

Luonnos 21.2.2023

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

LAUSUNTO ASIASSA 188/03.04.04.04.16/2023 424/03.04.04.04.16/2023

Lausunnon antaja

Sipoon kunnanhallitus (kunta: 0203533-8)

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Asta Siponen
Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 18, PL 1077, 00101 Helsinki
Puh. 010 3090 000, 0500 407446
asta.siponen@procope.fi

Valittaja 1

[REDACTED]

Valittaja 2

[REDACTED]

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | LAUSUNTO | 3 |
| 2. | PERUSTELUT | 3 |
| 2.1 | Aluksi | 3 |
| 2.2 | Valitus 1 | 3 |
| | 2.2.1 Valittajien vaatimukset | 3 |
| | 2.2.2 Rakennuspaikka; kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus..... | 4 |
| | 2.2.3 Luontoarvot on huomioitava asemakaavoituksessa | 4 |
| | 2.2.4 Tulevan rakentamisen vaikutus luontoarvoihin..... | 8 |
| | 2.2.5 Olemassa oleva rakentaminen puron läheisyydessä | 8 |
| | 2.2.6 Ensimmäinen kaavaehdotus..... | 8 |
| 2.3 | Valitus 2 | 9 |
| | 2.3.1 Valittajan vaatimukset | 9 |
| | 2.3.2 Valituksen hyväksymiselle ei ole perusteita..... | 9 |
| | 2.3.3 Kokoojakadun sijainti on vaihtoehtoselvitysten perusteella paras ja toimivin | 9 |
| | 2.3.4 Kokoojakadun vaikutukset valittajalle eivät ole kohtuuttomat..... | 10 |
| 2.4 | Lopuksi..... | 11 |

1. LAUSUNTO

Valitusten hyväksymiselle ei ole aihetta, joten ne tulee hylätä.

2. PERUSTELUT

2.1 Aluksi

Sipoon kunnanvaltuusto on 12.12.2022 § 103, hyväksynyt Taasjärven Itäpuolen asemakaavan (T 6). Kyseessä on Taasjärven rantaan ulottuva yleiskaavan mukainen pientalorakentamisen alue, joka täydentää Taasjärven länsipuolelle jo aiemmin rakennuttama pientalovaltaista rakentamista. Kaava-alueella on entuudestaan loma- ja asuinrakennuksia, osin jo 1940–1960 luvuilla rakennettuina. Asemakaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

Asemakaava-alueen arvokkaan luontokohteen alueella sijaitseville kiinteistöille [REDACTED] ei ole merkitty rakennuspaikkoja. Ensin mainittua lukuun ottamatta Sipoon kunta omistaa kyseiset kiinteistöt.

Arvokkaalla luontoalueella sijaitsevat kiinteistöt on merkitty kaavassa VL-alueeksi eli viheralueeksi ja luo-6-alueeksi eli puronvarsilehdoksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luo-6 merkintä perustuu alueella tehtyihin luontoselvityksiin, joiden mukaan kohde on arvokas luontokohde.

Kokoojakadun linjaukseksi on valittu selvitetystä vaihtoehdoista katugeometrian, liikenneturvallisuuden ja maiseman kannalta toimivin.

2.2 Valitus 1

2.2.1 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

- [REDACTED]
- rakennuspaikan merkitsemättä jättämiselle ei ole puronvarsialueen luontoarvoista johtuvaa perustetta,
- tien ja alueen muun rakentamisen vaikutusta alueen muuttumiseen ei ole riittävästi huomioitu erityisesti katu- ja aluevalaistuksen osalta ja
- puronvarrella on kaavassa rakennuspaikkoja muilla kiinteistöillä

2.2.2 Rakennuspaikka; kiinteistönomistajien yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuuden vaatimus on keskeinen perusoikeus ja sillä on olennainen merkitys alueiden suunnittelussa ja niin ollut myös T 6 Taasjärven itäpuolen asemakaavan suunnittelussa. Asemakaava-alueen suunnittelussa osapuolten tasapuoliseen kohteluun ja johdonmukaiseen valmisteluun ja päätöksentekoon on kiinnitetty erityistä huomiota. Maanomistajia on kohdeltu samalla tavalla samanlaisessa tilanteessa T 6 asemakaavan alueella ja samalla tavalla kuin maanomistajia on kohdeltu muilla vastaavilla asemakaava-alueilla.

Tasavertaisen kohtelun vaatimus ei tarkoita sitä, että maanomistajien aseman olisi oltava samanlainen keskenään erilaisilla alueilla asemakaava-alueen eri osissa. T 6 asemakaavan alueella on luontoarvoltaan arvokas alue, joka on tullut ottaa suunnittelussa huomioon. Osa-alueiden ominaisuuksien eroista kuten poikkeavista maasto-olosuhteista seuraa, että erilaisille alueille on aiheellista ja perusteltua asettaa erilaisia kaavamääräyksiä. Tämä ei merkitse kuitenkaan sitä, että maanomistajia ei olisi kohdeltu yhdenvertaisesti (esimerkiksi KHO 2005:5).

Asemakaava-alueelle T6 on asemakaavassa sijoitettu rakennuspaikkoja ja rakennusoikeutta vyöhykkeittäin siten, että Taasjärven ja sen lähialueiden maisemalliset arvot, maasto-olosuhteet, luontoarvot, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja jokaiselle kuuluva oikeus viihtyisään ympäristöön tulisivat mahdollisimman hyvin turvatuksi. Maisemalliset arvot ovat ohjanneet alueen rakentamisvyöhykkeiden laatimista (Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006 ja Taasjärven itäpuolen kulttuurihistoria- ja rakennusperintöselvitys, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017, päivitetty 2021 eli kaavaselostuksen liite 7). Tämän vuoksi järven rantaan on sijoitettu kaikkein pienin rakennusoikeus, toiseksi pienin seuraavalle etäämmällä rannasta olevalle vyöhykkeelle ja eniten rannasta kauimpana olevalle kokoojakadun varrelle. Luontoarvoiltaan arvokkaille alueille rakennuspaikkoja ei ole osoitettu lainkaan (kaavaselostus s- 57–72). Rakennuspaikkojen sijoittumiseen puronvarrella ovat lisäksi vaikuttaneet alueella entuudestaan olevat 1940–1960 luvuilla rakennetut rakennukset. Niiden kohdilla erityisiä luontoarvoja ei myöskään nyt ollut selvityksissä tullut esiin. Rakennuspaikkoja ja -oikeuksia on siten sijoitettu lähtien alueen maaston ja ympäristön ominaisuuksista niin, että alueesta saataisiin mahdollisimman hyvin tasapuolinen kokonaisuus, joka säilyttää arvokkaan luontoalueen ja täyttää hyvän ympäristön vaatimukset.

2.2.3 Luontoarvot on huomioitava asemakaavoituksessa

Valittajat katsovat, että heidän kiinteistönsä [REDACTED] tai Taasjärven laskupuron alue ylipäättään ei sisällä merkityksellisiä luontoarvoja. Selvitysten mukaan tärkeitä luontoarvoja kuitenkin on.

Kaava-aineistossa olevassa luontoselvityksessä (Asemakaavan liite 11, Luontoselvitys s. 12) tarkasteltu suunnittelualue on jaettu kuvioihin, joista kuvio 14 käsittää Taasjärven laskupuron ympäristöineen. Sitä on kuvattu seuraavasti:

Kuvio 14. Taasjärven laskupuron ympäristö ja sen itäpuolinen metsärinne. Alue on lehtomaista kangasta ja tuoretta lehtoa ja sen puusto on varttunutta, osin vanhaakin. Ympäristöstään kasvilajistoltaan ja puustoltaan erottuva alue on paikallisesti arvokas luontokohde (ks. alaluku 3.2).

Kohta 3.2 Arvokkaat luontokohteet....Taasjärven laskupuron ympäristössä on tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on Suomessa uhanalainen luontotyyppi (Raunio ym. 2008a, b). (s. 15 kuva)

s. 17 Taasjärven laskupuron lehto lähiympäristöineen Taasjärven laskupuron alkupää virtaa pihamaiden reunassa hiekkatien varrella. Entisen kurssikeskuk- sen pohjoispuolella puron ympäristö on säilynyt paremmin. Puroa reunustaa täällä muutaman kymmenen metrin levyinen puronvarsilehto (numero 1 ku- vassa 8). Lehdon puusto on osin vanhaa ja lahopuuta on paikoitellen. Alueella kasvaa runsaasti pähkinäpensaita, mutta tiheää pähkinäpensaiikkaa ei ole. Muuta lehtolajistoa ovat mm. näsiä, jänönsalaatti, sinivuokko, valkovuokko, mustakonnanmarja ja lehtotesma. Itse puro on noin metrin levyinen ja hiekka- pohjainen. Sen rannalla kasvaa mm. hiirenporrasta, lehtopalsamia ja suokelt- toa. Alue on kulttuurivaikutteinen, sillä sitä on käytetty lammaslaitumena ja puuaineksen varastointipaikkana. Puustoa on myös harvennettu (kuva 9). Sa- maan kokonaisuuteen kuuluu puronvarren itäpuolella oleva peltoon rajautuva metsärinne, jonka on vanhaa kuusivaltaista sekametsää. Alueella kasvaa run- saasti järeitä haapoja ja järeitä kuusia. Aluskasvillisuudessa on tuoreen lehdon lajeja, kuten valkovuokkoa, kieloa, jänönsalaattia, metsäorvokkia, käenkaalia, näsiä ja lehtotesmaa. Taasjärven laskupuron lehto lähiympäristöineen täyttää metsälain 10 §:n mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita. Lehdot on Suomessa uhanalainen luontotyyppiryhmä.

s.23

Tulosten perusteella rajattiin yksi arvokas lepakkoalue. Sen raja- us on sama kuin kuvaan 8 merkityllä arvokkaalla luontokohteella numero 1 eli Taasjärven laskupuron lehdolla. Rajaukset on tehty havaintojen sijoittumisen ja puuston rakenteen tai ilmakuvassa erottuvien elinympäristön rajojen perusteella.

Taasjärven laskupuron lehto katsottiin luokan III alueeksi eli muuksi lepakoi- den käyttämäksi alueeksi (ks. Suomen lepakotieteellinen yhdistys 2012). Pe- rusteena oli lähinnä alueen (todennäköisesti) hyvin pieni yksilömäärä.

Kohteella tehtiin vain 1–3 viiksesiippahavaintoa jokaisella käyntikerralla ja niistäkin osa saattoi koskea samoja yksilöitä.

s.37-38:

Arvokkaita lepakkoalueita rajattiin Itä-Taasjärven alueelta yksi; sen raja on yhteneväinen arvokkaan luontokohteen kanssa.

...

Arvokkaille luontokohteille ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Kohteiden ja niiden luontoarvojen säilymistä voidaan tukea ja edistää sopivilla kaavamerkinnoilla (esim. luo) ja niihin liittyvillä määräyksillä, jotka kieltävät luontoarvojen heikentämisen.

Luontoselvityksen päivityksessä (Asemakaava-aineistossa liite 10) arvokkaasta luontoluonteesta mainitaan lisäksi seuraavaa:

s. 8: *Lahokaviosammalelle hyvin soveltuvaa elinympäristöä on ainoastaan Taasjärven laskupuron lehto, joka on rajattu asemakaavan luontoselvityksessä (Lammi & Vauhkonen 2017) arvokkaaksi luontokohteeksi. Tällä alueella on järeitä, pitkälle lahonneita kuusen kantoja sekä lahoasteeltaan vaihtelevia maapuita, jotka soveltuvat lahokaviosammalen kasvupaikoiksi (kuva 4 Taasjärven laskupuron lehto on lahokaviosammalelle soveltuvaa lahopuustoista metsää. Lajia ei kuitenkaan tavattu alueelta vuoden 2022 inventoinnissa.).*

s. 16: *Lahokaviosammalselvityksessä ei tehty havaintoja lajista. Kaavan luontoselvityksessä (Lammi & Vauhkonen 2017) arvokkaaksi luontokohteeksi rajattu Taasjärven laskupuron lehto on selvitysalueen ainoa lahokaviosammalelle hyvin soveltuva kohde. Arvokkaille luontokohteille ei tulisi osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä.*

Puronvarsilehto on edellä kuvatusti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Puronvarsilehto on luontoselvityksessä rajattu myös arvokkaaksi lepakkoalueeksi. Suomessa kaikki lepakkolajit ovat rauhoitettuja. Ne kuuluvat EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV (a) eläinlajeihin, joiden tiukkaa suojelua edellytetään direktiivin 12 ja 13 artiklojen mukaisesti. Luontodirektiivillä tähdätään kyseisten lajien pitkäaikaiseen säilymiseen EU:n alueella. Direktiivi suojaa lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat kaikenlaiselta häirinnältä. Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) 49 §:n nojalla¹. Kiellon noudattamisen arvioinnissa on otettava huomioon eläinlajikohtaiset erityispiirteet. Lepakoiden erityispiirteiden arvioinnissa on otettava huomioon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen väliset tärkeät siirtymäreitit,

¹ 1.6.2023 alkaen luonnonsuojelulain (5.11.2023/9) 78 §.

koska keskeisempien siirtymäreittien hävittäminen tai heikentäminen voi käytännössä johtaa lisääntymis- ja levähdyspaikan häviämiseen tai heikentymiseen². Suomi on myös liittynyt syyskuussa 1999 Euroopan lepakoiden suojelusopimukseen, joka velvoittaa suojelemaan lepakoita (EUROBATS/SopS 104/1999).

Luontoselvityksen mukaan Taasjärven laskupuron lehto lähiympäristöineen täyttää metsälain 10 §:n mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit. Vaikka metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita, luontoarvojen merkitys on perusteltua ottaa kaavasuunnittelussa huomioon. Lehdot on Suomessa uhanalainen luontotyypiryhmä.

Kaavamääräyksessä todetaan alueesta:

Puronvarsilehto. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Alue säilytetään luonnontilaisena. Puustoa ja pensaikkoo ei saa raivata. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Katuvalaisimien tulee olla matalia ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysojin sekä valaistuksen himmentimin. Alueen läpi rakennettavan sillan rakentamisen yhteydessä suojellaan luontoarvoja.

Asemakaava on laadittu vuorovaikutteisesti huomioiden mahdollisimman hyvin lain sisältövaatimukset. Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain (5 §) mukaisesti alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Lisäksi laki edellyttää asemakaavan sisältövaatimuksista muun muassa seuraavaa:

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavoitus on kompromissi, jossa rakentamisen taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset seikat menevät osittain päällekkäin, ja jossa pyritään löytämään kokonaisuuden näkökulmasta paras ratkaisu. Lähivirkistysalueiden tarpeellisuus ja erityisesti alueen tärkeät luontoarvot ja suojeltavat lajit ovat vaikuttaneet siihen, että asemakaava-alueella on myös rakentamatta jääviä alueita. Kun näiden alueiden sijoittuminen johtuu maasto- ja luonto-olosuhteista, ei maanomistajien yhdenvertaisuutta ole loukattu.

² KHO 2020:111. Lisäksi heikentymisen ja hävittämisen käsitettä on tulkittu Euroopan unionin tuomioistuimen 28.10.2021 antamassa ratkaisussa asiassa C-357/20 IE vastaan Magistrat der Stadt Wien. EUT on todennut, että käsitteitä ”heikentäminen” ja ”hävittäminen” on tulkittava siten, että ensiksi mainitulla tarkoitetaan suojellun eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologisen toiminnallisuuden asteittaista vähentämistä ja jälkimmäisellä kyseisen toiminnallisuuden poistamista kokonaan, riippumatta siitä, onko tällainen haitan aiheuttaminen tahallista vai ei.

2.2.4 Tulevan rakentamisen vaikutus luontoarvoihin

Valittajat katsovat, että tulevan rakentamisen vaikutuksia luontoarvoihin ole otettu riittävästi huomioon. Näin ei ole, sillä kaavamääräykset sisältävät vaatimuksia, joilla pyritään suojaamaan lepakoiden elinympäristöjen häiriöttömyyttä.

Välttämätön infrastruktuuri ja kunnallistekniikka on rakennettava uudelle asuinalueelle, ja osa siitä sijoittuu myös puronvarsilehdon alueelle. Uuden kokoojakadun linjaus kulkee osittain puronvarsilehdon alueella, sillä uuden katuyhteyden sijoittaminen muualle ei ole järkevää. Kaavan alkuvaiheessa on tarkasteltu kokoojakadun sijoittamista kolmella vaihtoehtoisella reitillä. Valittu vaihtoehto on kustannustehokkain, liikenneturvallisin, sekä maisemaan ja maastonmuotoihin parhaiten sopiva.

Kokoojakatu rakennetaan siltana arvokkaan alueen kohdalla, joten siitä ei aiheudu erityistä vaikutusta arvokkaalle luontoalueelle. Silta tukee luontoarvojen säilymistä, sillä vaihtoehtona olisi tien korotus useita metrejä, jolloin täyttömaa peittäisi alleen suuremman alueen puronvarsilehdosta kuin silta. Lisäksi puro saa virrata vapaana ja eläinten kulku mahdollistuu sillan alta, toisin kuin jos paikalle rakennettaisiin tierumpu/putkisolta ((kaavaselostuksen s. 73–75).

Puronvarsilehdon kaavamääräyksessä on huomioitu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka siten, että katuvalaisimien tulee olla matalia, ja valot tulee suunnata maata kohti. Katuvalaisimet varustetaan häikäisysojien sekä valaistuksen himmentimin.

Tien ja sillan rakentamisaikainen tilapäinen vaikutus pyritään pitämään mahdollisimman pienenä.

2.2.5 Olemassa oleva rakentaminen puron läheisyydessä

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. [REDACTED]

[REDACTED] Koko puronvarren luontoarvot on selvitetty. Eteläosan kohdalla ei ole löydetty suojeltavia luontoarvoja, mutta puronvarren pohjoisosassa on löydetty luontoarvoja. Sen vuoksi uusia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa arvokkaaksi arvioidulle alueelle. Myös kaksi Sipoon 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.

2.2.6 Ensimmäinen kaavaehdotus

Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa (nähtävillä 14.1.2022–18.2.2022) 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 kaavalausunnossaan 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 ja tämän vuoksi rakennuspaikka poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta (nähtävillä 1.7.2022–2.9.2022).

Yksi ELY-keskuksen lakisäätteisistä tehtävistä on edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä ja sen tulee valvoa, että kaavoituksessa otetaan huomioon vaikutuksiltaan maakunnalliset asiat. ELY-keskuksen lausunnoilla on siksi korkea painoarvo kaavoituksessa. Taasjärven itäpuolen korjattuun kaavaehdotukseen tehtiin kaikki ELY-keskuksen suosittamat muutokset. Myös Sipoon luonnonsuojelijat tekivät muistutuksen kaavaehdotuksesta. Muistutuksessa myös he toivat ilmi huolensa Taasjärven laskupuron lehdon alueelle osoitetuista rakennuspaikoista, koska ne kaventavat yhtenäistä metsäaluetta ja tuhoavat lepakoiden elinympäristöä. Sipoon luonnonsuojelijoiden havainnot ovat yhdensuuntaiset ELY-keskuksen näkemysten kanssa.

Kaavoituksessa on toimittu luontoselvityksen suosituksen mukaisesti, intressipunninnassa tärkeille luontoarvoille katsottiin olevan lainsäädännön mukaista ja perusteltua antaa merkittävä painoarvo.

2.3 Valitus 2

2.3.1 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.

2.3.2 Valituksen hyväksymiselle ei ole perusteita

Valitusta ei tule hyväksyä. Asemakaavasta ei aiheudu maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai sellaista kohtuutonta haittaa, joka asemakaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

2.3.3 Kokoojakadun sijainti on vaihtoehtoselvitysten perusteella paras ja toimivin

Taasjärven itäpuolen uuden valituksessa tarkoitettun kokoojakadun katualueen leveys 18 metriä. Se jatkuu saman levyisenä kuin [REDACTED], joiden välille se

rakennetaan. Kokoojakadun on oltava tarpeeksi leveä, jotta kaikki kokoojakadun ta-
soiselle kadulle vaadittavat toiminnot, kuten jalkakäytävät, viherkaista ja reuna-alueet,
joille kunnallistekniikka sijoitetaan, mahtuvat katualueelle.

Kokoojakadun linjausta on tarkasteltu laajalti koko alueen kannalta. Katualueen sijain-
niksi tutkittiin useaa vaihtoehtoa (kaavaselostuksen s. 73–75). Valittu vaihtoehto on
järkevin sekä toiminnallisesti että kokonaistaloudellisesti. Se on vaihtoehtoista suurin
ja lyhyin, mahdollistaa joukkoliikenteen, sijaitsee mahdollisimman tasaisella maape-
rällä ja sijaitsee suurimmaksi osaksi rakentamattomalla alueella, sekä kulkee olemassa
olevien rakennusten välistä niin, että yhtään asuinrakennusta ei jouduta purkamaan.
Tärkeänä kriteerinä oli se, että yhtään asuinrakennusta ei jää katulinjauksen alle. Va-
littajan vaatimus katulinjauksen siirtämisestä pois hänen kiinteistöiltään tarkoittaisi
siirtoa pohjoisemmaksi, jolloin jouduttaisiin purkamaan naapurikiinteistön pääraken-
nus. Lisäksi kyseisestä kiinteistöstä tulisi liian kiilamainen, eikä se olisi toimiva ja viih-
tyisä asuintontina.

Myös joukkoliikenteen liikennöinnin kannalta optimaalisin vaihtoehto on mahdoli-
simman suora ja mahdollisimman tasaisessa maastossa kulkeva tie, jolloin tie on myös
turvallisin.

Valittu kaavaratkaisu tekee kaikista kyseessä olevista tonteista toimivia ja on myös
joukkoliikenteellisesti toimivin.

2.3.4 Kokoojakadun vaikutukset valittajalle eivät ole kohtuuttomat

Kiinteistöjen [REDACTED] pinta-alat ovat 1119 ja 1059
neliömetriä. Kiinteistöjen reunasta joudutaan ottamaan katualueeksi noin 5-10 metriä
leveä kaistale, jotta alueen tärkein tieyhteys, uusi kokoojakatu, pystytään rakentamaan.
Kooltaan 1119 neliömetrin suuruisesta tontista joudutaan ottamaan katualueeksi 129
neliömetrin kokoinen kaistale, jolloin omistajalle jää yhä 990 neliömetrin kokoinen
tontti. Viereisestä 1059 neliömetrin kokoisesta tontista joudutaan ottamaan katualu-
eeksi noin 86 neliömetrin kaistale, jolloin omistajalle jää niin ikään 973 neliömetrin
kokoinen tontti. Toisella tontilla sijaitsevan mökin etäisyys kokoojakadun katualueen
reunasta on kaavassa noin 10 metriä. Kiinteistön asemakaavaratkaisun myötä katualu-
eeksi menetettävät maa-alueet käsittävät noin 10 % kiinteistöjen kokonaispinta-alasta.

Kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa, joilla on raken-
nusoikeutta 160 k-m² per kiinteistö, eli yhteensä 320 k-m², mikä on suurin rakennus-
oikeuden määrä asemakaava-alueen vyöhykekohtaisessa jaottelussa alkaen Taasjärven
rannasta ja päättyen uuden kokoojakadun varrelle (kaavaselostus s- 57–72). Valittajan
asemakaavatonttien arvo on kaavan vahvistuttua merkittävä, varsinkin verrattuna ny-
kytilanteeseen, kun on kyseessä kiinteistö, jolla on lomarakennus ilman asemakaavaa.

Kaava mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen, liikenneyhteyksien parantamisen ja
kunnallistekniikan rakentamisen, joiden myötä alueen kiinteistöjen arvo nousee.

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Erottaminen kunnan omistukseen tehdään yleisen alueen lohkomisella kaavan saatua lainvoiman. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä alueelle rakennetaan uudet sähköjohdot ja kunnallistekniikka. Suunnittelualueesta tulee Sipoon Veden toiminta-alue ja koko alue liitetään vesijohto- ja viemäriverkkoon.

Maanomistaja saa lain mukaisen korvauksen kadun alle jäävistä rakenteista ja istutuksista kuten puustosta ja muista istutuksista. Maanmittauslaitoksen lunastustoimikunta suorittaa maastokatselmuksen, jossa luetteloidaan kadun alle jäävät rakenteet ja istutukset. Korvausta ei voi saada maapohjasta, jonka pinta-ala on alle 20 % kiinteistön pinta-alasta (ilmaisluvutusvelvollisuus 1. asemakaavan alueella).

Ottaen huomioon lain mukaiset korvaukset, asemakaavassa lisääntyvä rakennusoikeus, liityntä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkkoon ja muut asemakaavasta alueen kehittymisenä saavutettavat ominaisuudet, asemakaavalla ei aiheuteta valittajalle perusteettomasti kohtuutonta haittaa.

2.4 Lopuksi

Valitusten hyväksymiselle ei ole perusteita. Kaavan valmistelussa on ollut käytettävissä kattavat selvitykset, joiden perusteella on valittu maasto-olosuhteiden ja luontoarvojen mukaiset parhaat ja toimivimmat ratkaisut, joilla kaavaan tavoitteet voidaan toteuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa aiheuttamatta.

SIPOON KUNTA, KUNNANHALLITUS

Laati

(Asta Siponen)
Asianajaja, Helsinki

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavakartta, lopullinen, värillinen
3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
4. Kaavaselostus lopullisessa muodossaan
5. Kaavaan liittyvä mitoituskalkelma tilojen rakennusoikeudesta
6. Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

7. Kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
 - a. Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys
 - b. T6 Taasjärven itäpuolen luontoselvityksen päivitys
 - c. T9 Itä-Taasjärvi ja K8B Hiekkämäki asemakaavojen luontoselvitys
 - d. Söderkullan liikenneselvitys
 - e. Meluselvitys
8. Muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
 - a. Yleissuunnitelma
 - b. Rakennustapaohjeet
 - c. Vastineraportti
 - d. Asemakaavan seurantalomake
 - e. Karttakyselyn tulokset
 - f. Taasjärven itäpuolen asemakaavan hulevesisuunnitelma
 - g. Taasjärven itäpuolen asemakaavan perustilan selvitys ja kunnostussuunnitelma
 - h. Raportti öljyllä pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta
9. G 13 Sipoon yleiskaava 2025 (Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja)
10. Kaavakartta täydennettynä niin, että värimerkinnällä ilmenee kiinteistöt tai kiinteistöjen osat, joita koskeviin kaavamääräyksiin valitus kohdistuu