

Lausuntopyyntö TM3 Talma Hills loma-asunnot asemakaavan valituksesta, Helsingin hallinto-oikeus / Utlåtandebegäran om besväret över Talma Hills fritidsbostäder detaljplan, Helsingfors förvaltningsdomstol

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 22.03.2021 § 81

304/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Yleissuunnittelupäällikkö / Översiktplaneringschef
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Sipoon kunnanhallituksen 14.12.2020 (§ 309) tekemästä Talma Hills loma-asunnot asemakaavan (TM3) hyväksymispäätöksestä tehtiin Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus, jolla oli useampi allekirjoittaja. Valituksen tekivät: [REDACTED] ja [REDACTED].

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 22.2.2021 päivätyllä lausuntopyynnöllä Sipoon kunnan lausuntoa koskien jätettyä valitusta. Hallinto-oikeuden pyytämä lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 29.3.2021.

Valituksen pääkohdat

Vaadittu muutos:

Ko. asemakaavaa ei tule hyväksyä, koska lentomelun ohjearvot ylittyvät reilusti.

Perustelut muutokseen:

Meluhaitta

- puutteellinen ja virheellinen melunmittausraporttilentoliikenne kaksinkertaistuu v. 2025
- loma-asuntoalueella tärkeä osa on piha-alueet, joita ei pystytä suojaamaan lentomelulta
- alue ei sijaitse taajama- vaan haja-asutusalueella
- raportissa käytetty väärät ohjearvot

Johtopäätös:

Aluetta ei tule osoittaa loma-asumiseen.

Kunnan lausunto valitukseen

Talma Hills loma-asunnot asemakaava (TM3) on täysin 8.3.2017 voimaan tulleen Talman osayleiskaavaratkaisun mukainen. Osayleiskaavassa nyt asemakaavoitettua aluetta koskee merkintä RA-1, ja sitä koskien määräys: LOMA-ASUNTOALUE. Alue on tarkoitettu loma-asumista varten. Alueen ohjeellinen loma-asuntomäärä on 15+3. Siltä osin kuin alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv-1) on alueen toteuttamisessa ja käytössä huomioitava pohjavesien suojelua koskevat määräykset. Alueen käyttö loma-asumiseen on siten määritetty jo suhteellisen tuoreessa osayleiskaavassa, jossa lentomelun osalta ei ole esitetty erillisiä vaatimuksia. Osayleiskaavatyön aikana ei melukysymykset aiheuttaneet valituksia.

Valituksen tulkitaan kohdistuvan asemakaavan lainmukaisuuteen eli valituksessa annetaan ymmärtää, ettei asemakaava täytä melukysymysten osalta sisällöltään lakien ja/tai valtioneuvoston päätösten säännöksiä. Asemakaavan valmistelussa melukysymykset ovat olleet vahvasti esillä mm. kaavatyötä koskevissa viranomaisneuvotteluissa. Kaava-alue sijaitsee lentomelualueen ns. puskurivyöhykkeellä, jossa lentomelu on yli Lden 50 dB, mutta alle Lden 55 dB. Ehdotusvaiheen jälkeen alueelle tehtiin ympäristö-melumittaus (Helimäki akustikot, 3.2.2020). Mittauksen mukaan alue täyttää taajamassa sijaitsevan loma-asumisen ohjearvot melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) 55/50 dB osalta (VNp 993/1992). Taajaman ulkopuolella sijaitsevan loma-asumisen ohjearvot (LAeq) 50/45 dB ylittyvät lievästi kahtena yönä kolmesta. Alueen lentomelusta aiheutuvat mahdolliset häiriöt on huomioitu kaavassa rakennusten ulkovaipan ääneneristävyttä koskevalla määräyksellä: Rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien tulee ääneneristävydeltään olla sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) ΔL on asuin- ja kokoontumistiloissa vähintään 32 dB. Oleskelun katsotaan vapaa-ajan asuntojen alueella tapahtuvan öisin pääosin sisätiloissa, ja sisätiloissa lentomelulle altistuminen on vain rakennustekninen kysymys. Siten jaesim. riittävä nukkumatilojen tuulettaminen voidaan ratkaista vaihtoehtoisin keinoin, esim. muun muassa ilmalämpöpumpulla. Tältä pohjalta mahdollisia meluhäiriöitä ei voida alueella pitää kohtuuttomina alueen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen, ja kunta katsoo, että meluhäiriöiden minimoiminen on huomioitu riittävällä tavalla kaavamääräyksissä. Uudenmaan ELY-keskus ei valittanut asemakaavan hyväksymispäätöksestä, eikä siten myöskään kaavassa käytetyistä melunohjearvoista.

Valituksessa todetaan, että asemakaavatyössä on nojaututtu väärin melutason ohjearvoihin, kun kaavatyössä on sovellettu valtioneuvoston päätöksen 97/1992 mukaisesti taajamassa sijaitsevan loma-asumisen melun ohjearvoja (melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB), eikä taajamien ulkopuolisilla loma-asuntoalueilla noudatettavia melun ohjearvoja (melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB). Kaavaselostuksessa sekä korjatun kaavaehdotuksen muistutuksia ja lausuntoja käsittelevässä palauteraportissa (kaavaselostuksen liite 3) on esitetty kunnan arvio taajama-alueen ulottuvuudesta Talmassa. SYKE:n taajamia sekä taajaman lievealueita kuvaavien karttatiedostojen ('YKR-

taajama' sekä 'Etäisyysvyöhykkeet' -aineistot 2019) mukaan kaava-alueen katsotaan olevan jo nyt taajaman lievealuetta ja tulevaisuudessa Talman maankäytön kehittymisen myötä alue on osa taajama-aluetta (kunta on kuuluttanut vireille 25.2.2021 Talman taajaman kehittämisen käynnistävän, uuden asuinalueen asemakaavatyön (TM1 Puu-Talma) vajaan 2 km:n päässä Talma Hills loma-asunnot kaava-alueesta). Talma Hills loma-asunnot asemakaava-alue kuuluu Kerava-Talma-Järvenpään yhtenäiseen taajama-alueeseen, yhteen pääkaupunkiseudun voimakkaimmin kasvavista valtakunnallisiin rautatie- ja maantieväyliin tukeutuvaan kehitysvyöhykkeeseen. Tulevaisuudessa se on nykyistäkin integroidumpi osa yhtenäisestä taajamatoimintojen alueesta. Lisäksi on syytä painottaa, että ko. loma-asuntoalue kytkeytyy erottamattomasti Talman golfrataan - alueella asuvat eivät ole hakemassa luonnonrauhaa ja hiljaisuutta veden äärellä, vaan aktiivisen liikunnan harjoittamis- ja mahdollisuuksia. Golfrata ja väliaikainen asuminen sen äärellä ovat luonteeltaan taajamatyyppisiä toimintoja, joita kuvataan VN:n päätöksen 2 pykälän 1. momentissa

'asumiseen käytettävänä alueina, virkistysalueina taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä...”.

Valituksen perusteluissa esitetään keskeisinä väittäminä, että melunmittausraportti on puutteellinen ja virheellinen (meluarvoja on verrattu vääriin ohjearvoihin, eikä viikonloppua olla mitattu ollenkaan), ja että lentoliikenne kaksinkertaistuu vuoteen 2025 mennessä, jolloin kaikki mitatut Lden arvot tulevat ylittämään melun ohjearvot, kun arvot nousevat 3 dB. Kunta toteaa, että kaavatyön pohjaksi tilattu lentomeluselvytys on tehty yleisten käytäntöjen ja vaatimusten mukaisesti, eikä sitä katsota näin ollen puutteelliseksi. Lentomelua mitattiin neljän päivän ja kolmen yön aikana, jolloin saatiin edustava otos eri tuuliolosuhteiden lentomelusta (kaikki nousu- ja laskusuunnat edustettuina). Myöskään arviota lentoliikenteen kaksinkertaistumisesta alueella ei pidetä uskottavana eikä perusteltuna. Lentoliikenteen operaatioiden suuren lisääntymisen puolesta eivät puhu tiedossa olevat tosiasiat. Helsinki-Vantaan liikenneilmailun operaatiomäärä on matkustajamäärän kasvusta huolimatta ollut varsin vakaa: noin. 160 000n operaatiota v. 2000 ja n.oin 170 000 v. 2017, maksimäärän noin. 180 000 osuessa vuodelle 2011 (Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun hallintasuunnitelma 21.12.2018). On arvioitu, että kaluston käytön tehostaminen on jo saavuttanut maksimitason, mutta toisaalta monet asiantuntijat ovat arvelleet, että ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet ja koronapandemian jälkiseuraukset tulevat hillitsemään lentämistä. Lisäksi lentokoneiden melutaso tulee laskemaan teknisen kehityksen myötä. Lentokone tuottaa aerodynaamista sekä moottorimelua. Näiden melulähteiden äänentuotto on jatkuvasti pienentynyt koneiden teknisen kehityksen myötä. Myös käyttöön tulleet operatiiviset toimintamallit ovat alentaneet melutasoa varsinkin matalalla lennettäessä. Liikenteen lisääntyminen itsessään tuskin nostaisi mitattuja meluarvoja. Näin ollen odotettavissa ei ole ainakaan oleellista lentomeluhäiriöiden lisääntymistä alueella – pikemmin toisin päin.

Lopuksi voidaan todeta, että valituksessa ei viitata valittajien omaan tai alueen nykyisten asukkaiden etuun, vaan puhutaan asemakaavaratkaisun pohjalta toteutettavan alueen tulevien asukkaiden puolesta. Tältä osin kunta katsoo, että alueen loma-asuntojen ostajat tai vuokraajat voivat itse arvioida mahdollisia alueen haittoja ja olosuhteita sekä siltä pohjalta alueen vetoimaisuutta ennen loma-asunnon osto- tai vuokrauspäätöstä.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää antaa Talma Hills loma-asunnot asemakaavasta (TM3) tehtyyn valitukseen yllä olevan lausunnon.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar ge utlåtandet ovan om besväret över Talma Hills fritidsbostäder detaljplanen (TM3).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liite / Bilaga

Liite / Bilaga 1: Lausuntopyyntö Hallinto-oikeudelta ja valitus, TM3 Talma Hills loma-asunnot
asemakaava