

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 10.6.2024 § 54

Kaupunginhallitus 26.08.2024
822/10.02.02/2021

Valmistelijat: hallintojohtaja Antti Pieviläinen, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen,
kaavoitusarkkitehti Helena Ylinen

Seloste ja perustelut: Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää 9.8.2024 päivätyllä lausuntopyynnöllä Ylöjärven kaupungilta lausunnon kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.6.2024 § 54 tehdyn valituksen johdosta (valitus jätetty kaikkien valittajien osalta asiamiehen välityksellä ja siihen on yhtynyt viisi yksityishenkilöä). Valituksessa vaaditaan valtuuston päätöksen kumoamista. Edelleen valituksessa vaaditaan Ylöjärven kaupunkia suorittamaan valittajien oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa laillisine viivästyskorkoineen.

Lausunnon antamisen määräaika on 30.9.2024.

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 86 §:n nojalla kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston puolesta valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus voi yhtyä valtuuston päätökseen.

Toimivalta: Hallintosääntö 86 §

Lisätietoja päätöksestä: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Liite nro 1 Valitus ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (yksityishenkilöiden nimet poistettu verkkojulkaisusta)

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. että se yhtyy kaupunginvaltuuston päätökseen 10.6.2024 § 54 ja antaa näin ollen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiassa kunnioittavasti seuraavan lausunnon:

Ylöjärven kaupunki vaatii, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää asiassa tehdyn valituksen ja oikeudenkäyntiluvuvaatimuksen. Kaupunginvaltuuston päätös 10.6.2024 § 54 ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Valituksessa esitettyihin valitusperusteisiin lausutaan jäljempänä yksityiskohtaisemmin.

Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavasta yleisesti ja osayleiskaavan tavoite

Ylöjärven kaupunginvaltuusto on päätöksellään 10.6.2024 § 54 päättänyt hyväksyä Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan. Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan alue sijaitsee Ylöjärven kaupungin eteläosassa rajoittuen Tampereen kaupungin rajaan. Alueella sijaitsee Vaasantie (kt 65) sekä Helsinki–Oulu –päärata. Alue rajoittuu lounaassa Teivaalanharjun virkistysalueisiin ja pohjoisessa Soppeenmäkeen ja ydinkeskustan osayleiskaavaan. Suunnittelualueeseen sisältyy Teivon ravikeskus ympäristöineen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 300

hehtaaria. Hyväksytty osayleiskaava sijoittuu liikenteellisesti tärkeälle paikalle ja kaavan vaikutusalue on laaja.

Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa uusi, noin 5000 uuden asukkaan asuntoalue ja noin 500 uuden työpaikan yritysalue tiiviin joukkoliikennereitin varrelle.

Osayleiskaavan alueelle sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet säilytetään virkistyskäytössä, ja Teivaalan ja Mäkkylän kulttuurimaisemien arvot on huomioitu kaavassa. Osayleiskaavan alueeseen sisältyy pääradan koillispuolella metsäalueita, jotka maakuntakaava osoittaa taajamatoiminnoille rakennettaviksi alueiksi.

Kuten valituksenalaisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä sen liite- ja oheisaineistoinen selviää, osayleiskaavan valmistelussa on tarkoin noudatettu, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa (1999/132, jäljempänä myös ”MRL”) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (1999/895, jäljempänä myös ”MRA”) on osayleiskaavan laadinnasta säädetty. Osayleiskaavan valmistelussa on MRL 39.2 §:n edellyttämällä tavalla otettu huomioon kyseisessä lainkohdassa edellytetyt seikat, joita ovat seuraavat:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 - 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 - 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 - 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 - 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 - 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 - 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
 - 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
 - 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
- MRL 39.3 §:n mukaisesti em. tekijät on selvitetty ja otettu huomioon siinä määrin kuin laaditun osayleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä ovat edellyttäneet. Valmistelussa on laadittu kattavat selvitykset, vaikutustenarvioinnit, toteutettu viranomaisneuvottelut ja vuoropuhelut sekä toteutettu kaavan laadintaan liittyvä vuorovaikutus osallisten kanssa kokonaisuudessaan siten kuin MRL ja MRA edellyttävät. Osayleiskaavan lopullinen sisältö on muotoutunut kaikkien näiden tekijöiden lopputuloksena, ja kaavan ratkaisut perustuvat kaavoituksellisiin, maankäytöllisiin sekä muihin valituksenalaisesta päätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviin asianmukaisiin seikkoihin.

Todettakoon, että Teivo–Mäkkylä-osayleiskaava-alue on Ylöjärven kaupunginvaltuuston 4.4.2022 § 31 hyväksymän kaupunkistrategian ja kaupunginvaltuuston 12.12.2022 § 245 hyväksymän kaupungin kasvuohjelman tavoitteiden saavuttamisen ja kaupungin kehittämisen kannalta erittäin

keskeinen kaupunginosa. Alue on merkittävä myös Tampereen kaupunkiseudun yhteisissä virkistys- ja raitiotieverkon sekä Väyläviraston kaksoisraidehankkeen suunnitelmissa ollen mm. osana käynnissä olevia MAL-neuvotteluja. Ylöjärvellä alueen suunnittelun tavoitteita on asetettu jo vuosina 2018–2019 laaditussa Keskustavisiiossa 2040 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 6.4.2020 § 27), jossa todetaan s. 17, että ”Teivo-Mäkkylän alueen laajuus ja sijainti erinomaisten liikenneyhteyksien varrella Ylöjärven keskustan jatkeena, noin kahdeksan kilometrin päässä Tampereen keskustasta, tekevät siitä Ylöjärven merkittävimmän kehittämiskohteen tuleviksi vuosikymmeniksi. Alueen kehittäminen tukee yhtenäisen ja tiiviin kaupunkirakenteen muodostumista sekä tehokkaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.”

Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan laadinnassa on tullut huomioida myös Tampereen kaupunkiseudun raitiotien toteutunut ja käynnissä oleva suunnittelutyö. Ylöjärven kaupunginvaltuusto on päätöksellään 2.11.2020 § 92 muun ohella päättänyt tehdä raitiotien ratavarauksen ns. Kantatie –vaihtoehdon mukaisesti välillä kuntaraja-Soppeenmäki (valituksenalaisen osayleiskaavan alueelle osittain sijoittuva osuus) sekä edelleen päättänyt, että päätösten jälkeen hyväksytyt ratavaraukset otetaan huomioon tulevissa yleis- ja asemakaavoissa, katusuunnitelmissa ja kunnallistekniikan sijoittamisen suunnitelmissa.

Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka tehtävänä on asemakaavojen ohjaaminen. Oikeusvaikutteisuus tarkoittaa, että alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätöksiä valmisteltaessa on katsottava, että ne ovat osayleiskaavan mukaisia. Osayleiskaavan perusteella ei voida suoraan myöntää rakennuslupia. (Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan kaavaselostus s. 7).

Yksityiskohtaisemmat perustelut valituksen hylkäämiseksi:

1. Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa

Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa valmisteltaessa toteutunut vuorovaikutus käy yksityiskohtaisemmin ilmi valituksenalaisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.6.2024 § 54 sekä sen liitteistä ja oheisaineistoista (erityisesti päätöksen liite ”Kaavaselostus 27.5.2024”).

Ylöjärven kaupunginhallitus on päätöksellään 16.12.2019 § 373 hyväksynyt Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hyväksytyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osayleiskaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitettiin paikallislehti Ylöjärven Uutisissa, kaupungin ilmoitustaululla ja Ylöjärven kaupungin internet-sivuilla www.ylojarvi.fi (Kaavoitus/Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueen maanomistajille ja kaupungin tiedossa olleille maan haltijoille.

Osallisilla oli osayleiskaavan laadinnan aikana mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä oloaikoina osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluvaiheen aineistoista ja kaavan ehdotusvaiheen aineistoista. Aineistot pidettiin nähtävillä jokaisessa vaiheessa kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla www.ylojarvi.fi.

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen prosessiin haluttiin sisällyttää erillinen kysely kaavan tavoitteista. Nettikysely oli auki 25.5.-8.6.2022. Kyselyyn vastasi 2091 ihmistä, joista 621 asui kyselyhetkellä Ylöjärvellä. Kyselyn tavoitteena oli saada näkemyksiä ja kehitysideoita Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavatyön tueksi. Kyselyn

tuloksia huomioitiin kaavan tavoitteenasettelussa. Kyselyn yhteydessä oli myös mahdollisuus tutustua alueen alustaviin ideasuunnitelmiin ja ottaa niihin kantaa. Kysely koostui neljästä osa-alueesta, joissa pyydettiin kertomaan omia näkemyksiä ja sijoittamaan niitä kartalle: alueen kehittämisen yleiset tavoitteet, alueen kehittämisen tavoitteet, alustavien ideasuunnitelmien kommentointi sekä uudet ideat kartalla tai kirjallisesti, palaute kyselystä ja sen toimivuudesta. (kaupunginvaltuuston päätös 10.6.2024 § 54, oheismateriaali ”Asukaskyselyn raportti 2022” s. 2). Kysely keräsi merkittävän paljon suosiota raviharrastajien ja –toimijoiden parissa, myös ulkopaikkakuntalaisten keskuudessa. Vastanneista 90 % toivoi raviratatoiminnan, 30 % virkistysalueverkoston, 19 % pelto- ja järvimaiseman hyödyntämisen, 18 % sujuvan joukkoliikenteen ja liityntäpysäköinnin sekä 17 % sujuvan ja turvallisen kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämistä. Lisäksi vastaajat kertoivat muita tavoitteita alueen kehittämiseksi avoimilla kommentteilla sekä ideoita tavoitteiden saavuttamiseksi (Asukaskyselyn raportti 2022” s. 7).

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot aineistoinen olivat nähtävillä 21.9.–31.10.2022. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana järjestettiin kaupungintalolla 5.10.2022 myös avoin asukastapahtuma. Luonnosvaiheesta jätettiin 28 lausuntoa ja 3 muistutusta. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastine-ehdotukset olivat esityslistan liitteenä ja ne hyväksyttiin kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta päätettäessä (kaupunginhallitus 18.12.2023 § 387).

Teivo-Mäkkylä –osayleiskaavan ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 20.12.2023–15.2.2024. Kaupungintalolla järjestettiin ehdotusvaiheen aineiston nähtävilläoloaikana 18.1.2024 avoin osallistapahtuma. Ehdotusvaiheeseen saatiin 22 lausuntoa ja 10 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat olleet valituksenalaisen päätöksen liitteenä. Osayleiskaavan valmistelun aikana on käyty viranomaisneuvotteluja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla sekä tarvittavia työneuvotteluja.

Jätettyyn valitukseen yhtyneen osalta on jätetty mielipide ja muistutus kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Mielipiteessä on yksi allekirjoittaja ja muistutuksessa asiamies ja yksi allekirjoittaja. Luonnosvaiheessa (kaupunginhallitus 5.9.2022 § 276) nähtävillä oli kaksi osayleiskaavavaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan erityisesti Teivon raviradan säilymisen ja sen lähialueen asukasmäärätavoitteen suhteen. Vaihtoehdot perustuivat vuosina 2020–2021 kaupungin omistamilleen alueille tilaamiin viitesuunnitelmiin (valituksenalaiset ja muut yksityisten omistamat alueet eivät olleet viitesuunnitelmissa mukana). Vaihtoehdossa 1 raviradan toiminta säilyi ja sen lähialueen asukasmäärätavoite oli 3900. Vaihtoehdossa 2 ravirata oli muutettu virkistys- ja urheilualueeksi ja sen lähialueen asukasmäärätavoite oli 5400. Asukasmäärän lisäystavoite pääradan koillispuolella (Hartunhaka–Ilmarinjärventie) oli kummassakin vaihtoehdossa maltillinen 1500. Vaihe kirjoitti lukuisasti erityisesti hevosalan toimijoiden mielipiteitä.

Osayleiskaavan luonnosvaihetta laadittiin rinnakkain ja kiinteässä vuorovaikutuksessa työhön keskeisesti liittyvän Tampereen seuturaitiotien Lielähti–Leijapuisto tarkentavan yleissuunnitelman kanssa (kaavoituspäällikkö ja kaavoitusarkkitehti olivat kummassakin työryhmässä mukana). Tarkentava yleissuunnittelu alkoi syksyllä 2021 ja suunnitelma valmistui joulukuussa 2022. Tulokset palvelevat Tampereen ja Ylöjärven yleis- ja asemakaavoitusta, katusuunnittelua ja kunnallistekniikan sijoittamisen suunnittelua. Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi tarkentavan yleissuunnitelman aineiston

kaavoituksen, kunnallistekniikan ja raitiotien jatkosuunnittelun pohjaksi 13.2.2023. Tarkentava yleissuunnitelma ei ole sitova eikä tähtää välittömään raitiotien rakentamiseen. Raitiotien rakentamisesta Ylöjärven suuntaan päätetään vasta myöhemmin, mutta Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan suunnittelu perustuu korkean palvelutason joukkoliikenteeseen, joka on toteutettavissa busseilla, mikäli raitiotietä ei rakennettaisi. Raitiotien jatkosuunnittelun rahoitus on mukana käynnissä olevissa MAL-neuvotteluissa.

Osayleiskaavan ehdotusvaihetta laadittiin rinnakkain ja kiinteässä vuorovaikutuksessa Väyläviraston Lielähti – Lakiala -kaksoisraidehankkeen kanssa. Hanke sijoittuu Helsinki-Oulu-pääradan Tampere-Seinäjoki-rataosuudelle noin 15 km matkalla Tampereen Lielahdesta Ylöjärven Lakialaan. Osayleiskaavan alueelle hankkeesta sijoittuu noin 2,8 km matka. Suunnittelu alkoi keväällä 2023 ja osayleiskaavan osalta tarkastelussa ovat olleet mm. Väyläviraston alueen laajuus, tarvittavat yli- ja alikulut sekä hankkeen vaikutukset. Hankkeen nettisivun mukaan ”Kaksoisraide poistaa rataosan pullonkauloja ja parantaa merkittävästi rataosan välityskykyä sekä helpottaa henkilö- ja tavaraliikenteen yhteensovittamista. Suunniteltava kaksoisraide kasvattaa rataosan kapasiteettia mahdollistaen lisäjunien tulon rataosalle.” Suunnittelukokonaisuudessa laaditaan Lielähti–Lakiala-rataosuudelle ympäristövaikutusten arviointi (YVA) sekä laaditaan yleissuunnitelma, jossa suunnitellaan välille kaksoisraide sekä tarvittavat taitorakenteet ja tieyhteydet. Suunnittelun aikana hankealueella tehdään alustavia pohjatutkimuksia, raidekartoitusta sekä laaditaan hankealueesta maastomalli.” Yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi laaditaan vuosina 2023–2024.”

Laadittavina oleviin seudullisiin joukkoliikenteen suunnitelmiin, maakuntakaavan osoittamaan taajamatoimintojen alueeseen ja muihin suunnittelutavoitteisiin perustuen myös pääradan koillispuolelle on Teivossa ja Mäkkylässä osoitettu asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen aluevarauksia, painottaen suunniteltujen joukkoliikennepysäkkien saavutettavuutta. Mahdollisen raitiotiepysäkin toteutuminen Teivoon myös edellyttää riittävän käyttäjä-/asukasmäärän sijoittumisen lähietäisyydelle.

Tärkeinä suunnittelunäkökulmina on pidetty oikeusvaikutteisen maakuntakaavan osoittamia viheryhteystarpeita, hulevesisuunnitelmassa tunnistettua hulevesien johtamisen, viivyttämisen ja pidättämisen tarpeita sekä Tampereen kaupungin esiin tuomia ekologisia näkökohtia. Pääradan koillisreunassa Teivossa asuinkerrostalojen alueet on sijoitettu lähelle rataa kallioiselle kumpareelle, mahdollisimman lähelle Teivon tulevaa uutta alakeskusta ja alava peltoalue ojineen on osoitettu palstaviljelymahdollisuuksineen avoimena säilyväksi virkistysalueeksi, joka luo vaihteluväyhyksen ja antaa tilaa vieressä sijaitsevalle maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisemalle. Pelloalueen säilyttäminen avoimena maisematilana sekä viher-, virkistys ja palstaviljelyalueena myös monipuolistaa päiväkodin toimintamahdollisuuksia ja välittää tulevaisuuteen kertomusta alueen viljelyhistoriasta.

Palstaviljelymerkintä mahdollistaa, että kyseisen virkistysalueen asemakaavoituksessa tarkemmin tutkitaan, mihin kohtaan viljelyalue sijoitettaisiin ja minkä kokoinen se olisi. Samalla sen rakentamisesta ja käytöstä voidaan antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä. Todettakoon, että lähtökohdana on ollut, että kyseisestä virkistysalueesta maltillinen / vähäinen osuus osoitettaisiin palstaviljelyalueeksi ja asia täsmenee tältäkin osin mahdollisessa asemakaavoitusvaiheessa. Pellon lisäksi puskuriksi kulttuurimaiseman suuntaan jää kaava-alueen rajana toimiva Teivaalantie, jonka kummassakin reunassa on

tilakeskuksen näkymää suojaavia metsälaikkuja. Ilmarinjärventien varressa osayleiskaavan mukainen etäisyys uuden päiväkotialuevarauksen reunasta metsikön takana sijaitsevaan tilakeskuksen päärakennukseen on yli 500 m, minkä on osayleiskaavan valmistelussa arvioitu olevan riittävä. Suunnittelu tarkentuu tältäkin osin asemakaavoituksessa.

Valitukseen yhtyneen antamassa luonnosvaiheen mielipiteessä (31.10.2022) kiinnitettiin huomiota mm. Teivon virkistysalueiden riittävyteen ja arvokkaiden harju- ja maisema-alueiden säilymiseen sekä varhaiskasvatuksen aluevarausten riittävyteen, jotka näkökulmat otettiin huomioon kaavaehdotusvaiheeseen edettäessä. Suunnittelun ja saadun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen (kaupunginhallitus 18.12.2023 § 387) pohjaksi valittiin luonnosvaihtoehto 1, jossa raviratoiminto säilyy ja asukasmäärätavoite on pienempi. Kaavaehdotuksessa tarkistettiin maiseman ja kulttuuriympäristöjen arvoalueiden rajauksia ja merkintöjä ja määräyksiä. Valitussa vaihtoehdossa maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) ja uuden asutuksen väliin jätettiin enemmän virkistysaluetta. Ilmarinjärventien varteen osoitettiin luonnosvaihtoehdossa 2 esitetty päiväkodille tarkoitettu PY-alue. Lisäksi raviradan eteläreunaan osoitettiin uusi yhtenäiskoululle tarkoitettu PY-aluevaraus, jonka oppilaiden on tarkoitus hyödyntää Teivaalanharjun ja raviradan alueita liikunta- ja harrastuskäytössä. Valitukseen yhtyneen luonnosvaiheen mielipiteessä esitettiin myös koko pääradan koillispuolisen alueen jättämistä maa- ja metsätalousalueeksi, mitä alueen keskeisen kaupunkirakenteellisen merkityksen vuoksi ei katsottu voitavan huomioida. Vihattulan pientaloaluetta koskevia näkökulmia tai palaveritarvetta ei tuotu valittajan luonnosvaiheen mielipiteessä esiin.

Valitukseen yhtyneen jättämässä ehdotusvaiheen muistutuksessa (15.2.2024) tuodaan aiemmasta luonnosvaiheen mielipiteestä poiketen esiin tavoite siitä, että mikäli kaavoitus edellyttää asuinrakentamiselle osoitettuja alueita, tulisi nimenomaan kyseinen palstaviljelyyn osoitettu peltoalue osoittaa asuinrakentamisen käyttöön. Muistutuksen mukaan tällä tavoin menettelemällä olisi mahdollista jättää kulttuurimaisema Ilmarinjärventien länsipuolella ennalleen ja osoittaa kyseinen alue kokonaisuudessaan maa- ja metsätalouden käyttöön. Lisäksi tuodaan esiin, että valitukseen yhtynyt on odottanut kaupungin aloitteellista yhteydenottoa ja todetaan, että asuinalueiden sijoittelusta kaavoitettavalle alueelle olisi ollut mahdollista keskustella maanomistajan kanssa, mutta tätä ei ole kaupunki katsonut aiheelliseksi toimenpiteeksi. Uutena tavoitteena on nostettu esiin Vihattulantien 0,6 ha laajuisen asemakaavoitetun puiston osoittaminen asuinrakentamisen käyttöön.

Kaavoittajan näkökulmasta edelliseen voidaan palauteraportissa vastatun lisäksi todeta, että kaavoituksen aloitteesta Ilmarinjärventien länsipuolella osayleiskaavassa on sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa osoitettu valitukseen yhtyneiden omistamaa metsäaluetta 3,3 ha asuinpientalojen AP-alueeksi. Mikäli kyseinen Ilmarinjärventien länsipuolinen AP-alue olisi osayleiskaavasta muistutuksen mukaisesti poistettu, olisi ratkaisu jättänyt alueelle osoitetun sisäisen kokoojakadun pohjoispuolen metsäksi ja tältä osin yhdyskuntarakenteeltaan epäedulliseksi (kokoojakatu olisi rakennettu vain toispuoleisesti). Suunnittelun edessä katsottiin, että sijainti metsässä välittömästi Ilmarinjärventien varressa voisi muodostaa houkuttelevan ja helposti saavutettavan uuden asuinalueen, joka olisi lähellä Teivon uuden alakeskuksen palveluita ja esim. mahdollista uutta päiväkotia. Kyseinen Ilmarinjärventien länsipuolinen metsäalue ei lukeudu maakuntakaavan osoittamaan kulttuuriympäristön arvoalueeseen. Osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettua Teivaalantien lounaispuoleista aluetta (virkistysalue "V" palstaviljelymerkinnällä)

ei tästä lausunnosta ilmenevistä perusteluista johtuen ole voitu osoittaa rakentamiseen. Valitukseen yhtyneiden omistuksessa olevat maa-alueet olisivat jääneet osayleiskaavassa kokonaan ilman rakentamisen aluevarauksia, mikäli Ilmarinjärventien länsipuolella olevaa noin 3,3 hehtaarin aluetta ei olisi merkitty osayleiskaavassa AP-alueeksi.

Hulevedet: Valituksenalainen Teivaalantien lounaispuoleinen alue (välillä Ilmarinjärventie – Nietostie) sijaitsee erillään maakuntakaavassa rajatusta arvoalueesta. Alueella tällä hetkellä oleva pelto ja sen avo-oja ovat keskeinen osa pääradan koillispuolista hulevesien valuma-aluetta ja sen hulevesien hallintaa sekä nykyisessä tilanteessa rakentamattomana että tilanteessa, jossa alue olisi rakennettu osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavaa varten laaditussa laajassa hulevesien yleissuunnitelmassa (FCG 2024) todetaan s. 33: ”Koska suurin osa OYK-alueen hulevesistä johdetaan Tampereen kaupungin Lielahden sekä Ryydynpohjan alueiden läpi, otettiin mitoituksena myös Tampereen kantakaupungilta annetut reunaehdot huomioon. Tampereen kaupungin lausunnon mukaan Ryydynpohjaan on rakennettu hulevesien käsittelyyn kosteikko ja suotopenger, jotka ovat jo nykyisellään mitoituksen äärirajoilla. Niissä viivytetään ja puhdistetaan pääasiassa Ylöjärven puolelta nykytilanteessa tulevia vesiä. Kaavan toteutuksen myötä Tampereelle päätyvät vesimäärät eivät saa kasvaa eikä vesien laatu heikentyä. Asia on tärkeä huomioida myös luontoarvojen turvaamiseksi. Ryydynojan tilaa ei saa huonontaa eikä Tampereen puolella valuma-alueella havaittujen viitasammakoiden elinympäristöjen tilaa heikentää. Hulevesille tulee suunnitella riittävät viivytys- ja puhdistusratkaisut. Hulevesien (mahdollisimman pienellä määrän lisääntymisellä) imeyttämällä, viivyttämällä ja puhtaudella turvataan direktiivilajin elinolosuhteita hulevesien purkusuunnassa välittömästi osayleiskaava-alueen etelärajan takana.”
”Hulevesiselvityksen laatiminen tähtää osaltaan alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamiseen ja äärevötyvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamiseen ja huomioimiseen jatkosuunnittelussa. Mitoituksessa on otettu ilmastonmuutoksen arvioitu vaikutus huomioon niin, että mitoitusasteiden määrään on lisätty 20 %.” (Hulevesien yleissuunnitelma, s. 33)

Yhteenvedo: Jätetyissä mielipiteessä ja muistutuksessa on tuotu esiin osin vastaavia kaavan sisältöä koskevia huomioita kuin mitä nyt käsiteltävässä valituksessa on valitusperusteina esitetty. Kaavoittaja on antanut ko. mielipiteeseen ja muistutukseen vastineensa, jotka on asiaa koskevassa päätöksenteossa hyväksytty. Kahden valitukseen yhtyneen kanssa on pidetty luonteeltaan yleinen maankäyttöön ja maanhankintaan liittyvä keskustelutilaisuus joulukuussa 2022. Kyseinen vapaamuotoinen keskustelutilaisuus ei ole ollut osa osayleiskaavan valmisteluprosessia ja sen vuorovaikutusta. Ottamatta enemmälti kantaa keskustelutilaisuuteen osallistuneille syntyneisiin käsityksiin tai mahdollisiin väärinkäsityksiin, todetaan, että valituksen jättäneillä on puheena olevan tilaisuuden jälkeen ollut MRL:n ja MRA:n säännösten mukaisesti mahdollisuus muistutusten jättämiseen valmisteilla olleesta osayleiskaavasta. Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kyseisen tilaisuuden jälkeen ja tätä mahdollisuutta on myös valitukseen yhtyneen osalta käytetty. Muistutuksiin kaavoittaja on antanut vastineensa valituksenalaisesta päätöksestä ja sen liiteaineistosta ilmenevästi.

Valituksessa mainitun kiinteistön 980–402–4–5 omistajien kanssa osayleiskaavan valmistelussa toteutunut vuorovaikutus ei ole ollut luonteeltaan tai laajuudeltaan valittajiin nähden poikkeavaksi katsottavaa. Kiinteistön 980–402–4–5 omistajia edustavien kanssa on pidetty myös yksi vastaavan kaltainen, kaavaprosessiin

kuulumaton keskustelutilaisuus loppuvuodesta 2023 kuin valitukseen yhtyneen kanssa on joulukuussa 2022 pidetty. Maanomistajien kohtelu niin kaavaa laadittaessa kuin muutoinkin on ollut valittajiin nähden yhdenvertaista ja tasapuolista.

Kuten valituksenalaisen valtuuston päätöksen liiteaineistossa on valitukseen yhtyneen jättämään muistutukseen todettu, osayleiskaavoituksen prosessille on luonteenomaista, että alueet ovat laajoja kaupunginosia tai koskevat koko kaupunkia ja kaavan osallisia on tuhansia tai kymmeniä tuhansia. Osayleiskaavoituksessa kaavan laatija ei tällöin tyypillisesti aloitteellisesti kontaktoi yksittäisiä osallisia, mikä periaate samalla toteuttaa myös maanomistajien tasapuolista kohtelua. Osallisten aloitteisiin perustuen voidaan palavereja järjestää resurssitilanteen mukaan. Mahdolliset maanhankintaneuvottelut ovat kaupungilla osayleiskaavan laadinnasta erillinen prosessi. Teivo-Mäkkylä –osayleiskaavan osalta osallisia on jo yksinomaan tällä hetkellä alueella asuvat asukkaat huomioiden tuhansia. Näin ollen on selvää, että valmistelunaikainen vuorovaikutus on lähtökohdiltaan tapahtunut MRL:n ja MRA:n säännöksiä noudattaen ja osallisia yhdenvertaisesti kohdellen.

Kaiken kaikkiaan katsotaan, että osayleiskaavan valmistelutyössä osallisia on valittajat mukaan lukien kohdeltu tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti. Valitukseen yhtyneen / yhtyneiden osayleiskaavan valmisteluvaiheissa jättämät mielipiteet ja muistutukset niihin annettuine vastineineen ovat olleet osana hyväksytyn osayleiskaavan liiteaineistoa, ja ne ovat olleet kaupunginvaltuutetuilla käytettävissään kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä tehtäessä. Myös ehdotukseen annetussa muistutuksessa on nostettu esiin maininta joulukuun 2022 tapaamiseen liittyen ja myös siihen on valituksenalaisen päätöksen liiteaineistossa annettu kaavoittajan vastine. Asiassa tehty valmistelutyö, mukaan lukien vuorovaikutus osallisten kanssa, on perustellusti katsottu riittäväksi, eikä asiaa ole päätetty palauttaa takaisin valmisteluun ja Teivo–Mäkkylä-osayleiskaava on kaupunginvaltuuston päätöksellä 10.6.2024 § 54 yksimielisesti hyväksytty. Kaava-asiassa on oltu osallisten kanssa, valittajat mukaan lukien, vuorovaikutuksessa MRL:n ja MRA:n edellyttämällä tavalla. Vuorovaikutuksen ja kaavoituksesta tiedottaminen katsotaan asiassa toteutuneen MRL:n sekä MRA:n säännösten mukaisesti myös valittajien osalta. Pirkanmaan ELY-keskuksen tai muiden viranomaisten taholta ei ole osayleiskaavan laadintavaiheissa esitetty huomautettavaa vuorovaikutusprosessin kulusta tai sen laajuudesta. Oikeuskäytännössä on myös todettu, että se, etteivät esitetyt mielipiteet ole johtaneet kaavan sisällön toivottuun muuttamiseen, tee menettelyä lainvastaiseksi. (kts. esim. Helsingin hallinto-oikeus 12.3.2010 nro 10/0176/5)

Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätöksen 10.6.2024 § 54 ei katsota kyseisten valitusperusteiden osalta syntyneen virheellisessä järjestyksessä eikä katsota olevan muutoinkaan lainvastainen. Valitusperuste on siten hylättävä.

2. Valitusperuste: Kaavan sisältö

2.1 Hyväksytyn osayleiskaavan maakuntakaavan mukaisuus

Kaavan sisältöä koskevan valitusperusteen osalta valituksessa on esitetty näkökulmia hyväksytyn osayleiskaavan ja voimassa olevan maakuntakaavan mahdollisiin ristiriitaisuuksiin liittyen. Tältä osin lausutaan seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:ssä on säädetty, että maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä

ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntavaltuusto Pirkanmaan liiton ylimpänä päättäjänä on hyväksynyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017 ja maakuntakaava on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 on valituksenalaisen osayleiskaava-alueen rautatien itäpuolelle osoitettu ehdollista taajamatoimintojen aluetta, jonka kaavamääräyksessä todetaan: ”Ylöjärven Mäkkylä-Teivaalan alueen toteuttaminen edellyttää raitiotien tai palvelutasoltaan vastaavan joukkoliikennekäytävän järjestämistä alueelle sekä kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamista alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.”

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa Pirkanmaan liitto on korostanut mm. tehokkaan joukkoliikennekäytävän toteutumisen sekä kulttuurimaisema-alueiden arvojen merkitystä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu MRL:ssä (25.11.2020) liitto totesi, että suunnittelussa on tarpeen ottaa huomioon mm. pääradan kehittämistarpeet sekä alueella voimassa olevan osayleiskaavan yhdystielinjauksen Asuntilan suunnasta Vaasantielle, ja että kaava-aineistossa tulee kuvata alueen asukasmäärän vaikutuksia muun Ylöjärven kehittämiseen.

Luonnosvaiheen lausunnossa (maakuntahallitus 17.10.2022) Pirkanmaan liitto katsoi, että kaavatyön tavoitteet ovat linjassa Pirkanmaan maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Liitto näki tärkeänä, että työssä on otettu huomioon tehokkaan joukkoliikenteen merkitys alueen suunnittelulle. Jatkosuunnittelussa kehoitettiin kiinnittämään huomiota mm. pääradan itäpuoliseen Ryydynpohja-Keijärvi-viheryhteyden riittävään mitoitukseen ja pyöräilyreittien pääyhteyksien jatkuvuuteen. Tämä Pirkanmaan liiton antama kehoitus on kaavan jatkotyössä myös huomioitu.

Pirkanmaan liitto on Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaehdotukseen antamassa lausunnossa (maakuntahallitus 29.1.2024 § 13) todennut, että osayleiskaavan suunnittelualuetta koskee tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen kaavamerkintä, joka lukeutuu maakuntakaavan strategiaan kehittämisperiaatemarkintoihin. Osayleiskaavan suunnittelun alueen koillisreunaan ulottuvat kahden maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen (Keijärven - Mäkkylän kulttuurimaisema sekä Teivaalan kulttuurimaisema) rajaukset sekä Keijärven ja Ryydynpohjan ranta-alueiden välille sijoittuva viheryhteys-merkintä. Vaasantie on osoitettu kantatienä ja Tampere-Seinäjoki-rata on osoitettu merkittävästi parannettavana päätätänä. Edelleen Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaehdotukseen antamassaan lausunnossa Pirkanmaan liitto on katsonut, että Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavaehdotuksen mukainen tehokkaaseen joukkoliikenneverkostoon ja vihreään infrastruktuuriin nojaava uusi kaupunginosa pohjautuu kestäviin suunnitteluperiaatteisiin ja on linjassa Pirkanmaan maakuntakaavan sisältötavoitteiden kanssa. Liitto on lausunnossaan nostanut esiin eräitä tarkentavia ohjeistuksia ja päättänyt puoltaa Teivo-Mäkkylän –osayleiskaavan hyväksymistä, kunhan lausunnossa esiin nostetut ohjeistukset huomioidaan. Näin on osayleiskaavan valmistelutyössä myös toimittu. Pirkanmaan liiton lausunto siihen annettuine kaavoittajan vastineineen on kokonaisuudessaan mukana valituksenalaisen kaupunginvaltuuston päätöksen liiteaineistossa.

Valituksenalaisen valtuuston päätöksen 10.6.2024 § 54 liiteaineistosta ilmenevästi asiassa on käyty MRL:n ja MRA:n mukainen ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu 7.5.2024. Kuten tilaisuuden muistiosta ilmenee, Pirkanmaan liiton edustajat ovat todenneet kaupungin kaavoittajan vastineissa huolellisesti vastatun lausunnoissa esitettyihin asioihin. Maakuntakaavan vastaisuutta viranomaisneuvottelussa ei minkään viranomaisen edustaja ole tuonut esiin. Sen sijaan Pirkanmaan liiton taholta on kyseisen tilaisuuden muistiosta ilmenevästi (valituksenalaisen päätöksen liite ”Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun MRL 7.5.2024 muistio”) muun ohella todettu, että ”Radan taakse on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu ehdollinen taajamarakenne. Laadinnan yhteydessä oli ratikkakysymys täysin avoin. Nyt sijainti tiedetään ja voidaan maankäytön volyymissa huomioida. Kaavassa on tunnistettu maiseman arvoja ja radan taakse on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisia alueita sekä enemmän vihreätä.”

Valituksessa esiin nostettu huomio maakuntakaavan taajamatoimintojen osalta suhteessa hyväksytyyn osayleiskaavan sisältöön on edellä todetusta sekä kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.6.2024 § 54 ilmenevästi osaltaan perustunut maakuntakaavan laadinnan ja hyväksymisen jälkeen tapahtuneeseen täsmentymiseen raitiotien linjausta koskien sekä jo edellä todettuun Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätökseen 2.11.2020 § 92.

Asiassa on lisäksi huomioitava, että laki elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista 3 § kohta 9 määrittää, että elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset hoitavat niille erikseen säädettyjä tehtäviä seuraavilla toimialoilla: ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojeleminen ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito. Osayleiskaavoituksen osalta tämä valtion viranomaisen valvontatehtävä käydään MRL:ssä säädettyjen viranomaisneuvottelujen, viranomaistyöpalaverien ja lausunnotmenettelyjen kautta. MRL 66 § määrittää, että ELYn ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan (joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä), laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan keskeisiä viranomaisia ovat olleet Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan maakuntamuseo. Viranomaisten taholta ei ole nostettu voimassa olevan maakuntakaavan osalta tai muutoinkaan sellaisia seikkoja esiin, jotka olisivat olleet esteenä osayleiskaavatyön valmistelun loppuunsaattamiselle, päätöksentekoon tuomiselle ja osayleiskaavan hyväksymiselle. Kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.6.2024 § 54 ei ole jätetty nyt puheena olevan valituksen ohella muita valituksia. Myös nämä seikat puoltavat arviota siitä, ettei kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen kumoamiselle ole perustetta.

Edellä esiin tuoduin perusteluin lausuntona Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle maakuntakaavan vastaisuutta koskeviin valitusperusteisiin todetaan, että valituksenalaisen osayleiskaavan osalta ei ole sellaista ristiriitaisuutta suhteessa voimassa olevaan Pirkanmaan maakuntakaavaan, että se olisi peruste kumota kaupunginvaltuuston 10.6.2024 § 54 hyväksymää Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaa kokonaan tai osittain.

2.2 Lausunto muihin valituksen osion Kaavan sisältö -valitusperusteisiin

Edelleen todetaan valituksen Kaavan sisältö -osiossa esitettyyn seuraavaa:

Tässä lausunnossa jo edellä esiin tuotu huomio vuonna 2020 tehdyn raitiotielinjauksen (Ylöjärven kaupunginvaltuusto 2.11.2020 § 92) maankäytöllisistä ja kaavoituksellisista vaikutuksista hyväksytyyn Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavaan voidaan katsoa seuranneen myönteinen vaikutus suhteessa valituksessa esiin nostettuun huoleen koskien maanviljelyn harjoittamista valitusta koskevilla osayleiskaava-alueella. Maanviljelytoiminta on hyväksytyssä osayleiskaavassa kaavamerkinnöin ja kaavaselostuksin otettu huomioon. Edelleen taajamatoimintojen ja rakentamisen täsmentynyt kokonaiskuva valituksessa esiin tuodulle osayleiskaavan alueelle vuonna 2020 tehdyn raitiotielinjauksen seurauksena aiheuttaa maltillisemmin rakentamista ja taajamatoimintoja valituksessa viitatus maanviljelyn läheisyyteen tehokkaampaan rakentamiseen ja laajempiin taajamatoimintoihin verrattuna. Osayleiskaavassa ei MA-alueeseen eikä kulttuurimaisema-alueeseen (rajaus osayleiskaavassa merkinnällä ”km”) suoraan rajoitu asuinrakentamista. MA-aluetta ja kulttuurimaisema-aluetta ympäröivät virkistysalueet. Tiiviimpi kerrostalorakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti kauemmas MA-alueesta junaradan varteen / lähistöön. Osayleiskaava on kaiken kaikkiaan saatu sovitettua myös kaava-alueella harjoitetun maanviljelytoiminnan huomioivaksi ja sopusointuiseksi.

Kuten valituksenalaisen päätöksen liitteenä olevasta kaavaselostuksesta käy ilmi, Pääradan itäpuoli, Hartunhaka - Ilmarinjärventie – Vihattula –aluekokonaisuuden osalta on todettu muun ohella seuraavaa (s. 37):

”Radan itäpuolella kaava-alueella on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä kapeahkona vyöhykkeenä Ilmarinjärventien molemmin puolin. Maakunnallisesti arvokas alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle, sillä on merkinnät V (säilytetään metsikkönä) ja MA (peltoalue säilytetään avoimena). Arvokkaalle kulttuuriympäristölle on kaavaehdotuksessa varattu suojavyöhyke V-alueena, joka on tarkoitus säilyttää metsäisenä, jotta rakentaminen ei suoraan rajaudu arvoalueeseen. Suojavyöhykkeen ”takana” rakentaminen on osoitettu pientalovaltaiseksi, jotta avoimen maiseman reunavyöhyke säilyisi visuaalisesti mahdollisimman ehjänä. Uudet AK-asuinalueet todennäköisesti osin näkyvät arvokkaan kulttuurimaiseman taustalla pohjoisesta-idästä katsottuna.”

Valituksessa esiin nostettu huoli alueelle sijoittuvan Teivaalan kartanon kulttuuriympäristön häviämisestä on siten aiheeton. Tätä arviota puoltaa osaltaan myös se, ettei Pirkanmaan maakuntamuseo, jonka tehtävänä on museolain (314/2019) 7.1 § 2 kohdan nojalla Pirkanmaan alueella toimia kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana, ole valittanut valituksenalaisesta osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä. Hyväksytyyn osayleiskaavan mukaiset kaavaratkaisut turvaavat Teivaalan kartanon arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä myös tulevaisuudessa. Teivaalan kartanon arvokkaan kulttuuriympäristön huomioiminen ja vaaliminen ovat olleet osaltaan perusteena kaavan laadinnassa sille, että rakentamista ei kaavan myötä tuoda rajautumaan suoraan puheena olevaan Teivaalan kartanon arvoalueeseen. Sen sijaan rakentamista on määrää tuoda hyväksytyyn osayleiskaavan myötä Teivaalan kartanon kulttuuriympäristöstä katsottuna vasta jo edellä mainitun ns. suojavyöhykkeen taakse. Tällöinkin on kaavoituksellisesti ja maankäytöllisesti todettu Teivaalan kartanon arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja sen vaalimisen kannalta

tarkoituksenmukaiseksi toteutus siten, että suojavyöhykkeen jälkeen asuinrakentaminen alkaa osayleiskaavassa pientalovaltaisena, avoimen maiseman reunavyöhykkeen visuaalisesti mahdollisimman ehjänä säilyttävänä toteutuksena. Asuinkerrostalorakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti vasta kauemmas, lähelle junarataa eli sitä ei tuoda osayleiskaavassa maanviljelytoiminnan eikä Teivaalan kartanon kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen. Siten mahdollinen ajan saatossa tapahtuva asuinkerrostalorakentaminen osayleiskaavan pohjalta näkyisi arvokkaan kulttuurimaiseman kokonaisuutta katseltaessa vain osittain ja vain tietyistä ilmansuunnista katsottaessa. Edellä mainitut seikat tuovat osaltaan esiin myös sen, ettei säilytettävien ja vaalittavien kulttuuriympäristöarvojen näkökulmasta asuinrakentamista ole ollut perusteltua osoittaa valituksessa esitetyle, Teivaalantien lounaispuolelle sijoittuvalle osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetulle alueelle tai muutoinkaan lähelle arvokasta Teivaalan kartanon kulttuuriympäristöä. Ratkaisuille on olemassa myös muita maankäytöllisiä ja kaavoituksellisia seikkoja, kuten tästä lausunnosta ilmenee.

Valituksessa on nostettu esiin jo edellä viitattu osayleiskaavassa Teivaalantien lounaispuolelle sijoittuva virkistysalue, jolle on osayleiskaavan kaavamerkinnällä osoitettu palstaviljelyalue. Kyseisen virkistysalueen osalta todetaan, että viheryhteystarve Ryydynpohja-Keijärvi välillä on noussut esiin kaavan valmisteluprosessissa mm. muiden viranomaisten lausunnoissa (esimerkiksi Pirkanmaan liiton ja Tampereen kaupungin osalta), kuten jo edellä on todettu ja kuten valituksenalaisesta päätöksestä sekä sen liite- ja oheisaineistoista ilmenee. Yhtäältä virkistysalueiden tarve valituksessa mainitulla alueella ilmenee valituksenalaisen päätöksen liiteaineistoista, joissa on muun ohella todettu kyseistä aluetta koskien seuraavaa (valituksenalaisen päätöksen liite ”Kaavaselostus 27.5.2024” s. 36):

”Ilmarinjärventien ja Vihattulan välinen peltoalue ja Teivaalantien reunapuusto tulevat säilymään. Pellon läpi kulkee rehevä oja ja alueella on todettu luontoselvityksessä monimuotoista lajistaa. Peltoalueella ja sen lähialueella on havaittu mm. kiuru, kuovi, jänkäkurppa, kurki ja pajusirkku. Peltoalue on kaavassa osoitettu virkistysalueeksi ja alueelle on osoitettu palstaviljelyalue kaavamerkinnällä.”

Kyseisen virkistysalueen osalta maankäytölliseen ja kaavoitukselliseen ratkaisuun on vaikuttanut myös alueen hulevesikokonaisuus. Kuten valituksenalaisen kaupunginvaltuuston päätöksen oheisaineistoon lukeutuvasta hulevesiselvityksestä (FCG 2024) ilmenee, virkistysalueella luontaisesti virtaa hulevesien kannalta keskeisiä ojia. Hulevesiselvityksen mukaisesti ojat toimivat sekä päävirtaus- että tulvareittinä. Alueelle sijoittuu myös hulevesien kannalta olennainen kosteikko. Maankäytöllisestä ja kaavoituksellisesta näkökulmasta alueen osoittaminen virkistysalueeksi on myös hulevesiselvityksen näkökulmasta ollut perusteltu. Valituksessa esiin nostettuun huoleen liittyen kyseiselle virkistysalueelle osoitettuun palstaviljely-merkintään ja sen mahdollisiin vaikutuksiin lähellä harjoitettavaan maanviljelyyn liittyen todetaan, että esimerkiksi palstaviljelyn laajuus, laatu ja muoto tarkempine sääntöineen ja määräyksineen tullaan toteuttamaan siten, ettei se johda kohtuuttomaan lopputulokseen. Samassa yhteydessä tulee huomioida myös muut alueeseen liittyvät seikat, kuten edellä todetut luontoarvoihin ja hulevesikokonaisuuteen liittyvät tekijät. Todettakoon, että lähtökohtana on ollut, että kyseisestä virkistysalueesta maltillinen / vähäinen osuus osoitettaisiin palstaviljelyalueeksi ja asia tarkentuu asemakaavoitusvaiheessa. Edellä mainitut seikat määritellään

kuitenkin osayleiskaavatason sijaan mahdollisten myöhempien päätösten sekä niitä koskevan valmistelun ja selvitysten yhteydessä. Kyseisen alueen osalta on lisäksi huomioitava, että ko. alue ei maisemallisesti lukeudu maakuntakaavan osoittamaan arvoalueeseen eli maisemallisesti arvokkaan MA-peltoalueen kokonaisuuteen, vaan sijaitsee tilakeskuksen ympäristöstä erillään, tiestön ja metsäsaarekkeiden takana. Hyväksytyn osayleiskaavan mukaiselle kaavaratkaisulle puheena olevan alueen osalta ei siten myöskään tästä näkökulmasta ole ollut estettä.

Edellä selostetut kulttuurihistoriallisiin, maisemallisiin, luontoon ja hulevesiin liittyvät arvot ja tekijät saattavat myös ilmeiseksi sen, ettei valituksessa mainittua välittömästi Teivaalantien lounaispuolelle sijaitsevaa aluetta ole osayleiskaavassa ollut perusteltua osoittaa asuinrakentamiseen. Alueen osoittamista osayleiskaavassa virkistysalueeksi maa- ja metsätalouden käytön sijaan taas puoltaa osaltaan MRL 39 §, joka edellyttää ottamaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon muun ohella ekologisen kestävyden, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden.

2.3 Yhteenveto koskien osion ”Kaavan sisältö” valitusperusteita

Kuten edellä on todettu, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo tai muutkaan viranomaiset eivät ole katsoneet nyt hyväksytyn Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan kaavaratkaisujen tai alueiden käytön sisältävän sellaista ristiriitaa suhteessa voimassa olevaan maakuntakaavaan, ettei osayleiskaava olisi ollut hyväksyttävissä. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan kokonaisuus turvaa Teivaalan kartanoalueen arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen myös tulevaisuudessa ja huomioi harjoitetun maanviljelyn. Virkistysalueeksi osoitetulle Teivaalantien lounaispuoliselle alueelle ja asuinrakentamisen sijoittumiselle valituksenalaisella osayleiskaavan alueella on ollut olemassa kaavoitukselliset ja maankäytölliset perusteet. Virkistysalueen sijoittumista kyseiselle alueelle on puoltanut myös MRL 39 §, joka edellyttää ottamaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon muun ohella ekologisen kestävyden, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden. Hyväksytyn osayleiskaavan ei katsota vaarantavan maanviljelijän elinkeinovapautta, vaan pikemminkin sisältävän jo edellä esiin tuotuja ja muutoinkin tässä lausunnossa sekä valituksenalaisesta päätöksestä ja sen liiteaineistosta ilmeneviä ratkaisuja, jotka osaltaan ovat mahdollistamassa maanviljelytoiminnan jatkuvuutta myös tulevaisuudessa.

Kaavan sisältöä koskevien valitusperusteiden ei katsota antavan aihetta valituksenalaisen päätöksen muuttamiseen. Näin ollen valitusperusteet on hylättävä.

3. Valitusperuste: Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

3.1 Valituksenalaisen osayleiskaava-alueen aluevarausten kohdentumisesta

Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaatteen toteutumistapa riippuu viime kädessä kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta ja se edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. (kts. esim.

KHO 2005:5) Edelleen MRL 39.4 §:ssä on säädetty, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Teivo–Mäkkylä –osayleiskaavassa osoitetuille aluevarauksille on valituksessa esiin tuodut alueet mukaan lukien maankäytölliset perusteet. Aluevaraukset eivät liity alueen maanomistusoloihin, kuten valituksenalaisesta päätöksestä liiteaineistoihin sekä tästä lausunnosta käy ilmi.

Tässä lausunnossa jo edellä esiin tuotu huomio raitiotielinjauksen maankäytöllisistä ja kaavoituksellisista vaikutuksista laadittuun osayleiskaavaan voidaan katsoa seuranneen myönteinen vaikutus suhteessa valituksessa esiin nostettuun huoleen maanviljelyn harjoittamiseen liittyen valitusta koskevalla osayleiskaavan alueella ja sen läheisyydessä. Maanviljelytoiminta on hyväksytyssä osayleiskaavassa kaavamerkinnöin ja kaavaselostuksin huomioitu. Edelleen taajamatoimintojen ja rakentamisen täsmentynyt kokonaiskuva valituksessa esiin tuodulle osayleiskaavan alueelle raitiotielinjauksen seurauksena aiheuttaa maltillisemmin rakentamista ja taajamatoimintoja valituksessa viitatus maanviljelymaan läheisyyteen tehokkaampaan rakentamiseen ja laajempiin taajamatoimintoihin verrattuna. Osayleiskaavassa MA-alueeseen ei suoraan rajoitu asuinrakentamista ja sitä ympäröivät virkistysalueet. Asuinkerrostalorakentaminen sijoittuu kaavoituksellisiin ja maankäytöllisiin perusteiden vasta kauemmaksi MA-alueesta, kuten edellä on jo tarkemmin selostettu. Osayleiskaava on siten saatu kokonaisuudessaan sovitettua myös kaava-alueella harjoitetun maanviljelytoiminnan huomioivaksi ja sopusointuiseksi.

Yleisesti ottaen valituksenalaisen osayleiskaavan alueen osalta on todettava, että kyseessä on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti monin osin arvokas ja herkkä alue, mikä on tullut ottaa ja on otettu kaavan laadinnassa tarkoin huomioon. Yhtäältä kaavan laadinnassa on tullut huomioida lukuisat kokonaisuuteen ja lopputulokseen vaikuttavat luonto- ym. näkökulmat, joita on noussut esiin mm. kaavaan valmistelussa teetetyissä selvityksissä (valituksenalaisen päätöksen liite- ja oheisaineistot). Nämä tekijät ovat osaltaan merkittävästi vaikuttaneet siihen, millaisia rakentamiseen tarkoitettuja alueita ja kohdennuksia valituksenalaiselle alueelle on ollut maankäytöllisesti ja kaavoituksellisesti mahdollista tehdä. Taustalla eivät ole olleet maanomistukselliset seikat. Alueen arvokkuudesta, herkkyydestä ja tätä kautta myös kaavoituksellisesta ja maankäytöllisestä haastavuudesta huolimatta valituksen tehneet maanomistajat on em. seikat huomioiden otettu huomioon myös asuinrakentamiselle osoitettujen alueiden osalta. Myös heidän omistamilleen alueille on osayleiskaavan valitukseen kohdistuvalla alueella osoitettu asuinrakentamiseen tarkoitettua aluetta (kaavamerkintä AP, yhteensä n. 3,3 hehtaaria) siinä määrin kuin se on ollut tässä lausunnossa ja valituksenalaisesta päätöksestä aineistoihin ilmenevästi kaavoituksellisesti ja maankäytöllisesti mahdollista.

3.2 Teivaalantien lounaispuolinen alue

Valituksessa on nostettu esiin osayleiskaavassa Teivaalantien lounaispuolelle sijoittuva virkistysalue, jolle on osayleiskaavan kaavamerkinnällä osoitettu palstaviljelyalue. Kyseisen virkistysalueen osalta todetaan, että viheryhteystarve Ryydynpohja-Keijärvi välillä on noussut esiin kaavan valmisteluprosessissa muiden viranomaisien lausunnoissa (mm. Pirkanmaan liitto ja Tampereen kaupunki), kuten jo edellä on todettu ja kuten valituksenalaisesta päätöksestä sekä sen liite- ja oheisaineistoista ilmenee. Yhtäältä virkistysalueiden tarve

valituksessa mainitulla alueella ilmenee valituksenalaisen päätöksen liiteaineistoista, joissa on muun ohella todettu kyseistä aluetta koskien, seuraavaa (valituksenalaisen päätöksen liite ”Kaavaselostus 27.5.2024” s. 36):

”Ilmarinjärventien ja Vihattulan välinen peltoalue ja Teivaalantien reunapuusto tulevat säilymään. Pellon läpi kulkee rehevä oja ja alueella on todettu luontoselvityksessä monimuotoista lajistoa. Peltoalueella ja sen lähialueella on havaittu mm. kiuru, kuovi, jänkäkurppa, kurki ja pajusirkku. Peltoalue on kaavassa osoitettu virkistysalueeksi ja alueelle on osoitettu palstaviljelyalue kaavamerkinnällä.”

Kyseisen virkistysalueen osalta maankäytölliseen ja kaavoitukselliseen ratkaisuun on vaikuttanut myös alueen hulevesiratkaisu. Kuten valituksenalaisen kaupunginvaltuuston päätöksen oheisaineistoon lukeutuvasta hulevesiselvityksestä (FCG 2024) ilmenee, virkistysalueen läpi luontaisesti virtaa keskeisiä oja. Hulevesiselvityksen mukaisesti ojat toimivat sekä päävirtaus- että tulvareittinä. Alueelle sijoittuu myös hulevesien kannalta olennainen kosteikko. Maankäytöllisestä ja kaavoituksellisesta näkökulmasta alueen osoittaminen virkistysalueeksi on myös hulevesiselvityksen näkökulmasta ollut perusteltu ja tarpeellinen.

Valituksessa on myös nostettu esiin huoli liittyen kyseiselle virkistysalueelle osoitettuun palstaviljely-merkintään ja sen mahdollisiin vaikutuksiin lähellä harjoitettavaan maanviljelyyn liittyen. Tältä osin todetaan, että osayleiskaavan palstaviljelymerkintä mahdollistaa, että kyseisen virkistysalueen asemakaavoituksessa tarkemmin tutkitaan, mihin kohtaan palstaviljelyalue sijoitettaisiin ja minkä kokoinen se olisi. Samalla sen rakentamisesta ja käytöstä voidaan antaa tarkempia ohjeita ja määräyksiä. Tämä mahdollinen myöhemmän vaiheen toteutus tapahtuisi siten, ettei se johda kohtuuttomaan lopputulokseen. Tässä tarkastelussa tulee huomioida myös muut alueeseen liittyvät seikat, kuten esimerkiksi edellä todetut luontoarvoihin ja hulevesikokonaisuuteen liittyvät tekijät. Kyseisen alueen osalta on lisäksi huomioitava, että ko. alue ei maisemallisesti lukeudu maakuntakaavan osoittamaan arvoalueeseen eli maisemallisesti arvokkaan MA-peltoalueen kokonaisuuteen. Se sijaitsee tilakeskuksen ympäristöstä erillään, tiestön ja metsäsaarekkeiden takana. Hyväksytyin osayleiskaavan mukaiselle kaavaratkaisulle puheena olevan alueen osalta ei siten myöskään tästä näkökulmasta ole ollut estettä.

3.3 Vihattulantien varsi

Valituksessa on edelleen nostettu esiin Vihattulantien varressa sijaitsevan virkistysalueen kaavoitus. Valituksessa on tuotu esiin, että valitukseen yhtynyt on pyytänyt kyseisen alueen kaavoittamista asuinrakentamisen käyttöön sen sijainnin vuoksi. Osayleiskaavassa kyseinen alue on edelleen asemakaavan mukaisesti osoitettu virkistysalueeksi (kaavamerkintä ”V”). Valituksessa kiinnitetään huomiota siihen, että osayleiskaava-alueelle sijoittuvan kiinteistön 980–427–1–487 osalta sen omistajat ovat esittäneet lausumassaan pyynnön asuinrakentamisen kaavoituksesta ja että pyynnön myötä aluetta on myös kaavoitettu asuinrakentamisen tarpeisiin. Valituksessa on katsottu myös näiden seikkojen ilmentävän maanomistajien yhdenvertaisuuden loukkaamista valituksenalaisessa asiassa.

Edellä selostetun Vihattulantien vartta koskevan valitusperusteen osalta lausutaan seuraavaa:

Puheena olevalla alueella on voimassa oleva asemakaava. Valitukseen yhtyneen / yhtyneiden omistama, voimassa olevassa asemakaavassa PL-merkinnällä esitetty puisto on Vihattulan pientalojen asemakaava-alueella ainoa metsäalue ja siellä on kookasta puustoa. Kyseisen voimassa olevan asemakaavan mukainen luonnontilassa säilytettävä puistoalue on maisemallisesti ja pienilmastollisesti tärkeä ja alueen ainoa metsäalue Teivaalantien varressa. Kyseisen asemakaavan ollessa vuodelta 1980 sen uudistaminen tulevaisuudessa lienee perusteltua kattaen tällöin myös esimerkiksi luontoselvityksen päivityksen. Kuitenkin todetaan, että asemakaavan mukaisen puistoalueen muuttamiselle osayleiskaavassa pientalotonteiksi / asuinrakentamisen tarpeisiin on verraten korkea kynnys. Puistometsän kaataminen ja alueen asemakaavoittaminen asuintonteiksi on katsottu maisemallisesti ja alueen pienilmaston ja eläimistön kannalta epäsuotuisaksi. Asiassa on tullut huomioida myös MRL 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset, kuten virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Nämä hyväksyttäviksi katsotut maankäytölliset seikat ovat vaikuttaneet valituksessa mainitun alueen osalta osayleiskaavan valmistelussa siten, että alue on osoitettu hyväksytyssä Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa kaavamerkinnällä "V".

Valituksessa mainitun kiinteistön 980–427–1–487 osalta todetaan, että alue on voimassa olevassa asemakaavassa maatalousalue kaavamerkinnällä "M". Alueen kokonaispinta-ala on noin 0,95 hehtaaria. Kyseisen M-alueen länsiosa osoitettiin Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa virkistys- ja hulevesialueeksi, joka liittyy välittömästi alueen eteläpuolella olevaan Tampereen puoleiseen ja maakuntakaavan mukaiseen pohjois–eteläsuuntaiseen viheryhteystarpeeseen (Tampereella viitasammakkoja). Kiinteistön itäosaan Teivo-Mäkkylän osayleiskaavassa sille osoitettiin asuinpientaloalueen aluevaraus ("AP) melko vähäiseksi katsottavan alueen (noin 0,56 hehtaaria) osalta. Puheena olevan asuinpientalojen aluevarauksen vähäisen laajentamisen katsottiin osayleiskaavan valmistelussa luovan mahdollisuuksia asemakaavoituksen kautta kaupunkikuvan kohentamiselle ja vähäiselle täydennysrakentamiselle, sillä alue on tällä hetkellä pusikoitunutta joutomaana olevaa peltoa. On myös huomioitava, ettei Teivo-Mäkkylän osayleiskaavalla ko. asemakaavan M-alueelle muodostu rakennusoikeutta, vaan se edellyttää alueelle laadittavan uuden asemakaavan. Kaiken kaikkiaan on katsottu, että kyseisille kaavaratkaisuille Vihattulantien varrella ja läheisyydessä on ollut asianmukaiset maankäytölliset ja kaavoitukselliset perusteet ja ne eivät näin ollen ole ristiriidassa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun tai muiden osayleiskaavan sisältövaatimusten kanssa.

3.4 Yhteenvedo Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu –valitusperusteiden osalta

Osayleiskaavan laadintaan liittyvän vuorovaikutuksen osalta viitataan jo edellä osiossa "Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa" lausuttuun todeten, että valittajien katsotaan tulleen huomioiduiksi yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti suhteessa muihin osallisiin. Kaavan sisällölle on tästä lausunnosta sekä valituksenalaisesta päätöksestä ja sen liite- ja oheisaineistosta ilmenevästi olemassa kaavoitukselliset ja maankäytölliset perusteet. Kaavan sisältö ja ratkaisut eivät ole perustuneet maanomistuksellisiin seikkoihin. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavan sisältö perustuu kaavoituksellisiin ja maankäytöllisiin tekijöihin, kuten on tuotu esiin. Valittajia katsotaan kohdellun ja otetun huomioon kaavan laadinnassa MRL:n ja MRA:n sekä muun lainsäädännön mukaisesti yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti suhteessa muihin osallisiin. Näin ollen valitusperusteet on hylättävä.

Oikeudenkäyntikuluja koskeva vaatimus

Ottaen huomioon, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 95 §:ssä on säädetty oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuudesta, ei ole pidettävä kohtuuttomana, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan ja siksi myös oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus on hylättävä.

Lopuksi

Valituksenalaisen osayleiskaavan aineistosta ja kaavaselostuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla sekä tässä lausunnossa esitetyillä perusteilla todetaan, että osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä osayleiskaavan sisältövaatimuksia, maakuntakaavan huomioon ottamista sekä osallistumista ja vuorovaikutusta noudattaen. Osayleiskaavan sisältö perustuu maankäyttöliisiin ja kaavoituksellisiin seikkoihin ja osallisia on kohdeltu tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti. Maankäytölliset ja kaavoitukselliset perusteet voivat aiheuttaa vaihtelua eri maanomistajille osayleiskaavassa kohdentuviin maankäyttötarkoituksiin. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi vaihtelua rakentamiseen osoitettavien alueiden osalta. (kts. esim. KHO 2011:54) Rakentamismahdollisuutta on reunaehdot huomioiden myös valittajien maaomistusten osalta osoitettu kohtuullisesti. Osayleiskaavan perustuessa hyväksyttäviin maankäyttöliisiin ja kaavoituksellisiin seikkoihin, kuten hyväksytyyn Teivo-Mäkkylä –osayleiskaavan osalta tulee katsoa olevan, ei kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä ole perustetta kumota edes osittain. Kaupunginvaltuuston päätös 10.6.2024 § 54 osayleiskaavan hyväksymistä koskien ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muiltakaan osin ole lainvastainen.

Asiassa saatetaan myös huomioitavaksi, että Teivo-Mäkkylä-osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jonka tehtävänä on asemakaavojen ohjaaminen. Oikeusvaikutteisuus tarkoittaa, että alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätöksiä valmisteltaessa on katsottava, että ne ovat osayleiskaavan mukaisia. Osayleiskaavan perusteella ei voida suoraan myöntää rakennuslupia. (Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan kaavaselostus s. 7)

Kaupunginhallitus pyytää kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää valituksen kokonaisuudessaan.

Tähän Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle annettavaan lausuntoon liitetään seuraavat asiakirjat, jotka ovat olleet kaupunginvaltuuston päätöksen 10.6.2024 § 54 liitteinä / oheismateriaalina (kaupunginvaltuusto on valituksenalaisella päätöksellään kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti päättänyt yksimielisesti hyväksyä Teivo-Mäkkylä-osayleiskaavan, merkinnät ja määräykset sekä selostuksen ja liiteaineistot):

Liitteet:

- Osayleiskaavakartta 27.5.2024
- Kaavamerkinnät ja määräykset 27.5.2024
- Kaavaselostus 27.5.2024
- Ehdotusvaiheen palauteraportti
- Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun MRL 7.5.2024 muistio
- Liikenneselvitys, päivitetty 2024, WSP
- Ilmanlaatuselvitys, 2024 Promethor

Oheismateriaali:

Teivo-Mäkkylä_oyk_OAS_18122023
OAS-vaiheen palauteraportti Teivo-Mäkkylä_05092022
Teivo_Mäkkylä_oyk_Luonnosvaiheen_palauteraportti_18122023
Muistio_Teivo_Mäkkylä_viranomaisaloitus_MRL_25112020
Muistio_Teivo-Mäkkylä_oyk_viranomaistyöpalaveri_04102023
Asukaskyselyn raportti 2022
Teivon ideasuunnitelma_2020
Mäkkylän ideasuunnitelma_2021
Teivo-Mäkkylä_oyk_Lähtötiedot_05092022
Teivo-Mäkkylä_oyk_Maisemaselvitys_2022
Teivo-Mäkkylä_oyk_Luontoselvitykset_2021_2023
Teivo-Mäkkylä_oyk_kulttuuriympäristöselvitykset_2021_2022
Teivon_rakennetun_kulttuuriympäristön_selvitys_2021
Teivo-Mäkkylä_oyk_Arkeologiainventointi_2021_tark_2023
Teivo-Mäkkylä_oyk_Liikenneselvitys_ja_toimivuustarkastelu_2022
Teivo-Mäkkylä_oyk_Rakennettavuusselvitykset_2019
Teivo-Mäkkylä_oyk_Meluselvitys_2022
Teivo-Mäkkylä_oyk_Tärinäselvitys_2022
Teivo-Mäkkylä OYK hulevesiselvitys 2024 liitteinen
Yritysvaikutusten arviointi Teivo-Mäkkylä osayleiskaavaluonnos 2022

Lisäksi lausuntoon liitetään hallinto-oikeuden pyynnön mukaisesti valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen sekä valituksenalaisia alueita ja lausuntoa selventävä kartta.

2. tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Päätös: