

Hangon ympäristöyhdistys ry, Hangö miljöförening rf
Hanko 16.7.2006

Helsingin hallinto-oikeus
PL 120, 00521 Helsinki
Ratapihantie 9, 00520 Helsinki

ASIA:

Valitus Hangon kaupunginvaltuuston päätöksestä hyväksyä asemakaavan muutos:
"Kortteli 101 - Kuningatarvuori"

VALITTAJA:

Hangon ympäristöyhdistys ry
c/o Pertti Sundqvist
Haagankatu 3, 10900 Hanko

Hangon ympäristöyhdistys ry:n kotipaikka on Hanko. Yhdistys toimii luonnon- ja ympäristönsuojelun edistämiseksi toimialueellaan Hangossa.

VAATIMUKSET

Hangon kaupunginvaltuuston päätös hyväksyä asemakaava on kumottava.

Keskeiset perusteet kumoamiselle:

- kaavan vaikutuksista on tehty riittämättömät selvitykset, sekä haitallisia ja ohjearvot ylittäviä vaikutuksia ei ole otettu huomioon.
- kuntalaisilla on ollut liian vähän mahdollisuutta vaikuttaa kaavan sisältöön
- kaavassa on ristiriita toisen kaavan kanssa
- kaava ei täytä kaavalle asetettuja vaatimuksia

PERUSTELUT

1. Mahdollisuuden puuttuminen vaikuttaa kaavaan

Kaavan tekoa ovat ohjanneet kaavan tavoitteiden lisäksi mm hankesopimus Proproperty Oy:n kanssa. Vaikka sopimus ei suoranaisesti vaikuta kaavaan, se on vaikuttanut mm kaavan käsittelyn aikatauluun ja eräisiin yksityiskohtiin kaavassa. Muistutuksissa on korostettu tarkempien selvitysten tekemistä kaavan vaikutusarvioita varten. Hankesopimuksen edellyttämä aikataulu on rajoittanut näiden selvitysten tekoa. Liikenneselvitys on mainittu toteutettavaksi vuonna 2007, mutta kyseisen tyyppiset selvitykset tulee tehdä kaavaa laadittaessa, ei sen jälkeen. Näyttää siis siltä, että sopimuksen aiheuttama kiire estää lain mukaisen toiminnan.

Hangon sataman muistutuksessa on todettu, että asuntoja ei tule sijoittaa siten, että satama ei kykenisi noudattamaan ympäristölupansa ehtoja. Osa korttelista 132 tulee altistumaan melulle ja riski melurajojen ylittämisestä tulisi selvittää ennen kaavan hyväksymistä. Hangon satama on ympäristölupaansa hakiessaan tehnyt meluselvityksen ja tänä kesänä mittaa melua. Satamalla on siis faktoihin perustuvaa tietoa melusta. Vaikka Hangon satama on kaupungin yhtiö tai laitos, sen mielipidettä ei ole huomioitu.

Kaava on ollut tekeillä vuodesta 2002. Vuoden 2005 lopussa tehty sopimus 2 edellyttää kaavan valmistumista nopeasti. Ko sopimuksen takia kaavaprosessia on nopeutettu ja mielipiteet jätetty riittämättömälle huomiolle. Esitetyt mielipiteet olisivat edellyttäneet tarkempia selvityksiä ja ne on siirretty tehtäväksi kaavan hyväksymisen jälkeen. Tämä tarkoittanee sitä, että on riittävästi perusteita epäillä etukäteen tehdyn sopimuksen rajoittavan osallisten mahdollisuutta vaikuttaa kaavan sisältöön.

2. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan alue on keskeisellä paikalla. Kaava-alueen toiminnoilla on vaikutuksia kaavan ulkopuolelle ja kaavan ulkopuolisilla alueilla kaavan alueelle. Tehdyt selvitykset keskittyvät vain kaavan alueelle, vaikka laki edellyttää vaikutusten selvittämistä koko siltä alueelta, johon kaava vaikuttaa. Kaava-alueen ulkopuolelle suuntautuu ainakin liikenteen ja mahdollisten päästöjen vaikutus. Lisäksi alueen ulkopuolinen melu vaikuttaa alueeseen. Kaavaa laadittaessa ei tehty riittäviä selvityksiä kaavan vaikutuksista.

Kaavan alueella osa korttelista 132 sijaitsee todennäköisesti alueella, jossa melu ylittää valtioneuvoston ohjearvot melusta. Hangon ympäristöyhdistys on suorittanut melumittauksia Gunnarssinrannan alueella, joka on yhtä kaukana satamasta kuin kortteli 132, mutta päinvastaisella puolella. Gunnarsinrannan asuintalojen pihalla melu ylittää ajoittain pitkänkin ajan 60 desibeliä A-painotettuna ekvivalenttisarvona. Mikäli sataman alueella melua syntyy samalla tavalla koko alueella, samoja arvoja on mitattavissa suunniteltujen asuntojen alueella. Hangon satama on muistutuksessaan huomauttanut asiasta. Koska on olemassa iso riski, että meluarvot ylitetään nyt kaavoitettavalla alueella, asiasta olisi tullut tehdä selvitys ennen kaavan hyväksyntää.

Kaava-asiakirjoissa on kohdassa kaavoittajan vastine muistutuksiin todettu, että uusi rakentaminen lisää liikennettä ja liikenteen maksimimäärät ovat suuruusluokkaa 380-500 ajoa/vrk. Alueelle tulee saman vastineen mukaan noin 540 asukasta ja 290 autopaikkaa. Sen lisäksi alueelle halutaan muita toimintoja, kuten kahvila ja lomaosakkeiden vastaanotto- tms palveluja. Arvioidut liikennemäärät vaikuttavat pieniltä ja kerrannaisvaikutuksia mm yleisen toiminnan vilkastumisen vuoksi ei ole huomioitu. Alueella ei ole työpaikkoja (pl satama ja muutama ravintola) eikä päivittäistavarakauppoja. On oletettavissa, että alueelta tulee työmatka- ja kauppaliikenne sekä vapaa-ajan liikennettä Hangon työpaikka-alueille ja päivittäistavarakauppoihin. Liikennevirrat kulkevat pääasiassa Hangon torin alueen kautta (Nycanderinkadun, Korsmanninkadun ja Bulevarin risteysalue). Alueella on asuintaloja ja melu asuinalueen vieressä ylittää jo nyt valtioneuvoston ohjearvot. Koska Kuningattarenuorelle kaavoitettavat toiminnot lisäävät alueen liikennettä, niiden vaikutus tulisi selvittää tarkasti ennen kaavan hyväksymistä.

Hangon kaupungissa suoritettiin keväällä 2006 ilman laadun mittauksia. Ajoittain ilmanlaatu oli huono. Kuningattarenuoren uudisrakentamisen vaikutusta kaupungin alueen ilman laatuun ei ole selvitetty eikä arvioitu. Hangon ympäristöyhdistys on muistutuksessaan esittänyt, että kaavassa pitäisi antaa määräyksiä rakennusten lämmityksestä ja sitä kautta lämmityksen päästöjen minimoinnista. Kaavoittajan vastineessa on todettu, että kaavamääräyksissä ei voi antaa määräystä lämmitystavasta. Kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (esim§ 57) kaavassa voidaan antaa määräyksiä, jotka koskevat haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Kaavan laadinnassa ei ole tehty riittäviä selvityksiä, miten päästöt ja ilman laadun heikentäminen estetään eikä

muistutuksista huolimatta kaavamääräyksissä ole annettu asiasta määräyksiä.

Muitakin selvityksiä on jätetty tekemättä tai ne on tehty puutteellisesti. Osa näistä vaikuttaa suoraan ja osa välillisesti kaavaan. Esimerkkinä voidaan mainita kaavaan merkityt leikkialueet. Toinen on alueen keskellä olevan kallioalueen päällä. Sinne tulee olemaan erittäin vaikea rakentaa turvallinen leikkipaikka jo nyt olevien jyrkänteiden ja kallion viereen rakennettavien rakennusten vaatimien kallioleikkausten vuoksi. Lisäksi sinne tulevat kulkuyhteydet tulee olemaan vaikea rakentaa lastenvaunuille ja pienille lapsille sopivaksi. Toinen leikkialue on alueen eteläkärjessä. Kaavasta esitettyjen havainnepiirrosten ja kaavaa esitelleen konsultin mukaan rantaan tulee kolme metriä korkea pystysuora pengeri. Penger tarvitaan merenkäynnin haittojen ja tulvariskien minimoimiseksi. Kyseinen pengeri on vaarallinen lapsille. Leikkipaikkojen soveltuvuutta lapsille tai niiden sijainnin järkevyyttä ei ole mietitty. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan edellytetään, että kaavaa laadittaessa selvitetään, miten kaava edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista.

3. Kaavan ristiriitaisuus

Nyt kyseessä olevan alueen naapurialueena on Smultrondgrundet. Smultrondgrundetin kaavaselostuksessa todetaan, että Kuningattarenuoren aluetta kaavoitettaessa sinne kaavoitetaan kulkuyhteys Smultrondgrundetiin. Tehty kaava aiheuttaa ristiriitaisuuden, joka on korjattava joko nyt laadittavaan kaavaan tai korjattava Smultrondgrundetin kaava.

4. Kaavan poikkeaminen lain asettamista tavoitteista

Kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimaa seuraavien toimintojen edistämistä:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Perustelut kohdittain:

1) alueesta tulee vain varakkaimmille sopiva, se ei sovi eri väestöryhmille. Leikkipaikkojen turvallisuutta ja toimivuutta ei ole selvitetty. Vanhuksille ja vammaisille on vaikea järjestää palveluja alueelle.

5) aikaisemmin mainitut puutteet selvityksistä mm vaikutuksista ilman laatuun ja

liikennemeluun.

6) alueen erikoisolosuhteet vaativat isoja maamassoja pengerryksiin. Samaten alueen sääolot vaativat rakennuksilta erikoisratkaisuja, jotka eivät säästä luonnonvaroja (esim rakenteiden lujuus, säänkestävyys, lämmitys- ja ilmastointitarve ja tulvasuojelu).

8) Kaavan laatineen konsulttiyhtiön edustajan mukaan rantaan tulee kolme metriä korkea pystysuora penger. Saastuneiden maiden vaihto ja pengertämisen vaatimat maamassat eivät ole sopusuhdassa rakennettavan kerrosneliömetrimäärän kanssa.

9) Alueelle rakennettavat asuintalot tulevat haittaamaan sataman toimintaa aikaisemmin esitetyn meluhaitan vuoksi.

10) Päivittäistavarakaupat ja muut palvelut ovat sellaisen matkan päässä, että niihin kuljetaan autolla. Joukkoliikenteen puuttuminen tekee palvelujen saatavuuden erityisesti erityisryhmille hankalaksi.

11) Liikenne varsinaisesti kaava-alueen sisällä on järjestettävissä tyydyttävästi, mutta kaava-alueen ulkopuolella liikenteen lisääntyminen tekee vaikeaksi hallita liikenteen haitat mm Hangon torin alueella.

Kaava luo uuden asumisalueen. Aluetta pidetään arvokkaana ja siihen tavoitellaan korkeatasoista rakennetta. Uudella alueella on vähemmän rajoitteita toteuttaa lain vaatimuksia kuin olisi sellaisella alueella, jossa jo olisi osa toiminnoista olemassa. Sitä helpompi pitäisi olla noudattaa lain vaatimuksia eikä esteitä kaavan hienosäädölle pitäisi olla. Pienillä muutoksilla kaavasta ilmeisesti saataisiin lain vaatimukset hyvin täyttävä kaava. Kaavan taustalla oleva sopimus Proproperty oy:n kanssa ei saisi pakottaa sellaiseen kiireeseen, että kaavaa ei ehdittäisi viimeistellä paremmin.

Pertti Sundqvist
puheenjohtaja

Kalevi Keynäs
hallituksen jäsen

osoite:
Hangon ympäristöyhdistys
c/o Pertti Sundqvist
Haagankatu 3, 10900 Hanko

Liitteet:
1 Valitusosoitus
2. Ote pöytäkirjasta