

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 13.11.2023 § 94

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 49
823/10.02.03/2021

Hyväksymiskäsittely

Ympäristölautakunta hyväksyi Siltatie 4, koillinen, pohjoisosan asemakaavan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin kokouksessa 25.10.2023 § 111 ja esitti asemakaavan hyväksymistä kaupunginhallitukselle 30.10.2023 § 320 ja siitä edelleen kaupunginvaltuustolle.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 13.11.2023 § 94.

Lausuntopyyntö

Kaavaehdotuksesta jätettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen yksi (1) valitus, viiden (5) asemakaavan vaikutusalueen kiinteistöjen omistajien toimeksiannosta. Hallinto-oikeus on pyytänyt Ylöjärven kaupungin vastinetta valitukseen. Lausunolle on myönnetty lisäaikaa 29.2.2024 saakka.

Toimivalta

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n nojalla kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston puolesta valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus voi yhtyä valtuuston päätökseen.

Valitusten kohteet

Päätöksestä jätetty valitus, jossa vaaditaan, että Siltatie 4. koillinen, pohjoisosan asemakaavan hyväksymistä koskeva Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2023 kumotaan ja että asemakaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Varsinainen valitusosa on 12 sivua ja valitukseen on sisällytetty koko kaava-aineisto liitteineen ja selvityksineen yhteensä 190 sivua. Vaatimuksen perustelut ovat otsikoitu valitukseen seuraavasti.

- Ylöjärven rakennusjärjestys 2021 (Rakentaminen ranta-alueilla.)
- Rakentamisesta ranta-alueella
- Kaavan valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta (Ylöjärven luontoyhdistyksen lausunto 15.11.2022)
- Kiinteästä muinaisjäännöksestä
- Viisjärven etelänpuoleisen metsäalueen liito-oravista ja luonnosta
- Alueelle suunnitellusta tiestä
- Alueelle suunnitelluista rakennuksista
- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 6.6.2023
- Siltatie 5. kaavan vaiheesta (Perkonmäentien alueen asemakaava)
- Ympäristövaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
- Siltatie 4 asemakaavan pohjoisosan palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi
- Kunnanvaltuuston päätöksen lainvastaisuudesta

Lausunto

Lausunnossa vastataan valitukseen. Lausunnon otsikointi vastaa valituksen otsikointia.

- **Ylöjärven rakennusjärjestys 2021 (Rakentaminen ranta-alueilla.)**
Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys 2021, 21 §: Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä. Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 72 §, 1 momentti: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Näin ollen rakennusjärjestyksen luku 7 koskee silloin kun alueella ei ole voimassa suunnittelua ohjaavaa asemakaavaa tai osayleiskaavaa.

- **Rakentamisesta ranta-alueella**
Kun alueella on lainvoimainen osayleiskaava ja laaditaan MRL:n mukaisesti asemakaavaa, perustuu maankäytön suunnittelu riittäviin selvityksiin, jotka tarkentuvat siirryttäessä osayleiskaavatasolta asemakaavatasolle. Laadittu asemakaava noudattaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita ollen pääpiirteissään osayleiskaavan mukainen ja asemakaavoituksen yhteydessä on tilattu tarvittavat tarkentavat selvitykset.

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §1 momentin kohtaa on käsitelty edellisessä kohdassa.

Kun rakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan MRL 171 § mukaisella poikkeamisluvalla alueella, jolla ei sijaitse oikeusvaikutteista rakentamista suoraan mahdollistavaa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa, tehdään tulkinta rakentamisen sijoittumisesta rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle, jota koskee myös Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaa 25 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön.

Rantojen maankäytön suunnittelua koskevan ympäristöministeriön ympäristöoppaan 120 mukaan ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-aluetta tulkittaessa tulisi suunnittelutarpeen perustua pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseen. Tästä ei ole kyse vaan asemakaava perustuu oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan ja kaavassa osoitettuun vakituisen asutukseen.

Tässä tapauksessa tarkasteltavana on ranta-alueen sijaan rantavyöhykkeen laajuus. Yleisesti ottaen rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus.

Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, ei kuitenkaan missään 200 metriä leveämmälle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Lähimmillään kaavassa osoitetun katualueen reuna on noin 130 metrin etäisyydellä. Varsinainen rakennettava katu on kauempana. Lähimmän korttelialueen reuna on noin 200 metrin etäisyydellä Viisajärvestä ja rakennettavat rakennukset kauempana.

Viisajärvi on pienialainen järvi. Viisajärven etelä- ja lounaispuoleinen osa on metsäistä ja kohtalaisen jyrkkää rinnealuetta. Viisajärvi ei rajaudu avoimeen pelto- tai niittymaisemaan. Alueella ei sijaitse virkistyspalveluja. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on pientalovaltaista asuinalueita, joka sijoittuu metsäiselle alueelle. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, jotka asemakaavamääräysten mukaan säilyvät metsäisinä. Lähivirkistysalueilla sijaitsee olemassa olevia virkistysreittejä sekä osoitetaan uusia yhteyksiä, jotka yhdistyvät Siltatien asuinalueen olemassa oleviin ja tuleviin virkistysalueisiin. Virkistysyhteydet eivät suuntaudu asemakaavoittamattomalle alueelle eikä vesistön suuntaan. Asemakaavan ratkaisut eivät tukeudu vesistöön. Rantavyöhyke on huomioitu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, kun maankäyttöä on tutkittu ja osoitettu.

- **Kaavan valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta**

Kaavaratkaisu noudattaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita. Selvityksiä on täydennetty asemakaavan tarkkuudella. Selvityksissä esiintulleet erityiset arvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava-asiakirjoissa on arvioitu vaikutuksia riittävällä tavalla. Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000 -alueeseen on tehty asianmukaisesti ja naturatarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti.

Alueelle on laadittu luontoselvitykset Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys 15.9.2020 sekä luontoselvityksen täydennys 9.6.2022 (liito-orava ja lahokaviosammal). Alueella ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyypit. Selvitysalueella tunnistetut luontotyypit eivät täyttäneet vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Selvitysalueella ei ole liioin metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä eikä lahokaviosammaleesta. Selvityksen mukaan aiemmat liito-oravaan liittyvät havainnot on otettu riittävällä tavalla huomioon jo osayleiskaavavaiheessa osoitettuna laajoina virkistysalueina.

- **Kiinteästä muinaisjäänöksestä**

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Alueelle on tehty Siltatien koillispuoleisen sekä Perkonmäen asemakaava-alueiden arkeologinen tarkkuusinventointi. Muinaisjäänös suoja-alueineen määritellään museoviraston tai Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta. Kaavan ehdotusvaiheessa antamassaan lausunnossa Maakuntamuseo katsoo

selvityksen olevan riittävä ja toteaa lausunnossaan, että Maakuntamuseo katsoo kaavan olevan kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä

- **Viisajärven eteläpuoleisen metsäalueen liito-oravista ja luonnosta**

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Asemakaavan laadinnan aikana on tehty luontoselvitys Viisajärven eteläpuoleisen alueen luontoselvitys sekä luontoselvityksen täydennys liito-oravan ja lahokaviosammaleen osalta. Luontoselvityksen täydennys laadittiin koska ilmeni selvitystarve lahokaviosammaleen osalta sekä luontoselvitys tehtiin kesäkaudella ja liito-oravan oikea aikainen inventointi on keväällä.

Luontoselvitysten mukaan alueella ei ole vesilain, metsälain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen mukaisia alueita. Alueelta puuttuvat myös selkeät luontodirektiivin mukaiset luontotyypit. Alueella tunnistetut luontotyypit eivät täytä vesilain mukaisia vesiluonnon tyyppejä eivätkä luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Alueella ei ole liioin metsälain erityisen tärkeitä ympäristöjä. Liito-oravasta tai lahokaviosammaleesta ei tehty havaintoja. Selvityksen mukaan aiemmat liito-oravaan liittyvät havainnot on otettu riittävällä tavalla huomioon jo osayleiskaavavaiheessa osoitettuna laajoina virkistysalueina.

Luontoselvityksessä on esitetty ko. alueella sijaitsevia tärkeimpiä tai erityispiirteisiä luontokohteita, jotka on otettu huomioon asemakaavasuunnittelussa. Luontokohteet on huomioitu katulinjauksissa sekä korttelialueissa. Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, VL, jotka tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena. Virkistysalueita osoitetaan tällä kaavalla 52 % koko kaava-alueen maankäytöstä, mikä on huomattavan paljon. Vielä jos tarkastellaan laajempaa Siltatien kokonaisuutta, on virkistysalueiden osuus kokonaismaankäytöstä aivan poikkeuksellisen suuri.

Alueelle on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys 6.6.2023, joka on ollut kaavan ehdotusaineiston liitemateriaalina nähtävillä. Selvityksen johtopäätöksenä ja suosituksena todetaan että ”Kaavaluonnoksen ja alustavan kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ei ole suoria luontotyyppeihin tai lajeihin kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Alueen yleiskaava edellyttää ulkoilun ohjaamista siten, että Natura-alueeseen ei kohdistu olennaisesti kasvavaa ulkoilupainetta. Kaava-alueilla ja niiden tuntumassa on jo toteutettu ulkoilureittejä. Suositeltavaa kuitenkin on, että Natura-alue perustetaan luonnonsuojelualueeksi, jolloin alueella liikkumista on tehokkaampaa hallita mahdollisin rajoituksin, tiedottamalla sekä tarvittaessa ohjaamalla liikkumista.” Tällä kaavalla ei ratkaista Natura-alueen maankäyttöä. Asemakaavassa on osoitettu laajalti virkistysalueita sekä uusia että olemassa olevia virkistysreittejä, jotka yhdistyvät Siltatien asuinalueen olemassa oleviin ja tuleviin virkistysalueisiin.

Lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000-alueeseen on tehty asianmukaisesti ja Natura tarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti. Lisäksi EL Y-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on myös osoitettu kattavasti viheralueita, mikä luo hyvät edellytykset luonnon monimuotoisuudelle.

- **Alueelle suunnitellusta tiestä**

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Asemakaava on osayleiskaavaa tarkempaa maankäytön suunnittelua. Asemakaavasuunnittelun yhteydessä aluevaraukset ovat tarkentuneet. Asemakaavassa asumiselle osoitetut alueet sijoittuvat osayleiskaavassa osoitetulle AP-5 alueelle, ja asumista on osoitettu osayleiskaavassa ajateltua vähemmän. Asemakaavan ratkaisuihin, mukaan lukien katulinjat, vaikuttavat mm. maaston muodot ja ilmansuunnat. Viisajärveen laskeva maasto on pohjoisen suuntainen rinne, joka ei ole asuinrakentamiselle suotuisaa aluetta.

Sen lisäksi että asemakaavasuunnittelussa asuinrakentaminen sijoitetaan asumiselle suotuisille alueille, on katualuevaraukset sijoitettu siten että kadun toteuttaminen on mahdollista ja järkevää alueen maastonmuodot huomioiden sekä alueen luontoarvot huomioiden.

Asemakaavalla ei osoiteta maantietä vaan asemakaavakatu. Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen Pekonmäentie-kadun sijaintia on muutettu siten että se on sijoitettu mahdollisimman kauas kaava-alueen itäreunasta. Etäisyys asemakaavan mukaisesta katualueen reunasta (katualue pitää sisällään rakennettavan kadun vierialueineen ja luiskineen ja reunoineen) asemakaava-alueen reunaan on vain lähimmässä kohdassa 21 metriä ja muualla enemmän. Kadun asuinkortteleiden puoleiseen reunaan on tarkoitus rakentaa kevyen liiketeen väylä. Varsinaiseen rakennettavaan kadun keskilinjaan on Viisajärvestä noin 150 metriä.

Alueen kadut palvelevat pientalovaltaisia asuinalueita, jolloin liikennemäärät ovat maltillisia ja kaduille todennäköisimmin asetettavat ajonopeudet ovat matalat 30 km/h (asuntokadut) ja 40 km/h (Perkonmäentie). Matalat ajonopeudet eivät tyypillisesti aiheuta merkittävää meluhaittaa. Tarkempi katusuunnittelu laaditaan asemakaavan valmistumisen jälkeen. Perkonmäentien katu tulee sijoittumaan asemakaavassa osoitetun katualuevarauksen sisälle. Laajemman alueen pääkatuna toimii Siltatie. Perkonmäentie toimii Siltatie 4. ja 5. asemakaava-alueen kokoojakatuna.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan AP-5 merkinnällä osoitetun pientalovaltaisen asuntoalueen korttelirakennetta ja osoitetaan sekä lähivirkistykseen että hulevesien hallintaan tarkoitettut alueet ja katualueet. Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavasta ei näin ollen nähdä aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille.

Kaava-alueen ja Viisajärven välisellä alueella ei ole rakennuksia eikä osayleiskaavassa ole osoitettu uusia rantarakennuspaikkoja. Viisajärven rannalla on kaksi olemassa olevaa lomarakennusta. Näistä toinen lomarakennus sijoittuu alle 60 metrin etäisyydelle Viljakkalantiestä (mt 2773). Viljakkalantien tiealue ja Viisajärven vesialue rajoittuvat suoraan toisiinsa.

- **Alueelle suunnitelluista rakennuksista**

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Alueen arvioitu asukasmäärä on kokonaisuudessa noin 335 asukasta, josta nyt hyväksytyyn kaavaratkaisuun sisältyy korttelialuetta noin 250 asukkaalle. Osayleiskaavassa arvioitu asukasmäärä ei tule toteutumaan sillä alueen luontoarvojen maastollisten olosuhteiden vuoksi aluetta ei voida hyödyntää siinä mittakaavassa, kuin osayleiskaavassa on ajateltu.

Asemakaavassa osoitetaan laajat lähivirkistysalueet, joilla sijaitsee olemassa olevia virkistysreittejä sekä osoitetaan uusia yhteyksiä. Yhteydet eivät suuntaudu asemakaavoittamattomalle alueelle eikä vesistön suuntaan. Perkonmäen katualue toimii kaava-alueen itäpuolisena kevyenliikenteen kulkureittinä. Asemakaavalla muodostuva asuinalue on pientalovaltainen ja aluetta ympäröivät virkistysalueet säilyvät kaavamääräysten mukaan puustoisina. Asemakaavan ratkaisut eivät tukeudu vesistöön. Viisajärven alueella ei sijaitse virkistyspalveluja eikä niitä kaavalla sinne ohjata. Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaava-alueen pohjois- ja itäpuoleisen lähivirkistysalueen (VL-10) kaavamääräystä on tarkennettu. Määräyksestä on poistettu kohta: Ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu. Muut kaavassa osoitetut lähivirkistysalueet (VL-9) on osoitettu kaavamääräyksellä ulkoilu- ja virkistysmetsiksi, joilla ulkoilureittien toteuttaminen on sallittu.

Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavasta ei aikaisemmin todetun perusteella nähdä aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille. Asemakaava ei ulotu yksityisessä maanomistuksessa oleville kiinteistöille. Muistutuksenjättäneiden maanomistajien kiinteistöillä on voimassa osayleiskaava: Ylöjärvi Kirkonseutu, Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), hyväksytty Kv 12.12.2013, joka toimii maankäytön ohjaavana suunnitelmana.

- **Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 6.6.2023**

Viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen.

Alueen asemakaavoituksen myötä hulevedet tulevat lisääntymään, kun päällystetty pinta lisääntyy. Hulevesisuunnitelmassa on todettu, että luonnollista virtausreittiä Viisajärven suuntaan ei ole ja näin ollen hulevedet johdetaan hallitusti Veittijärven purkavaan uomaan.

Hulevesiselvityksen mukaan Viisajärven kohdistuvaa muuttuvaa valuntaa kompensoidaan Perkonmäen kaava-alueelta viivytyksen ja luonnollisen purkureitin kautta. Perkonmäen kaava-alueelle on laadittu samanaikaisesti hulevesisuunnitelmaa, jossa tilanne on otettu huomioon. Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen hallinta että laadullinen hallinta, jotta vastaanottavien vesistöjen laatu säilyy.

Tarkempi hulevesisuunnittelu tehdään asemakaavan valmistumisen jälkeen tarkemman katusuunnittelun yhteydessä.

Hulevesikonsultilta on saatu työnaikaisia tuloksia hulevesisuunnitelmasta, joita on käytetty kaavaehdotuksen laadinnan pohjana. Raportti on tarkoituksenmukaista laatia kaavaratkaisusta, joka vastaa lopullista kaavaa. Varsinainen raportti on viimeistelty 6.6.2023.

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000-

alueeseen on tehty asianmukaisesti ja naturatarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti.

- **Siltatie 5. kaavan vaiheesta (Perkonmäentien alueen asemakaava)**

Siltatie 5. vaiheen kaavoitus on vireillä samanaikaisesti Siltatien 4:n kanssa. 5.vaiheen ehdotusta laaditaan parhaillaan. Molemmat asemakaavat myös liikenneväylien osalta sisältyvät viiden vuoden suunnittelu- ja toteutusohjelmaan (MAPSTO). Kaavat täydentävät Siltatien ympäristön kokonaisuutta ja perustuvat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan maankäyttöön. Myös Perkonmäentien, MRL:n mukaisesti laadittava, asemakaava pohjautuu ja tulee pohjautumaan laajoihin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä huolelliseen ja harkittuun suunnitteluun.

Omana prosessina käsiteltävä Siltatien 5. vaiheen asemakaava, Perkonmäentie (käytetty myös työnimeä Perkonmäen asemakaava) arvioidaan valmistuvan vuoden 2024 aikana.

- **Ympäristövaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**

Kaavaratkaisu noudattaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita ollen pääpiirteissään osayleiskaavan mukainen. Selvityksiä on täydennetty asemakaavoituksen tarkkuudella. Selvityksissä esiintulleet erityiset arvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaava-asiakirjoissa on arvioitu vaikutuksia riittävällä tavalla.

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunnossaan todennut mm. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000-alueeseen on tehty asianmukaisesti ja naturatarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti.

- **Siltatie 4 asemakaavan pohjoisosan palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi**

Asemakaavaratkaisu noudattaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita ollen pääpiirteissään osayleiskaavan mukainen Asemakaavaa varten on laadittu kattavat selvitykset asemakaavan tarkkuudella. Ns. täyttömaa-alue, johon valituksessa viitataan, tullaan osoittamaan rakentamisen ulkopuolelle virkistyskäyttöön. Asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana on ns. täyttömaa-alueelle tehty maaperätutkimuksia, joiden perusteella on todettu, että ko. alueelle ei voida osoittaa asumista. Lopullista käyttötarkoitusta tarkastellaan omana MRL:n mukaisena asemakaavaprosessina, eikä sillä ole vaikutuksia pohjoispuoleisen alueen käyttöön eikä aikatauluun eikä sitä ole ollut tarkoituksen mukaista kytkeä samaan hyväksymispäätökseen. Asemakaavasta ei nähdä aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille eikä asemakaava ulotu yksityisessä maanomistuksessa oleville kiinteistöille.

Muistutuksenjättäneiden maanomistajien kiinteistöillä on voimassa osayleiskaava: Ylöjärvi Kirkonseutu, Kirkonseudun osayleiskaavan muutos (rautatien ja Viljakkalantien välinen alue), hyväksytty Kv 12.12.2013, joka toimii maankäytön ohjaavana suunnitelmana.

- **Kunnanvaltuuston päätöksen lainvastaisuudesta**

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä perustuu siihen, että kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Kaavoitus perustuu laajoihin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Asemakaava on laadittu MRL:n mukaisessa kaavoitusprosessissa. Kaavaratkaisu on perustunut kattaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä harkittuun suunnitteluun kokonaisuutena. Näin ollen valituksen kohteena olevassa kaupungin päätöksessä ja valituksen johdosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle annettussa em. lausunnossa esiin tuoduin perusteiden asiassa ei ole kyse lainvastaisesta päätöksestä.

Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten kaupunginhallitus vaatii valituksen hylkäämistä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Liitteet	Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (päiväys 16.1.2024) ja valituskirjelmä
Lisätiedot	kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324 sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. yhtyä kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen ja vaatii valituksen hylkäämistä, 2. antaa tästä syystä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle selosteosan mukaisen lausunnon liitteineen ja 3. toimittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lausuntopyynnössä mainitut valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.
Päätös	Hyväksyttiin. ----- Kaupunkirakennejohtaja ja kaavoituspäällikkö poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 17.06.