

Maanomistajan pyyntö kiinteistön Kurjenmaa (927-445-1-85) liittämiseksi Tervalammen osayleiskaavan alueeseen

Kunnanhallitus 23.05.2022 § 118
372/10.02.02.00/2021

Kuntaan on saapunut maanomistajan pyyntö kiinteistön Kurjenmaa (927-445-1-85) liittämiseksi Tervalammen osayleiskaavan kaava-alueeseen. Tervalammen osayleiskaava (1123) kuuluu vuosille 2022-2023 hyväksytyyn kaavoitusohjelmaan. Kaavan tavoitteena on Tervalammen kyläasutuksen kehittäminen. Osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 15.6.2021 § 55 ja tarkistettut tavoitteet kaavatyölle hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.6.2021 § 191. Kaavaa laatii kaavoitusohjelman mukaisesti työhön kilpailutettu konsultti.

Konsultilta on tiedusteltu hinta-arviota siitä, millaisia lisäkustannuksia kiinteistön Kurjenmaa lisäämisestä kaava-alueeseen kunnalle aiheutuisi. Alueen lisäys kaavan edellyttämään luontoselvitykseen maksaisi 3 360 €. Itse kaavatyöhön saattaa tulla myös jonkin verran lisäkustannuksia esim. arkeologisesta selvityksestä.

Maanomistaja on ilmaissut tavoitteekseen neuvotella Vihdin kunnan kanssa kiinteistöllä Kurjenmaa sijaitsevan metsäalueen käytöstä tulevaisuudessa, ottaen huomioon ESA-radan toteutuessaan laajat vaikutukset erityisesti eteläiseen Vihtiin. Neuvottelutulos voisi sitten sisältyä asianosaiseen osayleiskaavaan. Maanomistajan näkemyksen mukaan laadukas asuntorakentaminen voisi palvella Kirkkonummen Veikkolan, ja myöhemmin Huhmarin, asemien vaikutusalueelle asettuvaa uutta yritystoimintaa ja asujaimistoa.

Kiinteistö Kurjenmaa sijaitsee kokonaisuudessaan olemassa olevan oikeusvaikutteisen Heinäsuon osayleiskaavan, 1136, alueella (hyväksytty v. 1999, vahvistettu 2000). Heinäsuon osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-5), jolle ei tule osoittaa rakentamista lukuunottamatta maa- ja metsätalouden talousrakennuksia. Määräyksen mukaan ”Alueen rakennuslain 4 §:n mukainen haja-asutus on siirretty kunkin maanomistusyksikön (= tila tai saman maanomistajan tilat) muille alueille. Kiinteistön pohjoisosassa on myös alue, joka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MU-7). Kurjenmaan kiinteistöön on kaavan laatimisen aikaan kuulunut myös kaava-alueen lounaiskulma, johon on kaavalla osoitettu erillispientalojen aluetta (AO-4). Määräyksen mukaan alueelle voidaan rakentaa enintään kahden asunnon pientaloja ja rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Alueelle on osoitettu kaavassa seitsemän rakennuspaikkaa, joista kullakin voi olla yksi asunto ja enintään 70 k-m² kokoinen siviilasunto. Heinäsuon kaavassa on siis jo selvitetty emätilatarkastelun kautta alueen rakennusoikeus.

Heinäsuon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen Kurjenmaan kiinteistöä on lohkottu vuosina 2003 ja 2004 erilleen kaavan osoittamien

rakennuspaikkojen mukaisesti seitsemän kiinteistöä. Näistä kuudelle on muodostettu rakennuspaikka. Seitsemännelle kiinteistölle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu vuonna 2001, mutta rakennuspaikkaa ei ole toteutettu.

Mikäli vanhasta kaavasta, jossa kokonaisuus on jo kertaalleen kaavallisesti tutkittu irroitetaan osa liitettäväksi Tervalammen osayleiskaavaan, on syntyvä tilanne Heinäsuon osayleiskaavan alueella olevien muiden maanomistajien kannalta epätasa-arvoinen.

Heinäsuon kaavaan tavoitteita aikanaan asetettaessa on tutkittu kaksi vaihtoehtoa alueen kehittämiseksi. Vaihtoehdossa A on tutkittu maltillista asumisen lisäämistä ja vaihtoehdossa B tiiviimpää yhdyskuntarakennetta, pääasiassa yritystoimintaa. Kaavassa on päädytty vaihtoehtoon A maltillisesta asumisen lisäämisestä. Ei siis ole Heinäsuon kaavakokonaisuuden mukaista osoittaa alueelle lisää rakennuspaikkoja.

Heinäsuon osayleiskaavan vaikutusten arvioinnissa on todettu, että suunnittelualueen sijoittuminen kansallispuiston ”kainaloon” asettaa erityisvaatimuksia. Alueelle ei ole sijoitettu taajaa asutusta vaan vain hajarakentamisen oikeuden nojalla muodostuvaa uudisrakentamista silloisten ylempitasoisten suunnitelmien (mm. seutukaava) mukaisesti. Kansallispuiston ja asutuksen väliin on tarkoituksella muodostettu suojavyöhykettä, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa on merkintä ekologisesta käytävästä, joka kulkee Palojärveltä VT 1:n yli Nuuksion suuntaan. Kurjenmaan kiinteistö on sen vaikutusalueella. Tervalammen kylän ydinalueen laajentaminen Kurjenmaan suuntaan on siten myös jossakin määrin ristiriidassa Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan periaatteiden kanssa.

Huomioitava on lisäksi, että koska Vihdin kunnan strateginen yleiskaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen alueella, kaavamutosta laatiessa tulee noudattaa kiinteistön kohdalla ylemmän tason maankäyttöä ohjaavana kaavana maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa alueella ei ole esitetty erityistä käyttötarkoitusta, vaan se on ns. valkoista aluetta. Maakuntakaavassa on kuitenkin tunnistettu näiden käyttötarkoituksettomienkin alueiden laajempi vaikutus ja siksi yleismääräyksissä on edellytetty, että alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Lisäksi maakuntakaavassa alueella on merkintä viheryhteystarpeesta.

Tervalammen osayleiskaavan maankäytöllisen kokonaisuuden näkökulmasta ei nähdä tarpeelliseksi sisällyttää Kurjenmaan aluetta mukaan kaavaan. Kiinteistö sijoittuu Tervalammen kyläkeskuksen ulkopuolelle eikä sen alueelle kohdistu tällä hetkellä sellaista painetta, jonka takia voimassa olevaa osayleiskaavaa tulisi muuttaa. Kaikkia Heinäsuon kaavan osoittamia rakennuspaikkojakaan ei ole käytetty.

Mikäli kiinteistö otettaisiin kaavaan, sen alueella osayleiskaava olisi joka tapauksessa todennäköisesti perinteinen aluevarauskaava, koska MRL 44 §:n mukaisia yleiskaavalla suoraan rakentamista osoittavia rakennuspaikkoja ei pystytä osoittamaan sellaiselle alueelle, jossa asemakaavoituskyvnys on jo ylittynyt. Tervalammen eteläosassa on jo niin tiivistä rakentamista, että saattaa olla kaavatyön edetessä tarkoituksenmukaista rajoittaa koko eteläosa pois suoralla rakennusluvalla myöntämisen piiristä.

Maanomistajan kiinteistölle Kurjenmaa toivoma toiminta olisi parhaiten ratkottavissa asemakaavoituksen kautta, mikäli alueelle tunnistetaan paine osoittaa lisää asumista tai muuta uutta maankäyttöä. Maanomistaja on esittänyt perusteena pyynnölleen kiinteistön sijainnin edullisuuden suhteessa Veikkolaan ja Huhmariin tulevien asemien vaikutusalueiden työpaikkoihin ja asumiseen. Kiinteistö on kuitenkin jonkin verran syrjässä näistä, ja toisaalta Huhmarin seisakkeen toteutuminen on hyvin epävarmaa ja joka tapauksessa kaukana tulevaisuudessa. Asemien ja seisakkien vaikutusalueeseen kuuluva asuminen tulisikin lähtökohtaisesti ratkaista niitä koskevien osayleiskaavojen yhteydessä.

Valmistelija	Olga Hagström, etunimi.sukunimi@vihti.fi, 050 376 8753
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Tervalammen osayleiskaava-alueita ei laajenneta koskemaan kiinteistöä Kurjenmaa (927-445-1-85). Kiinteistöllä on jo voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka laatimisen yhteydessä kiinteistön rakennusoikeus on jo tutkittu ja osoitettu, sekä pääosin käytetty. Voimassa olevan osayleiskaavan osan liittäminen toiseen osayleiskaavaan saattaisi alueen maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan.
Käsittely	Keskustelun kuluessa kunnanhallituksen I varapuheenjohtaja Laitinen esitti jäsen Pietilän kannattamana, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten. Kunnanhallitus hyväksyi Laitisen esityksen yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten.