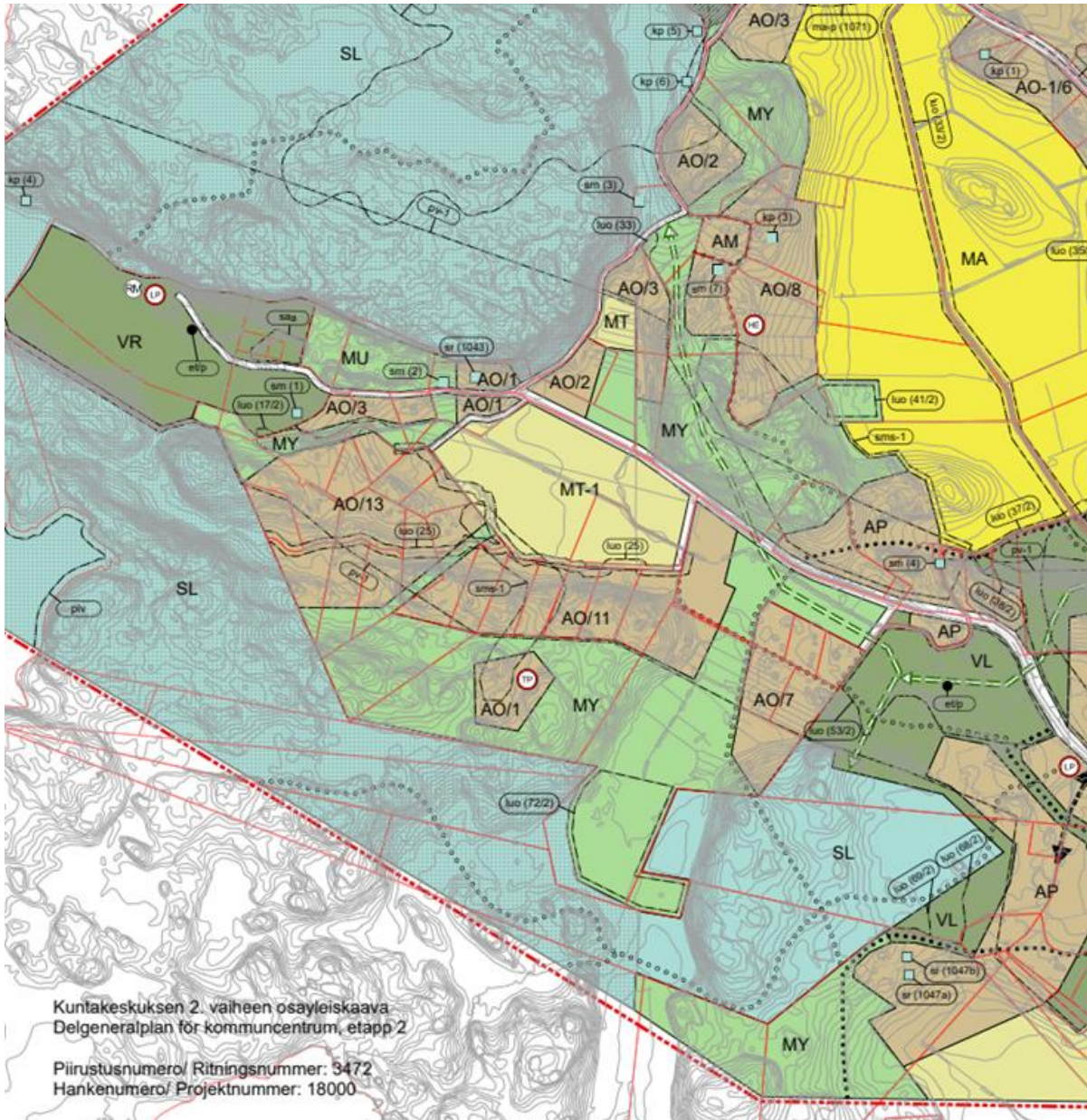
*Kirkkonummen kunta pitää aiheettomana valittajan esitystä rakennuspaikan siirtämiseksi toisaalle kuin mitä Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa on esitetty, koska valittaja ei ole tuonut esille kyseistä asiaa kaavaehdotuksesta antamassaan muistutuksessa.*

- ***Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvattujen perustelujen johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 1 osalta.***

## Asiakohta 2

Valituksessa on tuotu esille tilaa koskeva MY-kaavamerkintä (maa- ja metsätalousvaltaisen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Niin ikään siinä todetaan seuraavaa: ”Yleiskaavassa MY-merkinnällä osoitetun alueen pääkäytötarkoitus on maa- ja metsätalous. Merkintä on tarkoitettu käytettäväksi alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja ja ympäristön hoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Erityisiä ympäristöarvoja voivat olla esimerkiksi luontoarvot tai maisemaan liittyvät arvot”.

Valittajan mukaan merkintään liittyvistä kaavamääräyksistä on käytävä selvästi ilmi, mitä rajoituksia siitä aiheutuu, niin ikään valitukseen on kirjattu seuraavaa: ”Alueen ympäristöarvot yksilöidään merkinnän kuvauksissa tai kaavaselostuksessa”. Niinpä valituksessa edellytetään, että MY-merkinnän käyttöön liittyvää ohjeistusta on syytä selkeyttää.



Kuva 3. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta, josta ilmenee Meikon luonnonuojelualueen (SL) ja sen lähiympäristön maankäyttö. Luonnonuojelualueeseen rajautuvat maa- ja metsätaloustaluttualueet on systemaattisesti osoitettu MY-alueina (maa- ja metsätaloustaluttualue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Valittajan esille nostaman luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen (luo72/2) sijainti välittömästi luonnonuojelualueen läheisyydessä. Metso-ohjelman kautta se olisi mahdollista perustaa suojelualueeksi Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue luonnonuojelualueesta on osoitettu pisterasterilla. Kyseinen alue rajoittuu valittajan omistamaan tilaan sekä edellä mainittuun luo-alueeseen.

Valittaja muistuttaa, että sekä luonnon- ja ehdotusvaiheessa se on vastaustanut Y-merkintää. Asian osalta kaavoittaja ei ole ollut missään yhteydessä maanomistajaan, jotta asiassa olisi haettu neuvottelemalla yhteinen kaavaa palveleva luonteva ratkaisu.

Valituksessa todetaan, että luo-merkintää (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue) käytetään luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ja kyseiset kohteet voivat olla hyvin erilaisia. Merkintään liittyvästä kaavamääräyksestä on käytävä selkeästi ilmi, mitä rajoituksia siitä aiheutuu. Merkintää voidaan käyttää päällekkäismerkintänä osoittamaan luonnon kannalta erityisen merkittäviä alueita myös MU- ja MY-alueilla, joilla jo sinänsä on ulkoilu- ja ympäristöarvoja.

Valittaja edellyttää, että kaava palautetaan valmisteluun ja kaavoittaja veloitetaan neuvottelemaan maanomistajan kanssa niin eri vaihtoehdoista kuten esimerkiksi MY-merkinnän muuttamisesta MT- tai MT-1 -merkinnäksi kuin myös valittajan omistaman alueen luo-merkinnän poistamisesta sekä sen korvaamista merkinnällä, joka mahdollistaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen tai toissijaisesti korvaamista vaihtokaupalla kunnan tai

valtion kanssa siten, että yhteisesti haetaan ratkaisu. Vaihtoehtoisesti alueen korvaamista markkinahintaan, jossa otetaan huomioon myös tuotto-odotukset erikseen sovittavalta ajalta.

Valittajan mukaan tilalla on harjoitettu viljelyä 1800-luvulta saakka ja erityisesti ennen Porkkalan parenteesia sekä myös sen jälkeen. Valittaja väittää, ettei MY-merkinnän mukaista luontoarvoa ole Lillbackan tilalla.

### Kunnan vastaus:

Lillbackan tilaan (3:16) kuuluva tilan eteläosassa sijaitseva metsäinen alue on luontoselvityksen mukaisesti osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (luo 72/2), jolle ei sallita rakentamista. Kaavamerkintä ja -määräys perustuu osayleiskaavoituksen lähtötiedoksi laadittuihin luontoselvityksiin ja muutoin aluetta koskeviin selvityksiin (mm. Luontotieto Keiron Oy, 2014, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018 ja Silvestris luontoselvitys Oy, 2019, ks. liitteet). Lisäksi Meikon luonnonsuojelualuetta koskee kaavoitustyön aikana laadittu hoito- ja maisemasuunnitelma (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018, ks. liite).

Luontotieto Keiron Oy:n laatimassa aineistossa on kuvaus kohteesta sekä sen suojeluperusteet, luontoarvon luokitus sekä suojeluluokka. Kunta on tilannut edellä mainitut luontoselvitykset ja valittujen konsulttien ohjaamisesta on vastannut kunnan ympäristösuojelu.

Alla olevasta taulukosta (ote kaavaselostuksen liitteestä 7) ilmenee valituksessa esille nostetun luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alueen (luo 72/2) tietoja kuten luontoarvojen kuvaus ja luokitus, jonka perusteella se on osoitettu osayleiskaavan kartalle.

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)	Suojeluluokka
72/2	Timmermossenin ojitettu suo; 6,8 ha	Paikallisesti erittäin arvokas ojitettu suo, itäreunalla varsin märkä korpilaidet, isvramettä, keskiosaa kuusivaltaista korpea, valtaojat runsasvetiset, korpi alkujaan rehevä, nyt lähinnä ruohoturvekangasta	3	MEL 6; METSO 1

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

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN MERKITTÄVÄ ALUE.

luo (nro)

SÄRSKILT VIKTIGT OMRÅDE MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

Alue, jolla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty.

Område där man inte får vidta åtgärder som skadar naturvärdena.

Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen luetteloon, jossa mainittu merkittävät luontoarvot.

Siffran inom parentes hänvisar till planbeskrivningens förteckning över betydande naturvärden.

Osayleiskaavan MY-alueen kaavamääräys, joka mahdollistaa metsänhoitotoimenpiteet. on seuraava:

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

MY

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.

Ympäristöarvot huomioon ottaen alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä. Muu rakentaminen alueelle on kielletty.

Friluftsrutter får byggas på området med beaktande av miljövärden. Övrigt byggande på området är förbjudet.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Landskapsförändrande jordbyggnadsarbete eller annan åtgärd som kan jämföras med det kräver tillstånd på så sätt som stadgas i MBL 128 §.

Valittajan kaavaehdotuksesta antamaan muistutukseen MY-alueen ja luo-alueen (luo72/2) kriittiseen muistutukseen on vastattu seuraavasti (ote ns. kaavoittajan vastine kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseen, kohta 16.12):

#### **Kaavoittajan vastine:**

Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) perustuvat alueella tehtyihin luontoselvityksiin (Luontotieto Keiron Oy, 2014; Silvestris luontoselvitys Oy, 2019). Arvottamisen perusteina on hyödynnetty Uudellemaalle luonnonympäristöjen arvottamiseen luotua kriteeristöä. Kaavakartalle luo-alueiksi on merkitty maakunnallisesti arvokkaat (4) ja paikallisesti erittäin arvokkaat kohteet (3). Luontoselvitykset liitteineen on julkaistu kaavahankkeen verkkosivuilla.

Tila on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), sillä se sijaitsee Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen sekä luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä, joten metsäalueella katsotaan olevan erityisiä ympäristöarvoja. M-alkuisten alueiden kaavamääräys on osayleiskaavaehdotuksessa

maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen siten, että maisematyöluupa ei koske puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueiksi osoitetuilla alueilla. Luomuviljelyä, puunkorjuuta ja metsänhoitoa voidaan edelleen alueella suorittaa.

*Kirkkonummen kunta toteaa, ettei valittaja ole perustellut MY-alueen kaavamerkinnän muuttamiseksi MT- tai MT-1 -alueiksi. Valituksessa edellytetään, että MY-merkintään liittyvistä kaavamääräyksistä on käytävä selvästi ilmi, mitä rajoituksia siitä aiheutuu. Kunnan tavoitteena on osayleiskaavoja laadittaessa kaavamääräysten selkeys ja yksinkertaisuus, joskin aina edellä kuvattu ei ole mahdollista. Näin on toimittu myös Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa. Kaavoitusprosessissa mukana olevien keskeisten viranomaistahojen eli Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton mukaan ei ole ollut tarvetta täsmentää MY-alueen kaavamääräystä. Näin ollen kyseinen osayleiskaavan kaavamääräys on riittävä sekä myös maankäyttö- ja rakennuslain mukainen täyttäen lain 39 §:n, joka koskee yleiskaavan sisältövaatimuksia.*

*Kuvasta 3 ilmenee maankäytön suunnitteluperiaate Meikon luonnonsuojelualueen lähiympäristössä: siihen rajoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet on osoitettu alueiksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY). Sama periaate koskee valittajan omistuksessa olevaa maa- ja metsätalousaluetta. Valittajan omistama Lillbackan tila (3:16) rajoittuu myös Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen.*

*Valittaja väittää, ettei MY-merkinnän mukaista luontoarvoa ole Lillbackan tilalla (3:16). Valittaja ei ole perustellut väitettä muutoin kuin toteamalla tilalla harjoitetun viljelyä 1800-luvulta saakka ja erityisesti ennen Porkkalan parenteesia sekä sen jälkeen.*

*Kirkkonummen kunta pitää osayleiskaavan maankäyttöratkaisua perusteltuna Lillbackan tilalla (3:16). Niinpä kunta näe mitään syytä muuttaa valittajan tilaa koskevaa MY-alueen käyttötarkoitusta, saati poistaa tilan alueelle olevaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävää aluetta (luo 72/2).*

- ***Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvattujen perustelujen johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 2 osalta.***

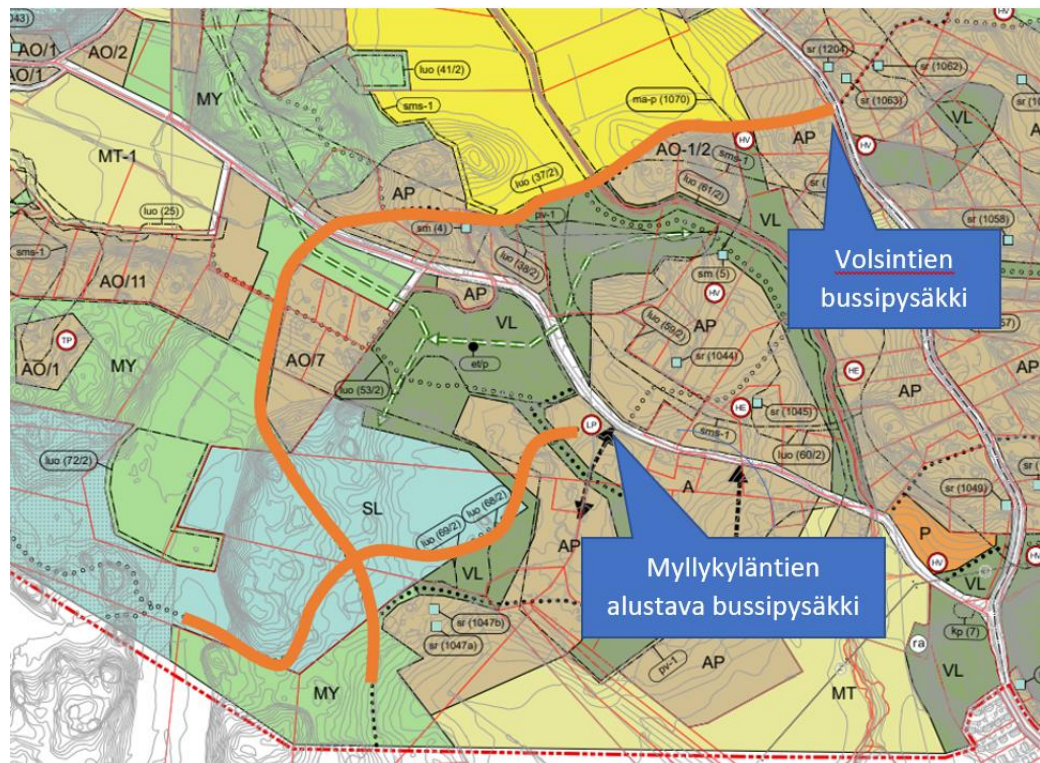
#### Asiakohta 3

Osayleiskaavan kartalla oleva ohjeellinen ulkoilureitti on vain 18-20 metrin etäisyydellä olemassa olevasta asuinrakennuksesta ja tulee käytännössä piha-alueelle (kt. kuva1 ja sen vasemmanpuoleinen kuva sekä kuva 3). Valittaja ilmaisee antaneensa palautetta luonnon- ja ehdotusvaiheessa ilmoittamalla, ettei reittiä voida toteuttaa eikä hyväksyä piha-alueelle. Niin ikään valituksessa todetaan, että kaavoittaja on vastineessaan ilmoittanut, että asiaan palataan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Valittajan mukaan kyseinen ilmoitus ei kuitenkaan poista kaavoittajalta sitä mahdollisuutta, että ohjeellinen ulkoilureitti sijoitetaan pysyvästi kaavaan merkityllä tavalla. Kaavoittaja ei ole ollut missään yhteydessä maanomistajaan asian ratkaisemiseksi järkevällä ja kaavoitusta palvelevalla tavalla, vaikka ulkoilureitille on olemassa useita vaihtoehtoisia luontevia linjauksia.

Valittaja edellyttää, että kaava palautetaan valmisteluun ja kaavoittaja veloitetaan neuvottelemaan maanomistajan kanssa asian ratkaisemiseksi, jotta ohjeellinen merkintä poistetaan, sillä nykyinen merkintä heikentää oleellisesti piha-alueen käyttöä ja vähentää valittajan omaisuuden arvoa, kun kyseinen reitti on suunniteltu piha-alueelle. Vaihtoehtoisesti valittaja edellyttää kaavoittajaa neuvottelemaan menetetyt arvot korjaamista täysimääräisenä markkinahintaan.

### **Kunnan vastaus:**

*Osayleiskaavan ulkoilureittien toteuttamisesta päätetään erikseen. Myllykylän alueella on osayleiskaavassa varauduttu vuorobussiliikenteen käynnistymiseen Myllykyläntiellä, kun Myllytorpan asemakaava on rakennettu. Kyseinen kaava sijaitsee valittajan omistaman tilan itäpuolella. Kuvasta 4 ilmenee valittajan omistaman tilan (3:16) lähialueen ulkoiluyhteydet, joista oranssilla on osoitettu uudet yhteydet joko Myllykyläntien bussin päätepysäkillä tai Volsintien bussipysäkillä Meikon luonnonsuojelualueelle.*



*Kuva 4. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan Myllytorpan asemakaavan alueesta. Kartan LP-alueen (liityntäpysäköinti) tuntumassa on vuorobussiliikenteen päätepysäkki, jolta järjestetään yhteys (oranssi viiva) Meikon luonnonsuojelualueelle (SL). Niin ikään Volsintien bussipysäkillä on osoitettu yhteys (oranssi viiva) luonnonsuojelualueelle. Myllytorpan asemakaavan laatimisesta eikä vuorobussiliikenteen käynnistämisestä ei ole tehty päätöksiä.*

*Valittajan kaavaehdotuksesta saatuun muistutuksen osaan joka koski valittajan tilan (3:16) läpi johdettua ulkoilureittiä, vastattiin seuraavasti (ote ns. kaavoittajan vastine kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseen, kohta 16.9):*

#### **Kaavoittajan vastine:**

Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeelliset pääulkoilureitit. Mikäli ne toteutetaan, laaditaan niistä tarkemmat suunnitelmat yhteistyössä maanomistajien kanssa.

*Osayleiskaavan kaavakartalla olevat ulkoilureitit on luokiteltu kahteen ryhmään niiden tavoitteellisen toteuttamisajankohdan mukaan. Ohjeelliset pääulkoilureitit on määrä toteuttaa mahdollisuuksien mukaan ennen ohjeellisia ulkoilureittejä. Tässä yhteydessä on hyvä todeta, että kaavaehdotuksessa valittajan tilan (3:16) läpi johdettu ulkoilureitti oli osoitettu pääulkoilureitiksi (kt. kuva 2, vasen kuva). Kunnanvaltuuston hyväksytyssä osayleiskaavassa reitti on ohjeellinen ulkoilureitti (kt. kuva1, vasen kuva ja kuva 4).*

Valittajan kaavaehdotuksesta tehtyyn muistutuksen osaa, joka koski tilan läpi johdettua ulkoilureittiä, laadittu vastaus on edelleen paikkansapitävä. Toisin sanoen maanomistajien maille, jotka ovat asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella, toteutettavat ulkoilureitit toteutetaan yhteistyössä maanomistajien kanssa. Niin ikään niiden suunnitteluun osallistuu valtion omistamasta Meikon luonnonsuojelualueesta vastaava toimija eli Metsähallitus.

Tässä vaiheessa on todettava, että osayleiskaavassa esimerkiksi valittajan esille nostama ulkoilureittiyhteys valittajan omistamalla tilalla (3:16) on ohjeellinen eikä sen tarkkaa paikkaa täten osayleiskaavassa osoiteta. Kunta pahoittelee, mikäli edellä kuvattu tieto ei ole tavoittanut valittajaa kaavahankkeen laadinnan aikana. Kun tarve yhteyden toteuttamiselle konkretisoituu, niin se sijoitetaan riittävän etäälle valittajan asuinrakennuksista ja niiden pihapiireistä. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mutta mitä ilmeisintä on, että sen mahdollistama maankäyttö tulee toteutumaan vaiheittain. Niin ikään vaiheittain on tarkoitus toteuttaa tavoitteelliset ulkoilureitit alueen asukasluvun kasvun edetessä. Tällöin käsittelyyn nostetaan valituksessa esille nostettujen vaihtoehtoisten reittien selvittäminen.

Osayleiskaavan ulkoilureittien kaavamääräykset ovat seuraavia:

OHJEELLINEN PÄÄULKOILUREITTI/ PYÖRÄILYN JA JALANKULUN REITTI.	• • • •	RIKTGIVANDE HUVUDFRILUFTSLED/RUTT FÖR CYKEL- OCH FOTGÄNGARTRAFIK.
Pyöräilyn ja jalankulkureitistöön pääyhteydet, joiden sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.		Huvudförbindelserna för cykel- och fotgängarrutterna vars plats bestäms noggrannare i den fortsatta planeringen.
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.	○ ○ ○ ○ ○	RIKTGIVANDE FRILUFTSRUTT.
Ulkoilureitistö, jonka sijainti määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.		Friluftsrutter vars plats bestäms noggrannare i den fortsatta planeringen.

Ulkoilureitit ovat tarpeellisia, koska johdettaessa ulkoilijat niille, säilyy muu lähiluonto mahdollisimman koskemattomana eivätkä ulkoilija aiheuta maan kulumista ja eroosiota reittien ulkopuolella. Asukasmäärän kasvaessa on tärkeää, että toteutettavat ulkoilureitit on mietitty osayleiskaavan yhteydessä ja ne rakennetaan oikea-aikaisesti asukkaiden käyttöön. Näin toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ää (yleiskaavan sisältövaatimukset). Kirkkonummen kunnan näkemyksen osayleiskaava on laadittu MRL 39 §:n edellyttämällä tavalla.

Valittajan esitys palauttaa osayleiskaava uudelleen valmisteltavaksi ei ole mahdollista. Kaavan laadinta päättyy, kun kunnanvaltuusto on tehnyt osayleiskaavaa koskevan hyväksymispäätöksen.

- **Kirkkonummen kunta esittää edellä kuvattujen perustelujen johdosta, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen asiakohdan 2 osalta.**

Vastaukseen liittyvät liitteet:

- Liite: Lehti-ilmoitus kaavaehdotuksen asukastilaisuudesta
- 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 Oy, 2019)
- Liite: Meikon luonnonsuojelualueen itäosan ja Timmermossenin aarnimetsän luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018)

Oheisaineisto:

- Valittajan laatima valitus liitteineen