

# Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle kaavasta V43, Pappilan asemakaavamuutos

Kunnanhallitus 19.09.2022 § 178  
245/10.02.03.00/2021

Helsingin hallinto-oikeus on 22.8.2022 pyytänyt Vihdin kunnan lausuntoa valituksiin, jotka koskevat Vihdin kunnanvaltuuston 9.5.2022 §19 tekemää kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutos, hyväksymispäätöstä.

Helsingin hallinto-oikeus on valitusten johdosta pyytänyt kunnanhallitusta hankkimaan valtuuston lausunnon/antamaan lausunnon ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valitusten kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnot ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 03.10.2022.

Valitusten keskeinen sisältö koskee alueen liikennettä, luontoarvoja, kulttuurihistoriallista ympäristöä sekä päätöksen tehneen viranomaisen toimivallan ylittämistä.

Valituksissa vaaditaan, että V43 Pappilan asemakaavamuutos on kumottava lainvastaisena, koska kaava esitetyssä muodossaan on uhka luonnon monimuotoisuudelle, hävittäen erittäin uhanalaisia luontotyyppisiä, riittämättömien selvitysten ja tutkimusten puuttuessa mahdollisesti myös uhanalaisia eliölajeja.

Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle liittyen kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutos, hyväksymispäätöksestä 09.05.2022 §19 tehtyihin valituksiin.

Vihdin kunta vaatii valitusten hylkäämistä tässä lausunnossa esitetyin perustein.

Valitusten sisältö:

## **Valitus nro 1**

Kaavaan on merkitty ajotie nykyisen Pappilaan Karjalantielta johtavan kevyenliikenteenväylän rinnalle. Autoliikenne huonontaisi merkittävästi asukkaiden asumisviihtyvyyttä lisääntyvän moottorimelun ja saasteiden johdosta. Nykyinen kevyenliikenteenväylä on suosittu ulkoilu- ja virkistysalue. Alue on kapea, joten autoliikenne kulkisi läheltä kevyttä liikennettä, ja lähellä rivitaloyhtiötämme.

Kunnan vastineessa muistutukseeni sanotaan, että "viereisen rivitaloyhtiön pihat avautuvat vastakkaiseen suuntaan". Kyllä, mutta neljän asunnon makuuhuoneet sijaitsevat suunnitellun ajotien puolella, lähellä sitä. Virkistysalue ja asukkaiden viihtyvyys pilataan, jos suunniteltu ajotie

toteutuu. Asuntojen arvo laskee. Karjalantien liikenne on ajoittain hyvin meluisaa, emme kaipaa yhä lähemmäs tunkeutuvaa liikennettä, sen melua ja pakokaasuja.

Kunnan vastineessa sanotaan, että "Olemassa oleva ajoyhteys Pappilaan seurakuntatalon sivuitse on paikoin jyrkkä, kapea ja talviaikaan haastava liikennöidä." Tie ei ole jyrkkä, vaikka rinne seurakuntatalon puolella on jyrkkä. Tie on ollut talvisin erittäin hyvin hoidettu, pian lumisateen jälkeen aurattu ja liukkailla keleillä aina hyvin ja nopeasti hiekoitettu.

### **Valitus nro 2**

Valituksessa vaaditaan, että V43 Pappilan asemakaavamuutos on kumottava lainvastaisena, koska kaava esitettyssä muodossaan on uhka luonnon monimuotoisuudelle, hävittäen erittäin uhanalaisia luontotyyppejä, riittämättömien selvitysten ja tutkimusten puuttuessa mahdollisesti myös uhanalaisia eliölajeja. Käyttämätöntä rakennusoikeutta EI tule sijoittaa erittäin uhanalaisen kuivan lehtometsän ja luonnonsuojelulain 29§ suojeleman jalopuumetsikön päälle. Ei kulttuurihistorialliseen maisemaan, joka on niin paikallisesti merkittävä kuin myös suuressa mittakaavassa tai lähistoriamme viimeisten jäänneiden reunamille.

Valitus nro 2 oli liitteineen 150 sivuinen, joten valitusta on referoitu. Valitus liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaaleista.

### **Perustelut:**

Päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt myös toimivaltansa päätöksenteossa, joka on yritetty tehdä virheellisessä järjestyksessä ohittamalla kuntalaisten lopullinen oikeus osallistua siihen sekä kunnallisvalitukseen.

Kaava V43 olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville siinä vaiheessa, kun vuosia luontoselvityksen jälkeen havaittiin Pappilanmäen jalopuumetsikkö, joka sittemmin johti S-1-merkintään ja käytännössä koko Pappilanmäen puuston rauhoittamiseen. Kunta ei ole kuuluttanut Pappilanmäen S-1-merkintää, vaikka valituksen jättäneen ymmärryksen mukaan ELY-keskuksen päätöksellä suojelumerkintä on jo voimassa, vaikka kaava V43 ei olekaan lainvoimainen.

Vihdin kunta ei ole toimittanut kaava-aineistoa lain mukaisesti kaavasta muistutuksen tehneille kuntalaisille. On koettu, että kunta on halunnut salata suojelumerkinnän ja näin valittajalla on herännyt epäilykset asemakaavanmuutoksen oikeellisuudesta. Kunta ei myöskään esitä kaava-aineistoissaan kaavoihin liittyviä virallisia dokumentteja, kuten luontoselvityksiä tai viranomaislausuntoja, vaan ne tulee aina erikseen kunnalta pyytää.

Pappilan asemakaavamuutos ei perustu myöskään riittäviin selvityksiin tai tutkimuksiin. Ympäristöministeriön mukaan jalopuumetsikköön ei saa rakentaa. Pappilanmäen lisäksi Parkinmäessä esiintyy runsaasti metsävaahtera suoraan AP-merkinnän alla, jotka täyttävät

Luonnonsuojelulain 29§ pykälän jalopuumetsikön määritelmän. Pappilanmäki ja Parkinmäki ovat kummatkin kuivia, keskiravinteisia jalopuulehtoja, joissa esiintyy paljon jalopuulehdoille tyypillistä puustoa, eliöstöä ja kasvillisuutta. Kuiva keskiravinteinen lehto on erittäin uhanalainen luontotyyppi, jossa elää usein lukuisia uhanalaisia kasvi- ja eliölajeja.

### **Virkistysalueet, luontoarvot ja -selvitykset**

Liito-oravaselvitykset tehty toukokuussa 2017. Toukokuu ei paras kuukausi inventoida liito-oravia. Pappilan- ja Parkinmäki molemmat toimivat puustoltaan tyypillisinä kulku-, lisääntymis- ja levähdysreitinä, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaan kiellettyä. Liito-oravaselvitys ei ole valituksen jättäneen mielestä riittävä tai luotettava ja liito-oravien esiintyminen kirkonkylällä tulisi selvittää oikeassa ajankohdassa ja puolueettomalla asiantuntijuudella.

Lisäksi valituksessa väitetään, että alueella vuonna 2017 suoritettu luontoselvitys ei pidä paikkaansa ja saadut tulokset eivät ole luotettavia. Luontoselvityksen menetelmiä ja asiantuntemusta kyseenalaistetaan ja kritisoidaan, kun vuoden 2017 luontoselvityksessä ei ole havaittu huomattavia määriä jalopuita tai pidetty alueita liito-oravalla otollisina habitaatteina. Parkinmäen AP-merkinnän alla esiintyy metsävaahteraa ja -tammea, jotka täyttävät Luonnonsuojelulain 29§ jalopuumetsikön kriteerit. Valituksessa ihmetellään myös, miksi Parkinmäestä ei ole tehty jalopuumetsikköselvitystä ja lausuntoa, joka johtaisi myös S-1-merkintään? Rakentaminen jalopuumetsikköön on laitonta.

Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi selvitetty, tutkittu ja esitetty, miten eko- ja viherkäytävät on otettu huomioon ja mahdollisten muutosten vaikutukset eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Kunta ei ole ottanut riittävästi huomioon virkistysalueille rakentamisesta ja alueiden kaventumisesta johtuvista muutoksista virkistysalueen käyttöön, eliöihin, luontoon tai kuntalaisten virkistäytymismahdollisuuksiin.

Valituksessa on kerrottu metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma METSO:n tarjoamasta keinoista ja rahoituksesta suojella metsiensä luontoarvoja. Valituksen mukaan Pappilanmäki ja Parkinmäki täyttävät kummatkin metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) 1-luokan. Olemassa oleva suojelumerkintä tuo lisäarvoa alueelle.

### **Kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueen sijainti on keskeinen Vihdin kirkonkylän historiallisessa taajamassa, Vihdin kunnan keskiössä, sijoittuen historialliseen pappilan alueeseen ja sitä ympäröiviin virkistysalueisiin. Kaavamuutoksen alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen Vihdin kulttuurimaisema-alueeseen.

Kaavan toteuttamisesta seuraisi peruuttamattomia menetyksiä kulttuurihistoriallisiin maisema-arvoihin ja historialliseen

kirkkoympäristöön, sekä toimenpidealueen reunalle sijoittuvalle muinaismuistolain suojaaman ensimmäisen maailmansodan aikaisen taistelukaivannolle.

### **Muuta**

Valituksen liitteinä oli kuntalaisten jättämät muistutukset kaavaehdotuksesta, useita sähköpostikeskusteluja, liito-oravaselvitys (31.5.2017, Sito), kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (22.6.2017, Sito), luontolausunto (28.9.2021, Keiron), arkeologinen inventointiraportti (29.10.2012, Museovirasto) sekä valokuvia Vihti-Seuran julkaisemasta Olet Vihdissä – kirkonkylän luontoa ja kulttuuria-kirjasta. Valituksen liitteenä olleisiin muistutuksiin on laadittu erilliset vastineet ja ne löytyvät hyväksytyn asemakaavan kaavaselostuksesta.

Vastineet

### **Vastine nro 1**

Asemakaavamuutoksella on pyritty löytämään vaihtoehtoinen kulkureitti Pappilaan, kuitenkin niin, että olemassa oleva yhteys jää käyttöön. Uuden ajoyhteyden toteuttaminen Karjalantieltä Pappilan alueelle selkeyttää kohteen liikennöintiä.

Väylä on päädytty osoittamaan lähivirkistysalueen osalle, jotta yhteys virkistysalueella säilyy ajoyhteydestä huolimatta. Kulkuyhteyden sijoittelua suunnitellessa kyseiseen sijaintiin päädyttiin, koska viereisten rivitaloasuntojen oleskelupihat avautuvat vastakkaiseen suuntaan, jolloin ajoneuvoyhteyden mukanaan tuoma liikenteen vaikutus on oleskeluun nähden mahdollisimman pieni. Ajoneuvoyhteyden toteuttamisesta huolimatta myös nykyistä yhteyttä on mahdollista edelleen jatkossa käyttää.

Koska esitetty ajoyhteys ei tule toimimaan yhteytenä usealle kiinteistölle ja Pappilan kiinteistölle on mahdollisuus kulkea myös toista kautta, ei kyseisen ajoyhteyden koeta tuovan merkittävää liikenteellistä haittaa kiinteistölle.

### **Vastine nro 2**

Valituksessa oli liitteineen 150 sivua. Vastineessa on pyritty vastaamaan kaavaan tai kaavoitusprosessiin liittyviin kohtiin.

Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 9.5.2022 §19. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lähetetty tieto niille muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymisestä oli täytäntöönpanon yhteydessä jäänyt lähettämättä tieto välittömästi, virhe huomattiin 10.6.2022, jolloin tieto toimitettiin asianosaisille. Oikeudenmenetyksiä ei virheestä aiheutunut kenellekään, vaan muutoksenhakuaikaa pidennettiin niin, että kuntalain mukainen muutoksenhakuaika täyttyi jokaisen asianosaisen osalta. Päätöspöytäkirja oli julkaistu ajallaan ja kaavan hyväksyminen on kuulutettu heti pöytäkirjan

tarkastuksen jälkeen. Kaava ei olisi voinut saada lainvoimaa ennen kuin viimeinenkin muutoksenhaku-aika oli päättynyt.

Suojelumerkintä (S-1) Pappilanmäkeen lisättiin kesken hyväksymiskäsittelyn. Kaavaa tarkistettiin elinvoimalautakunnan kokouksen 08.03.2022 §16 jälkeen ELY:n yhteydenoton perusteella ja elinvoimalautakunnan käsittelyn jälkeen kunnanjohtaja kunnanhallituksen esittelijänä on lisännyt kaavaan S-1-merkinnän ja kunnanhallitus on 21.3.2022 §50 hyväksynyt kunnanjohtajan esityksen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukaan asemakaava on asetettava uudelleen nähtäville, mikäli kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Asemakaava ei olennaisesti muuttunut, ainoastaan viheralueen suojelustatusta osittain tarkennettiin.

Asemakaavan laadinta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukaisesti alueelle laadittuihin selvityksiin. Kaava-aineistossa mainitut olennaisesti kaavoihin liittyvät viralliset dokumentit, kuten luontoselvitykset tai viranomaislausunnot, ovat saatavilla kunnalta pyydettäessä.

#### **Virkistysalueet, luontoarvot ja -selvitykset**

Kaavamutoksen tavoitteena on ollut tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m<sup>2</sup> rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Asemakaavamutoksessa esitettyllä rakennuspaikkojen siirrolla yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on onnistuttu säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m<sup>2</sup>.

Lisäksi Pappilanmäen alueelle teetettiin luontoselvitys kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen syksyllä 2021, jossa havaittiin, että Pappilanmäen alueella kasvaa metsävaahteraa ja näin ollen alue täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyypin jalopuumetsikön kriteerit puiden määrän ja koon osalta. Luontoselvityksen jatkotyönä esiintymistä selvitettiin alueella tarkemmin, ja saatujen tulosten perusteella asemakaavaan on rajattu osa Pappilanmäen virkistysalueesta (VL) suojelualueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n mukainen luontotyyppi (S-1). Suojelumerkintä lisättiin kesken hyväksymiskäsittelyn. Kaavaa tarkistettiin elinvoimalautakunnan kokouksen 08.03.2022 §16 jälkeen ELY:n yhteydenoton perusteella ja elinvoimalautakunnan käsittelyn jälkeen kunnanjohtaja kunnanhallituksen esittelijänä on lisännyt kaavaan S-1-merkinnän ja kunnanhallitus on 21.3.2022 §50 hyväksynyt kunnanjohtajan esityksen.

Loput Pappilanmäen lähivirkistysalueesta on selvityksen perusteella määriteltä virkistysalueeksi, jonka puusto tulee säilyttää (VL/s). Lisäksi Lukkarinkujan päähän esitetyn asuinpienalojen korttelialueen (AP) istutettavaa alueen osaa on laajennettu ja suojeltavat vaahterat on osoitettu korttelialueella omalla kaavamerkinnällään. Kaavaselostukseen on lisätty kirjauksia uudesta luontoselvityksestä.

Pappilanmäen läntiselle puolelle, Pappilan viereiseen erillispienalo kortteliin (AO/s), on myös merkitty laaja puin ja pensain istutettava alueenosa. Korttelialueella (AO/s) tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä.

Virkistysalueet tulevat pääosin säilymään pieniä muutoksia lukuun ottamatta. Alueen puuston suojelua tarkennetaan ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Parkinmäen ja Pappilanmäen välinen virkistysyhteys. Vaikka alueella ei ole todettu liito-oravaselvityksen tai luontoselvityksen mukaan havaintoja liito-oravista, mahdollistaa asemakaavamuutos niille suotuisan elinympäristön sekä ekologisen verkoston säilymisen Pappilan- ja Parkinmäen välillä. Kaupunkiympäristössä liito-oravan elinpiirit ovat usein pienempiä kuin laajemmissa metsäisissä ympäristöissä.

Alueella on laadittu selvityksiä vuosina 2017 ja 2021, joihin asemakaavamuutoksen laadinta perustuu. Luontoselvitykset sekä liito-oravaselvityksen ovat laatineet asiantuntijat, joiden ammattitaitoa kunnalla ei ole ollut tarpeen kyseenalaistaa.

Vuonna 2017 laaditussa kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksessä on todettu, että selvitysalueen ei esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppisiä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyyppisiä, eikä maastokäynnin yhteydessä havaittu uhanalaisia tai suojeltuja lajeja. Edellä mainittujen tulosten sekä sen, että alue tullaan pääpiirteittäin edelleen säilyttämään virkistysalueena, alueella ei vuoden 2021 luontoselvityksen mukaan ole tarve tehdä erillisiä selvityksiä liito-oravasta tai lepakoista.

Näillä edellä mainituilla pyritään turvaamaan, että alueella säilytetään luonnonsuojelulain suojelemat luontotyypit, eikä luonnonympäristöä heikennetä perusteetta. Edellä mainituin perustein alueen viheralueet sekä luontoarvot on huomioitu riittävästi ja asianmukaisesti, asemakaava perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja täyttää myös MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Valituksessa esiin tuodun metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma METSO:n osalta asia merkitään tiedoksi.

### **Kulttuuriympäristö**

Alueelle sijoittuu Pappilan päärakennus talousrakennuksineen ja pihapiireineen. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä.

Nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Pappilan asemakaavamuutoksella V43 lisätään Pappilan miljöötä koskevia suojelevia kaavamääräyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole otettu kantaa Pappilan pihapiiriin erityispiirteisiin ja päärakennus sijoittuu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueelle (AOR), jonne nykyinen asemakaava mahdollistaa rivitalorakentamista 1000 kerrosneliön verran. Pappilan asemakaavamuutoksella kyseinen rakennusoikeus on pyritty siirtämään toisaalle päärakennuksen pihapiiristä. Näin ollen kaavamuutos edistää kokonaisuuden säilymistä asianmukaisilla pääkäyttötarkoituksimerkinnöillä, rakennusten suojelumerkinnöillä sekä sillä, että asuinrakentamisen lisärakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudesta erilleen.

Kirkonkylän aluerakenteelle on tunnuksenomaista, että mäkien lakialueet on osoitettu virkistyskäyttöön, ja rakentaminen sijoittuu mäkien alarinteille. Asemakaavamuutos noudattaa tätä perinteistä sijoitustapaa sijoittaen uudisrakentamisen pääosin mäkien alarinteille tukeutuen olemassa olevaan tieverkostoon. Rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää myös rakentamisen vaikutuksia taajamakuvasa. Lisäksi uudisrakentamisen tapaa on ohjeistettu kaavamääräyksellä sopeuttamaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakentamisen ei ole todettu heikentävän Pappilan historiallisen ympäristön arvoja.

Asemakaavaan on merkitty alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (298/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Aivan Pappilan pihapiiriin sijoittuvalla erillispientalojen korttelialueella (AO/s) on tarkemmin määritelty miljöön ja rakennusten säilyttämisestä. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä, sekä suositellusti myös muista muutostöistä, tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Myös Pappilan pihapiiristä ja sen säilyttämisestä on määrätty asemakaavamääräyksissä. Pappila sijoittuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle, jolla miljöö ja rakennukset säilytetään (YK/s). Kuten erillispientalojen korttelialueella (AO/s), on ennen mahdollisten muutostöiden toteuttamista kuultava ensin museoviranomaisia.

Edellä mainitun perusteella alueen kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot on huomioitu riittävästi ja asianmukaisesti.

## **Yhteenveto**

Kun huomioidaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset sekä niiden vaikutus asemakaavan sisältöön, asemakaava perustuu MRL 9 §:n vaatimalla tavalla riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja asemakaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi Helsingin hallinto-oikeus