

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valtuuston päätöksestä § 57 4.10.2023, Kirkonkylän osayleiskaavan hyväksyminen, tehtyyn valitukseen

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 191
1024/10.02.02/2020

Helsingin hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksesta koskien valtuuston 4.10.2023 § 57 päätöstä Kirkonkylän osayleiskaavan hyväksymisestä. Lausuntoa on pyydetty 2.1.2024 mennessä.

Vaatimukset

Valittaja vaatii, että hänen omistamiaan kiinteistöjä [REDACTED] koskevat EV-alueet poistetaan tai kunta lunastaa ne käypään hintaan. Lisäksi valittaja vaatii, että EV-alueet rajataan samankokoisiksi alueen vierekkäisten maanomistajien kesken ja esitetty ajotie em. kiinteistöjen alueella poistetaan perusteettomana.

Valittajan esittämät perusteet

Valtuusto on hyväksynyt kokouksessaan 4.10.2023 § 57 hyväksynyt vastineet Kirkonkylän osayleiskaavasta annettuihin muistutuksiin.

Osayleiskaavaan tehtyjä muistutuksia ei ole otettu huomioon riittävällä tavalla. Yhden valittajan omistaman kiinteistön osalta muistutus on otettu huomioon, mutta ei muiden valittajan omistamien muiden kiinteistöjen osalta.

Kiinteistöjen [REDACTED] alueelle on osoitettu EV-alue suojaamaan pientaloasutuksen ja lämpölaitoksen välistä aluetta. Kunta omistaa lämpölaitoksen ja olisi jo lämpölaitoksen rakennusvaiheessa tullut ottaa huomioon mahdollinen suojavyöhykkeen tarve. Osayleiskaavan vireilletulon yhteydessä kunnalle on ehdotettu maankäyttösopimusten tekemistä maanomistajan kanssa tai kyseisten alueiden lunastamista.

EV-alueet tulisi muutenkin olla kaikilla maanomistajilla samankokoiset. Nyt hyväksytyssä kaavassa näin ei ole.

Kiinteistölle [REDACTED] on osoitettu ajotie. Alueella on jo olemassa oleva ajotie, Ojakkalantie. Kunnalle on esitetty alueen lunastamista tai maankäyttösopimuksen tekemistä maanomistajan kanssa. En näe perustetta tehdä alueelle kahta tietä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus antaa seuraavan lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle koskien Kirkonkylän osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä kv 4.10.2023 § 57 tehtyä valitusta:

Valittajan ko. kiinteistöt [REDACTED] rajautuvat pohjoisosastaan asemakaavoitettuun ET-alueeseen. Asemakaavan ET-alueen itäosassa on voimalaitosrakennuksia. Voimalaitosrakennukset ovat tällä hetkellä kaukolämmön vara- ja huippulaitos ja kaukolämpölaitos.

Osayleiskaavassa valittajan kahdelle em. kiinteistölle on osoitettu pohjoisosiin EV-3 – alue (suojaviheralue). Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan sijoittaa melusuojuuksia.

Suojavyöhykkeen leveys on enimmillään noin 40 m. Muu osa ko. kiinteistöistä on osoitettu AP-12/res2 -alueeksi (pientalovaltainen asuinalue). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääosin erillispientalojen alueeksi. res-2 -merkinnän mukaan alue varataan asuinrakentamisen reservialueeksi. Alueen asemakaavan laatiminen ajoittuu muiden osayleiskaavan uusien asuinalueiden toteuttamisen jälkeiseen aikaan. Ko. alueella voidaan aloittaa asemakaavan laatiminen aikaisemmin, jos muiden alueiden asemakaavojen laatiminen ei edisty suunnitellusti tai alueen kaavoittaminen on perustellusti tarpeen aikaisemmin.

Osayleiskaavaan on varattu suojaviheralue EV-3. Alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään sen hetkisen tilanteen mukaan suojaviheralueen tarpeellisuus ja leveys. Asemakaavan laatimisen yhteydessä suojaviheralueen leveys tarkentuu yleiskaavan yleispiirteisestä rajauksesta. Tavoitteena suojaviheralueen varaamisella on ollut turvata uusi asumiseen asemakaavoitettava alue voimalaitoksen mahdollisesti aiheuttamilta haitoilta/häiriöiltä. Lisäksi ko. suojaviheralue rajoittuu Helsingintieltä maantielle 130 kulkevaan ramppiin suojaten liikenteen melulta tulevaa asuinaluetta. Myös tältä osin suojaviheralueen leveys tulee perustumaan asemakaavan laatimisen yhteydessä laadittavaan melumallinnukseen. Edellä olevaan perusten suojavihervyöhykkeen leveys määräytyy tarpeen mukaan, eikä se ole osoitettavissa saman levyisenä kaikkien maaomistajien kiinteistöille. Yhteenvetona voidaan todeta, että suojavihervyöhykkeen osoittamiselle on ollut maankäytölliset syyt.

AP-12 -aluevaraus on osoitettu ns. Härkähaanmäen ja Vahterinmäen alueille. Nykyinen Ojakkalantie kulkee em. alueiden välissä. Alueen korkeuserot ovat varsin haastavat. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on suunniteltu Ojakkalantien käyttöä alueen tulevana kokoojakatuna. Korkeuserot ja tien linjaus kuitenkin asettavat sellaisia haasteita, että suunnittelun yhteydessä on päädytty siihen, että alueelle on perusteltua varautua asemakaavan suunnittelun yhteydessä löytämään linjaus uudelle kokoojakadulle siten, että asuntokadut ovat liitettävissä kokoojakatuun ottaen huomioon alueen korkeusolosuhteet.

Ojakkalantie on osa vanhaa historiallista Tuusula-Vihti maantietä. Ojakkalantie on osoitettu osayleiskaavassa kevyen liikenteen yhteystarpeena, mikä mahdollistaa Ojakkalantien linjauksen säilyttämisen. Ojakkalantien käyttäminen uuden asuinalueen kokoojakatuna edellyttäisi osittain tielinjauksen muuttamista ja toisaalta sen korkeusaseman muutoksia. Ojakkalantien varaaminen kevyen liikenteen yhteystarpeena mahdollistaa tien historiallisen linjauksen ja korkeusaseman säilyttämisen. Näin ollen voidaan todeta, että uuden kokoojakadun osoittamiselle osayleiskaavassa on perustellut maankäytölliset syyt.

Yleiskaavaprosessissa ei tehdä maankäyttösopimuksia tai lunasteta maita. Niiden osalta keskustelut käydään tarvittaessa asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Valituksessa ei ole esitetty mitään sellaisia maankäytöllisiä seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa osayleiskaavan merkintöjä tai määräyksiä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus

