

**Lausunto hallinto-oikeudelle T6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan valitusten johdosta /
Utlåtande till förvaltningsdomstolen gällande besvär över T6 Detaljplan för Östra Tasträsk**

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.02.2023 § 61

111/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen,
pieta.kupiainen@sipoo.fi

Sipoon kunnanvaltuuston 12.12.2022 tekemästä Taasjärven itäpuolen asemakaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin Helsingin hallinto-oikeudelle kaksi (2) valitusta.

Valituksen tekivät; [REDACTED]

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 30.1.2023 päivättyllä lausuntopyynnöllä Sipoon kunnan lausuntoa koskien jätettyjä valituksia. Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.3.2023.

Sipoon kunnan lausuntoehdotus on liitteenä. Alla tiivistelmät valituksista ja kunnan vastineista.

1.Valitus

Valittajien vaatimukset:

Valituksessa tarkoitettulle kiinteistölle [REDACTED] ei ole osoitettu rakennuspaikkaa alueella todettujen luontoarvojen vuoksi. Valittajat vaativat, että kaavapäätöstä tulisi muuttaa niin, että kiinteistölle merkitään rakennuspaikka tai että omistajalle luovutetaan vaihdolla kiinteistö, jolla on rakennuspaikka. Perustelut tiivistäen ovat:

-kiinteistö on ainoa, jolle rakennuspaikkaa ei ole merkitty,

-rakennuspaikan merkitsemättä jättämiselle ei ole puronvarsialueen luontoarvoista johtuvaa perustetta,

-tien ja alueen muun rakentumisen vaikutusta alueen muuttumiseen ei ole riittävästi huomioitu erityisesti katu- ja aluevalaistuksen osalta ja

- puronvarrella on kaavassa rakennuspaikkoja muilla kiinteistöillä

Kunnan vastine:

Valituksen kohteena oleva kiinteistö on kokonaisuudessaan arvokkaan luontokohteen puronvarsilehdon alueella, ja siksi siihen ei ole voitu osoittaa rakennuspaikkaa. Tien varrella, ja puroon rajautuen, on yhteensä seitsemän kiinteistöä, joista kolme on rakentunut 1940-, 1950- ja 1960-luvuilla. Valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä on nykytilanteessa vanhaa metsää. Kiinteistö rajautuu yhdestä reunastaan puroon ja vastakkaisesta reunastaan yksityistiehen. Koko puronvarren luontoarvot on selvitetty. Eteläosan kohdalla ei ole löydetty suojeltavia luontoarvoja, mutta puronvarren pohjoisosassa on löydetty luontoarvoja.

Alueella on metsälain mukainen arvokas elinympäristö, sekä se on rajattu luontoselityksessä lepakkoalueeksi. Puronvarsilehdon kaavamääräyksessä on huomioitu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka siten, että katuvalaisimien tulee olla matalia, ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysuojin sekä valaistuksen himmentimin.

Myös kaksi kunnan kiinteistöä saman puron varrella on merkitty VL- ja luo-6-merkinnällä. Puron varren eteläosan ja pohjoisosan varren erilaiset kaavamääräykset johtuvat siten maasto-olosuhteista eivätkä siitä, että maanomistajia olisi kohdeltu eri tavalla samanlaisilla alueilla.

Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa valituksen kohteena olevalle kiinteistölle oli osoitettu rakennuspaikka siten, että osa kiinteistöstä jäisi luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi. Tällöin rakennusalan ja arvokkaan puron etäisyys olisi ollut noin 20 metriä. Vaikka uusi rakennus olisi kyläkuvallisesti voinut sopia tien varrelle aiemmin rakentuneiden talojen jatkeeksi, luontoarvot painottuivat sitä tärkeämmäksi. Myös ELY-keskus suositteli kaavalausunnossa rakennuspaikan poistoa ja alueen osoittamista VL-alueeksi eli lähiviheralueeksi ja luo-alueeksi.

Kaavoituksessa nähtiin parhaana vaihtoehtona toimia ELY-keskuksen lausunnon ja luontoselvityksen suosituksen mukaisesti, sillä jokainen yksittäinen muutos maankäyttöön heikentää yhtenäistä metsäaluetta. Muutokset puronvarsilehdon alueelle on pyritty pitämään minimissä.

2. Valitus

Valittajan vaatimukset:

Valittaja vaatii, että kaavaa on muutettava siltä osin kuin tielinjaus osuu hänen omistamilleen kiinteistöille [REDACTED] Valittajan mukaan kokoojakadun linjausta on muutettava siten, että tie ei kulje näiden kiinteistöjen kautta. Perusteluna tiivistäen on, että tiealueen lunastus alentaa kiinteistöjen arvoa, omistaja menettää istutuksia, kesäkeittiön ja kasvihuoneen sekä pihapiiri heikentyisi alentaen asumisviihtyvyyttä.

Kunnan vastine:

Kaavoitus katsoo, että valituksen hyväksymiselle ei ole perusteita. Asemakaavasta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Hänen kahdesta vierekkäisestä kiinteistöstään joudutaan ottamaan katualueeksi noin 10 % pinta-alasta kiinteistöjen reunasta. Molemmille kiinteistöille on osoitettu rakennuspaikka, ja kiinteistöllä on mahdollista asua tulevaisuudessa.

Välttämätön infrastruktuuri on rakennettava suunnittelualueelle, ja uusi kokoojakatu on alueen tärkein tieyhteys. Kaavan alkuvaiheessa on tarkasteltu kokoojakadun sijoittumista neljällä vaihtoehtoisella reitillä. Valittu vaihtoehto on kustannustehokkain, liikenneturvallisin, sekä maisemaan ja maastonmuotoihin parhaiten sopiva. Tärkeänä kriteerinä oli, että yksikään asuinrakennus ei jää katulinjauksen alle. Menetetyistä istutuksista ja rakenteista saa täyden korvauksen, jonka suuruuden määrittää Maanmittauslaitoksen lunastustoimikunta maastokatselmuksessa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja Mikael Grannas

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus antaa Taasjärven itäpuolen asemakaavasta tehtyihin valituksiin liitteen 2. mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle.

Kommunstyrelsen beslutar ge ett utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol gällande besvären över detaljplanen för Östra Tasträsk enligt bilaga 2.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Lausuntopyyntö Sipoon kunnanhallitukselle

Liite Bilaga 2 - Sipoon kunnan lausunto Taasjärven itäpuolen asemakaavan valitukseen