



Vastaanottaja
Ylöjärven kaupunginhallitus

Muutoksenhaunalainen päätös
Ylöjärven kaupunginvaltuusto 10.6.2024 § 54

Valittajat

LAUSUNTOPYYNTÖ

- Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
- Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 30.9.2024**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeustuomari Maria Kuusinen.

Julian Kettunen
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>



HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

VALITUS

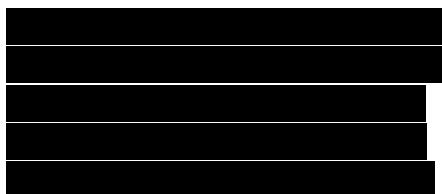
Päätös, josta valitetaan

Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätös 10.6.2024 § 54, 822/10.02.02.02/2021, pöytäkirja julkaistu kaupungin verkkosivustolla 12.6.2024, tiedoksisaanti siten 19.6.2024

Asia

Teivo-Mäkkylä -osayleiskaavan hyväksyminen

Valittajat



Kaikkien asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, varatuomari Antti Hyvönen
Asianajotoimisto Arctica Oy
Verstaankatu 5 B 31, 33100 Tampere
puh. 045 267 7676
antti.hyvonen@asianajoarctica.fi

Vaatimukset

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen.

Ylöjärven kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkolain 4 § 1 momentin mukaisine korkoineen kuukauden kuluttua päätöksestä lukien. Oikeudenkäyntikulujen määrä valituksen jättämisen hetkellä on 2.055,60 euroa (sis. alv. 24 %).

Perustelut

Asianosaisasemasta

Valittajista kaavoituksen kohteena olevan alueen maanomistajia ovat [REDACTED]. Maanomistajalla on asema asianosaisena. Maanomistajuuden lisäksi edellä mainituista [REDACTED] asuvat Teivaalan kartanon talouskeskuksen alueella, joka välittömästi rajoittuu kaavoituksen kohteena olevaan alueeseen.

[REDACTED] on ollut alueen maanomistaja kaavoitusprosessin aikana 3.5.2024 saakka. Lisäksi hän asuu Teivaalan kartanon talouskeskuksen alueella. Kaavoitettavalla alueella on merkittävä vaikutus talouskeskuksen alueen kulttuuriympäristöön ja asuinviihtyvyyteen, joten myös hänen voidaan katsoa olevan asianosaisen asemassa. Toissijaisesti [REDACTED] on joka tapauksessa Ylöjärven kunnan asukas.

Valituksen perusteet

Valitus perustuu siihen, että kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja siihen, että päätös on muutoin lainvastainen.

Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa

[REDACTED] on omistanut kaavoituksen kohteena olevalta alueelta toukokuun alkuun saakka maata n. 27 hehtaaria. Sitten maanomistus on siirtynyt [REDACTED] lapsille siten, että [REDACTED] omistavat n. 17 hehtaaria ja [REDACTED] n. 10 hehtaaria kaavoitettavalta alueelta.

[REDACTED] on asiamiehensä kanssa käynyt keskustelemassa Ylöjärven kaupungin edustajien (mm. kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen paikalla) kanssa 13.12.2022. [REDACTED] aloitteesta käydyn keskustelun sisältö on liittynyt mm. kaavoitettavan alueen maankäyttöön ja maanomistajan maankäyttöä koskeviin toiveisiin. [REDACTED] ensisijainen tahtotila on ollut, että junanradan koillispuoleiselle alueelle ei kaavoitettaisi asuntorakentamista lainkaan vaan, että alue olisi kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousaluetta. Toissijaisesti kyse on ollut siitä, millaista asuntorakentamista tulisi alueelle sijoittaa ja miten rakentaminen mahdollisesti sijoitettaisiin. Kaupungin edustajat ovat luvanneet palata asiaan tapaamisen jälkeen. Yhteydenottoa ei ole ikinä kuulunut. Kaupunki on kaavasuunnitelmassa sivuuttanut maanomistajan näkemykset kaavaan liittyen kokonaisuudessaan.

Vuorovaikutus ei ole toteutunut muutoin kuin pakollisilla toimilla, kuten virallisilla lausuntopyyntöillä. Huomioiden kaavoituksen vaikutus alueen maanomistajiin, tulisi kaupungin ja maanomistajan välillä olla muutakin vuorovaikutusta. Vuorovaikutus kaavan valmistelussa ei ole toteutunut siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.

Kaavoitusmateriaalista ilmenee tahot, jotka ovat kaavasta lausuneet. Kaavoitettavan alueen toinen merkittävä maanomistaja (kiinteistön 980-402-4-5 omistajat) ei ole lausunut kaavaluonnoksista mitään. Mitä ilmeisimmin heidän kanssaan kaupunki on käynyt keskustelua avoimemmin kuin [REDACTED] kanssa.

Kaavan sisältö

[REDACTED] ja sittemmin kevästä 2024 alkaen [REDACTED] ovat harjoittaneet maanviljelyä kaavoitettavalla alueella sijaitsevilla Teivaalan kartanon peltoalueilla.

Kaavoitettaessa kerrostaloalue välittömästi maanviljelysalueen viereen, tulee maanviljelyn jatkamisesta suhteettoman vaikeaa. Jo tähän päivään mennessä on voinut havaita, että läheisen Vihattulan alueen omakotitaloista tulee ihmisiä kulkemaan viljelymaalle kasvukauden aikana. Kerrostaloissa asuu huomattavasti enemmän ihmisiä ja haitta maanviljelylle on entistäkin merkittävämpi. Valtuustossa hyväksytyyn kaavan voi osaltaan katsoa loukkaavan maanviljelijän elinkeinonvapautta.

Kerrostaloalueen myötä alueen arvokas kulttuuriympäristö häviää. Teivaalan kartanon alue on merkitty voimassa olevassa maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Ympäröivät alueet on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi. Hyväksyty yleiskaava ei vastaa kulttuuriympäristön säilyttämiselle mm. maakuntakaavan määräyksissä asetettuja edellytyksiä. Erityisesti kerrostalojen rakentaminen alueelle ei turvaa ja edistä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Hyväksyty yleiskaava ei vastaa maakuntakaavan asettamia linjauksia alueiden suunnittelulle. Maakuntakaavassa Teivaalantien, Ilmarinjärventien, junanradan ja Vihattulan asuinalueen välinen alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Kuitenkin kyseiselle alueelle on osoitettu yleiskaavassa useiden hehtaarien kokoinen palstaviljelyalue.

Palstaviljelyalue ei ole maakuntakaavan mukaista alueiden käyttöä. Asuinrakentamiselle osoitetut alueet olisi tullut maakuntakaavan määräysten mukaisesti keskittää kyseiselle alueelle siinä tapauksessa, ettei aluetta kaavoiteta kokonaisuudessaan maa- ja metsätalouden käyttöön. Asuinrakentamisen alueita ei tulisi sijoittaa laajalle alueelle junanradan varteen.

Palstaviljelyaluetta koskeva merkintä poistaa peltoalueen viljelykäytöstä, eikä toisaalta palvele myöskään yhdyskuntarakentamista. Kuten maakuntakaavan selostuksesta ilmenee, hyvä viljelymaa on niukka ja uusiutumaton luonnonvara. Maatalouden säilyminen on turvattava myös jatkossa. Palstaviljelyalue johtaa pahimmillaan myös kasvitautilien

leviämiseen todellisessa viljelykäytössä oleville peltoalueille. Palstaviljelyalueen vaikutuksia läheiselle maataloudelle ei ole kaavaa valmisteltaessa selvitetty. Kaiken kaikkiaan em. selostusosan kirjaus maaseutualueiden säilyttämisestä on jäänyt huomioimatta Teivo-Mäkkylä -kaavaa laadittaessa.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaavaa valmisteltaessa on loukattu kaavoitettavan alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kuten edellä on todettu, on alueen maankäytössä poikettu siitä, mitä maakuntakaava osoittaa. Poikkeamat ilmenevät siihen suuntaan, että kiinteistön 980-402-4-3 alueelle on osoitettu maakuntakaavaa enemmän virkistysalueita ja vastaavasti kiinteistölle 980-402-4-5 huomattavasti enemmän rakentamiseen tarkoitettua aluetta.

Kiinteistön 980-402-4-3 alueet aiemmin omistanut [REDACTED] on ilmaissut kaupungille halunsa jatkossakin harjoittaa maataloutta ja ollut sitä mieltä, ettei nyt kaavoitettavalle alueelle tulisi junanradan koillispuolelle osoittaa lainkaan rakentamiseen käytettävää aluetta. Ilmeisesti mielipide ei ole ollut kaupungille mieleinen ja sen johdosta maatalouden harjoittaminen pyritään kaavamääräyksillä tekemään jatkossa hyvin hankalaksi. Vastaavasti asuntorakentamisen kaavoitus on kohdistettu muiden omistajien maalle.

On selvää, että palstaviljelyaluetta koskevat merkinnät ja kerrostaloalueiden kaavoittaminen tekevät maatalouden harjoittamisesta käytännössä mahdotonta. Tämän johdosta voi todeta, että kaavan valmistelu on selkeästi loukannut maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Huomioiden vaikutukset elinkeinoon ja elämään Teivaalan kartanon alueella, olisi kaavan valmistelussa tullut olla yhteydessä myös [REDACTED] kanssa.

Maanomistajien yhdenvertaisuuden loukkaaminen ilmenee myös Vihattulantien varressa sijaitsevien virkistysalueiden kaavoitusta koskien. [REDACTED] aiemmin omistama kiinteistö on jo aikanaan kaavoitettu asemakaavassa puistoalueeksi. Alue on kuitenkin nyt kaavoituksen kohteena yleiskaavamuutoksessa. [REDACTED] puolesta on pyydetty, että kyseinen alue sen sijaintinsa johdosta voitaisiin kaavoittaa asuinrakentamisen käyttöön. Pyyntöä ei ole ollut vaikutusta, sillä alue on edelleen virkistysaluetta. Vihattulantien varressa olevan toisen kiinteistön (980-427-1-487) omistajat ovat esittäneet lausumassaan pyynnön asuinrakentamiseen kaavoituksesta. Pynnön myötä aluetta on kaavoitettu asuinrakentamisen tarpeisiin.

Edellä mainitut seikat huomioiden on todettavissa, että maanomistajien kohtelu kaavaa valmisteltaessa ei ole ollut yhdenvertaista. [REDACTED] mielipiteitä ei ole lainkaan huomioitu, eikä häneen ole oltu yhteydessä lupauksista huolimatta vaikka muiden maanomistajien toiveita on kuultu. Yhdenvertaisuuden puutteiden takia kaavan voidaan todeta olevan lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Ylöjärven kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden

päätöksestä lukien. Oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta arvioitaessa on huomioitava osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaisille. Huomioiden kaupungin haluttomuus käydä keskustelua alueen merkittävien asianosaisten kanssa, on oikeudenkäyntikulut veloitettava korvaamaan täysimääräisesti.

Rovaniemellä 11. päivänä heinäkuuta 2024



Antti Hyvönen
Asianajaja, varatuomari
Rovaniemi

Liitteet

- Selvitys tiedoksiannon ajankohdasta
- Kaupunginvaltuuston päätös 10.6.2024