

ksl 250820 / mh

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta koskien Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos VK6002, hyväksymistä

Espoon kaupunki kiistää valittajan vaatimuksen Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos, kumoamisesta, ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus ensisijaisesti jättää valituksen tutkimatta valitusoikeuden puuttumisen takia tai toissijaisesti hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosääntö, lautakuntien yleiset tehtävät ja ratkaisuvallta 9 § kohta 8:n mukaan lautakuntien tehtävänä on käyttää kaupungin ja lautakunnan puhevaltaa lautakunnan päätöksiä koskeissa muutoksenhakuasioissa.

Valituksenalainen päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 28.4.2021 § 76 Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos VK6002.

Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää antamaan valituksen johdosta lausunnon.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittaisen asemakaavan muutosalue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueella on majoitusrakennus, yhden asunnon talo ja kaksi talousrakennusta sekä niitä palvelevia pysäköintikenttiä. Siikjärven lähellä sijaitsevalla alueella ei ole suojelukohteita.

Viereisellä pientaloalueella on pysyvää asutusta ja loma-asuntoja.

Suunnittelualueen korttelin 76002 kiinteistölle 49-76-2-1 on 2.3.2020 myönnetty rakennuslupa tilapäiselle käyttötarkoituksen muutokselle lastenkotitoimintaan viideksi vuodeksi. Lastenkoti on toiminut majoitusrakennuksessa kevästä 2020 lähtien.

Yleiskaavassa alue on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK), jolla voidaan sallia myös varasto- ja myyntiiloja vaativaa alueelle soveltuvaa teollisuutta sekä koulutus- ja majoitustiloja. Voimassa olevassa Siikjärvi I -asemakaavassa kortteli 76002 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Vaiheittaisen asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa lastenkotitoiminnan jatkuminen korttelialueella. Kaavanmuutoksessa on vahvistettu luoteislaidalla sijaitsevan ajoneuvoliittymän osalta nykytilanne. Istutettavien alueiden osia on päivitetty vähäisesti ja kaavaan on lisätty määräykset polkupyöräpaikoista ja hulevesien hallinnasta sekä pilaantuneista maista.

Muuttamaton rakennusoikeuden määrä osoitetaan korttelialueelle tehokkuusluvun sijasta kerrosneliömetreinä rakennusaloin.

Valitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) valituksessa vaaditaan hyväksytyyn Siikjärven vaiheittaisen asemakaavan kumoamista. ELY-keskus katsoo, että Siikjärvenpellon asemakaavassa ei ole voitu jättää vesihuoltokysymyksiä ratkaisematta vetoamalla siihen, että kyse on vaiheasemakaavasta. Kaavan yhteydessä olisi tullut tutkia myös vesihuollon ratkaiseminen, sillä kaavalla on vaikutusta vesihuoltokysymyksiin. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen jälkeen vesihuollossa on tapahtunut muutoksia siten, ettei ratkaisu enää vastaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita. Nyt hyväksytyssä vaiheasemakaavassa esitetty vesihuoltoratkaisu, umpisäiliön tyhjentäminen monta kertaa viikossa, ei ole kestävä kehityksen mukainen ratkaisu. Vaiheasemakaavassa esitetty umpisäiliöön perustuva pienen alueen vesihuoltoratkaisu ei ole alueen yhdyskuntakehitystä vastaava.

Espoon kaupunki lausuu asiassa seuraavaa.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittaista asemakaavamuutosta koskevan hallituksen esityksen mukaan asemakaavamuutos voitaisiin laatia myös vaiheittain, siis vain tiettyä osakokonaisuutta tai osakokonaisuuksia koskien. Tällaisia osakokonaisuuksia voisivat olla esimerkiksi käyttötarkoitusten muutokset, rakennusoikeuden korottaminen tai useiden pienialaisten asemakaavojen suunnitteluperiaatteiden yhtenäistäminen tietyn teeman osalta.

Espoon kaupunki toteaa, että vaiheittaisella asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lastenkotitoiminnan jatkuminen korttelialueella, ja katsoo, että Siikjärvenpellon vaiheittainen asemakaavamuutos on käyttötarkoituksen muutosta koskevana maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 §:n mukainen.

Vesihuolto

Espoon kaupunki toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 135.1 §:n mukaan rakennusluvun edellytyksenä asemakaava-alueella muun ohella on, että vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Kunnallistekniikan puuttuessa rakennuspaikkakohtaisen ratkaisun asianmukaisuus varmistetaan rakennusluvun yhteydessä. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vesihuolto on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Valituksenalainen kaava-alue ei sisälly vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Vesihuoltolain mukaan vastuu kiinteistön vesihuollosta on kiinteistön omistajalla tai haltijalla. Mikäli alue kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, on laitoksella tällöin vastuu vesihuollon järjestämisestä. Kunta on vastuussa vesihuollosta, mikäli suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristölliset syyt niin edellyttävät.

Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan, jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkoston eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Espoon ympäristökeskus valvoo jätevesien käsittelyä.

Valituksenalaisella alueella on käytössä jätevesien umpisäiliöinti.

Uuden hulevesien laadulliseen hallintaan kohdistuvan kaavamääräyksen myötä Heinäslampeen valuvien hulevesien laatu paranee. Kaavassa määrätään kiinteistön hulevesien hallinnasta siten, että liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Määräyksen avulla parannetaan ympäristöön valuvien hulevesien laatua ja vähennetään epäpuhtauksien ja kiintoaineen päätymistä vesistöihin.

ELY-keskuksen mukaan vaiheasemakaavassa ei ole voitu jättää vesihuoltokysymyksiä ratkaisematta, koska ratkaisu ei vastaa nykyvaatimuksia.

Espoon kaupunki toteaa, että ELY-keskuksen valituksessa ei esitetä mitään lain mukaisia perusteita ratkaisun nykyvaatimusten vastaisuudelle. Kaupungin ja hankkeen velvoitteena on järjestää kyseiselle alueelle toimiva vesihuolto ja turvallinen ympäristö sen mukaisesti, mitä ympäristönsuojelulaissa ja valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla määrätään. Ympäristökeskus valvoo vesilain ja vesihuoltolain noudattamista sekä vesiensuojelua.

Viemäriverkoston kuulumattoman kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava, että jätevedet käsitellään vaatimusten mukaisesti. Hyväksyttävänä ratkaisuna esillä ovat säiliön ohella muun muassa oman vesihuoltoalueen perustaminen asemakaavoituksen rajaamalle alueelle ja/tai alueen jätevesipuhdistamon uusiminen ja luvan hakeminen.

Edelleen ELY-keskus katsoo, että vaiheasemakaavan vesihuoltoratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Perusteena ELY-keskus viittaa vesihuoltolain yleiseen kehittämismuutokseen ja vesihuollon järjestämisvelvollisuuteen.

Espoon kaupunki toteaa, että elinympäristön osalta kaavan sisältövaatimukset ovat terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys. Vesihuoltoratkaisu liittyy kiistatta kaikkiin näihin vaatimuksiin. Hulevesien käsittelyn sekä vedensaannin ja kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn asianmukaisuus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Valvova viranomaisen Espoon ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että nykyinen jätevesien käsittely umpisäiliöinnillä on hyvä ratkaisu tässä tilanteessa. Hulevesien osalta kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti, sillä hulevedet käsitellään jatkossa suunnitellummin. Espoon kaupunki katsoo, että asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset täyttyvät.

ELY-keskuksen valitusoikeus

ELY-keskus katsoo sillä olevan asiassa valitusoikeus maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesihuoltolain nojalla.

Espoon kaupunki toteaa, että MRL 18 §:n mukaan ELY-keskuksen valitusoikeus koskee ainoastaan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita. Vesilain mukaisen valitusoikeuden osalta korkein hallinto-oikeus (KHO) on todennut, että ei ole kuitenkaan perusteltua katsoa, että ELY-keskuksilla olisi ympäristö- ja vesiasioihin liittyvän yleisen valvontatehtävän perusteella valitusoikeus kaikissa sellaisissa maankäyttöön ja rakentamiseen liittyvissä asioissa, joilla on vähäisiäkin ympäristöllisiä tai vesistöllisiä vaikutuksia. KHO:n mukaan silloin, kun ELY-keskuksen valitusoikeus perustuu sille muissa laeissa säädettyihin tehtäviin, perusteena on oltava jokin sellainen asian laadusta tai muusta erityispiirteestä johtuva tapauskohtainen peruste, jonka johdosta valitusoikeuden on katsottava olevan ELY-keskuksen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi tarpeen (KHO:2020:84).

Espoon kaupunki katsoo tässä tapauksessa puuttuvan sellaisen oikeusperusteen, jotta ELY-keskuksella olisi valitusoikeus viranomaistehtäviensä tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Vesihuoltoasia ei koske tässä vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, eikä asiassa ole sellaista tapauskohtaista perustetta, jonka perusteella ELY-keskuksella olisi valitusoikeus. Näin ollen hallinto-oikeuden tulee jättää valitus tutkimatta.

Lopuksi

Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi valituksenalainen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös olisi kumottava.

Asemakaavamuutos on laadittu lain mukaisesti tiettyä osakokonaisuutta koskevana. Kaavamuutoksen tavoite eli käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että korttelialueen osalle sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi lastenkotitoiminta, ei vaikuta merkittävästi muihin asemakaavassa käsiteltyihin seikkoihin. Siikjärvenpelto, vaiheittainen asemakaavan muutos on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle.