

## KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUJEN VASTAUS AS. OY SARFVIKIN JOUTSENEN (RANTANIITYNTIE 5 JA 10) OIKAISUVAATIMUKSEEN (12.10.2024), JOKA KOSKEE SARFVIKINRANNAN ASEMAKAAVAHANKKEEN SUUNNITTELUA

Oikaisuvaatimuksen toimittaneen taloyhtiön tontti sijaitsee Sarfvikin asemakaavan alueella, mutta se ei kuulu päivitettävään Sarfvikinrannan asemakaavan alueeseen (ts. Sarfvikin asemakaavan muutos). Näin ollen taloyhtiö ei ole mukana myöskään Sarfvikinrannan asemakaavahankkeen päivitettävässä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa (myöhemmin käynnistämissopimus), joka oli kunnanhallituksen käsittelyssä 30.9.2024 (§ 299).

Kirkkonummen kunnalla on kaavoitusmonopoli ja kunta voi päättää, miten kukin asemakaavoitettava alue rajataan. Asemakaavan alustava kaava-alueen rajaus hyväksytään yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsitellessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS). Vireillä olevan Sarfvikinrannan asemakaavan päivitettävä OAS käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa, kun käynnistämissopimukselta tehty oikaisuvaatimukset on käsitelty kunnanhallituksessa. Taloyhtiön oikaisuvaatimuksessa viitataan hallintolain 6 §:n määräyksiin tasapuolisesta kohtelusta maanomistajien kesken. Kirkkonummen kunta laatii asemakaavat lainmukaisesti ja kohtelemalla maanomistajia tasapuolisesti. Sarfvikinrannan asemakaavoitus on käynnistynyt muutamien alueen maanomistajien aloitteesta, kun se nousi kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016-2020. Koska kyseessä on ns. maanomistajavetoinen kaavahanke, on ennen kaavahankkeen hyväksymistä kunnanvaltuustossa oltava kunnan ja niiden asemakaavan maankäytöstä merkittävää taloudellista hyötyä saavien kanssa eri osapuolien (ts. kunta ja maanomistajatahot) allekirjoitetut ja lainvoimaiset maankäyttösopimukset.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan useaan otteeseen käynnistämissopimuksen liitteenä olevaan viitesuunnitelmaan (19.9.2024), joka oli kunnanhallituksen käsittelyssä (30.9. 2024, § 299) olleen käynnistämissopimuksen liitteenä. Kyseinen viitesuunnitelma on käynnistämissopimuksessa olevien keskeisten maanomistajien tilaama ja sen on laatinut Arkkitehtipalvelu Oy. Viitesuunnitelma ei ole juridinen kaavoituksen asiakirja, joskin siitä ilmenee kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien alustava kokonaisnäkemys kaavoitettava alueesta. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon Kirkkonummen kunnanhallituksen kokouskäsitteilyssä 4.12.2023 (§ 414) esille nostetut evästyksiset. Kaavahankkeen päivitettävässä käynnistämissopimuksessa on esitetty myös kunnan tavoitteet. Todettakoon, ettei käynnistämissopimuksessa voi sitovasti sopia asemakaavan sisällöstä.

Oikaisuvaatimuksesta voi yleisesti todeta, että siinä esitellyt kohdat koskevat pääosin varsinaista kaavoitusprosessia, joka käynnistyy vasta, kun yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy kaavahankkeen päivitettävän osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Sen jälkeen kaavaprosessia viedään eteenpäin voi-

massa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Kaavoitusprosessin seuraavassa vaiheessa laaditaan Sarvikinrannan asemakaavan ehdotus, jonka kunnanhallitus asettaa julkisesti nähtäville. Hankkeen osallisilla on mahdollisuus lausua oma mielipiteensä kirjallisesti asemakaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettyyn työkokoukseen ja sen muistioon (27.3.2024). Kyseinen muistio on toimitettu Sarvikinrannan asemakaavahankkeen suunnittelualueeseen kuuluville maanomistajille. Työkokoukset ovat tavanomaisia kaavahankkeisiin liittyviä eri viranomais-ten keskeisiä kokouksia, joissa käydään läpi mm. kaavahankkeen tavoitteet, lähtötiedot ja selvitystarpeet sekä keskeisten viranomaisten ohjeistukset kaavanlaadinnalle. Työkokous voidaan pitää myös haasteellisten suunnitteluongelmien ratkomiseksi.

ELY-keskuksen kanssa käydyn työkokouksen muistioon (27.3.2024) on kirjattu asioita, jotka on otettava huomioon kaavanlaadinnassa. Oikaisuvaatimuksessa on viittaus kantaa Espoonlahdella havaittuun meri-  
uposkuoriaiseen, jolla on korkea suojelustatus. Kokouksen muistioon on asiasta kirjattu seuraavaa:

”Luontoselvitys on tehty vuonna 2016 ja se olisi hyvä käydä läpi tässä vaiheessa.

- Kunta toimittaa selvitykset Tähtiselle.
- Kokouksen jälkeen kunta toimitti tehtyjä selvityksiä Tähtiselle, jonka jälkeen käytiin viestinvaihtoa luontoselvitysten tilanteesta. 11.4 sähköpostissa Tähtinen kertoi lahokaviosammalen, lepakoiden ja meriuposkuoriaisten osalta aiempina vuosina tehtyjen selvitysten olevan riittäviä. Linnuston kannalta nykyisen laiturin eteläpuoli olisi hyvä jättää luonnontilaiseksi, kuten nyt on suunnitelmassa jätettykin. Koska suunnittelualueelle ei ole aiemmin tehty luontotyyppiselvitystä, Tähtinen suosittelee sen tekemistä. Lisäksi hän suosittelee liito-oravaselvityksen uudelleen tekemistä, jotta lajin mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat saadaan selville.
  - Konsultti tilasi suunnittelualueelle luontotyyppi- ja liito-oravaselvitykset 30.4. Selvitykset laatii Ympäristösuunnittelu Enviro Oy”

Todettakoon, että työkokouksessa esiteltiin kunnanhallituksen kokouksen 4.12.2023 (§ 414) viiteaineisto. Muistiossa käytetyllä suunnitelma-sanalla tarkoitetaan juuri kyseistä viiteaineistoa.

Työkokouksessa esille nousseet suunnittelualuetta koskeva osin päivitetty alustava luontoselvitys valmistui vuoden 2024 lopulla. Kyseisen alustavan selvityksen (Kirkkonummen Sarvikinrannan liito-orava- ja luontotyyppiselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2024) mukaan suunnittelualueella ei ole liito-oravien elinympäristöjä eikä muitakaan erityistä suojelua edellyttäviä kohteita. Rannan nykyisten rakennusten vieressä oleva kallio on luokiteltu arvokkaaksi, niin ikään alueella on METSO-kriteerit täyttävä metsä. Edellä kuvatut asiat otetaan huomioon alueen asemakaavoituksessa kuten on jo tähänkin asti tehty. Todettakoon, että suunnittelualueen länsiosassa on liito-oraville soveltuva metsä, mutta kyseiselle alueelle ei ole suunnitella rakentamista. Sarvikinrannan asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsee muutama meriuposkuoriaisen suojelemiseksi perustettua aluetta. Alustavaan selvitykseen on kirjattu seuraavaa: ”Maastoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n ja 3 luvun 2 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit.”

Vuoden 2024 aikana on pidetty Sarvikinrannan suunnittelualueeseen kuuluvien maanomistajien kesken kolme erillistä kokousta (30.5.2024, 12.6.2024 ja 5.8.2024). Kokouksista on laadittu muistiot. Nämä kokousmuistiot eivät ole kaavoitukseen liittyviä päätösasiakirjoja, vaan valmistelua Sarvikinrannan alueen kaavoituksen jatkamiseksi niiden kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien kanssa ja muiden suunnittelualueen maanomistajien kanssa.

Asemakaavan valmistelun vuorovaikutuksessa Kirkkonummen kunta noudattaa alueidenkäyttölakia (AKL (ent. MRL) 6 §, Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen). Sarvikinrannan asemakaavahankkeen päivitettävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tarkoitus käsitellä yhdyskuntatekniikan lautakunnassa, kun kunnanhallitus on vastannut sen päätöksestä 30.9.2024 (§ 299) tehtyihin oikaisu-kehoituksiin. Niin ikään kunta noudattaa kaavoitustyössään asemakaavan sisältövaatimuksia (AKL (ent. MRL) 54 §). Todettakoon, että maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on muuttunut vuoden 2025 alusta lähtien jaettu kahdeksi erilliseksi laiksi: rakentamislaki (RL) ja alueidenkäyttölaiksi (AKL).

Todettakoon, että kunta voi päättää kaavasuunnittelu käynnistämisestä ja suunnittelualueen laajuudesta huolimatta siitä, ovatko kaikki suunnittelualueen maanomistajat mukana kaavoituksen käynnistämissopimuksessa tai yksimielisiä suunnittelun tavoitteista.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan lukuisiin eri lakipykäliin ja asetuksiin, jotka koskevat varsinaista kaavoitustyötä. Näihin asioihin tulee tarkennuksia varsinaisen kaavoitusprosessin myötä kaavan yhteydessä laadittavissa asiakirjoissa, kuten kaavaselostuksessa.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan poikkeamiseen Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Yleisesti voidaan todeta, että Sarvikin, Sarvvikinkallion ja Sarvikinportin asemakaavat on laadittu maankäytöltään poiketen yleiskaavasta. Sama koskee vireillä oleva Sarvikinrannan asemakaavahanketta. Tässä yhteydessä on todettava, että kaavoitusta ohjaavat keskeiset viranomistahot eli Uudenmaan ELY-keskus ja Uudenmaan liitto eivät ole nostaneet edellä kuvattua poikkeamisasiaa yleiskaavasta esille antamissaan lausunnoissaan koskien edellä lueteltuja Sarvikin alueen asemakaavahankkeita.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan asemakaavoitettavan alueen toteuttamisen ympäristövaikutuksiin. Ympäristövaikutusten arviointi (ALK 9 § (ent. MRL), Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa) on keskinen osa kaavoitusprosessia ja siihen keskitytään varsinaisen kaavoitustyön aikana ja vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan luontoympäristön erilaisiin muutoksiin ja eläinten elinolojen muutoksiin. Kyseinen asia kuuluu kaavaprosessissa selvitettäviin ja arvioitaviin asioihin. Osana asemakaavahanketta on laadittu ja laaditaan tarvittaessa lisää kaavoituksen edellyttämiä selvityksiä, joista sovitaan mm. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että oikaisuvaatimuksessa ei ole asemakaavoitukseen liittyviä asiakohtia, joita varsinaisessa kaavaprosessissa ei selvitetä tai käsitellä. Suurimmaksi osaksi nämä asiakohdat kirjataan Sarvikinrannan asemakaavahankkeen kaavaselostukseen sekä sen mahdolliseen liiteaineistoon.