

Hollolan kunta / Kirjaamo
Postiosoite: PL 66, 15871 Hollola
Käyntiosoite: Tiilijärventie 7 F, 15870 Hollola
Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi

Asia

Oikaisuvaatimus

Päätös

Hollolan kunnanhallituksen päätös § 50, 03.03.2025

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Ala-Soramäen asukkaiden puolesta

Soramäen omakotiyhdistys ry
c/o Tapani Koivunen
Paloasemantie 5, 15880 Hollola
tpkoivunen@gmail.com

Vaatimus

Hollolan kunnanhallituksen päätöksen § 50, 03.03.2025 kumoaminen ja Soramäen alueella 1.11.2022 käynnistetyistä kiinteistönmuodostamisprosessista luopuminen 21.02.2025 päivitetyn ja Hollolan kunnanhallitukselle osoitetun YHTEISTYÖEHDOTUKSEN KUNNALLE ALA-SORAMÄEN PIHAKATU-ALUEEN mukaisen suunnittelun aloittamisesta

Perustelut

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Soramäen alueelle rakennuskaavan 14.3.1988 (tunnus: 98-02-93), jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut 28.7.1988. Kun kaavalla on tällä hetkellä ikää lähes 40 vuotta, on kaavan voimassa ollessa tullut esille tarpeita tarkastella kaavan ajanmukaisuutta. 29.4.2014 tehdyssä kuntalaisaloitteessa esitettiin asemakaavamuutosta kevyenliikenteenväylän poistamiseksi väliltä Muottikuja – Paloasemantie. 28.5.2015 on tehty asemakaavan muuttamista koskeva esitys Paloasemantie 3 kohdalta.

Molemmat edellä mainitut esitykset on käsitelty Hollolan kunnan teknisessä lautakunnassa. Teknisen lautakunnan pöytäkirjan perusteluosassa 21.10.2014, § 108 todetaan mm. seuraavaa: *Asemakaavan muutos vaatii laajemman alueen yhteystarpeiden tarkastelua. Muutosesityksessä esitetty asemakaavan mukainen liikenneyhteystarve tarkastellaan siinä vaiheessa, kun Soramäen asuntoalueella tehdään laajempi asemakaavan muutos. Soramäen asemakaava-alueella on muitakin kohteita, joiden asemakaavan ajanmukaisuutta tulisi tarkastella uudelleen.*

Vastaavasti teknisen lautakunnan päätöksen 15.9.2015, § 95 perusteluissa todetaan seuraavaa: *Asemakaavan muutos vaatii laajemman alueen yhteystarpeiden ja katuverkon tarkastelua. Muutosesityksessä esitetty asemakaavan mukainen katualueen tarve tarkastellaan siinä vaiheessa, kun Soramäen asuntoalueella tehdään laajempi asemakaavan muutos. Soramäen asemakaava-alueella on muitakin kohteita, joiden asemakaavan ajanmukaisuutta tulisi tarkastella uudelleen. Katualueen lunastus Paloasemantien osalta on tarkoituksenmukaista tehdä vasta sitten, kun Soramäen alueen asemakaava on tarkasteltu uudelleen.*

Päätösesitys kummassakin edellä mainitussa asiassa oli, että asemakaavan muutostarve tarkastellaan alueelle laadittavan laajemman koko Soramäen asuntoaluetta koskevan asemakaavamuutoksen yhteydessä ja tämän päätöksen tekninen lautakunta teki sekä 21.10.2014 että 15.9.2015. Lautakunta siis päätti, että muutostarpeet arvioidaan alueelle laadittavan **koko Soramäen asuntoaluetta koskevan asemakaavamuutoksen yhteydessä.**

Päätösten perusteella Soramäen alueen asukkaille ja tämän asian asianosaisille on syntynyt perusteltu käsitys siitä, että alueelle laaditaan laajempi asemakaavamuutos. Tämä on ollut asiaa valmistelleen ja esitelleen viranhaltijan ja teknisen lautakunnan yksimielinen kannanotto. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä ns. luottamuksensuoja tarkoittaa sitä, että kansalaisella on oikeus odottaa viranomaiselta oikeusjärjestyksenmukaista, ennakoitavaa ja johdonmukaista päätöksentekoa. Tätä luottamuksensuojan periaatetta ei ole noudatettu tämän asian valmistelussa ja päätöksenteossa. Päätöksenteko ei ole ollut ennakoivaa ja johdonmukaista.

Alueidenkäyttölain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Hollolan kunnanhallitus on käsitellyt Soramäen asemakaavan ajanmukaisuutta kokouksessaan 13.3.2023, § 49 ja todennut, että "alueen asemakaava vastaa asuinalueen tilannetta ja maankäytön ohjaustarvetta. Alueen katusuunnitelmaa laadittaessa kuullaan asukkaiden kannat ja näkemykset." Kokousasiakirjoista ei selviä mihin tehty arvio perustuu. Kun vuonna 2014 ja 2015 asiasta vastaavat johtavat viranhaltijat ja tekninen lautakunta ovat yksimielisesti olleet sitä mieltä, että alueelle tarvitaan koko asuntoaluetta koskeva asemakaavamuutos, päätös on hämmentävä eikä edusta johdonmukaista ja ennakoitavaa päätöksentekoa. Kaavatilanteessa ei ole tapahtunut mitään olennaisia muutoksia vuosien 2014-2015 ja 2023 välillä.

Muuta

- Kiistämme Kunnan esittämät perustelut väylävarauksen leveydelle. Kunta ei ole esittänyt Kunnan päätöstä Paloasemantien eikä Yli-Eerolantien väylävarauksen leveydestä, joten leveyden määrittely

lienee perustunut suunnittelijan harkintaan (emme ole saaneet kopiota päätöksestä). Koska kaava on laadittu ajalla, jolloin Kunnan palokunta ja pelastustoimi olivat vielä Paloasemantiellä, mutta jotka muuttivat sieltä pois 1970-luvun loppupuolella, on tämä tarve vanhentunut. Koska Ala-Soramäki on rakennettu pääosiltaan selvästi ennen 1966 aloitetun ensimmäisen rakennuskaavan suunnittelua, olisi kaavan suunnittelussa tullut ottaa huolellisesti huomioon jo olemassaolevien rakennusten sijainti suhteessa suunniteltuun tiestöön ja väylävaraukseen. Näin ei kuitenkaan tehty. Alussa väylävaraus oli 14 metriä. Kun väylävaraus tehtiin yksipuolisesti Paloasemantien ja Yli-Eerolantien länsipuolelle, tuli varaus itse asiassa useiden rakennusten alle (esim. Paloasemantie 3, 5 ja Yli-Eerolantie 1). Kunta sanoo, että tuo varaus alennettiin myöhemmin 12 metriin. Se ei kuitenkaan riittänyt, sillä tievaraus on edelleen liian leveä ja tulee länsipuolen rakennuksiin kiinni, osaksi edelleen rakennusten alle. Alueella ei myöskään ole Kunnan määritelmän mukaisen kokoojatien tarvetta. Alueen kaikki kadut ovat tonttikatuja.

- Kunta ei ole esittänyt päätöstä, minkä pohjalta myös Yli-Eerolantien tievaraus tehtiin yksipuolisesti länsi- ja eteläpuolelle.
- Hollolan kunta ei ole toimittanut Valtuuston pöytäkirjan liitettä 21.12.1970 Heikki ja Aune Pyyhtiän muistutus: Paloasemantie voidaan siirtää siten, ettei se tule tilan RN:o 279 alueelle. Olemme jo aiemmin pyytäneet kopiot tästä huomautuksesta sekä mahdollisista muista sen käsittelyyn liittyvistä asiakirjoista.
- Asukkaiden kuulemistilaisuudessa 10.10.2023 Kunta esitteli tiestön saneeraussuunnitelmaa. On todettava, että Kunnan edustajat tyrmäsivät jo 17.10.2022 yhteisön esityksen pihakatu-alueesta, joten kuntalaiset olivat siinä uskossa, ettei pihakatu olisi mahdollinen. Tällä taustatiedolla Kunnan väittämä: *Tilaisuudessa osa asukkaista oli sitä mieltä, että Paloasemantien varteen esitetty kevyen liikenteen väylä on hyvä lisä turvallisuuteen. Osan asukkaiden mielestä Yli-Eerolantien ja Muottitien välille esitetty kevyen liikenteen väylä on hyvä yhteys itään mm. koulukeskuksen suuntaan* on virheellinen. Kun Pihakatu-hankkeesta kerrottiin asukkaille ja he saivat lukea Kunnalle myöhemmin lähetetyn yhteistyöehdotuksen, myös nämä henkilöt, jotka aiemmin tukivat kevyenliikenteen väylien tarvetta allekirjoittivat kirjelmän. Tämä siis kumoaa Kunnan väittämän.
- Kunta tulkitsee yksipuolisesti eduskunnan oikeusasiamiehen lausunnon 11.8.2023 omaksi edukseen. Kun oikeusasiamies lausui kantansa, oli tiedossa ainoastaan yksi kiinteistö, jota asia koski. Tämän jälkeen, syksyllä 2024 maanmittarin asentamien Kunnan esityksen pohjalta ilmestyneet rajapyykit kertoivat paikallisille Kunnan todellisen tahtotilan. Toistamme edelleen, ettei kiinteistönomistajilla ollut aiemmin riittävän tarkkaa käsitystä Kunnan esittämästä väylävarauksesta. Tämän lisäksi asukkailla oli vahva usko siihen mitä Kunta oli lausunut ja luvannut asemakaavan tarkastelusta ennen maa-alueiden lunastusta. Nyt tiedämme, että tämä koskee kymmeniä alueen kiinteistönomistajia. Kirjelmän on allekirjoittanut 239 henkilöä, joista 110 ehdotetulta pihakatu – alueelta.

- Kunta sanoo noudattavansa kaikessa toiminnassaan tasapuolista kohtelua, kuten tässäkin tapauksessa. Löytyy kuitenkin esimerkkejä, joissa Kunta on kuunnellut paikallisten asukkaiden näkemystä tielinjoja lunastettaessa, kuten toimittiin mm. Rinnetien kohdalla. Tielinjan varaus ja maa-alueen lunastus mukautettiin jo olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja paikallisten asukkaiden toiveiden mukaan.
- Kunta ei ole pystynyt esittämään mitään yleistä tai yhteistä etua, minkä vuoksi Kunnan tulisi lunastaa nyt esitetty ylileveä, yksipuolisesti toiselle puolelle laajennettu väylävaraus. Kaavan virhe on muodostunut kaavoituksen alkuvaiheessa. Tästä Kunnalla on vastuu, ja vastuu myös korjata tämä virhe. Asukkaat ovat esittäneet ongelmaan ratkaisun ja siihen on paikallisten ylivoimainen hyväksyntä.
- Lopuksi kiistämme Kunnan näkemyksen siitä, ettei alue soveltuisi pihakatu - alueeksi. Kiistämme myös Kunnan väittämän siitä, ettei pihakadun toteuttamiselle löytyisi perusteita. Ala-Soramäen asuinalue ja tiestö täyttävät kaikki pikahakatualueen edellytykset. Kaikki alueen tiet ovat tonttiteitä, joille pihakatu liikennöinti sopii. Asukkaat tuntevat pihakatualueen tärkeimmät liikennesäännöt ja niitä on noudatettu nytkin soveltuvien osin. Ala-Soramäen aluetta ovat arvioineet Kunnan ulkopuoliset rakennuskaavoituksen ja tieliikenteen ammattilaiset. Nämä ammattilaiset eivät näe mitään estettä sille, että koko Ala-Soramäen alue määriteltäisiin pihakatu - alueeksi. Alueen asukkaat ovat valmiita noudattamaan pihakadun liikennesääntöjä, alueen tiestön varteen voidaan määritellä riittävästi pysäköintipaikkoja ja kolmen alueelle tulevan tien päähän asennetaan pihakatualueen kuvaava liikennemerkki, toiselle puolen alueen päättymistä kuvaava merkki. Kaiken tämän alueen asukkaat ovat hyväksyneet nimikirjoituksellaan, 239 allekirjoitusta, joista 110 esitetyn pihakatualueen asukasta. Tämä edustaa noin 90 prosenttia esitetyn alueen kiinteistöistä. Kukaan ei ole vastustanut esitystä. Ulkopuolisten arvioijien mukaan kunnan tulisi tukea ja arvostaa asukkaiden aktiivisuutta oman alueensa kehittämiseen, eikä tyrmätä aloitteita löysin perustein. Pihakatu ja siinä liikennöinti on määriteltäviä tieliikennelaissa. Sen sijaan pihakatualueen rakentamiseen ei löydy yksiselitteisiä lain määräyksiä. Esimerkiksi erilaisten hidasteiden rakentaminen saattaa olla perusteltua joillain alueilla, mutta ellei niille nähdä perustetta, ei niitä myöskään pidä rakentaa. Vaikutelma Ala-Soramäen alueella on, ettei tällaisia ajohidasteita tarvitse rakentaa. Paloasemantien tiepohjan kunnostus voitaisiin sopia Kunnan ja maanomistajan välillä, kunnes Kunta voi lunastaa tien alla olevan maapohjan. Näin Paloasemantien pohjan kunnostus voidaan aloittaa ilman viivettä. Kantamme on, ettei Kunnan pidä lunastaa ylileveää väylävarauksen pohjaa, vaan ainoastaan se osa, minkä tiealue tarvitsee, siis nykyisen Paloasemantien ja Yli-Eerolantien pohjan verran.
- Kunnan ei tule lunastaa kuntalaisten yksityistä omaisuutta ellei siitä ole selvää yleistä tai yhteistä hyötyä. Tässä tapauksessa yhteinen ja/tai yleinen etu ei toteudu. Taustalla on kaavassa oleva virhe, josta Kunnalla on korjausvastuu.

Edellä olevan perusteella vaadimme kunnanhallituksen päätöksen 03.03.2025, § 50 kumoamista ja ehdotetun pihakatu-alueen suunnittelun aloittamista. Nyt vireillä oleva katusuunnitelma olisi oikea tapa toteuttaa pihakatusuunnittelu. Maa-alueiden lunastus edellyttää kaavamuutoksen.

Oikaisuvaatimusaika: Saimme kunnanhallituksen pöytäkirjan 4.3.2025 Yhdistyksen sähköpostiosoitteeseen. Koska oikaisuvaatimus koskee Ala-Soramäen kaikkia asukkaita, Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Näin ollen oikaisuvaatimuksen määräaika on 25.3.2025.

Hollolassa 25. päivänä maaliskuuta 2025

Ala-Soramäen asukkaiden puolesta

Soramäen omakotiyhdistys ry

Tapani Koivunen
puheenjohtaja

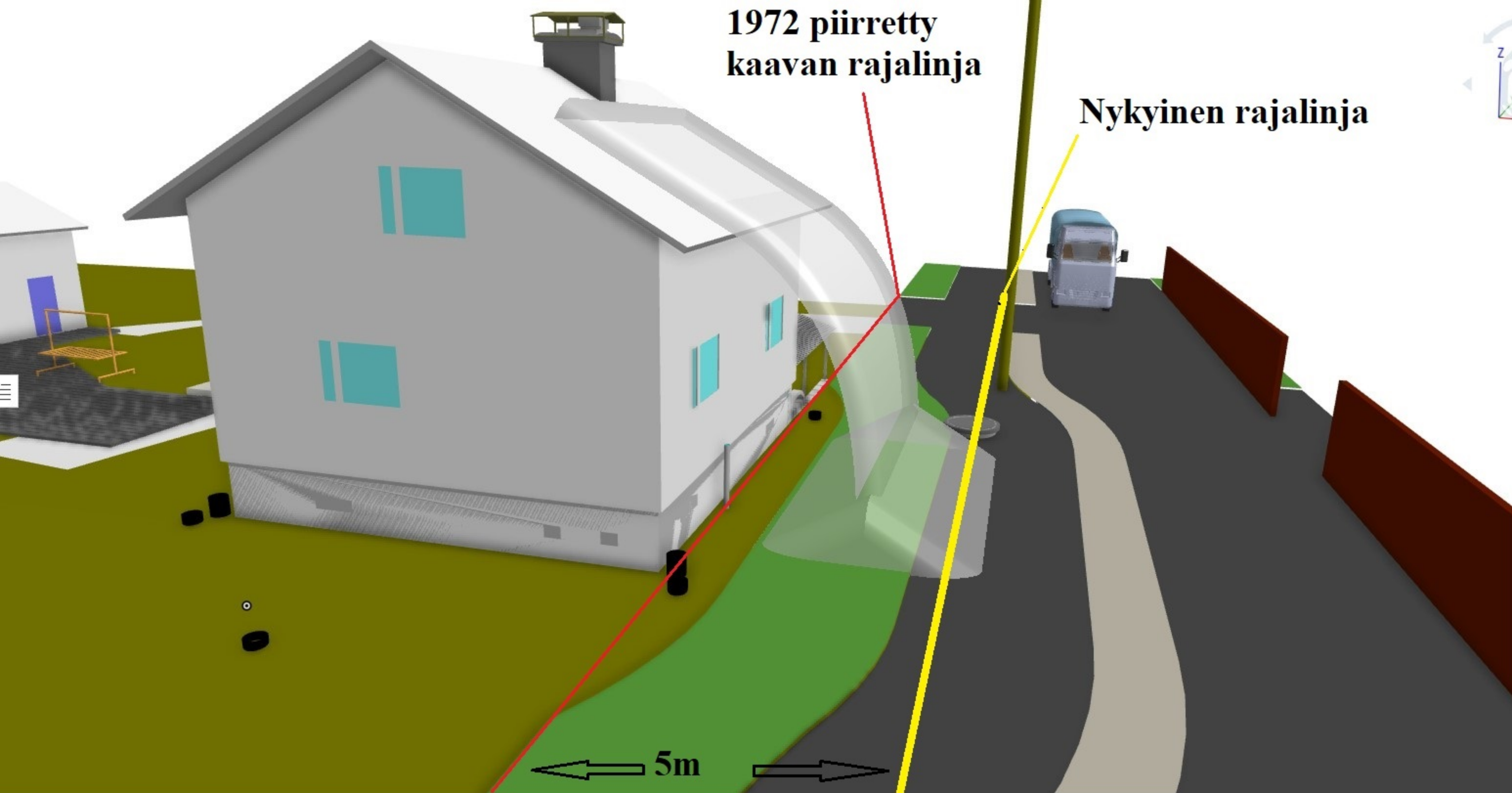
Liitteet:

- 1) Ilmakuva, Ala-Soramäen tonttien rajat punaisella ja Kunnan suunniteltu väylävaraus keltaisella.
- 2) Paloasemantie 3:n havainnekuva
- 3) Ala-Soramäen pihakatualueen yleiskartta



**Karttapalvelun
maanmittauslaitoksen
rajat =** —————

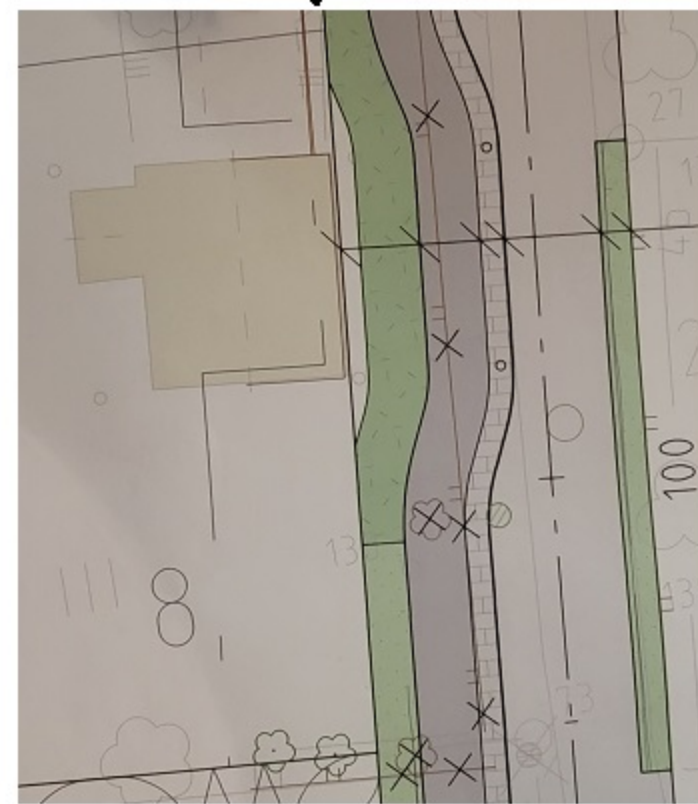
**Kunnan asemekaavasta
kopioidut =** —————



3D hahmotelma



Ote kunnan
katusuunnitelmasta





Ala-Soramäen ajantasakaava

Esitys: Ylileveät väylävaraukset perutaan, tarpeettomat ja rakentamattomat Kevyenliikenteen väylät poistetaan pihakatu-kaavassa. Kiitotien kääntopaikka tulee suunnitella yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa.