

Kirkkonummen kunnan vastaus Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, jonka on laatinut tilan 257-493-1-37 maanomistaja (22.11.2022)

Valituksessa pyydetään Helsingin hallinto-oikeutta mitätöimään kunnanvaltuuston päätöksen 24.10.2022 (§ 77) koskien Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa sekä palauttamaan tilan 1:37 alkuperäinen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.



Kuva 1. Kuvasarjan vasen kuva on ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta, jossa valittajan tila maankäyttö on lähivirkistysalueelle (VL) osoitettu lomarakennuksen kohdemerkintä (ra). Sarjan kesimmäisestä kuvasta ilmenee valittajan tila (1:37) ja kuvasarjan oikea kuva on ote osayleiskaavan ehdotuksesta (v. 2021), jossa valittajan tilan maankäyttö on asuminen (AO/1).

Asiakohta 1

Valituksessa todetaan, että Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaan tila on ollut yksi rakennuspaikka, johon voi rakentaa kunnan rakennusjärjestyksen mukaan yhden omakotitalon ja talousrakennuksia. Kunnanvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa (kv 24.10.2022, § 77) valittajan tilalle on osoitettu lomarakennuksen kohdemerkintä (ra) ja tila on sisällytetty lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaselostuksen mukaan kaavamerkintä mahdollistaa vapaa-ajan rakennuksen (50 k-m²) ja saunarakennuksen (30 k-m²) toteuttamisen. Valittajan mukaan edellä kuvattu muutos on olennainen aikaisempaan tilanteeseen verrattuna, mikä loukkaa yksityisen omaisuuden suojaa (perustuslain 15 §) ja kohtelee tilan omistajia eriarvoisella tavalla muihin kaava-alueen maanomistajiin verrattuna (perustuslain 6 §).

Kunnan vastaus:

Valittajan Löfkullan tilan (1:37) tietokannasta (facta) löytyy vain yksi lupa-asia (lupa 98-4025-A) ja se koskee saunarakennuksen rakentamista (10 k-m²). Kyseinen lupa on haettu ja myönnetty vuonna 1998. Itse saunarakennus on loppukatselmoitu vuonna 2000. Edellisen lisäksi kunnan tietokannan mukaan valittajan tilalla on vuonna 1940 rakennettu vapaa-ajan asunto, jonka rakennusoikeus on 24 k-m².

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan ehdotuksessa (v. 2021) tilalle (1:37) oli osoitettu ympärivuotinen asuinrakennuspaikka (AO/1), koska valittajan tilalla on Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti yksi laskennallinen rakennuspaikka. Tällä hetkellä kyseisen rakennuspaikan käyttötarkoitus on loma-asuminen. Seuraavassa on ote osayleiskaavan kaavaselostuksen liitteestä 11:

Kylä/By 493 Tammikylä/Ttterkurk			PINTA-ALA / AREAL		RAKENNUSOIKEUS / BYGGRÄTT (r=rakennuspaikka, ap=byggplats)								Huomautuksia / Anmärkning		OYK aluevaraus / DGP områdesreservering
Rn:o / Rnr	Nimi / Namn	Reg. pvm. / Reg. datum	Koko tila / Hela lägenh. / ha	OYK:n al / Inom DGP / ha	1956 / rp/ bp	Lohk / Utbr / rp/ bp	Koko tila / Hela lägenh. / ha	OYK:n al / Inom DGP / rp/ bp	OYK:ssa / Anvisas / DGP / rp/ bp	Käytetty / Använd / rp/ bp	Jäijellä / Återstående / rp/ bp				
1-37	Lövkulla	21.8.1936	0,26				1	1	1	1	0	OYK:ssa rakennusoikeus osoitettu rakohdemerkinnällä		VL	

Koska valittaja näytti olleen tyytyväinen kaavaehdotuksessa esitettyyn tilan maankäyttöön, ei valittaja laatinut muistutusta. Kyseinen kaavaehdotuksen mukainen kaavamerkintä ja -määräys oli seuraava:

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkinnän numero (/nro) ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella. Rakennuspaikkoja toteutettaessa on noudatettava kaavaselostuksen rakennusoikeuslaskelmaa, liite 11.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillispientalon sekä siihen liittyviä talusrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Erillispientalon kerrosalaan saa sisältyä pääasunnon lisäksi enintään 40 k-m² sivuasunto kuitenkin niin, että rakennuspaikalla on enintään kaksi asuntoa. Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AO/nro BOSTADSOMRÅDE MED FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Siffran i beteckningen (/nr) anger det största antalet byggplatser på området. Vid byggande på byggplatser ska man iaktta byggrättskalkylen i planbeskrivningen, bilaga 11.

På byggplatsen får man bygga ett fristående småhus samt anknyttande ekonomibygnader. Det fristående småhusets våningsyta får vara högst 300 v-m² och dess största tillåtna våningstal två. Ett fristående småhus våningsyta får utöver huvudbostaden omfatta en sidobostad på högst 40 v-m², dock så att det på byggplatsen finns högst två bostäder. På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I övrigt iakttas vid byggande bestämmelserna i byggnadsordningen.

Osayleiskaavan ehdotuksesta kunnan rakennusvalvonta antoi Löfkullan tilaa (1:37) koskien seuraavan sisältöisen kannanoton lausunnoissaan, johon on laadittu niin sanottu kaavoittajan vastine:

23.3 Tilalla (493-1-37) erittäin pieni lomarakennus 24 m². Rakennuspaikka olisi hyvä säilyttää lomarakennuspaikkana yksittäisen ja erillisen sijaintinsa, pienen rakennuspaikkansa (2600 m²) sekä rinne- maaston vuoksi. Lomarakennukselle tulisi myös esittää enimmäiskerrosala (esimerkiksi enintään 150 k-m²).

Kaavoittajan vastine:

Muutos: Kaava-alueen eteläosassa, Neidonpuiston lähivirkistysalueen vieressä sijaitseva tila on osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL) erillispientalojen asuntoalueen (AO/1) sijaan. Olemassa oleva lomarakennus saunarakennuksineen on osoitettu lomarakennuksen kohdemerkinnällä (ra).

Lausunnon johdosta vastaava kaavoittaja ja kunnan rakennusvalvonta ovat keskustelleet Löfkullan tila (1:37) maankäytöstä. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan asuinrakentamisen edellytykset eivät tilan osalta täyty, mikä johdosta osayleiskaavan ehdotuksen maankäyttöä oli perusteltua muuttaa. Lisäksi keskusteluissa nousi esille tilan maasto, sillä lähes puolet sen pinta-alasta on jyrkännettä. Osayleiskaavan selostuksessa olevasta kappaleesta 5.4.4 Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen (s. 45-48) ilmenee valittajan tilaa koskeva teksti (s. 46):

Kaava-alueen eteläosassa, Neidonpuiston lähivirkistysalueen vieressä sijaitseva tila Lövkulla on osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL) erillispientalojen asuntoalueen (AO/1) sijaan. Olemassa oleva lomarakennus saunarakennuksineen on osoitettu lomarakennuksen kohdemerkinnällä (ra).

Vastaava kaavoittaja on vastannut valittajan tiedusteluun (valituksen liite 4) ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä. Se koski tilan (1:37) maankäytön muutosta kaavaehdotuksesta. Tiedustelu todentaa, että valittajalla oli tiedossa muuttunut maankäyttö tilansa alueella. Vastaava kaavoittaja totesi vastauksessaan valittajalle, että tilan maankäyttöä on tarkistettu siten, että sen käyttötarkoitus säilyy nykytilanteen mukaisena loma-asumisena yksittäisen ja erillisen sijaintinsa sekä pienen rakennuspaikan (2600 m²) sekä rinnemaaston takia. Lisäksi valittajalle todettiin, että hyväksymiskäsittelyyn valmisteltavassa osayleiskaavassa rakennusoikeus vastaa nykytilannetta.

Osayleiskaavassa on tilan maankäyttöä varten varta vasten laadittu lomarakennusten kohdemerkintä (ra), joka kaavamerkintä ja -määräys on seuraava:

LOMARAKENNUKSEN KOHDEMERKINTÄ

Kohdemerkinnällä on osoitettu osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukainen lomarakennus, jonka saa korvata uusilla rakennuksilla siten, että lomarakennuksen rakennusoikeus on enintään 50 k-m² ja saunarakennuksen rakennusoikeus on enintään 30 k-m².

ra

OBJEKTSBETECKNING FÖR FRITIDSBYGGNAD

Med objektsbeteckningen har man anvisat en med tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen förenlig fritidsbyggnad som får ersättas med nya byggnader så att byggrätten för en fritidsbyggnad är högst 50 v-m² och byggrätten för en bastubyggnad högst 30 v-m².

Kunnan periaate suunniteltaessa osayleiskaavojen haja-asutusalueiden maankäyttöä on noudattaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittua tilakohtaista laskennallista rakennuspaikkaselvitystä. Tässä yhteydessä on muistutettava, että yleiskaavan mahdollistamat rakennuspaikat ovat nimensä mukaisesti laskennallisia, minkä johdosta niiden toteutettavuus vallitsevassa ympäristössä ja kehittyvässä maankäytössä on otettava sekä suunnittelussa että luvan myöntämisessä huomioon. Ympärivuotisen asumisen on toteutettava kunnan rakennusjärjestystä (tullut voimaan 1.1. 2020, kv 7.10.2019, § 85, liite 1), jossa todetaan seuraavaa (s. 9): ”Omakotitalon ja lomarakennuksen rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Yleiskaavan alueilla vähimmäiskoko on kuitenkin 2500 m², jos vesi- ja jätevesihuolto on järjestetty ja rakennus liittyy siihen, muuten 3000 m²”. Todettakoon, että omakotitalolla tarkoitetaan ympärivuotisesti asuttua asuinrakennusta.

Valittajan tilaa (1:37) ei ole liitetty alueelliseen vesi- ja jätevesihuoltoon. Myös tilan pinta-ala (2600 m²) on alle kunnan rakennusjärjestyksen edellyttämän 3000 m²:n vähimmäispinta-alan. Näin ollen tilalla ei ole kunnan suunnitteluperiaatteiden mukaista oikeutta ympärivuotiseen asumiseen eikä edes loma-asumiseen. Kunta on kuitenkin katsonut, että tilan ollessa kantatila, voidaan sillä sallia loma-asuminen kuten Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa on mahdollistettu.

Rakennusjärjestyksessä todetaan myös seuraavaa: ”Sellaisten tätä pienempien tilojen kohdalla, jotka on muodostettu ennen ensimmäisen rakennusjärjestyksen voimaantuloa (3.7.1964) tai jotka on muodostettu tällöin vireillä olleen lohkomistoimituksen perusteella, noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n rakennuspaikan pinta-alavaatimusta (rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri; kuitenkin vähintään 2000 m²)”.

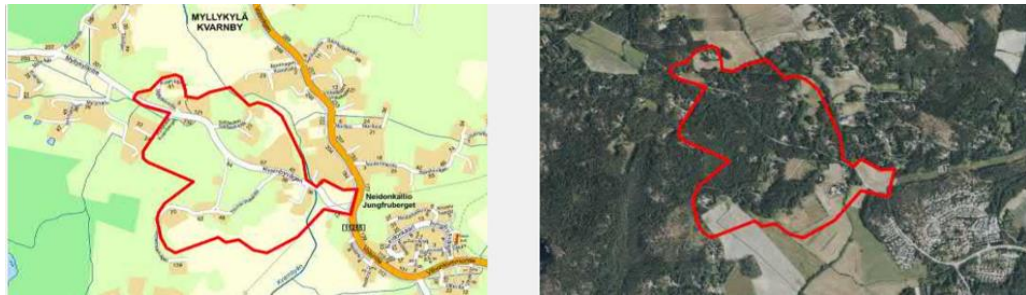
Kunnan rakennusjärjestys antaa siis mahdollisuuden ympärivuotisen asuinrakennuspaikan muodostamiselle myös rakennuspaikan pinta-alan ollessa vähintään 2000 m². Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 116 §) ottaa kantaa asemakaava-alueen ulkopuolella oleviin rakennuspaikkoihin. Tällöin rakennuspaikan on oltava tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m².

Vastaava kaavoittaja on arvioinut vastauksessaan valittajan tiedusteluun ennen osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa, ettei valittajan tila sovellu ympärivuotiseen asumiseen erillisen sijaintinsa, rakennuspaikan pienuuden (2600 m²) eikä myöskään ympäristön olosuhteiden takia. Lain mukaan rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Osayleiskaavassa valittajan tila on osoitettu yleiseen virkistykseen (VL) eikä tilalle ole maankäytön toiminnallisuuden näkökulmasta perusteltua sijoittaa asumista ilman yksityiskohtaista suunnittelua. Edellisen lisäksi kehittyvää maankäyttöä silmällä pitäen kunnan on varauduttava tilanteeseen, jossa läntisen kuntakeskuksen maankäytön tehostuessa voi syntyä tarve kasvavaa yhdyskuntarakentamista palvelevalle uudelle voimajohdolle, joka olisi käytännöllistä sijoittaa olemassa olevan voimajohdon käytävään lähelle valittajan tilaa (1:37). Tällä hetkellä tarvetta uudelle voimajohdolle ei ole eikä hanketta uuden voimalinjan toteuttamiseksi ole vireillä. Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2023-2027 (kv 24.10.2022, § 78, kt. liite) odotuskorissa (v. 2025-2027) on Kuntakeskuksen 3. vaiheen osayleiskaava, joka käsittää kuntakeskuksen läntisen alueen. Todettakoon, ettei osayleiskaavan kaavaselostuksessa ole otettu kantaa mahdolliseen uuteen voimajohtoon, koska sen toteuttamiselle ei tällä hetkellä ole tarvetta.

Kuvasta 2 ilmenee tilan (1:37) sijainti tila osoitettu kuvassa punaisella nuolella) osayleiskaavassa virkistykseen suunnitellulla alueella (VL), joka mitä ilmeisimmin on tarkoitus kokonaisuudessaan asemakaavoittaa. Mikäli tila olisi osoitettu ympärivuotiseksi asuinrakennuspaikaksi, olisi kunnalla velvollisuus rakentaa rakennuspaikalle asemakaavan edellyttämä kunnallistekniikka, mikä ei ole kaavataloudellisesti perusteltavissa.



Kuva 2. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan selostuksen liitteestä 11, josta ilmenee itä-länsi -suuntainen virkistysalue voimajohtolinjan käytävässä, johon on tarkoitus toteuttaa ulkoilureitti Volsintien ja Gesterbyntien välille (oranssi viiva). Valittajan tila on osoitettu ra-kaavamerkinnällä (kt. punainen nuolen kärki) Volsintien ja Myllykyläntien risteysalueen tuntumassa.



Kuva 3. Ote Kirkkonummen kaavoitusohjelmasta 2023-2027. Kuvaparista ilmenee Myllytorpan asemakaavan alustava suunnittelualue, johon valittajan tila 1:37 ei kuulu.



Kuva 4. Ilmakuvasta ilmenee asemakaavoitetut alueet, joista Neidonkallion asemakaava kuuluu kokonaisuudessaan Kuntakeskuksen 2. vaiheen asemakaavan alueeseen. Sen sijaan Neidonkummun asemakaavasta vain sen pohjoisosa, jolla sijaitsee virkistysalue, kuuluu osayleiskaavaan. Valittajan tila (1:37) on osoitettu sinisellä merkillä.

Kirkkonummen kaavoitusohjelma vuosille 2023-2027 (kv 24.10.2022, § 78, ks. liite) sisältää Myllytorpan asemakaavan (kt. kuva 3), joka kytkeytyy osayleiskaavaan kuuluvaan Neidonkallion

asemakaavaan sekä Neitsyt-kummun asemakaavaan, jonka virkistysalue kuuluu osayleiskaavaan (kt. kuva 4). Päätöstä Myllytorpan asemakaavan käynnistämisestä eikä sen yksityiskohtaisesta suunnittelualueesta ole tehty. Mikäli kaavahanke kuitenkin käsittää myös valittajan tilan (1:37), on mahdollista asemakaavoituksen yhteydessä tarkistella kyseisen tilan maankäyttömahdollisuuksia myös asumiseen.

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

Asiakohta 2

Valittaja mukaan osayleiskaavan laadinnassa on menetelty lainvastaisesti, sillä tilan kohdalla on tehty muutos viimeisimmän nähtävillä olon jälkeen ilman tiedottamista maanomistajalle (MRL 6 §, 62 §, 65 § sekä MRA 32 §). Ensimmäisen kerran muutos oli nähtävissä vasta hyväksymisvaiheessa 29.9.2022 yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokousaineistossa, jolloin maanomistajalla ei ollut enää muutoksenhakumahdollisuutta ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä (kt. valittajan liite 4). Valittaja toteaa, ettei kaavan hyväksymisestä tilan omistajalle ole tiedotettu vieläkään (tilanne 22.11.2022). Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 24.10.2022 ja kokouksen hyväksytty pöytäkirja on ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla 1.11.2022 alkaen. Valituksen liitteenä ovat kaavakartat eri vaiheista ja kunnanvaltuuston päätös.

Kunnan vastaus:

Kuntakeskuksen osayleiskaavan viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2022. Neuvottelumuistio on tämän asian liitteenä (liite 3). Neuvotteluun osallistuivat kaavoitusta ohjaavat keskeiset viranomaistahojen edustajat Uudenmaan liitosta ja Uudenmaan ELY-keskuksesta. Neuvottelussa ei noussut esille tarvetta asettaa Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, vaikka siihen on tehty useita, joskin merkitykseltään vähäisiä muutoksia. Valittajan esille nostama Löfkullan tilan (1:37) maankäytön muutos kaavaehdotuksen asuinrakennuspaikasta (AO/1) lopullisen osayleiskaavan loma-asumisen kohdemerkinnäksi (ra) on perusteltu asiakohdassa 1 kunnan suunnitteluperiaatteiden mukaisena.

Valittaja nostaa esille kaavan vuorovaikutusta koskevat MRL 6 §:n ja MRL 62 §:n sekä katsoo kunnan toimineen lainvastaisesti laatiessaan osayleiskaavan. Hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelun aineistossa valittajan tilan (1:37) maankäyttö oli esitetty samalla tavalla kuin kunnanvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavan aineistossa, johon kuului alustavat vastineet. Neuvotteluun osallistuvat viranomaistahot ovat olleet täten tietoisia valittajan tilan maankäytön muutoksesta, sillä kaavaselostuksen olevasta kappaleesta 5.4.4 Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen (s. 45-48) ilmenee tilan (1:37) seuraava teksti (s. 46):

Kaava-alueen eteläosassa, Neidonpuiston lähivirkistysalueen vieressä sijaitseva tila Lövkulla on osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL) erillispientalojen asuntoalueen (AO/1) sijaan. Olemassa oleva lomarakennus saunarakennuksineen on osoitettu lomarakennuksen kohdemerkinnällä (ra).

Edellä kuvattu ote on osayleiskaavan kaavaselostuksesta, jossa siis kuvattiin kaavaehdotukseen tehtävät muutokset, oli yksi viranomaisneuvottelun keskeisimmistä asioista. Kuitenkaan yksikään viranomaistaho ei nostonut esille kunnan laatineen osayleiskaava lainvastaisesti kuten valittaja väittää. Myöskään tarvetta kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville (MRL 65 §) viranomaisneuvottelussa ei edes käsitelty, koska kaavaehdotukseen tehtävät muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä.

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

Vastaukseen liittyvät liitteet:

- *Liite: Rakennusjärjestys (Kirkkonummen kunta)*
- *Liite: Kirkkonummen kaavoitusohjelma vuosille 2023-2027 (Kirkkonummen kunta)*
- *Liite: Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan viranomaisneuvottelun 7.9.2023 muistio*

Oheismateriaali:

- *Valittajan laatima valitus liitteineen*
- *MRL 6 §, MRL 62 §, MRL 65 §, MRL 116 § ja MRA 32 §*