

Kunnanhallitus on tehnyt 13.3.2023 § 49 päätöksen, että asemakaava vastaa tarpeita eikä muutostarvetta ole. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, mihin arviointiin päätös perustuu. Asemakaavanmuutoksen tarvetta on arvioitu em kunnanhallituksen kokouksessa 13.3.2023 § 49. Alla ote arvioinnista.

Lainsäädäntö ja päätösvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 51§ määrittää asemakaavan laatimistarpeesta. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Hollolan kunnan maankäytöllisiä tavoitteita ja maankäytön ohjaustarvetta arvioidaan osana kaavoitusohjelmaa. Soramäen alueen asemakaavan muuttaminen ei ole mukana Hollolan kunnan kaavoitusohjelmassa 2023-25. Hollolan kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavan laatimisesta, mikäli kaavoitettava alue ei sisälly kaavoitusohjelmaan.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2017. Strategisessa yleiskaavassa alue on pientalotaajama-alue, jota kehitetään pientalovaltaisena taajamarakenteen osana. Alueella voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen.

Yksityiskohtaisemmista kaavoista Paloasemantien alueella ovat voimassa Salpakankaan, Soramäen rakennuskaava-alueen rakennuskaavan muutos 02-28 (lainvoimainen 7.2.1980), 23.2.1983 lainvoiman saanut rakennuskaavan muutos (02- 58), 26.9.1988 lainvoiman saanut rakennuskaavan muutos (02-93), sekä 20.7.1999 lainvoiman saanut rakennuskaavan muutos (02-164).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueen käyttötarkoitus vastaa hyvin toteutunutta tilannetta ja asemakaavat tukevat kunnan tavoitteita mm. asumisen sekä turvallisten kevyen liikenteen ympäristöjen osalta. Alueelle ei ole haettu purkulupia tai poikkeamislupia.

Voimassa olevat asemakaavat noudattelevat alueella olevaa katuverkkoa. Asemakaavassa osoitetut katualuevaraukset vastaavat tilavarauksiltaan asuinalueen katutilamitoitusta, huomioiden katuosuuksien käyttöluonne. Katutilan tarkempi jäsentely ja mahdollinen kevyen liikenteen väylä Paloasemantien varressa ratkaistaan katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Alueen kaava vastaa toteutuneen asuinalueen tilannetta ja maankäytön ohjaustarvetta.

Alla kunnan vastaukset oikaisuvaatimuksen ”muuta” -kohtaan asioihin

Paloasemantien, Pätäkätien ja Lehmustien sekä Muottikujan ja Yli-Eerolantien välisen kevyen liikenteen väylän katusuunnitelmat ovat olleet yleisesti nähtävillä, mutta suunnitelmia ei ole vielä hyväksytty. Katusuunnitelmien hyväksyntäprosessi aloitetaan erikseen määriteltävänä aikana. Katusuunnitelman hyväksymispäätös on päätös, jota myös koskee muutoksenhakuoikeus.

Väylävarauksen perusteluja on esitetty kunnanhallituksen päätöksessä 3.3.2025 § 50.

Hollolan kunta on toimittanut oikaisuvaatimuksen allekirjoittaneelle 19.12.2024 Heikki ja Aune Pyyhtiän muistutukseen liittyvien asiakirjojen päätökset. Kartat on lähetetty asiakkaalle aikaisemmin. Kunnan arkistossa pöytäkirjoihin ei ollut liitetty muita asiakirjoja, kuin ne, mistä allekirjoittaneelle on toimitettu kopiot. Valtuuston 21.12.1970 § 165 päätöksessä muistutukset on kirjoitettu pykälään. Arkistosta ei ole löytynyt valmistelun asiakirjoja esim. saapuneita muistutuksia.

Asukkaiden kuulemisesta on kirjattu kunnanhallituksen päätöksessä 3.3.2025 § 50. Jos mielipiteitä pihakatuasiassa on vaihdettu sen jälkeen, siihen asukkailla on oikeus.

Eduskunnan oikeusasiamies on antanut lausuntonsa 11.8.2023 Soramäen omakotiyhdistys ry/ Tapani Koivusen (EOAK/3726/2023) ja Jouni Kömin (EOAK/3906/2023) asioissa. Eduskunnan oikeusasiamiehen kannanottoa on käsitelty kunnanhallituksen päätöksessä 3.3.2025 § 50.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt Rinnetien lunastuksen esimerkkinä siitä, miten asukkaiden toiveita voitaisiin ottaa huomioon lunastustapauksissa.

Maankäytön näkemys käsillä olevasta Yli-Eerolantietä-Paloasemantietä koskevasta katualueitoimituksesta on, että se vertautuu jossain määrin Rinnetien tapaukseen. Rinnetiellä tarvittiin muutamassa tapauksessa suurehkoja haltuunottoja, joista tosin sovittiin vapaaehtoisin kaupoin. Kaavan mukaisesta katualueesta on Rinnetiellä poikettu yhden kiinteistön kohdalla vähäisessä määrin. Oletettavasti tämä poikkeaminen johtui siitä, ettei kunnalla ole ollut muuta vaihtoehtoa kuin joko hyväksyä poikkeama, mikä on sopinut katusuunnitelmaan, tai sitten hakea lunastustoimitusta 100 m²:n vuoksi. Tilanne poikkeaa Yli-Eerolantien-Paloasemantien tapaukseen siinä, ettei Yli-Eerolantiella ole ajankohtaista katusuunnitelmaa, jonka perusteella haltuunottoa voisi mukauttaa.

Mitä tulee yksittäisiin katualueitoimituksen ulkopuolisiin sopimuksiin, joilla poiketaan asemakaavan katualueesta, katsoo maankäyttö sellaisten olevan pikemminkin vastakkaista kuntalaisten tasapuoliselle kohtelulle kuin sen mukaista. Ongelmana tasapuolisuudelle yksittäin tehdyissä sopimuksissa on haltuunotettavan alueen korvaushinta. Siitä neuvoteltaisiin kussakin tapauksessa, jolloin hinta olisi mitä luultavimmin jokaisen kohdalla erilainen. Ellei hinnasta päästäisi sopimukseen, olisi ainoa vaihtoehto lunastustoimitus (katualueitoimitus), jossa hinta määrättäisiin niiden osalta, jotka sopimusta eivät ole tehneet. Toimituksen ulkopuolella tehdyt sopimukset kaavapoikkeamisesta olisivat valituskelpoisia päätöksiä, jolloin olisi mahdollista valittaa sekä toimituksessa tehdyistä päätöksistä että toimituksen ulkopuolella tehdyistä sopimuspäätöksistä. Tällaiseen monitahoiseen muutoksenhakuun ei ole syytä lähteä, vaan asia tulee hoitaa keskitetysti toimituksen yhteydessä.

Mitä tulee käynnissä olevaan katualueitoimitukseen ja muihin samankaltaisiin, on mahdollista, että toimituksessa ”tulkitaan” asemakaavaa tavalla, että esimerkiksi asuin- tai talousrakennus rajataan katualueen ulkopuolelle. Näin voidaan tehdä, ellei poikkeama ole merkittävä ja mahdollisesti vaikeuta katusuunnittelua. Kohdekohtaiset tarkoituksenmukaisuuteen liittyvät seikat on mahdollista ottaa huomioon. Näihin kunta ottaa kantaa tapauskohtaisesti toimituksen kuluessa ja katsoo noudattavansa niiden suhteen tasapuolisuutta.

Kunta on antanut perustelut pihakadun soveltuvuudesta Soramäen alueella kunnanhallituksen päätöksessä 3.3.2025 § 50. Pihakatu on katualuetta, joka vaatii katualueiden haltuunoton.

Kunnanhallitus on 13.3.2023 § 49 päättänyt, että asemakaava vastaa tarpeita eikä muutostarvetta ole (perustelut esitetty yllä). MRL 94 §:n 1 momentin mukaan,

kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella.

Tämän perusteella kunta on aloittanut Paloasemantien, Pätäkätien ja Lehmustien sekä Muottikujan ja Yli-Eerolantien välisen kevyen liikenteen väylän suunnittelun ja asemakaava-alueen lunastamisen.

Hollolan kaikista vanhoista, vielä haltuunottamattomista katualueista on tehty inventointi vuoden 2021 lopulla. Katualueiden haltuunottoprosesseja joudutaan resurssien takia priorisoimaan ja niitä

edistetään kaduille suunniteltujen parannustoimenpiteiden aikataulujen mukaisesti. Näin myös Ala-Soramäen alueella on toimittu. Lunastukset eivät ulotu rakennusten alle, kuten aiemmistakin vastauksista on ilmennyt. Osalla Ala-Soramäen alueesta, kuten Muuntajantiellä ja Valimontien alueella, lunastukset on jo suoritettu aiemmin katujen rakentamisen yhteydessä, ja katualueet ovat kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

Asemakaavan ja siinä esitetyn katualueen oletetaan olleen jo kiinteistöjen omistajien tiedossa ennen lunastustoimien ja kadun suunnittelun alkamista.

Yli-Eerolantien ja Muottikujan välinen kevyen liikenteen väylä nähdään tarpeellisena, eikä Paloasemantien ratkaisulla ole tähän vaikutusta.

Pihakadun, kuten ei muidenkaan liikennejärjestelyjen rakentamishojeita ei esitetä tieliikennelaissa, vaan suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan erillisiä ohjeita ja normeja (kuten esim. Suomen kuntatekniikan yhdistyksen, Kuntaliiton, Rakennustietosäätiön ja Väyläviraston ohjeet ja normit sekä ministeriöiden kirjeet). Lainsäädännössä toki on huomioitu esim. nopeusrajoituksen noudattamisen tärkeys pihakaduilla normaaleihin katuihin ja teihin verrattuna. Tämä tulee huomioida arvioidessa katujen soveltuvuutta pihakaduiksi ja myös määritettäessä tarvittavia toimenpiteitä nopeuden hillitsemiseksi. Pelkät pihakatu -liikennemerkkit eivät ole tähän riittäviä.