

Ympäristölautakunta

Aika 15.06.2022 klo 17:00 - 19:23

Paikka Valtuustosal

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 86	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 87	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 88	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
§ 89	Tiedoksiannettavat asiat	6
§ 90	Viranhaltijoiden päätösluettelot	7
§ 91	Huurretien asemakaavan muutos / Ehdotus	8
§ 92	Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus / Ehdotus	13
§ 93	Valtuustoaloite kaupungin ranta-alueiden kaavoituksesta omakotitonteiksi Kurussa ja koko Ylöjärven alueella	17
§ 94	Valtuustoaloite kantatilaperiaatteen poikkileikkausvuoden kohtuullistamisesta	20
§ 95	Valtuustoaloite asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen helpottamiseksi	23
§ 96	Valtuustoaloite rakentamisen sallimisesta maa- ja metsätalousalueille sekä asuinrakentamisen salliminen myös taajama/kyläalueiden ulkopuolelle	26
§ 97	Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräysten päivittäminen	30
§ 98	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehtyyn valitukseen ympäristölautakunnan päätöksestä 23.3.2022 § 57	34

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Uusitalo Markku	Puheenjohtaja	
	Ruuska Hannu	Varapuheenjohtaja	
	Honkanen Satu	Jäsen	
	Koski Panu	Jäsen	Poissa § 98
	Kyttälä-Koskinen Hannele	Jäsen	
	Lehti Inga-Mari	Jäsen	
	Leppänen Aki	Jäsen	
	Mäkinen Minna	Jäsen	
	Peltola Seppo	Jäsen	
Muu	Heiska Mauri	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Pelkonen Erja	Kaupunginhallituksen edustaja	
	Nurmi Jukka	Vs. kaupunkirakennejohtaja	
	Venäläinen Johanna	Johtava rakennustarkastaja	
	Hyytinen Esko	Kaavoituspäällikkö	
	Kokko Laura	Ympäristösuunnittelija	
	Talvitie Merja	Taloustaloustarkastaja	
	Peltola Anna	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Markku Uusitalo
puheenjohtaja

Anna Peltola
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

86 - 98

Pöytäkirjan tarkastus Ylöjärven kaupunki 22.06.2022

Minna Mäkinen
pöytäkirjantarkastaja

Seppo Peltola
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Tarkastettu pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville kaupungin yleisessä tietoverkossa (www.ylojarvi.fi) kuntalain 140 §:ssä säädettyllä tavalla 23.06.2022.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 86

Ympäristölautakunnan kokouksen laillisuuden edellytyksenä on, että kokouskutsu on lautakunnan päättämällä tavalla toimitettu ympäristölautakunnan jäsenille ja, että saapuvilla on enemmän kuin puolet lautakunnan jäsenistä.

Päätösvaltaisuuden edellytyksenä on, että kokouksessa on vähintään kuusi lautakunnan jäsentä.

Päätös

Pöytäkirjanpitäjä totesi osallistujat. Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 87

Esittelijä

Vs. kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta valitsee Minna Mäkisen ja Seppo Peltolan sekä heidän varalleen Jyrki Ylihonkaluoman tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Minna Mäkinen ja Seppo Peltola ja varalle Hannu Ruuska.

Ympäristölautakunta § 88

15.06.2022

Työjärjestyksen hyväksyminen

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 88

Esittelijä Vs. kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää käsitellä asiat esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta

§ 89

15.06.2022

Tiedoksiannettavat asiat

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 89

Ympäristölautakunnalle on saapunut tiedoksi esityslistan mukana seuraavassa luettelossa mainitut päätökset.

PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lupa poiketa luonnonsuojelulain mukaisista lajirauhoituksista. Jyväskylän yliopiston hakemuksesta on myönnetty lupa poiketa jokihelmisimpukan luonnonsuojelulain 39 §:n mukaisista lajirauhoitusmääräyksistä Hämeenkyrössä sijaitsevalla Turkimusojoella, Hämeenkyrössä, Nokialla ja Ylöjärvellä sijaitsevalla Pinsiön-Matalusjoella sekä Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä sijaitsevalla Ruonanjoella 31.12.2027 saakka. Lupa liittyy LIFE Revives –hankkeen tutkimuksiin.

- Ruoppaus- ja niittoilmoitus, 980-876-5-1, Majajärvi. Niitettävän ja ruopattavan alueen koko 2000m²

Esittelijä

Vs. kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää merkitä em. päätökset tietoonsa saatetuiksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Viranhaltijoiden päätösluettelot

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 90

Kuntalain 92 §:n, hallintosäännön 16 ja 17 §:ien mukaan ympäristölautakunnalle on toimitettu seuraavat viranhaltijoiden päätösluettelot.

Kaavoituspäällikkö**Hankintapäätös**

31.05.2022 § 20

Laatijan valinta: Luontoselvityksen täydentäminen
Kolmenkulman alueelle

Yleinen päätös

13.5.2022 § 16

Ylöjärven kaupungin lausunto valitukseen koskien
poikkeamislupaa LP-980-2021-01644

18.05.2022 § 17

Määräalan vuokraaminen kiinteistöstä 980-428-45-
62 korjaustöiden ajaksi

24.05.2022 § 18

Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä

31.05.2022 § 19

Kiinteistön 980-408-2-396 luovuttaminen, kortteli
628 tontti 7, Hiilimiiluntie 16

Maankäyttöinsinööri**Yleinen päätös**

11.05.2022 § 2

Katualueen korvaussopimus Kirkonseudun kaava-
alueella kiinteistöllä 980-428-2-97

Ympäristösuunnittelija**Yleinen päätös**

02.06.2022 § 7

Päätös melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä
toiminnasta / Vahantarock

Esittelijä

Vs. kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. merkitä päätösluettelot tiedoksi ja
2. ettei luetteloista ilmeneviä päätöksiä oteta toimitelimen käsiteltäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus	§ 432	20.12.2021
Ympäristölautakunta	§ 6	26.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 65	13.04.2022
Ympäristölautakunta	§ 91	15.06.2022

Huurretien asemakaavan muutos / Ehdotus

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 432

Valmistelija kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Aloite asemakaavan muuttamiseen

Kiinteistön 980-428-7-244 omistajan toimesta on jätetty kirjallinen aloite kaupunginhallitukselle (pvm 18.11.2021) asemakaavan muuttamisesta Huurretien korttelissa 317.

Kiinteistönomistaja esittää viereisestä tontista noin 5000m² alueen yhdistämistä omistamaansa kiinteistöön. Samalla maanomistaja sitoutuu ostamaan liitettävän maa-alueen/yritystontin osan. Tontista saataisiin tarkoituksenmukainen ja sinne voitaisiin toteuttaa toimitilahanke yrityksille. Tontin tehokkuuden (e=0,6) tulisi säilyä ennallaan. Aloitteessa lisäksi todetaan, että muutoksella hiihtolatu saadaan eroteltua erilleen.

Kaavatilanne

Alue sijoittuu 14.12.1995 §129 hyväksytyyn asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen. Kaavassa ko. kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena T-4. Kaavamääräyksessä todetaan, että toimintaan liittyviä liike- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40% käytetystä kerrosalasta.

Alue kuuluu kokonaisuutena laajaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu.

Edellytykset hankkeen käynnistämiseksi ja etenemiselle ovat olemassa. Muutoksella saadaan yritystontti paremmin toteutettavaksi. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni, eikä kokonaisrakennusoikeutta tulla lisäämään. Alueella oleva ulkoilureitti voidaan säilyttää ja kaavamerkinnällä huomioidaan reitti omana alueena. Lähtökohtaisesti voimassa oleva kaava on vanha ja edellyttää päivittämistä mm. pohjavesialueen osalta.

Kaavoituksen kustannuksista sovitaan kaavoitussopimuksessa. Tontin myynnistä päätetään erikseen.

MAPSTO 2022-2026 tavoitteet

Kaupunginhallitus	§ 432	20.12.2021
Ympäristölautakunta	§ 6	26.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 65	13.04.2022
Ympäristölautakunta	§ 91	15.06.2022

Muutosalue ei sisälly MAPSTO 2022-2026 mukaisiin hankkeisiin.
Kaavasuunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia
MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeiden resursointiin tai aikataulutukseen.

Oheismateriaali Kaavamuutoksen alustava aluerajaus
Kaavoitusanomus 18.11.2021

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaisen asemakaavan
muutoksen.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 26.01.2022 § 6

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavoituspäätös Kaupunginhallitus päätti 20.12.2021 § 432 käynnistää Huurretien asemakaavan
muutoksen.

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin Soppeenmäen teollisuus- ja
yrittäjäalueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuushalli ja varastointialuetta.
Muutosalueen pinta-ala on noin 2,4 ha.

Tavoitteet Tavoitteena on liittää kaksi asemakaavatonttia siten, että ne muodostavat
tarkoituksenmukaisemman kokonaisuuden ja mahdollistaa toimitilahankkeen
yrityksille. Kaavamuutos mahdollistaa alueella sijaitsevan hiihtoladun
osoittamisen erillisen yritystontin korttelialueelta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.1.2022).

Aikataulu Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan helmikuussa 2022. Asemakaavan
valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkukevään 2022 ja
ehdotus kesän 2022 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin
Ylöjärven kaupunginvaltuustossa syksyllä 2022 aikana.

Liitteet Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (26.1.2022)

Lisätiedot Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324,
Kaavasuunnittelija Helena Keva, p. 041 730 2041
sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginhallitus	§ 432	20.12.2021
Ympäristölautakunta	§ 6	26.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 65	13.04.2022
Ympäristölautakunta	§ 91	15.06.2022

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää

1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (26.1.2022).

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 13.04.2022 § 65

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.6.-15.6.2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä vastausta lausuntopyyntöihin. Yhteenveto palautteesta kaavaselostuksen kohdassa 4.2.3

Asemakaavaluonnos Korttelin 317 kaavamääräys muuttuu alueella Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-9). Kaavamääräys kokonaisuudessaan:

Toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa enintään 40 % käytetystä kerrosalasta. Rakennusten porrastamaton pituus saa olla enintään 60 metriä. Julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Alue on yhdyskunnan vedenhankintaan käytettävää tärkeätä pohjaveden muodostumisaluetta, joten alueelle voidaan rakentaa rakennuksia aputiloineen vain sellaiselle toiminnalle, joka ei toiminnassaan käytä, varastoi, valmista eikä tuota jätteenä sellaisia haitallisia tai myrkyllisiä aineita, jotka maaperään tai pohjaveteen päästessään aiheuttavat pohjaveden likaantumisvaaraa. Tarvittaessa on rakennettava katetut tiiviit varastotilat pohjaveden suojaamiseksi. Rakentamattomalle ja kestopäällystämättömälle tontin osalle on levitettävä kaavassa määrätyn maanpinnan likimääräisen korkeusaseman lisäksi 20-30 cm:n kerros puhdasta humuspitoista pintamaata. Tonteilla olevat mahdolliset kalliopaljastumat tulee peittää 1-2 metrin puhtaalla maakerroksella. Tonttien täyttöön käytettävästä maa-aineksesta 50 cm:n paksuisen osan tulee olla vettä heikosti läpäisevää maalajia.

Alueen ajotiet, pysäköintipaikat ja ulkovarastointialueet on kestopäällystettävä ja sadevesi on johdettava öljynerotuskaivon kautta kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan.

Kaupunginhallitus	§ 432	20.12.2021
Ympäristölautakunta	§ 6	26.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 65	13.04.2022
Ympäristölautakunta	§ 91	15.06.2022

Alueen lounaispuolella sijaitseva ulkoilureitti rajataan pois teollisuustontin alueelta suojaviheralueelle (EV) ja reitti merkitään ulkoilureitti merkinnällä. Korttelin kokonaisrakennusoikeuden tehokkuusluku ($e=0.60$) ja kerroskorkeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Tonttien rakennusala rajataan 4 metriin tonttien rajoista. Kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkintä siten, että olemassa oleva rakentuneen tontin pihaliittymä säilyy ennallaan ja tontti 3 on osoitettu kulku sekä Huurretien että Julkujärventien kautta.

Alueen melunhallintaa ohjataan kaavamääräyksellä me-3. Kaavamääräys: Liike- ja toimistotilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dBA.

Aikataulu	Asemakaavaluonnoksesta kuulutetaan ja tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Oheismateriaali	Asemakaavaluonnos (13.4.2022) Kaavaselostus liitteineen (13.4.2022)
Lisätiedot	Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää: 1. hyväksyä ja asettaa Huurretien asemakaavan muutos luonnoksen valmisteluaineistoinen nähtäville. 2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. 3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaluonnoksesta.
Päätös	Esittelijä lupasi huomioida pohjavesialueen edellyttämät vaatimukset asemakaavoituksen jatkosuunnittelussa.

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 91
811/10.02.03/2021

Valmistelija Kaavasuunnittelija Helena Keva

Kaavaluonnos ja nähtävilläolo

Kaupunginhallitus	§ 432	20.12.2021
Ympäristölautakunta	§ 6	26.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 65	13.04.2022
Ympäristölautakunta	§ 91	15.06.2022

Huurretien asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 27.4.-27.5.2022 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saapui viisi lausuntoa, joista kolmessa viranomaiset totesivat, että heillä ei ole lausuttavaa. Lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaavakartan sisältöön. Kaava-aineistosta ei saapunut mielipiteitä.

Tiivistelmä saapuneesta palautteesta ja vastine-ehdotukset esityslistan liitteenä.

Asemakaavaehdotus Asemakaavamuutoksen ehdotus on laadittu luonnosvaiheen mukaisena.

Oheismateriaali Asemakaavaehdotus (15.6.2022)
Kaavaselostus liitteineen (15.6.2022)

Liite Tiivistelmät luonnosvaiheen lausunnoista ja vastine-ehdotukset lausuntoihin (15.6.2022).

Lisätiedot Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää:

1. Hyväksyä liitteessä olevat luonnosvaiheen vastine-ehdotukset lausuntoihin
2. Asettaa Huurretien asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen (15.6.2022) valmisteluaineistoinen julkisesti nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus / Ehdotus

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 92

97/10.02.03/2022

25/10.02.03/2019

YMPLTK 23.01.2019 § 7

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 käynnistää Maankäytön ja palvelujen suunnittelu- ja toteutusohjelman MAPSTO 2019-2023 mukaiset asemakaavat Vuorentaustan Murronepellon ja Tukiaistenmaan alueelta. Asemakaavatyössä on tarkoitus alkuvaiheen selvitysten ja maankäyttövaihtoehtojen osalta tutkia molempia asemakaavoja yhtenä alueena. Alueet on tarkoitus jakaa myöhemmin erillisiksi asemakaavoiksi MAPSTO:n mukaisesti. Mastontien jatkeen osalta laaditaan lisäksi erillinen asemakaava kaupunginhallituksen 17.12.2018 päätöksen mukaisesti. Tässä asemakaavassa ratkaistaan seudullisella yhteistyöllä Mastontien jatke Tampereen rajalle ja siitä eteenpäin Myllynpurokadulle.
Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven Vuorentaustassa. Tarkastelualueita rajaa lännessä Pohjajärven laskupuro, etelässä kaupunginraja Tampereeseen, pohjoisessa ja idässä Vuorentaustan nykyinen pientaloasutus. Muutosalue käsittää Vuorentaustan asemakaavan teollisuus ja varastorakennusten korttelit 36-37 sekä katu ja puistoalueita. Tarkastelualueen kokonaispinta-ala on noin 33 ha. Tarkastelualue on tarkoitus jakaa useammaksi erillisiksi asemakaavoitettaviksi osa-alueiksi.
Tavoitteet	Asemakaavan tavoitteena on kehittää alueesta korkeatasoinen ja monipuolinen asuinalue, joka tukee katu- ja viherverkon jatkuvuutta.
Kaavoitustilanne	Suunnittelualue on suurelta osin kaavoittamatonta sekä osin toteuttamatta jäänyttä asemakaava-alueita. Vuonna 1983 hyväksyttyyn asemakaavaan on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet nykyisen asutuksen taakse. Alue ei ole toteutunut teollisuusalueena. Voimassa olevassa yleiskaavassa (vahvistettu 1984) suunnittelualue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY) sekä maa- ja metsätaloudelle (M). Yleiskaavassa on osoitettu myös Mastontien jatko Tampereen puolelle Myllypuronkadulle asti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Esityslistan oheismateriaalina on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.1.2019).
Aikataulu	Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan alkuvuodesta 2019.

Ympäristölautakunta

§ 92

15.06.2022

Mastontien jatkon sekä pohjoisen osa-alueen (Murron alueen) valmisteluaineisto ja luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville kesällä 2019 ja asemakaavaehdotukset syksyllä 2019. Tavoitteena on, että nämä kaavat hyväksyttäisiin valtuustossa loppuvuodesta 2019.

Eteläisen osa-alueen (Tukiaistenmaan alueen) valmisteluaineisto ja luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2019 ja kaavaehdotus keväällä 2020. Tavoitteena on, että kaava hyväksyttäisiin valtuustossa syksyllä 2020.

Liite

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.1.2019).

Lisätiedot

Kaavoitusarkkitehti Vesa Ylitapio, p. 040 806 2340
vesa.ylitapio@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (23.1.2019) sekä tiedottaa asiasta ja vireille tulosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

YMPLTK 24.03.2021 § 44

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Vireilläoloilmoitus

Vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin alkuvuodesta 2019. Suunnitelma oli nähtävillä 13.2.-13.3.2019.

Tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen ja vetovoimainen asuinalue, joka tukee ympäröivän katu- ja viherverkon jatkuvuutta. Asemakaavassa tehdään aluevaraukset myös uudelle koululle ja päiväkodille. Kaavan tavoitteena on parantaa alueen katuverkkoa ja yhteyksiä osoittamalla Mastontien jatke Tampereen rajalle sekä kevytliikenne- ja katuyhteydet Vuorentaustan nykyiseen katuverkkoon.

Vaihtoehtotarkastelu

Kevään ja kesän 2020 aikana laadittiin alueen suunnittelun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelmat asetettiin nähtäville 1.-21.10.2020 väliseksi ajaksi kaupungin verkkosivuille palautteen antamista varten. Kyselyssä saattoi ottaa kantaa vaihtoehtoihin sekä esittää kehitysideoita jatkosuunnittelua ja asemakaavoitusta varten. Viitesuunnitelmien pohjalta laadittiin kaavaluonnos. Viitesuunnittelu sekä kaavasunnittelu on tehty konsulttityönä.

Asemakaavaluonnos

Suunnittelualuetta rajaa lännessä Pohjajärven laskupuro, etelässä kaupunginraja Tampereeseen, pohjoisessa ja idässä Vuorentaustan nykyinen pientaloasutus. Asemakaavan ja -muutoksen luonnoksessa osoitetaan korttelialueet erillispientaloja, asuinpienaloja, rivitaloja ja asuinkeuhkoja varten. Lisäksi osoitetaan korttelialueet julkisia palveluja varten. Muutosalue käsittää Vuorentaustan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 36-37 sekä katu ja puistoalueita.

Asemakaavaluonnoksen ja muutoksen pinta-ala on 35 hehtaaria, josta korttelialueita osoitetaan 19,5 hehtaaria. Katualueiden osuus on noin 7,5 hehtaaria ja viheralueiden

Ympäristölautakunta

§ 92

15.06.2022

noin 7,7 hehtaaria. Luonnosvaiheessa on kortteleihin osoitettu rakentamista yhteensä noin 1650 asukkaalle.

Liitteet

- asemakaavaluonnos ja -muutosluonnos (17.3.2021)
- kaavaselostusluonnos (17.3.2021)
- selostuksen liitteet (17.3.2021)

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaavoituspäällikkö ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää

1. Asettaa asemakaavaluonnoksen ja muutosluonnoksen (17.3.2021) liiteaineistoinen nähtäville.
2. Tiedottaa nähtävilläolosta
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot luonnosvaiheen aineistosta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijä täydensi kokouksessa liitteitä rakentamistapaohjeilla (24.3.2021).

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 92
97/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Helena Keva

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen luonnos ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 31.3.2021-3.5.2021välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaluonnoksesta saapui määräaikaan mennessä 13 lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastine-ehdotukset ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavan ehdotus

Kaavarajausta on muutettu siten, että ehdotus koskee suunnittelualueen pohjoisosaa sekä Tampereen kaupungin rajalle ulottuvaa Mastontien katualuetta. Suunnittelualueen eteläosan korttelialueet käsitellään omana kokonaisuutenaan. Luonto- ja arkeologisen selvityksien alustavat tulokset ovat toimineet kaavasuunnittelun tukena. Alueen korttelialueita ja lähivirkistysalueita on muutettu luontoselvityksen maastohavaintojen perusteella. Selvitysten maastotyöt on suoritettu syksyllä 2021 ja keväällä 2022. Selvitysten loppuraportit valmistuvat hyväksymisvaiheeseen mennessä. Kaavaehdotuksen poikki kulkevien lähivirkistysalueiden aluevarauksia on laajennettu, jotta alueen puusto voidaan säilyttää ennallaan asuinalueen rakentuessa.

Ympäristölautakunta

§ 92

15.06.2022

Saapuneen viranomaispalautteen myötä on käynnistetty selvitys, jolla selvitetään alueen paineellisen pohjaveden vaikutusta rakennettavuuteen. Selvitys valmistuu syksyllä 2022.

Oheismateriaali

Kaavakartta (15.6.2022)
Kaavaselostus liitteineen (15.6.2022)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.6.2022)
Rakentamistapaohje (15.6.2022)

Liitteet

Tiivistelmä luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä ja
vastine-ehdotukset (15.6.2022)

Lisätiedot

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, puh. 044 431 4324 ja
Kaavasuunnittelija Helena Keva, puh. 041 730 2041
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää

1. Hyväksyä liitteessä olevat luonnosvaiheen vastine-ehdotukset lausuntoihin
2. Asettaa Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennuksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen valmisteluaineistoinen julkisesti nähtäville.
3. Oikeuttaa kaavoituksen pyytämään lausunnot sekä tiedottamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaehdotuksesta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto	§ 152	13.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 16	17.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 93	15.06.2022

Valtuustoaloite kaupungin ranta-alueiden kaavoituksesta omakotitonteiksi Kurussa ja koko Ylöjärven alueella

Kaupunginvaltuusto 13.12.2021 § 152

”Ylöjärven Perussuomalaisten valtuustoryhmä esittää Kurussa kaupungin omistamista maista rantatonttien kaavoitusta myyntiin liitteenä olevan luonnoksen mukaan. Tontteja muodostuisi tällä esityksellä 32 kpl, joista 29 kpl olisi rantatontteja ja 3 rannan tuntumassa järvinäkymällä. Tontit myytäisiin tarjouskaupalla. Jokaisella tontilla olisi kuitenkin pohjahinta.

Tavoitteena on vakituisten asukkaiden saaminen Kuruun ja väestötappion kääntäminen väestökasvuksi. Vetovoimatekijänä Kurussa on ranta, jonka jalostamista asuinkäyttöön pitää hyödyntää.

Kurun lisäksi tulisi selvittää ja hyödyntää rantatontit koko kaupungin alueelta.

Ylöjärven Perussuomalaisten valtuustoryhmä ym.”

Liite

Kartat

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 16

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle ja kehittämistoimikunnalle lausuntoa varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 93
815/10.02.02/2021

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Aloitteeseen sisältyvissä liitekartoissa uusia ohjeellisia omarantaisia rakennuspaikkoja on asemakaava-alueelle sijoitettu 21 kpl sekä Paappasen ranta-

Kaupunginvaltuusto	§ 152	13.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 16	17.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 93	15.06.2022

asemakaava-alueelle on sijoitettu 7 omarantaista ja 3 ns. kuivan maan rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikoista sijoittuu Hevossaaren alueen asemakaava-alueen pohjoisosaan 11 kpl. Alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 12.12.2005. Kaavassa alueet on osoitettu virkistysalueena V sekä suojelualueena S. Pohjoisosassa on maisemaltaan, kasvillisuudeltaan ja/tai eläimistöltään arvokkaan aluerajauksen merkinnät.

Kurun keskusta sijoittuisi kolme omarantaista rakennuspaikkaa. Alueella on voimassa Kurunlahden ranta-alueen asemakaava, joka on hyväksytty 20.1.2007. Kaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena AR ja rantakaistale on lähivirkistysalueena VL.

Mässäkänmäen alueella on voimassa 8.4.1980 vahvistettu Niemen alueen asemakaava. Kaavassa on ranta-alue osoitettu puistoalueena P sekä uimaranta-alueena UV.

Paappasenniemen ranta-asemakaavoista Innalanlahden alue on vahvistettu 22.1.1996 ja Niemen alue hyväksytty 26.5.2003. Alueet on osoitettu retkeily ja virkistysalueena VR, lähivirkistysalueena VL ja pieneltä osalta venevalkama-alueena LV.

Kurun keskusta-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan asemakaavan uudistaminen sisältyy MAPSTO-ohjelman mukaisiin kaavahankkeisiin vuosille 2022-2024. Tässä yhteydessä voidaan asemakaava-alueille sijoittuvia rakennuspaikkoja arvioida tarkemmin. Kaavatyö todennäköisesti edellyttää selvitysten päivittämistä tarpeellisilta osilta. Kaavatyössä tulee rakennuspaikkoja ja virkistysalueita arvioida asemakaavan sisältövaatimusten näkökulmasta. Ranta-asemakaavoissa osoitetut rakennuspaikat perustuvat mitoitukseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Käytännössä kaikki mahdolliset rakennuspaikat on kaavaan jo osoitettu. Uusien rakennuspaikkojen lisääminen saattaisi asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan laajemman ranta-asemakaava kokonaisuuden näkökulmasta ja on siksi erityisen haasteellista.

Keskusta-alueen asemakaavoja pyritään uudistamaan Mapsto-ohjelman ja aikataulun rajoissa.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös

Hannu Ruuska teki seuraavan muutosesityksen: Esitän, että Ylöjärven kaupunki aloittaa kaavan muutosprosessin aloitteessa mainituilla alueilla, jotta ne saadaan kaavassa merkittyä vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitetuiksi ja myyntiin. Tällä hetkellä kyseisillä alueilla kaavamerkintä ei salli niiden täysipainoista

Kaupunginvaltuusto	§ 152	13.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 16	17.01.2022
Ympäristölautakunta	§ 93	15.06.2022

hyödyntämistä, jota kaupungin kasvu edellyttää, mutta kaavamuutoksella saamme ne hyötykäyttöön. Samalla periaatteella pitää käydä järjestelmällisesti läpi myös muut kaupungin omistamat ranta-alueet ja tehdä tarvittavat kaavapäivitykset, jotta alueet saadaan hyödynnettyä asuinkäytössä.

Lehti kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus suoritettiin äänestys. Äänestystavaksi päätettiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka Ruuskan ehdotusta äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 6 (Uusitalo, Honkanen, Kyttälä-Koskinen, Leppänen, Mäkinen, Peltola) - 3 (Ruuska, Koski, Lehti).

Puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Valtuustoaloite kantatilaperiaatteen poikkileikkausvuoden kohtuullistamisesta

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 94

482/10.01.00/2022

Valtuustoaloite kantatilaperiaatteen poikkileikkausvuoden kohtuullistamisesta

406/10.01.00/2018

KAUPVALT 03.09.2018 § 98

"Ylöjärven kaavoituksessa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta on käytännössä toteutettu noudattamalla ns. kantatilaperiaatetta. Kantatilaperiaatteen avulla selvitetään millainen kiinteistöjaotus alueella on vallinnut vuoden 1959 rakennuslain voimaan tullessa. Tämän lähes 60 vuoden takaisen tilajaotuksen puitteissa tarkastellaan, paljonko sovituilla perusteilla laskettavia rakennuspaikkoja kullekin tilalle tulisi. Näin selvitetään onko kantatilalle kuuluvat rakennuspaikat jo käytetty vai onko niitä vielä jäljellä. – Jos "kantatilan" kaikkien rakennuspaikkojen katsotaan tulleen rakennetuiksi, on hakijalta evätty poikkeus- tai rakennuslupa sillä perusteella, että luvan myöntäminen loukkaisi maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kantatilatarkastelua kaavoituksessa tai kantatilaperiaatteessa käytettyä vuotta 1959 ei määritellä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kyseessä on siis vanha maan tapa, jonka taustalla on eri oikeusasteiden oikeuskäytännöt. Vuoden 1959 jälkeen maanomistajuus on siirtynyt useissa tapauksissa jopa neljanteen polveen ja kantatiloja on lohkottu, jolloin ei ole kansalaisten yhdenvertaisuuden näkökulmasta kovin oikeudenmukaista tarkastella esimerkiksi 50 vuotta sitten toisten maanomistajien tekemiä tonttikauppoja.

Ympäristöministeriön vuoden 2012 oppaassa kyläyleiskaavoituksesta kunnille sanotaan: "Kyläyleiskaavan laadinnan yhteydessä on aina syytä tarkastella kylän kiinteistöjaotusta ja sen kehitystä kaavan laadinnan yhtenä lähtökohtana. Mahdollista emätilaperiaatteen käyttöä rakennuspaikkojen laskennassa tulee kuitenkin harkita paikallisista lähtökohdista käsin."

Esimerkiksi Keravalla kantatilaperiaatteen poikkileikkausajankohdaksi on asetettu kaavoitettavan alueen ensimmäisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan voimaantulopäivämäärä. Monet muutkin kunnat Suomessa ovat kohtuullistaneet tarkasteluvuotta ja alkaneet käyttää vertailuvuotena esimerkiksi Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulovuotta 2000.

Kylissä rakentamisen sijoittuminen järkevästi kylärakenteeseen luontaisesti sopiville ja rakentamiseen hyvin soveltuville paikoille tulisi olla merkittävästi vaikuttavampi tekijä rakennuslupien myöntämisessä.

Esitämme, että Ylöjärven kaavoituksessa käytettävän rakennuslupia määrittävän kantatilaperiaatteen vertailuvuotta kohtuullistetaan lähemmäs nykyaikaa, esimerkiksi vuoteen 2000.

Ympäristölautakunta

§ 94

15.06.2022

Keskustan valtuustoryhmä
Riitta Koskinen ym."

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 10.09.2018 § 276

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 94
482/10.01.00/2022

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Emäkiinteistötarkastelua ja tarkastelun leikkausajankohtaa on vakiintuneemmin aloitettu käyttämään ranta-alueen kaavoituksessa ja poikkeamismenettelyssä. Lähtökohtana on ollut, että tulee olla myös mitoituksellinen mekanismi, jolla maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan. Tavallisimmin emäkiinteistötarkastelussa palataan rakennuslain voimaantulon ajankohtaan 1.7.1959 tai lakiin kirjattujen rantakaavasäännösten voimaan tulon ajankohtaan 15.10.1969. Ylöjärvellä ja Kurun rantaosayleiskaavassa on käytetty vuotta 1959. Pitkää aikatarkastelua perustellaan tasapuolisen toteutumisen näkökulmasta.

Emätilaperiaatetta on lähdetty soveltamaan myös ns. kyläkaavoituksessa ja myös niin sanotussa kuivan maan suunnittelutarveharkinnassa etenkin alueilla, joilla rakentamisen paine on merkittävä. Usein joku tai jotkut alueen emätiloista ovat saattaneet jo käyttää rakennusoikeutta huomattavasti toisia enemmän. Mitoitusperiaatteiden mukaan kertyvä rakennusoikeus osoitetaan eri kiinteistöille yhdenmukaisin periaattein. Emätilaperiaatteen käytöllä varmistetaan maanomistajien tasapuolisuutta myös kuivan maan mitoituksessa. Maa- ja metsätalousalueilla, joilla rakentaminen on satunnaista, voidaan mahdolliset luvat harkita tapauskohtaisesti.

Emätilaperiaate ja mitoitus on perusteltua erityisesti ranta-alueilla aina sekä kuivanmaan alueilla, joilla on rakentamispainetta, vaikka sitä ei ole laissa määrätty. Perustuslakiin sisältyy vahvasti vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Käytäntö ja oikeuden tekemät päätökset ovat linjanneet, että yleisesti käytössä olevilla ja vakiintuneilla mitoitusperiaatteilla voidaan turvata lain edellyttämät vaatimukset. Silti pitää huomioida, että ranta-alueen tai kuivan maan emätilamitoitus on vain osa prosessia. Erilaiset olosuhteet, kuten rakentamiskelpoisuus, maiseman- ja ympäristön arvot vaikuttavat loppuratkaisuun. Kaavatyö perustuu laajoihin selvityksiin, joiden perusteella alueiden arvoja voidaan huomioida. Emätilamitoituksen lisäksi käytetään erilaisia vyöhykkeitä ja muuntokertoimia, joilla paikalliset olosuhteet

Ympäristölautakunta

§ 94

15.06.2022

tulee huomioiduksi. Mitoituksella ei voida sivuuttaa maankäyttö- ja rakennuslakiin ja -asetukseen kirjattuja sisältövaatimuksia.

Käytettävänä poikkileikkausvuotena voidaan käyttää vuotta 1959 tai myöhempää ajankohtaa. Uudempia ajankohtia on käytetty lähinnä kyläalueiden mitoituksessa. Leikkautumisajankohdan valintaa tulee arvioida suhteessa jo olemassaoleviin kaavoihin sekä siten että kiinteistönjaotusta ja rakentamishistoriaa saadaan riittävällä tavalla selvitettyä. Kaikien jo laadittujen kaavojen muutokseen ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia. Arvioitavaksi tulee, että tuoko mahdolliset erilaiset leikkautumisajankohdat ristiriitaa maanomistajien kesken tai saavutetaanko jollakin muulla ratkaisulla jotakin oleellista uutta.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös

Uusitalo ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Ruuska ehdotti asian selvittämistä ulkopuolisen toimijan avulla.

Peltola kannatti asian palauttamista valmisteluun ja ulkopuolista selvitystä asiassa.

Kyttälä-Koskinen kannatti asian palauttamista valmisteluun ja ulkopuolisen asiantuntijan käyttämistä.

Ruuska kannatti asian palauttamista valmisteluun.

Keskustelun edetessä puheenjohtaja kysyi hyväksyykö lautakunta yksimielisesti asian palauttamisen valmisteluun ja selvityksen ulkopuolisen toimijan avulla. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti päätöksen.

Ympäristölautakunta

§ 95

15.06.2022

Valtuustoaloite asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen helpottamiseksi

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 95

483/10.02.02/2022

Valtuustoaloite asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen helpottamiseksi

47/10.02.02/2018

KAUPVALT 05.02.2018 § 14

"Valtion ohjaus kaavoituksesta kevenee huomattavasti ja päätösvaltaa siirtyy kunnille sekä maakunnille, kun uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuvat voimaan huhtikuussa. Valtion vaatimus yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä poistuu kokonaan.

Rakentamisen sääntelykin on siirtynyt huomattavasti kuntien vastuulle ja vain erityistapauksissa ELY:llä on vielä keskeinen ohjaustehtävä. Näiden uusien käytäntöjen huomioiminen tulee saattaa selvemmin myös Ylöjärven kaupungin toimintatavaksi.

Uusia suunnittelun työkaluja ovat Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena (44 §), Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (137 §), Asemakaavoitus vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen (42 §), Vaiheittainen asemakaavan muutos (50 §) sekä käyttötarkoituksen muutos RakJ:n määräyksellä (129 §).

Esitämme, että Ylöjärven kaupungin haja-alueilla kuntalaisten arkea helpotetaan merkittävästi lupaprosesseja sujuvoittamalla ja asemakaava-alueiden ulkopuolista rakentamista helpottamalla esimerkiksi selventämällä käytäntöä vapaa-ajan asuntojen muuttamisesta vakituisiksi asunnoiksi.

Keskustan valtuustoryhmä
Riitta Koskinen ym."

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 12.02.2018 § 47

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 95

Ylöjärven toimintatapa ja käytäntö rakentamisen lupien käsittelyssä ja neuvonnassa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA) sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksiin lain ja asetuksen tulkinnasta. Oikeusvaikutteisen kaavan alueella noudatetaan lähtökohtaisesti kaavaa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviä on lakimuutoksin muutettu. Voimassa olevan lain mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Käytännössä suunnittelutarvelupien ja poikkeamisien käsittelyt siirtyivät kuntien päätettäväksi. Periaatteet ja vaatimukset ja edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat kuitenkin pysyneet kutakuinkin ennallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana muutokset huomioiden on, että rakentaminen tapahtuu asemakaavan ja yleiskaavoituksen pohjalta suunnitelmallisesti. Haettaessa rakentamisen lupaa asemakaava-alueen ulkopuolella ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle, joudutaan valmistelussa tapauskohtaisesti aina arvioimaan, onko kyse suunnittelutarvealueesta (MRL 16 §, 137 §), vaatiiko rakentaminen poikkeusluvan vai voidaanko se myöntää suoraan. Rakentamisen mahdollisuutta ja rakennuspaikan sopivuutta arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella (137 §) sisältää vuoden 2017 lakimuutos väljennyksiä mm. maatilatoimintaan ja elinkeinon harjoittamiseen liittyviltä osilta. Muilta osin on huomioitava mm., että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueellinen päätös useammasta rakennuspaikasta edellyttää pohjalle oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Pykälä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (129 a §) on lisätty vuoden 2017 MRL:n. Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Käytännössä tarkoitetaan kaavoittamattomia alueita. Tämä on otettu huomioon Ylöjärven viimeisimmässä rakennusjärjestyksen muutoksessa.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan käyttö suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena on ollut lakiin perustuva käytäntö jo pitkään. Kaavassa pitää asia erikseen määrätä. Ylöjärven kaavoissa esimerkiksi Antaverkan Mutalan alueella edellytetään suunnittelutarveratkaisua ja suoraan lupaa ei voida myöntää.

Lakimuutoksissa on pyritty sujuvoittamaan asemakaavaprosessia. Aloitteessakin mainittu osittainen kaavamuutos tai asemakaava laatiminen vanhentuneesta yleiskaavasta poiketen nopeuttaa osaltaan kaavaprosessia vaikkakin asemakaavoituksen sisältövaatimukset ovat ennallaan. Asemakaavaprosessi taipuu kuitenkin laadittavan tarpeen mukaan entistä paremmin.

Ympäristölautakunta

§ 95

15.06.2022

Yhteenvetona voidaan todeta, että luvan myöntämisen periaatteisiin ei ole tullut erityisiä muutoksia vuosien aikana. Lakimuutokset ovat osaltaan selkeyttäneet prosesseja mm. poikkeamislupien suhteen. Jokainen lupa edellyttää edelleen tapauskohtaista harkintaa joko kaavoituksessa (poikkeamiset ja suunnittelutarveluvat) ja/tai rakennusvalvonnassa. Yhteistyötä tehdään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken. Käytäntöjä ja toimintatapoja kehitetään, joilla prosesseja voidaan sujuvoittaa kuitenkin lain ja asetuksen sallimissa puitteissa.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevat lausunnot vastauksena valtuustoaloitteeseen

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta

§ 96

15.06.2022

Valtuustoaloite rakentamisen sallimisesta maa- ja metsätalousalueille sekä asuinrakentamisen salliminen myös taajama-/kyläalueiden ulkopuolelle

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 96
484/10.00.00/2022

Valtuustoaloite rakentamisen sallimisesta maa- ja metsätalousalueille sekä asuinrakentamisen sallimisesta myös taajama-/kyläalueiden ulkopuolelle

299/01.015/2015

KAUPVALT 08.06.2015 § 70

"Me Ylöjärven Perussuomalaiset esitämme, että rakentaminen (vakituinen ja vapaa-ajan) sallitaan tulevaisuudessa myös maa- ja metsätaloutta varten varatuille alueille, joille tähän saakka on evätty rakentaminen lukuunottamatta maa- ja metsätalouteen liittyvää toimintaa tukevaa rakentamista. Lopetetaan myös asuinrakentamisen pakko-ohjaaminen taajamiin ja kyläkeskittymiin.

Tällä hetkellä on käytännössä mahdotonta saada rakennuslupaa asuin- tai vapaa-ajanrakennukselle alueelle, joka on varattu maa- tai metsätaloustalouteen. Tämänlaisella alueella saattaa olla myös ranta-alueita, joilla on rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on merkitty rakentamispaidat, joihin saa rakentaa ja yleensä vain loma-asunnon, mutta rakentamispaidkaa ei saa siirtää eikä rakentamispaidkoja saa lisättyä. Nämä "kiveen hakatut" paikat eivät välttämättä ole rakentamisen kannaltakaan aina parhaimpia paikkoja.

Myös asuinrakentamisen pakko-ohjaaminen taajamiin ja kyläkeskittymiin on nyt muodissa ja perusteina käytetään palvelujen saatavuutta, liikennöintireittejä yms. kielteisiä päätöksiä tukevia lausuntoja.

Otetaan uuden hallitusohjelman mukainen rohkea askel ja annetaan ihmisen itse päättää, missä on hyvä asua tai viettää vapaa-aikaa. Ei etukäteen tehdä toisen puolesta päätöstä, ettei saisi asua luonnon keskellä.

Ylöjärven Perussuomalaisten valtuustoryhmä"

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää em. valtuustoaloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

KAUPHALL 15.06.2015 § 242

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää lähettää valtuustoaloitteen kaupunkikehitysosastolle ja asukaslautakunnalle lausuntoa varten.

Ympäristölautakunta

§ 96

15.06.2022

Päätös

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus, että valtuustoaloite lähetetään myös ympäristölautakunnalle lausuntoa varten.

YMPLTK 13.10.2015 § 161

Kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi

Ylöjärven toimintapa ja käytäntö rakentamisen lupien käsittelyssä ja neuvonnassa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja -asetukseen (MRA) sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksiin lain ja asetuksen tulkinnasta. Oikeusvaikutteisen kaavan alueella noudatetaan lähtökohtaisesti kaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain lähtökohtana on, että rakentaminen tapahtuu asemakaavan pohjalta suunnitelmallisesti. Haettaessa rakentamisen lupaa asemakaava-alueen ulkopuolella ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle, joudutaan valmistelussa tapauskohtaisesti aina arvioimaan onko kyse suunnittelutarvealueesta (MRL 16 §, 137 §), vaatiko rakentaminen poikkeuslupan vai voidaanko se myöntää suoraan. Rakentamisen mahdollisuutta ja rakennuspaikan sopivuutta arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Harkinnassa arvioidaan suunnitellun rakennuspaikan sijainnin ja tilan rakentamishistorian lisäksi mm. rakennuspaikan kokoa, vesihuollon järjestämisen mahdollisuutta sekä etäisyyttä palveluihin: kouluun, päiväkotiin, joukkoliikennereitille ja -pysäkille. Arvioitavaksi saattaa nousta myös kiinteistön aiempi asumishistoria. Yksittäisessä hankkeessa on etu, jos se liittyy maaseudun taa-jamaan tai kyläverkostoon, jolloin se tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhdyskuntarakenteen eheyttämisen vaatimusta. Yksittäisen lupahakemuksen arvioinnissa tehdään päätös tai lausunto aina kokonaisharkinnan pohjalta. Tulkinnan varaisissa tilanteissa päätös tai lausunto tehdään maanomistajan edun mukaisesti.

Ranta-alueella ja rantavyöhykkeellä ei lähtökohtaisesti saa rakentaa rakennusta ilman oikeusvaikutteista kaavaa (MRL 72 §). Poikkeamislupan myöntämiseen täytyy olla erityinen syy eikä luvan myöntäminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle. Se ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §, 172 §). Perinteisillä loma-asuntoalueilla tai loma-asutukseen varatuilla alueilla on oikeuden päätösten linjana ollut, että pysyvän asumisen sijoittaminen edellyttää yleensä kaavallista tarkastelua. Rakentamisen vaikutukset ovat loma-asumisen ja pysyvän asumisen osalta erilaiset. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Pysyvän asumisen laajempi muodostaminen edellyttää loma-asutusta laajempia yhdyskuntataloudellisia selvityksiä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja palvelurakenteen suhteen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kaavan sisältövaatimukset voidaan parhaiten ottaa huomioon kaavallisen tarkastelun kautta.

Hallitusohjelmaan on kirjattu useita asioita, jotka edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen muuttamista ennen kuin kuntien käytäntöjä voidaan muuttaa. Lain muutoksen valmistelua varten on maatalous- ja ympäristöministeri perustanut työryhmän. Työryhmä on ryhtynyt valmistelemaan lain uudistamista niin, että kaavoitusprosessi ja rakentamisen toteuttaminen sujuvoituvat ja nopeutuvat.

Ympäristölautakunta

§ 96

15.06.2022

Työryhmän tavoitteena on muun muassa helpottaa täydennysrakentamista ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia. Muita hallitusohjelmaan kirjattuja asioita, jotka lain valmistelussa tutkitaan, ovat mm. haja-alueen rakentamisen helpottaminen ja rakentamisen normien purkaminen sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten roolin muuttaminen, joita työryhmä myös työssään arvioi. Työryhmän on määrä saada lakiehdotus valmiiksi toukokuun 2016 loppuun mennessä.

Lakia valmistelevalle työryhmälle työtä seurataan myös Ylöjärven kaavoituksessa ja viestitään kaupungin ja kaavoittajan kommentteja työryhmälle aina, kun siihen tarjoutuu mahdollisuus. Ylöjärven kaavoituksen edustaja on mukana mm. ympäristöministeriön kuluvana vuonna käynnistämässä KAMA -hankkeessa, jonka tarkoituksena on kehittää kaupunkiseutujen kehysalueiden ja maaseudun alueidenkäytön ohjaamista lain toimivuuden arvioinnista tehtyjen havaintojen pohjalta.

Valtuustoaloite ei tässä vaiheessa aiheuta toimenpiteitä.

Lisätiedot

Kaupunginarkkitehti Ritva Kangasniemi, p. 040 756 9491, ritva.kangasniemi@ylojarvi.fi

Kaupunginarkkitehti ehdottaa

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös

Jäsen Hannu Ruuska esitti, että asian käsittely siirretään kunnes hallitusohjelmassa on tätä koskeva lakiehdotus tullut valmiiksi.

Puheenjohtaja Pekka Hietaniemi kannatti Ruuskan esitystä.

--

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, suoritettiin äänestys. Äänestystavaksi päätettiin kädennostoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Ruuskan ehdotusta äänestävät ei.

Suoritettussa äänestyksessä Ruuskan esitys voitti äänin 6 (Ruuska, Hietaniemi, Hongisto, Jalonen, Pekkala, Pirttijoki) – 4 (Kesseli, Järvenpää, Mäkinen, Äikäs).

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 96
484/10.00.00/2022

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen

Edellisen käsittelyn jälkeen maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut mm. seuraavia muutoksia, joilla on asian käsittelyn suhteen merkitystä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviä on muutettu. Lain mukaan ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Käytännössä suunnittelutarvelupien ja poikkeamisien käsittely siirtyi kuntien päätettäväksi. Periaatteet ja vaatimukset ja

edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat kuitenkin pysyneet kutakuinkin ennallaan.

Laadittaessa kaavaa ranta-alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta suoraan, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tässä tulee kuitenkin huolehtia, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Käytännössä tätä on tulkittu siten, että kyläalueen mitoitus voi poiketa muusta alueesta.

Pykälä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (129 a §) on lisätty. Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Käytännössä tarkoitetaan kaavoittamattomia alueita. Tämä on otettu huomioon Ylöjärven viimeisimmässä rakennusjärjestyksen muutoksessa.

Pykälä 172 § mahdollistaa useamman rakennuspaikan ratkaisemisen samalla kerralla jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavassa alue tulee olla osoitettuna kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta. Toistaiseksi ei tätä menettelyä ole käytännössä sovellettu.

Yhteenvedona voidaan todeta, että luvan myöntämisen periaatteisiin ei ole tullut erityisiä muutoksia. Lakimuutokset ovat osaltaan selkeyttäneet prosesseja mm. poikkeamislupien suhteen. Jokainen lupa edellyttää edelleen tapauskohtaista harkintaa joko kaavoituksessa (poikkeamiset ja suunnittelutarveluvat) ja/tai rakennusvalvonnassa. Yhteistyötä tehdään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken. Käytäntöjä ja toimintatapoja kehitetään, joilla prosesseja voidaan sujuvoittaa kuitenkin lain ja asetuksen sallimissa puitteissa. Muilta osin viitataan aikaisempaan 13.10.2015 (§ 161) jätettyyn vastaukseen.

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa lausuntonaan kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä olevan lausunnon vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta

§ 52

23.03.2022

Ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräysten päivittäminen

Ympäristölautakunta 23.03.2022 § 52

Valmistelija

Ympäristösuunnittelija Laura Kokko

Ympäristönsuojelulain 202 §:n nojalla kunta voi antaa lain täytäntöön panemiseksi tarpeellisia, paikallisista olosuhteista johtuvia, kuntaa tai sen osaa koskevia yleisiä määräyksiä (kunnan ympäristönsuojelumääräykset). Määräykset eivät voi koskea ympäristönsuojelulain nojalla luvanvaraista, rekisteröitävää eikä yleisen ilmoitusmenettelyn mukaista toimintaa eivätkä puolustusvoimien tai rajavartiolaitoksen toimintaa. Määräykset eivät myöskään voi koskea ympäristönsuojelulain 31 §:ssä tarkoitettua koeluontoista toimintaa, 120 §:ssä tarkoitettuja poikkeuksellisia tilanteita eikä 136 §:n 1 momentissa tarkoitettua pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamista koskevaa ilmoitusmenettelyä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen ympäristönsuojelumääräyksestä siinä mainituin perustein.

Ylöjärven kaupungin ensimmäiset ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty vuonna 2002. Ylöjärven kaupungin nykyiset ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.8.2013 (kaupunginvaltuuston päätös 13.6.2013 § 89). Määräyksiä on nyt tarpeen tarkistaa lainsäädännössä tapahtuneiden muutosten sekä valvonnassa tehtyjen havaintojen johdosta.

Ympäristönsuojelumääräysten tarkistamista on valmisteltu viranhaltijayhteistyönä Tampereen kaupunkiseudun kuntien kanssa. Yhteistyön tuloksena on laadittu määräysluonnos, josta kukin kunta on muokannut kuntakohtaisen luonnoksen määräyksineen ja perusteluineen.

Muutokset

Voimassa oleviin määräyksiin on kauttaaltaan tehty useita sisällöllisiä muutoksia, selvennyksiä ja päivityksiä. Pienempiä muutoksia on tehty mm. ajoneuvojen pesun ja huollon, kemikaalien varastoinnin ja käsittelyn, ilmansuojeluun liittyvien pykäliden sekä melun torjunnan osalta.

Työmaavesiä koskevan pykälän 8 § lisääminen on nähty tarpeelliseksi ympäristönsuojeluviranomaisten käytännön työn kannalta. Isompien työmaiden työmaavesissä voi olla paljon kiintoainesta sekä epäpuhtauksia, jotka voisivat käsittelemättöminä aiheuttaa ympäristön pilaantumista.

Määräyksiin ehdotetaan lisättäväksi myös uusia pykäläitä. Jätteen hyödyntämistä maanrakentamisessa käsittelevällä 25 §:llä luodaan uusi ilmoitusvelvollisuus ns. Mara-asetuksessa (Valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maanrakentamisessa 843/2017) määritellyn ilmoitusvelvollisuuden alle jääville massamäärille. Määräyksen sisältö noudattaa pääsääntöisesti Mara-asetuksen määrittelyä. Tavoitteena on ollut edistää kiertotaloutta ja luoda selkeät yhteiset

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 52
§ 97

23.03.2022
15.06.2022

säännöt sille, miten määräyksessä mainittuja jätteitä voidaan hyödyntää pienimuotoisissa kohteissa.

Maa- ja kotieläintalouteen liittyvä pykälä 27 § on pääsääntöisesti uusi, sisältäen osan voimassa olevien määräysten 22 §:stä. Määräykset on annettu Pinsiön-Matalusjoen ja Ruonanjoen sekä niissä elävän arvokkaan jokihelmisimpukan suojelemiseksi. Pykälä 28 § on myös uusi ja se on annettu pohjaveden suojelemiseksi.

Ympäristönsuojelumääräysten valmistelusta tulee kuuluttaa ja tiedottaa kuntalaisille sekä muille tahoille ja siten tarjota heille mahdollisuus osallistua määräysten valmisteluun. Valmisteluvaiheessa ympäristönsuojelumääräyksistä on pyydettävä lausunto asianomaiselta valtion valvontaviranomaiselta sekä tarvittaessa muilta viranomaisilta.

Liitteet

Luonnos Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräyksistä perusteluineen

Lisätietoja

Ympäristösuunnittelija Laura Kokko, p. 044 4811 402,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Vt. Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää:

1. asettaa ympäristönsuojelumääräysten luonnoksen perusteluineen nähtäville Ylöjärven kaupungin verkkosivuille,
2. ilmoittaa ympäristönsuojelumääräysten luonnoksen nähtävillä olosta kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä Ylöjärven Uutisissa,
3. pyytää ympäristönsuojelumääräysten luonnoksesta lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, terveydensuojeluviranomaiselta, jätehuoltoviranomaiselta, rakennusvalvontaviranomaiselta sekä kaavoitukselta. Lisäksi luonnoksen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta esittää mielipiteensä luonnoksesta lähetetään erikseen tieto MTK-Ylöjärvelle, MTK-Kurulle, MTK-Viljakkalalle ja Ylöjärven Luonto ry:lle sekä niille Ylöjärven alueella toimiville asukas- ja kyläyhdistyksille, joiden yhteystiedot löytyvät internetistä.

Päätös

Keskustelun kuluessa Ruuska ehdotti muutosta ympäristönsuojelumääräysten pykälään 28 liettelannan ja virtsan levittäminen I-luokan pohjavesialueilla on kielletty. Ruuska ehdotti, että liettelannan ja virtsan levittäminen I-luokan pohjavesialueilla on kielletty uusilla peltoaloilla. Lehti kannatti ehdotusta.

Koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, suoritettiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Ruuskan ehdotusta äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7 (Uusitalo, Konttinen, Kuusinen, Kyttälä-Koskinen, Leppänen, Mäkinen, Peltola) - 4 (Ruuska, Koski, Lehti,

Ympäristölautakunta

§ 52

23.03.2022

Ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

Ylihonkaluoma). Puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 97

268/11.00.00/2022

Valmistelija

Ympäristösuunnittelija Laura Kokko

Ympäristönsuojelumääräykset ovat olleet 20.4.-27.5.2022 välisenä aikana nähtävillä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Asiasta on ollut ilmoitus Ylöjärven Uutiset-lehdessä 20.4.2022. Luonnoksesta on pyydetty ympäristölautakunnan päätöksen mukaiset lausunnot ja lähetetty tieto päätöksen mukaisille yhdistyksille. Luonnoksesta on saapunut viisi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Liitteenä olevassa koosteessa on esitetty saapuneet lausunnot ja mielipiteet sekä ympäristötoimen vastaukset niihin.

Lausuntojen perusteella ympäristönsuojelumääräysten luonnokseen on tehty joitain muutoksia. Muutokset on esitetty luonnoksessa punaisella.

Liitteet

Kooste lausunnoista ja ympäristötoimen vastineista
Luonnos Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräykset
Liitteet 1 A-1 K
Liitteet 2 A-2 B

Lisätietoja

Ympäristösuunnittelija Laura Kokko, p. 044 481 1402,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että
- kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiksi perusteluineen ja lähettää ne edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi
- uudistetut ympäristönsuojelumääräykset astuvat voimaan 1.11.2022 ja niillä kumotaan aiemmin hyväksytyt ympäristönsuojelumääräykset (kaupunginvaltuuston päätös 13.6.2013 § 89).

Päätös

Valmistelija teki kokouksessa teknisen korjauksen asian selosteosaan; luonnoksesta saapui neljä lausuntoa.

Honkanen teki muutosesityksen: Esitän, että Ylöjärven kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä täsmennetään 11 § Lisämääräykset polttoaineiden ja kemikaalien varastoinnista pohjavesialueella osalta seuraavasti;

Maanpäälliset säiliöt

Ympäristölautakunta

§ 52

23.03.2022

Ympäristölautakunta

§ 97

15.06.2022

Säiliöt, joissa on kaksoisvaippa tai kiinteä umpinainen valuma-allas, tulee varustaa säiliön välitilan vuotojen ilmaisujärjestelmällä tai muuten siten, että säiliöiden tiiviys on todettavissa.

Yksivaippainen säiliö tulee sijoittaa suoja-altaaseen, jonka tilavuus on vähintään 110 % säiliön suurimmasta nestetilavuudesta; kaksoisvaippainen säiliö tai umpinaisella suoja-altaalla varustettu yksivaippainen säiliö on sijoitettava säiliön ylitäytön keräävään katettuun suoja-altaaseen.

Polttonestesäiliöt työmaa-alueilla

Työmaa-alueella varastosäiliöt, IBC-pakkaukset ja säiliökontit tulee sijoittaa suoja-altaisiin. Sadeveden pääsy suoja-altaaseen tulee estää.

Tankkauspaikan on oltava tiiviiksi pinnoitettu tai katettu imeytysmatoilla niin, että mahdolliset vuodot voidaan kerätä talteen. Muiden pohjaveden pilaantumisvaaraa aiheuttavien kemikaalien varastoiminen työmaa-alueella on kielletty.

Kattamattomien suoja-aitaiden hulevedet tulee poistaa hallitusti.

Valmistelija teki seuraavat tekniset korjaukset luonnoksen kohtaan 11 §

Lisämääräykset polttoaineiden ja kemikaalien varastoinnista pohjavesialueella.

Maanpäälliset säiliöt -kohdasta poistetaan 2. kappale. Polttonestesäiliöt työmaa-alueilla -kohdasta poistetaan viimeinen kappale.

Honkanen veti muutosesityksensä pois.

Lisäksi Maanpäälliset säiliöt -kohdassa lause ”Kaksoisvaippasäiliön tulee olla katetussa tilassa” muutetaan muotoon ”Säiliön, jolla on avoin valuma-allas, tulee olla katetussa tilassa.”

Lautakunta hyväksyi näillä muutoksilla.

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehtyyn valitukseen ympäristölautakunnan päätöksestä 23.3.2022 § 57

Ympäristölautakunta 15.06.2022 § 98
7/11.01.04/2022

Valmistelija

ma. ympäristötarkastaja Kaisa Oikarinen

Selostus asiasta

Kiinteistön Niemenmäki [REDACTED] omistaja [REDACTED] haki 12.9.2021 vireille tulleella hakemuksellaan vesihuoltolain (119/2001) 11§:n mukaista vapautusta viemäriverkostoon liittymisvelvollisuudesta. Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta antoi vapautushakemuksesta päätöksen 23.3.2022 § 57, jossa todettiin, että kiinteistön omistajalle ei myönnetä vapautusta viemäriverkostoon liittymisvelvollisuudesta. Kiinteistö tulee liittää viemäriverkostoon.

Kiinteistön omistaja [REDACTED] on valittanut päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valittaja hakee muutosta vesihuoltolain 11 §:n mukaisesta vapautushakemuksensa päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta. Valituksen perusteena on asumiskustannuksien nousu kohtuuttomiksi muidenkin elinkustannuksien kallistuessa. Lisäksi on esitetty, että liittymismaksu on noussut huomattavasti kahden vuoden aikana. Valituksen mukaan nykyinen jätevesijärjestelmä toimii moitteettomasti.

Asian vireilletulo

Valitus on jätetty Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 30.4.2022. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristölautakunnan lausuntoa valituksen johdosta 10.6.2022 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 27.6.2022 asti.

Lainsäädäntö

Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesijohtoon ja viemäriin. Saman lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassaolevan tai määräaikaisen vapautuksen 10 §:ssä tarkoitetusta liittämisvelvollisuudesta 11 §:ssä määrätyn perustein.

Vesihuoltolain 11 §:n mukaan vapautus liittämisvelvollisuudesta on myönnettävä jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesi huoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja
- 2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella

Lisäksi edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

Tarkastelu

Ympäristölautakunnan päätöksessä 23.3.2022 § 57 on esitetty perustelut kielteiselle päätökselle jätevesiviemäriin liittymisvelvollisuudesta vapauttamisesta.

Vesihuoltolain 11 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon erityisinä syinä lähinnä liittymän rakentamiskustannuksiin ja muodostuvan jäteveden vähäiseen määrään tai muuhun näihin verrattavaan objektiivisesti havaittavissa olevaan seikkaan liittyvät syyt. Tarkemmin erityisiä syitä ei ilmaista laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Erityisten syiden olemassaolo ei siis yksinään riitä perusteeksi vapauttamiselle, vaan lisäksi edellytetään, että liittäminen muodostuisi kiinteistön omistajan tai haltijan kannalta kohtuuttomaksi.

Lainkohdassa tarkoitetun kohtuuttomuuden arviointia ei voida perustaa yksinomaan kiinteistön omistajan tai haltijan henkilöön liittyviin subjektiivisiin syihin. Vesihuoltopalveluiden tarpeen ei voida katsoa olevan vähäinen vakituksessa käytössä olevassa taloudessa ja normaalein vesikalustein varustellussa kiinteistössä. Kiinteistön jätevesijärjestelmä on rakennettu 2000 ja sen uudistamisen voidaan katsoa olevan ajankohtainen. Järjestelmään tehdyn investoinnin voidaan katsoa maksaneen itsensä takaisin. Asian käsittelyn aikana ei tullut ilmi seikkoja, joiden vuoksi viemäri liittymän rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia voitaisiin pitää kohtuuttomina. Liittymismaksu alueella määräytyy vesihuoltolaitoksen hinnaston mukaisesti. Valittaja lähetti alustavan kustannusarvion ympäristölautakunnan kokouksen 23.3.2022 esityslistan julkaisemisen jälkeen. Eli päätöstä tehdessä valittajan lähettämä kustannusarvio oli ympäristölautakunnan käytettävissä toisin kuin pöytäkirjassa on mainittu. Valituksen yhteydessä esitetty kustannusarvio ei poikkea merkittävästi aikaisemmasta kustannusarviosta. Rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ei voida katsoa kohtuuttomiksi kyseisellä alueella.

Valittaja on toimittanut porakaivon talousvesitutkimustulokset valituksen lisäselvityksenä. Tutkimustuloksilla ei ole asian kannalta merkitystä, koska kiinteistöllä ei ole liittymisvelvollisuutta vesijohtoon, vaan ainoastaan jätevesiviemäriin.

Lisätiedot

ma. ympäristötarkastaja Kaisa Oikarinen, puh. 040 120 8901, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta toistaa päätöksessään 23.3.2022 § 57 annetut perustelut ja antaa selosteessa esitetyin perustein Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon vastineeksi valituksesta 1010/03.04.04.21/2022:

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta katsoo, että Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehty valitus tulee hylätä perusteettomana ja ympäristölautakunnan päätös 23.3.2022 § 57 tulee pysyttää voimassa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Lehti jätti eriävän mielipiteen.

Panu Koski (yhteisöjäävi) poistui kokouksesta ennen asian käsittelyn aloitusta klo 19.17.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.