

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi osalla kiinteistöä 235-402-3-44 (Kulopolku 1)

KV 21.03.2022 § 14

210/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistösaakeyhtiö Benestar on hakenut 4.2.2021 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että voimassa olevan kaavan mukaista rautatieliikenteen alueen (LR) rajausta kavennettaisiin hakijan kiinteistön kohdalla. Hakija on päivittänyt hakemustaan 2.1.2022 kavennettavaksi esitetyn aluerajauksen osalta. Hakemus jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Hakija omistaman kiinteistön 235-402-3-44 eteläosasta 1 486 m² on asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavoitetulla osalla on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 187), jossa alue on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Asemakaavassa osoitettu rautatiealueen aluevaraus perustuu Espoon kaupunkiradan yleissuunnitelmaan 2003. Vuonna 2015 hyväksytty Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma on laadittu yleissuunnitelman ja asemakaavoissa osoitetun rautatiealueen perusteella.

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. sillä, että asemakaavan mukainen rata-alue on kiinteistön kohdalla huomattavasti leveämpi kuin viereisten kiinteistöjen kohdalla Turunväylän itäpuolella ja lännessä Espoon puolella eikä tälle levennykselle ole esitetty perusteluja. Hakija katsoo, että voimassa olevassa asemakaavassa rata-alueen laajuus on osoitettu ilman perusteluja.

Hakija toteaa, että voimassa oleva asemakaava on laadittu Espoon kaupunkiradan yleissuunnitelman perusteella ennen vuonna 2015 hyväksyttyä ratasuunnitelmaa. Hakijan ehdotuksessa rautatiealueen rajausta tulisi kaventaa siten, että rautatiealueen raja kuljisi ratasuunnitelmassa esitetyn kevyen liikenteen yhteyden reunaan pitkin.

Päätösesityksen perustelut

Voimassa olevassa asemakaavassa (KV 14.12.2009) osoitettu rautatiealue ei ole hakijan kiinteistön kohdalla huomattavasti leveämpi kuin viereisten kiinteistöjen kohdalla. Kaavanmukainen rautatiealueen raja jatkuu yhteneväisenä hakijan omistaman kiinteistön itäpuolella sekä yhtyy länsipuolella Espoon puolella voimassa olevassa asemakaavassa olevaan rautatiealueen aluerajaukseen.

Todettakoon, että voimassa olevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Molemmat oikeusasteet (HO 3.12.2010 ja KHO 9.3.2012) päättivät, että asemakaavassa esitettyyn ratkaisuun on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perustelut eikä yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta ole loukattu.

Loppuvuonna 2021 pidetyssä Espoon kaupunkiradan lunastustoimituksessa on käsitelty rata-alueen kaventamisvaatimusta. Maanomistaja on vaatinut lunastettavaa aluetta pienennettäväksi perustellen, ettei aluetta tarvita kokonaisuudessaan rautatien rakentamiseen. Lunastaja on ratatoimituksen 1. vaiheen toimituksen loppukokouksessa (16.12.2021) ilmoittanut tarvitsevansa aluetta ratasuunnitelman mukaisen lisäraiteen ja kevyen liikenteen yhteyden rakentamista varten, mutta on hyväksynyt lunastettavaa aluetta kavennettavaksi 105 m²:n verran siten, että LR-alueen rajassa oleva pykälä oikaistaan ja rautatiealueen raja yhdistyy Espoon puolen vastaavaan rajaan. Lunastus on päätetty toteuttaa lunastajan tahdon mukaisesti. Samaisen ratatoimituksen 1. vaiheen toimituksen kokouksen pöytäkirjassa todetaan myös, että lunastustoimikunnalla ei ole valtuuksia jättää alueita lunastamatta, jos ne on osoitettu joko asemakaavassa tai ratasuunnitelmassa rautatiealueeksi ja lunastaja vaatii niiden lunastamista. Lunastustoimikunta koostuu toimitusinsinööristä ja uskottuista miehistä.

Edellä selostettu huomioiden asemakaavassa osoitetun rautatiealueen kaventamiseen hakijan esittämällä tavalla ei ole perusteita. Myöskään asemakaavamuutoksen käynnistäminen lunastamatta jääneen 105 m²:n alueen osalta ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä. Turunväylän lounaispuolinen alue on rautatiealueen rajausta lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta aluetta ja lunastamatta jääneen rautatiealueen käyttötarkoitus voidaan tarvittaessa uudelleen tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, mikäli alueen maankäyttöä tullaan tulevaisuudessa kehittämään.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää, ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta käynnistetä.

.....

Puheenjohtaja Tapani Ala-Reinikka ehdotti, että asia jätetään pöydälle lisäselvitysten takia. Esitys raukesi kannattamattomana.

Valtuutettu Mikko J. Salminen ehdotti varajäsen Vesa Helkkulan kannattamana seuraavan ponnen hyväksymistä:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että suunniteltaessa/toteutettaessa kaupunkirataa ja kevyen liikenteen väylää ao. Benestarin omistaman maa-alueen kohdalla, otetaan huomioon omistajien näkemys siitä, että Benestarin omistamasta maa-alueesta lunastetaan mahdollisimman vähäinen osa ottaen huomioon, että omistajat ovat jättäneet hakemuksen 4.2.2021 asemakaavan muuttamisesta kyseisessä kohdassa.

Ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Valtuusto päätti, ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta käynnistetä.

Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavan ponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että suunniteltaessa/toteutettaessa kaupunkirataa ja kevyen liikenteen väylää ao. Benestarin omistaman maa-alueen

kohdalla, otetaan huomioon omistajien näkemys siitä, että Benestarin omistamasta maa-alueesta lunastetaan mahdollisimman vähäinen osa ottaen huomioon, että omistajat ovat jättäneet hakemuksen 4.2.2021 asemakaavan muuttamisesta kyseisessä kohdassa.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kulopolku 1
Asemakaavan muutoshakemus (Extranet)

Jakelu:

Kiinteistöosakeyhtiö Benestar