

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kaavasta N198 Etelä-Nummelan yritysalue

Kunnanhallitus 25.04.2022 § 91

132/10.02.03.00/2021

Helsingin hallinto-oikeus on 16.3.2022 pyytänyt Vihdin kunnan lausuntoa valituksiin, jotka koskevat Vihdin kunnanvaltuuston 24.1.2022 § 1 tekemää kaavan N198, Etelä-Nummelan työpaikka-alue I, hyväksymispäätöstä. Hallinto-oikeus on valitusten johdosta pyytänyt kunnanhallitusta hankkimaan valtuuston lausunnon/antamaan lausunnon ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnot ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.5.2022.

Valitusten keskeinen sisältö

Kaavan hyväksymispäätöksestä on tehty kolme (3) valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaksi valituksista on yksityisten ihmisten tekemiä ja kolmas Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n tekemä.

Yksityisten henkilöiden kaavasta tekemät valitukset kohdistuvat Kukkulakujan ja Kukkulapolun katualueisiin, alueen asuinrakentamismahdollisuuksiin sekä kiinteistöihin 927-406-5-164 ja 927-406-5-167. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valitus on kohdistettu asemakaavan VL- ja T-alueeseen sekä erinäisiin alueen luontokohteisiin, kuten alueella sijaitsevaan lähteikköön.

Valituksissa vedotaan MRL 9 §:n mukaiseen vaikutusten selvittämiseen kaavaa laadittaessa, MRL 39 §:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin, MRL 54 §:n mukaisiin asemakaavan sisältövaatimuksiin sekä perustuslain 6 §:n mukaiseen yhdenvertaisuuteen.

Valmistelija Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle liittyen kaavan N198, Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaava, hyväksymispäätöksestä 24.1.2022 § 1 tehtyihin valituksiin:

Vihdin kunta vaatii valitusten hylkäämistä tässä lausunnossa esitetyin perustein. Vihdin kunta kiistää valittajien oikeudenkäyntikuluvaatimukset niiltä osin, kun valittajat ovat vaatineet oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.

Valitukset

Kiinteistö 927-406-5-164

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa tai palauttaa uudelleen ratkaistavaksi Vihdin kunnanvaltuuston päätöksen siten, että Kukkulakujan linjausta muutetaan valtuuston hyväksymästä kaavasta takaisin ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaiseksi.

Perustelut:

Kukkulakujan linjaus tulee muuttaa tasapuolisesti maanomistajia kohtelevaksi sillä perusteella, että kaavaehdotuksen mukainen linjaus johtaa viidelle muulle rakennuspaikalle, mutta sijoittuu käytännössä vain kiinteistön 927-406-5-164 alueelle. Aiemmassa ehdotusvaiheesta muistutuksen johdosta tehtyä muutosta linjaukseen ei hyväksytty. Kadun rakentaminen aiheuttaa kohtuuttomia louhintatöitä asuinrakennuksen vieressä ja katualue on liian leveä. Katualuetta tulee siirtää pohjoiseen paikalle, jossa se oli ensimmäisessä ehdotusvaiheessa.

Asemakaava ei täytä valituksen kohteena olevalta osalta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia. Asemakaava ei luo valittajien kiinteistön osalta edellytyksiä etenkin viihtyisälle elinympäristölle etenkin, kun Kukkulakujan linjaus kulkee häiritsevän lähellä noin 10 metrin päässä kiinteistöllä sijaitsevasta asuinrakennuksesta (MRL 54.2 §). Asemakaava aiheuttaa tällä tavoin elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä sekä kohtuutonta haittaa, jota olisi mahdollista vähentää muuttamalla linjaus ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaiseksi (MRL 54.3 §).

Kyseinen liikenneväylä voidaan siis toteuttaa ensimmäisen kaavaehdotuksen mukaisesti muulla tavoin ilman että joudutaan tinkimään liikenneturvallisuuden tai liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen vaatimuksista (Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta – Reinikainen: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 400. Alma Talent 2020). Samaa haittaa ei myöskään siirretä toiselle maanomistajalle, kun tielinjaus siirtyisi vain osittain pois valittajien kiinteistöä rasittamasta.

Päätöksen pohjana olleen kaavaselostuksen s. 84 on todettu valittajien muistutuksen osalta, että ”maanomistajien yhdenvertaista kohtelua arvioitaessa on huomioitava se seikka, että ko. kiinteistö on huomattavan paljon suurempi kuin sitä ympäröivät muut kiinteistöt”. Tämä perustelu on tosiasiallisesti täysin yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Kyseiset kiinteistönomistajat ovat luonnollisesti myös maksaneet kiinteistöstä vastaavasti enemmän, eikä yhdenvertaisuusperiaatetta voi käyttää pienempien kiinteistöjen hyödyttämiseen suuremman kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan myös muiden kiinteistöjen pitäisi osallistua kulkureitin mahdollistamiseen, kun se on ollut alkuperäisen ehdotusvaiheen linjauksen mukaisesti mahdollista. Kaavaa on myös arvioitava sen aiheuttaman haitan osalta kokonaisuutena. Valittajien kiinteistöstä yli 4/5 on määritetty kaavamerkinnällä EV suojaviheralueeksi, jolle ei ole mahdollista rakentaa.

Kukkulapolun siirto ei voi aiheuttaa koko Kukkulakujan siirtoa, eikä siirtoa lainkaan etenkin valittajien kiinteistöllä olevan rakennuksen lähelle. Kaavoittaja on tapaamisessa kertonut valittajille myös, että eräänä syynä tien siirtoon ensimmäisestä kaavaehdotuksesta olisivat teiden kaltevuudet. Kuitenkin tien kaltevuus vain pienenee valittajien käsityksen mukaan, eikä perustelu pidä paikkaansa.

Tielinjauksen vuoksi jouduttaisiin myös lisäämään laajamittaista louhintaa. Kukkulakujan siirto lähelle valittajien taloa poistaisi louhinnan myötä kallion puustoineen, joka on toiminut luonnollisena näköesteenä toisille kiinteistöille.

Kiinteistö 927-406-5-167 (kuolinpesä)

Pekka Hurmeen kuolinpesä vaatii, että Helsingin Hallinto-oikeus kumoaa valituksen kohteena olevan Vihdin kunnanvaltuuston päätöksen koskien Etelä-Nummelan yritysalue I asemakaavan hyväksymistä.

Valittajat vaativat, että asemakaavaan palautetaan aikaisemman ehdotuksen 18.5.2021 mukaiseksi, jossa tontilla oli säilytetty aiemmin ollut rakennusoikeus omakotitalotontille. Vihdin kunta on velvoitettava korvaamaan valittajien yhteiset oikeudenkäyntikulut asiassa korkolain 4§ 1. momentin mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamispäivästä lukien. Oikeudenkäyntikulujen määrä ilmoitetaan myöhemmin.

Perustelut:

Tontti on ostettu 7.7.2005 omakotiasumistarkoitukseen. Kauppakirjassa on maininta: Vihdin kunnan johtava rakennustarkastaja on 19.12.2003 § 46 kohdalla tekemällään ja julkipanon jälkeen 30.12.2003 antamallaan päätöksellään Paavo Rautiaisen ja Markku Ikolan hakemuksesta päättänyt, että maankäyttö – ja rakennuslain 137 § mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa rakennettaessa omakotitalo ja talousrakennus kaupan kohteena olevalle määräalalle. Asian on lopullisesti lainvoimaisella päätöksellään 08.10.2004 ratkaissut Korkein hallinto-oikeus. Päätös luovutetaan kaupantekotilaisuudessa ostajalle, joka kuitataan sen allekirjoituksellaan vastaanottaneensa. Tontille on saatu rakennuslupa ja sille on suunniteltu asuinrakennus talousrakennuksineen: kerrosala 250m² sekä talousrakennus, jonka kerrosala 70m² (Vihdin kunnan Päätöspöytäkirja 19.12.2003).

Vihdin kunnan rakennusvalvonta on myöntänyt viimeisen rakennusluvan 16.6.2012. Kiinteistön omistajan sairastumisen myötä rakentamisen aloitus siirtyi. Kiinteistön omistaja menehtyi 30.8.2016 ja tontti siirtyi kuolinpesälle, jolloin rakentaminen oli ajankohtaista jälleen.

Tontti on Nummelan uuden taajamakeskittymän alueella ja Helsinki-Turku - junaradan läheisyydessä (Nummelan asema suunniteltu noin 500m päähän). Ko. asemakaavan suunnittelualueella on jo jonkin verran haja-asutusta ja yritystoimintaa. Tontti on myyntitarkoituksessa arvioitettu kahteen otteeseen kiinteistövälittäjillä. Vuonna 2010 tontin myyntihinta arvioitu 290 000€ (JYA Housing, toimeksiantosopimus 30.6.2010) sekä vuonna 2015 arvio 178 000€ (Remax, toimeksiantosopimus 25.4.2015).

Olemme tuoneet myös esille kunnalle asemakaavaprosessin aikana, että kuolinpesän osakkaista ainoastaan yksi asuu Nummelassa eikä ole ikänsä takia kykenevä seuraamaan asian etenemistä, etenäkään sähköisissä kanavissa. Useaan otteeseen pyydetty yhteydenpitoa muihin kuolinpesän osapuoliin (Turku ja Espanja).

Rakennusoikeuden poistaminen ja tontin muuttuminen viheralueeksi tuli yllättäen, eikä siitä oltu mitenkään yhteyksissä, vaikka useisiin muihin alueen maanomistajiin oltiin (kunta on syksyllä 21 lunastanut maa-alueita ko. alueelta useilta maanomistajilta).

Elinvoimalautakunta 2.11.2021: maininta ensimmäistä kertaa ”täysin uusia asuinrakennuspaikkoja alueelle ei kuitenkaan voida osoittaa, koska asuminen on käyttötarkoituksena ristiriidassa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen kanssa.” Kuitenkin Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan pöytäkirjassa 18.5.2021 lukee: ”valtaosa alueen olemassa olevasta asuinrakennuskannasta voi kaavaratkaisun myötä säilyä alueella muodostaen työpaikkatoiminnoista erilliset asuinalueet, jotka tulevat kaavoituksen myötä kunnallistekniikan piiriin.

Ennen kunnanhallituksen kokousta 24.5.2021 § 123 käydyissä keskusteluissa kunnan kaavoittajan kanssa tontti oli edelleen omakotitalotonttina. Näin se meille esiteltiin ja keskustelu koski sitä, tuleeko tontille 1 vai 2 asuinrakennuspaikkaa. Kaavoittaja oli menossa tontille tutustumaan siihen, jotta rakennusoikeus voitaisiin määritellä hyvin. Aiemmassa rakennusluvassa oli tontille suunniteltu yksi (1) asuinrakennus talousrakennuksineen. Nyt suunnitelmissa oli 2 asuinrakennusta talousrakennuksineen. Tontin korkeuserot mahdollistivat kaksi erillistä asuinrakennusta erityisen hyvin.

Alueella on joka tapauksessa olemassa jo asuinrakennuksia eli alueesta ei tule tulevaisuudessakaan täysin teollisuusalue.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan. Voimaan tullessaan asemakaava ei täyttäisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Edelliseen viitaten, alueella on jo nyt asuinrakennuksia, joten uuden asemakaavan mukaisesti alueelle ei pysty enää rakentamaan / hakemaan rakennuslupaa uusiin asuinrakennuksiin. Alue on kuitenkin jo sekaympäristö (teollisuus / asuinalue) ja tulee sitä tulevaisuudessakin olemaan.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Vihdin kunnanhallituksen päätös (24.1.2022 § 1, liite 1) hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alue I -asemakaava on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena jäljempänä esitetyin perustein.

Perustelut:

Asemakaava on kumottava MRL 9 § vastaisena, sillä se ei perustu riittäviin selvityksiin. Kaavassa on useita ratkaisuja, joissa ei ole huomioitu kaavaa varten tehdyissä luontoselvityksissä todettuja luontoarvoja. Hulevesi- ym. selvitysten ja lopullisten kaavaratkaisujen välillä on ristiriitoja, joiden vuoksi kaava ei perustu riittäviin selvityksiin.

Osayleiskaava on kumottava MRL 39 § mukaisen luonnonympäristön vaalimista koskevan yleiskaavan sisältövaatimuksen vastaisena, sekä saman pykälän yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyyttä koskevan vaatimuksen vastaisena.

Tarkemmat kohdekohtaiset perustelut on esitetty valituksen liitteissä 3. ja 4. Koska Etelä-Nummelan työpaikka-alue I -asemakaavan kanssa samanaikaisesti on hyväksytty osittain samaa aluetta koskeva Etelä-Nummelan osayleiskaava (pätös 24.1.2022 § 3), josta piiri myös on valittanut, tämän valituksen liitteet 3 ja 4 käsittelevät osittain myös ko. osayleiskaavaa. Tästä syystä asemakaava-aluetta koskeva kohdenumerointi ei ala numerosta 1 eikä ole jatkuva.

Kohdekohtaiset perusteet:

13 ja 14. Kaavassa ei ole turvattu tarvittavalla tavalla lähteikköalueen todettua (louhoksen jo nyt supistamaa) valuma-/pohjavedenmuodostumisaluetta, joka samalla toimii lähteikön suoja-alueena, vaan sitä on päinvastoin osoitettu laajasti louhintaan, maantäyttöön ja näitä seuraavaan rakentamiseen. Asemakaavan kaavaselostuksessa esitetyillä keinoilla ei todellisuudessa ole mahdollista kumota niitä negatiivisia vaikutuksia, joita em. toimista lähteikölle olisi; niitä pitää käyttää vain siinä osassa lähteikön valuma-aluetta, joka on tällä hetkellä louhoksena, ja tässä rajatulta alueelta teollisuusrakentamisvaraukset tulee yleiskaavan osalta kumota MRL:n 39§:n mukaisen luonnonympäristön vaalimista koskevan yleiskaavan sisältövaatimuksen vastaisina sekä saman pykälän yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyyttä koskevan vaatimuksen vastaisina, ja asemakaavan osalta MRL 54 §:n vaatimuksen ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää” vastaisina. Lisäksi asemakaavassa kohteen 13 läntisin osa on merkitty teollisuusrakentamisen alueeksi vastoin yleiskaavaa, jossa se on suojaviheraluetta, eli asemakaavan ratkaisu on tältä osin yleiskaavan vastainen.

19. Osayleiskaavan suojaviheraluetta on asemakaavassa merkitty teollisuusrakentamisen alueeksi. Varaus tulee tältä osin kumota asemakaavasta yleiskaavan vastaisena.

20. Asemakaavassa esitetty parkkipaikkavaraus sijoittuu keskelle yleiskaavassa esitettyä metsäekologista yhteyttä katkaisten sen, ja tulee kumota yleiskaavan vastaisena.

21. Arvokkaan metsäalueen (lehtoa ja kangasmetsää) päälle osoitettu teollisuusrakentamisen varaus tulee kumota yleiskaavasta MRL 39§:n mukaisen luonnonympäristön vaalimista koskevan yleiskaavan sisältövaatimuksen vastaisena, sekä saman pykälän yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyyttä koskevan vaatimuksen vastaisena, ja asemakaavasta MRL 54 §:n vaatimuksen ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää” vastaisena.

22. Sekä osayleiskaavassa että asemakaavassa esitetty teollisuusrakentamisen varaus tulee kumota tai palauttaa uuteen valmisteluun, koska se ei perustu MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Varauksen toteuttamisen vaatimia hulevesijärjestelyjä on käsitelty asemakaavan kaavaselostuksessa. Sen perusteella, mitä selostuksesta selviää, hulevesisuunnitelma on laadittu erilaiselle kaavaehdotukselle kuin mihin hyväksytty kaavaehdotus perustuu. Siinä on myös esitetty vedenpidätysaltaiden rakentamista mm. vesilain suojaamiin kohteisiin ja arvokkaille luontokohteille, mikä on niin vesilain kuin MRL 54 §:n vastaista.

Vihdin kunta on julkaissut kuulutuksen päätöksestä verkkosivuillaan 10.2.2022 (liite 2). Valitusaika on 30 päivää ja päätös on saatu tiedoksi 7 päivän kuluttua kuulutuksen julkaisusta. Näin laskettu päivämäärä on 19.3.2022, joka on lauantai. Siten valitusaika päättyy seuraavana arkipäivänä, joka on maanantai 21.3.2022 ja tämä valitus on toimitettu hallinto-oikeuteen ajallaan. Tämä valituksen Perustelut -osioon jääneen virheen osalta korjattu versio on lähetetty Helsingin hallinto-oikeudelle 22.3.2022. Perusteluja on siinä muokattu seuraavalla tavalla: Asemakaava on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain 9 § vastaisena, sillä se ei perustu riittäviin selvityksiin. Kaavassa on useita ratkaisuja, joissa ei ole huomioitu kaavaa varten tehdyissä luontoselvityksissä todettuja luontoarvoja. Hulevesi- ym. selvitysten ja lopullisten kaavaratkaisujen välillä on ristiriitoja, joiden vuoksi kaava ei perustu riittäviin selvityksiin. Asemakaava on kumottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksen ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää” vastaisena.

Vastineet

Kiinteistö 927-406-5-164

Haja-asutusalueen asemakaavoittaminen aiheuttaa väistämättä muutoksia alueen liikennejärjestelyihin ja on erityisen haastavaa alueilla, joilla on jo melko tiivistä haja-asutusta korkotasoltaan vaikeassa maastossa. Asemakaavoitetuilla alueilla katusuunnittelussa on monia suunnittelua määrittäviä tavoitteita ja määritteitä, joita yksityisteillä ei ole huomioitu. Näitä ovat esimerkiksi katujen mitoitus (katualueelle tulee mahtua kaikki

kadun vaatimat rakenteet hulevesipainanteineen, luiskauksineen, valaistuksineen yms. ja myös muu tarvittava kunnallistekniikka), esteettömyys, liikenneturvallisuus, kunnossapidettävyyden sekä liittymien sijainti muuhun alueen liikennejärjestelmään nähden. Kukulakujan linjaus on määritelty asemakaavatyön yhteydessä tehdyn alueen yleissuunnitelmatasoisen katusuunnittelun (Ramboll Finland Oy, 2021) yhteydessä. Kukulakujan linjausta jouduttiin muuttamaan 2. kaavaehdotusvaiheessa aiempaan nähden hieman etelämmäksi Kukulapolun sijainnin siirtämisen vuoksi. Kukulapolun siirtäminen oli väistämätöntä, jotta sen pituuskaltevuus saatiin täyttämään kävelylle ja pyöräilylle varatun kadun suunnitteluperiaatteet, jotka takaavat mm. sen, että ko. yhteys on talvikunnossapidettävä. Toisaalta asumiseen varatuilta alueilta on ensisijaisen tärkeää mahdollistaa hyvät kevyenliikenteen yhteydet lähimmille linja-autopysäkeille sekä Nummelan keskustan ja tulevan ESA -radan asemanseudun suuntaan.

Valittajien 2. kaavaehdotusvaiheessa jättämän muistutuksen johdosta Kukulakujan linjausta on siirretty mahdollisuuksien mukaan asuinrakennuksen kohdalta hieman pohjoiseen. Tältä kohdin katualuetta ei kuitenkaan ole ollut edellä mainituista syistä mahdollista kaventaa. Sen sijaan katualuetta kavennettiin aivan sen loppupäästä sen verran kuin se oli mahdollista aiheuttamatta haittaa tarkemmalle katusuunnittelulle ja katujen toteuttamiselle. Maanomistajien yhdenvertaista kohtelua arvioitaessa on huomioitava, että hankalasta maastosta johtuen kadun linjaukselle ei ole vaihtoehtoja ja asemakaava-alueella jokaisen rakennuspaikan on liityttävä katualueeseen.

Asemakaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset, koska alueen olemassa oleva rakentaminen ja maaston suuret korkeuserot huomioiden katuyhteyttä ko. asumiseen osoitetulle alueelle ei ole ollut mahdollista järjestää muulla tavoin. Asemakaavoittamista varten alueelle on laadittu yleissuunnitelmatasoiset katusuunnitelmat (Ramboll Finland Oy, 2021), joiden perusteella asemakaavan katualuevaraukset on tehty. Asemakaava-alueelle suunniteltavien katualueiden tulee täyttää niille asetetut vaatimukset mm. katujen mitoituksen, esteettömyyden, liikenneturvallisuuden ja kunnossapidettävyyden suhteen. Asemakaava on siten laadittu lähtökohta-aineistojen pohjalta selvityksiin ja suunnitelmien perustuen, joten asemakaava ei aiheuta maanomistajille sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää.

Kiinteistö 927-406-5-167 (kuolinpesä)

Ko. kiinteistöllä ei ole asuinrakennuksia, eikä sillä asemakaavan laatimisen aikana ole ollut voimassa olevaa rakennuslupaa, joten kyseessä ei ole olemassa oleva rakennuspaikka (tontti). Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2006 (927-2006-69), ja sille on myönnetty lupa rakennusaikaiseen muutokseen vuonna 2012 (12-0216-RM). Lupa on kuitenkin rauennut vuonna 2016, koska varsinaisia rakennustöitä ei tuohon mennessä oltu aloitettu. Rakennusluvan mukaiset työt on aloitettava 3 vuodessa ja saatettava valmiiksi 5 vuodessa. Rakennustöiden aloittamiselle voidaan myöntää enintään 2 vuotta

jatkoaikaa ja valmiiksi rakentamiseksi voidaan hakea myös jatkoaikaa. Näin ollen vuonna 2006 myönnettyä rakennuslupaa on pidetty perusteettomasti voimassa vuoteen 2016 saakka. Ko. kiinteistölle on vuonna 2015 haettu suunnittelutarveratkaisua (927-2015-7047) omakotitalon rakentamiseksi, mutta hakemus on evätty sillä perusteella, että hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä ja vaikeuttaisi virkistystarpeiden turvaamista alueella.

Ottaen huomioon kiinteistön sijainnin yhdyskuntarakenteessa lähellä tulevaa ESA -radan asemanseutua sekä alueen suunnittelutilanteen (Uusimaa 2050 -kaava, Vihdin strateginen yleiskaava, Etelä-Nummelan osayleiskaava sekä alueen asemakaavoitus), ei kiinteistön alueelle ole ollut enää mahdollista myöntää suunnittelutarveratkaisua, poikkeamislupaa taikka rakennuslupaa, vaan alueen rakentamismahdollisuudet on tutkittava asemakaavalla. Toisin sanoen vuodesta 2016 alkaen ko. kiinteistölle rakentaminen ei ole ollut mahdollista. Näin ollen ko. kiinteistön ei voida nähdä muodostaneen rakennuspaikkaa myöskään asemakaavan laatimisen aikana. Eikä myöskään kiinteistön arvo vastaa aiempaa tilannetta, jolloin rakennusluvut olivat vielä voimassa ja rakentaminen niiden puitteissa mahdollista.

Asemakaavasta on tiedotettu MRL 8 luvun edellyttämällä tavalla. Kunta ei tiedota erikseen jokaista kuolinpesän osallista, vaan tiedottamisen katsotaan tapahtuneen, kun siitä on tiedotettu yhtä kuolinpesän osallista, joka tässä tapauksessa asuu Vihdissä, jolloin tiedottamisen katsotaan tapahtuneen normaalin menettelyn yhteydessä. Kunnalla ei ole resursseja lain säädännön ylittävään tiedottamiseen, kuten esimerkiksi kaikkien osallisten henkilökohtaiseen kontaktointiin.

Vihdin kunta ei ole lunastanut asemakaavan suunnittelualueelta maata, mutta joidenkin alueen maanomistajien kanssa on tehty vapaaehtoisuuteen perustuvia maakauppoja. Kunta on tarjoutunut ostamaan myös ko. kiinteistön. Pääosin kaavassa suojaviheralueiksi osoitetut alueet ovat kuitenkin jääneet yksityiseen omistukseen. MRL 96 §:n mukaisesti kunta saa kuitenkin asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan muihin tarpeisiin.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelualueelle oli osoitettu muutama täysin uusi asuinrakennuspaikka, jotka sijoittuivat olemassa olevan asutuksen sekaan ja sellaisille kiinteistöille, joilla ei ole olemassa olevaa rakentamista. Kaavan 1. kaavaehdotuksessakin alueella oli vielä joitakin yksittäisiä uusia asuinrakennuspaikkoja. Uudenmaan ELY -keskukselta ja Uudenmaan liitolta kaavan valmisteluaineistosta ja 1. ehdotuksesta saaduissa lausunnoissa linjataan, ettei työpaikka-alueelle voida sijoittaa lainkaan uutta asumista, koska toiminnot ovat ristiriidassa keskenään ja aiheuttavat haittaa toisilleen. MRL 18 §:n mukaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. ELY -

keskuksen lausunto alueen asumiseen liittyen on siten ollut painava ja se on tämän vuoksi ollut väistämätöntä huomioida asemakaavaratkaisussa. Sekä voimassa olevissa Uusimaa 2050 -kaavassa että Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu työpaikkatoiminnoille. Ylemmän tason kaavat ohjaavat alueen asemakaavoitusta, jolloin alueen pääkäyttötarkoitus on oltava työpaikka-alue, eikä alueelle tuolloin voida osoittaa sellaista toimintaa, joka olisi ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Vaikka olemassa oleva asuminen alueelle on pyritty erottamaan mahdollisimman hyvin työpaikkatoiminnoista, ei ko. kiinteistölle ole kuitenkaan edellä mainitut seikat huomioiden ollut mahdollista osoittaa asemakaavassa asuinrakennuspaikkaa. Muistutuksen jättäjälle on kuitenkin tarjottu mahdollisuutta tehdä kunnan kanssa maanvaihto siten, että rakennuspaikka järjestyisi toisaalta.

Hyväksytty asemakaava ei aiheuta MRL 54 §:n tarkoittamaa elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioiden, koska alueen asemakaavoittaminen pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi on perusteltavissa voimassa olevien Uusimaa 2050 ja Vihdin strategisen yleiskaavan pohjalta. Ko. kiinteistö ei ole ollut olemassa oleva rakennuspaikka asemakaavan laatimisen aikana, jolloin sen osalta kaikkia asemakaava-alueella vastaavassa tilanteessa olevia kiinteistöjä on kohdeltu tasavertaisesti, kun yhtäkään uutta, ennestään rakentamatonta asuinrakennuspaikkaa ei ole asemakaavassa osoitettu. Näin ollen asemakaava täyttää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perustuslain 6 §:n vaatimalla tavalla.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

Yleiskaavan aluevaraukset ja muut merkinnät on suunniteltu yleispiirteisellä tasolla ja ne tarkentuvat aina yksityiskohtaisemman asemakaavoituksen yhteydessä. MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. MRL 42.1 §:n mukainen yleiskaavan ohjausvaikutus sallii sen, että yleiskaavan kaavaratkaisut tarkentuvat asemakaava-tasolla.

Yleiskaavatasolla esitetään alueiden pääkäyttötarkoitus ja niiden likimääräinen rajaus, mutta tarkemmat kaavaratkaisut tehdään kuitenkin vasta asemakaavatasolla, jonka ohjeena yleiskaava toimii. Yleiskaavatasolla ei pystytä sen yleispiirteisyyden takia tarkasti huomioimaan mm. alueen maanomistusolosuhteita, maaston korkeuseroja ja muita kaavoituksen lähtötietoja, jotka tulevat tarkemmin huomioiduksi vasta asemakaavatasolla. Etelä-Nummellan osayleiskaavassa ei ole esim. osoitettu alueen alemman tason katuverkostoa (ns. tonttikatuja), joten jo pelkästään niiden asemakaavatasoinen suunnittelu aiheuttaa muutoksia osayleiskaavan aluerajauksiin nähden. Näin ollen yleiskaavaa ei voida tulkita siten, että esim. asemakaavan korttelialueiden rajojen tulisi täsmällisesti sijoittua juuri sille paikalle kuin ne sijaitsevat yleiskaavassa. Yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen lisäksi alueella voi asemakaavassa sijaita myös muuta siihen liittyvää toimintaa. Esim. asumiseen osoitetuilla

alueilla voi sijaita myös lähivirkistysalueita ja lähipalveluita. Pysäköintialueen sijoittaminen yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle on siten vastaavasti mahdollista ilman, että asemakaavan voidaan katsoa olevan yleiskaavan vastainen. Pienialainen yleinen pysäköintialue ei katkaise osayleiskaavan mukaista liito-oravan sijainniltaan ohjeellista kulkuyhteyttä, joten asemakaava ei ole ko. yleiskaavamerkinnän vastainen.

Huomioiden MRL 42.1 §:n mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen, asemakaavan ei voida nähdä olevan ristiriidassa Etelä-Nummolan osayleiskaavan kanssa.

Asemakaavassa annetut lähteikkö -alueen luontoarvojen säilyttämiseen tähtäävät merkinnät ja määräykset perustuvat alueella tehtyihin selvityksiin: Luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2020), Etelä-Nummolan työpaikka-alueen louhintasuunnitelma, hulevesiselvitys ja -suunnitelma sekä vaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2021) ja Kaavoituksen vaikutus luonnonlaiseen lähteikköön (Ramboll Finland Oy, 2020). Lähteikköalue lähiympäristöineen on osoitettu asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL). Lähteikön valuma-alue on osoitettu merkinnällä (vala): Ohjeellinen lähteikön valuma-alue, jonka tarkempi rajausta tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Lähteikön valuma-alueella pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuva louhinta ja kuivatuspumppausta vaativa maanalainen rakentaminen on kielletty. Lähteikön valuma-alueella puhtaat katto- ja hulevedet imeytetään. Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee imeyttää maaperään erillisten viherrakenteiden kautta, jolla varmistetaan pohjaveden muodostumisen säilyminen rakentamista edeltäneellä tasolla. Alueet, joilla hulevesiin voi joutua haitallisia aineita, tulee sijoittaa lähteikön valuma-alueen ulkopuolelle. Valituksessa esitettyä väitettä asemakaavassa annettujen määräysten riittämättömyydestä ei ole perusteltu.

Alueella tapahtuva louhintatoiminta perustuu voimassa olevaan maa-aineslupaan (ympä 21.8.2013 § 22) ja ympäristölupa (ympä 21.8.2012 § 13), jonka yhteydessä on tehty mm. hydrogeologinen lähdeselvitys (Ramboll Finland Oy, 2011), jota on myös hyödynnetty asemakaavan laatimisessa ja jatkoselvitysten lähtömateriaalina.

Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma -tasoinen hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021). Hulevesisuunnitelmaa on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa vastaamaan kaavan lopullista kaavaratkaisua, joten se ei ole ristiriidassa hyväksytyn asemakaavan kanssa. Päivitetty hulevesisuunnitelma on liitetty myös kaavan hyväksymisvaiheen kaavaselostukseen. Yleispiirteisessä hulevesisuunnitelmassa on esitetty alueen hulevesien käsittelyn linjaukset ja hallintarakenteiden tarpeet ilman, että niitä on kuitenkaan vielä tarkasti suunniteltu. Yleispiirteisen hulevesisuunnitelman tarkkuustasolla asemakaavaan on pystytty varaamaan riittävästi hulevesien käsittelyyn tarvittavia alueita sekä määrittämään alueen hulevesien käsittelyn linjaukset ja antamaan niihin liittyvät kaavamääräykset. Aluetta koskeva tarkempi, toteutukseen tähtäävä hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan alueen muiden

kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä, jolloin ne voidaan yhteensovittaa parhaalla mahdollisella tavalla mm. tässä vaiheessa tarkemmin määriteltävien katujen korkeusasemien suhteen. Hyväksytty asemakaava ohjaa toteutukseen tähtäävien hulevesisuunnitelmien laatimista. Asemakaavassa ei ole osoitettu hulevesien käsittelyä mahdollistavia VL-hv tai EV-hv -alueita vesilain suojaamiin kohteisiin taikka muutoin arvokkaille luontokohteille.

Asemakaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2020) valituksen kohde 21 sijoittuu kuvioille 31 ja 32. Kuvio 31 käsittää entistä viljelyaluetta, joka on umpeutumassa ja palautumassa lehdoksi, joten kyseessä on sekundäärinen lehto. Alueella kasvaa nuorta koivua, harmaaleppää ja pajuja. Kuvio 32 on kuusivaltaista lehtomaista kangasta, jossa on nähtävissä myös korpisuutta. Kyseisillä kuvioilla on paikallista arvoa, mutta niiden ei ole katsottu omaavan sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joiden perusteella ne olisi ehdottomasti säilytettävä alueella. Kaavaratkaisussa on ensisijaisesti säilytetty valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet. Paikallisia arvoja omaavat kohteet on asemakaavan yhteydessä huomioitu mahdollisuuksien mukaan siten, että uuden työpaikka-alueen rakenteesta on kuitenkin pystytty muodostamaan tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Edellä mainitut seikat ja alueen asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset huomioiden asemakaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, ja perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Vihdin kunta katsoo, että valitusajan ulkopuolella saapuneita lisäyksiä taikka korjauksia tehtyihin valituksiin ei voida huomioida asian käsittelyssä. Asemakaavan yhteydessä eivät tule arvioitavaksi MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, koska alueelle on lainvoimainen yleiskaava (Vihdin strateginen yleiskaava, kv 21.9.2020, lainvoimainen 19.10.2021).

Yhteenveto

Huomioiden MRL 42.1 §:n mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen, asemakaavan ei voida nähdä olevan ristiriidassa Etelä-Nummelan osayleiskaavan kanssa. Kun huomioidaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja oheissuunnitelmat sekä niiden vaikutus asemakaavan sisältöön, asemakaava perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaava vastaa MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia, sillä alueen asemakaavoittaminen pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi on perusteltavissa voimassa olevien Uusimaa 2050 ja Vihdin strategisen yleiskaavan pohjalta. Lisäksi asemakaava on laadittu lähtökohta-aineistojen pohjalta selvityksiin ja suunnitelmien perustuen, joten asemakaava ei aiheuta maanomistajille sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voitaisiin välttää.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.