

Ympäristölautakunta

Aika 27.11.2024 klo 17:00 -

Paikka Valtuustosal

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
129	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
130	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
131	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
132	Viranhaltijoiden päätösluettelot	6
133	Tiedoksiannettavat asiat	7
134	Neljännesvuosikatsaus 3/2024 ympäristölautakunta	9
135	Muutostalousarvio 2024 ympäristölautakunta	11
136	Ympäristölautakunnan alaisen toiminnan taksat ja maksut vuodelle 2025	13
137	Ympäristölautakunnan toimivallan delegointi viranhaltijalle	15
138	Lausunto Ikaalisten kaupungin pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksestä	16
139	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle	18
140	Lausunto Kurun Patakorven tuulivoimaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan	26
141	Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos / Hyväksyminen	30
142	Kiinteistö 980-454-5-408, keskeneräinen rakennustyö	33
143	Pajulantie 13 asemakaavamuutos / Kaavaehdotus	41
144	Oikaisuvaatimus lupaan LP-980-2024-00482, Pinsiönkankaantie 128, 980-428-8-102	46
145	Vesihuoltolain 11 §:n mukainen vapautushakemus	49

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Uusitalo Markku	Puheenjohtaja
	Ruuska Hannu	Varapuheenjohtaja
	Honkanen Satu	Jäsen
	Koski Panu	Jäsen
	Kyttälä-Koskinen Hannele	Jäsen
	Lehti Inga-Mari	Jäsen
	Leppänen Aki	Jäsen
	Mäkinen Minna	Jäsen
	Peltola Seppo	Jäsen
	Riuttala Susanna	Jäsen
	Ylihonkaluoma Jyrki	Jäsen
Muu	Ojares Juho	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
	Heikkilä Jaana	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Kolehmainen Toni	Kaupunginhallituksen edustaja
	Snellman Jenny	Nuorisovaltuutettu
	Nurmi Jukka	Kaupunkirakennejohtaja
	Venäläinen Johanna	Johtava rakennustarkastaja
	Hyytinen Esko	Kaavoituspäällikkö
	Yli-Öyrä Sini	Ympäristöpäällikkö
	Talvitie Merja	Talouspäällikkö
	Peltola Anna	Pöytäkirjanpitäjä

129

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ympäristölautakunta 27.11.2024

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

Päätös:

130

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Ympäristölautakunta 27.11.2024

Esittelijä: Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta valitsee Minna Mäkisen ja Seppo Peltolan sekä heidän varalleen Susanna Riuttalan tarkastamaan kokouksesta laadittavan pöytäkirjan.

Päätös:

131

Työjärjestyksen hyväksyminen

Ympäristölautakunta 27.11.2024

Esittelijä: Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää käsitellä asiat esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

Päätös:

132**Viranhaltijoiden päätösluettelot**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

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

Kaavoituspäällikkö**Hankintapäätös**

18.10.2024 § 32

Kolmenkulman yritysalueen osayleiskaavamuutoksen laatijan valinta

6.11.2024 § 33

Kiinteistöjen vyöhykehintaselvityksen laatiminen, konsultin valinta

Yleinen päätös

12.11.2024 § 34

Kiinteistön 980-414-4-598 luovuttaminen, kortteli 209 tontti 6, Taivaanvuohentie 8

12.11.2024 § 35

Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä

Ympäristösuunnittelija**Yleinen päätös**

22.10.2024 § 7

Ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeaminen / Öljysäiliön jättäminen maaperään

Ympäristötarkastaja**Yleinen päätös**

28.10.2024 § 9

Maa-ainesluvan vakuuden vapauttaminen

Esittelijä:

Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää

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

Päätös:

133**Tiedoksiannettavat asiat**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

Ympäristölautakunnalle on saapunut tiedoksi esityslistan mukana seuraavassa luettelossa mainitut päätökset.

Alueellinen jätehuoltolautakunta

Jätelautakunnan viranhaltijapäätökset

- 21.10.2024 § 853. Hakijalle myönnetään oikeus toimittaa hakemuksen kohteena olevalla asuinrakennuksella syntyvä sekajäte Pirkanmaan Jätehuolto Oy:n ylläpitämiin aluejätepisteisiin jätehuoltomääräyksistä poiketen. Päätös on voimassa 31.12.2033 asti.
- 21.10.2024 § 843. Hakijalle myönnetään hakemuksen kohteena olevan kiinteistön sekajäteastian tyhjennysväliksi 12 viikkoa jätehuoltomääräyksistä poiketen. Päätös on voimassa 31.12.2033 asti.
- 24.10.2024 § 872. Jätehuoltopalvelut keskeytetään 1.1.2025 alkaen. Keskeytys koskee kaikkia jätelajeja, joiden jätehuolto veloitetaan järjestämään jätehuoltomääräyksissä. Päätös on voimassa 31.12.2028 asti.
- 24.10.2024 § 875. Hakijalle myönnetään poikkeus jätehuoltomääräyksistä kiinteistöittaiseen jätteenkuljetukseen kuulumisen osalta, koska hakemuksen kohteena oleva rakennus on purettu. Päätös on voimassa 31.12.2027 asti.

Pirkanmaan ELY-keskus

- 17.10.2024. Ruoppaus- ja niittoilmoitus. Toimenpiteen tarkoituksena on ruopata umpeen kasvaneen saaren ja mantereen välinen alue ja samalla aluetta syvennetään hieman. Leppälahti, Parkkuu.
- 18.10.2024. PIRELY/10579/2024. Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta. Salinvainion suo, YSA267915.
- 30.10.2024. PIRELY/8736/2024. Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta. METSO –ohjelma. Vilhelmiinan metsä, YSA267716.
- 31.10.2024 PIRELY/9678/2024. Lausunto kaapeleiden sijoittamisen vesilain luvanvaraisuudesta, Vesialue 980-461- 876-5, Lamminsalmi, Niemikylä. ELY-keskus katsoo, ettei Lamminsalmen ylitse kulkevaan siltaan asennettava tai uomiin kaivettavat kaapelit ennakkokäsityksen mukaan aiheuta vesilain 3 luvun 2 § ja 3 §:ssä luvanvaraiseksi säädettyjä vaikutuksia eikä hankkeella olisi vaikutusta vesilaissa tarkoitettuihin vesistöihin, joten hanke voidaan toteuttaa esitetyn toimenpidesuunnitelman perustella ilman vesilupaa.
- 4.11.2024. PIRELY/10580/2024. Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta. HELMI-elinympäristöohjelma. Antti Alasen suojelualue, YSA268155.
- 18.11.2024. PIRELY/11598/2024. Lausunto maaperän puhdistamisesta, Suittilahdentie, Kuru.
- 19.11.2024. PIRELY/10582/2024. Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta. HELMI-elinympäristöohjelma. Suosaaren pekkusuo, YSA268315.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

- 1.11.2024, päätösno 136/2024. Eläinsuojan ympäristölupa, maidontuotanto, luvan muuttaminen. Sammatin tila Oy.

- 18.11.2024, päätösno 138/2024. Aluehallintovirasto pidentää 30.4.2021 antamassaan päätöksessä nro 95/2021 kalliokiviaineksen ottamiseen sekä sen louhintaan ja murskaukseen myönnetyn maa-aineslain 4 a §:n ja ympäristönsuojelulain 47 a §:n mukaisen yhteisluvan määräaika siten, että lupa on voimassa 30.6.2027 saakka. Muilta osin on edelleen voimassa, mitä päätöksessä nro 95/2021 ja 4.10.2023 annetussa muutospäätöksessä 113/2023 on määrätty. Tampereen Autokuljetus Oy. Tunturavuoren maankaatopaikan ja betoni-, tiili- ja kiviainesjätteen käsittely- ja kierrätyskeskuksen ympäristölupaan liittyvän kalliokiviaineksen ottoluvan määräajan pidentäminen.

Esittelijä:

Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää merkitä luettelossa mainitut tiedotusluontoiset asiat tiedoksi.

Päätös:

134**Neljännesvuosikatsaus 3/2024 ympäristölautakunta**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

291/02.02.00/2023

Valmistelija: Talouspäälikkö Merja Talvitie

Seloste ja perustelut: Kuntalain 120 a §:n mukaan kunnan on tuotettava tietoja kunnan toiminnasta ja taloudesta kunnan toiminnan, hallinnon ja talouden ohjausta, johtamista ja seurantaan varten. Tiedot toimitetaan Valtiokonttorille yhteentoimivuuden edellyttämässä muodossa. Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto on antanut vuonna 2020 yleisohjeen kunnan ja kuntayhtymän puolivuosi- ja neljännesvuosikatsausten laadinnasta.

Kaupungin hallintosäännön 121 §:n 2 momentin kohdan 15 mukaan ympäristölautakunnan tehtävänä on tehdä esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi sekä hyväksyä käyttösuunnitelma ja toimintakertomus sekä vuosittaiset työohjelmat.

Toimintavuoden kolmas raportointijakso on 1.1.-30.9.2024.

Lautakunta

Ympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta rakentamisen määrän väheneminen näkyy edelleen raportointijakson toimintatuottojen kertymässä, joka on noin puolet vuoden talousarviosta. Raportointijakson toimintakulut ovat kokonaisuutena toteutuneet puolestaan lähes ajanjakson talousarvion mukaisesti.

Tilinpäätösennusteessa toimintatuottojen ennakoidaan jäävän noin 250 000 euroa alle talousarvion. Myös toimintakulujen ennakoidaan alittavan hieman talousarvion, sillä henkilöstökustannukset toteutunevat hieman budjetoitua vähäisempinä. Tämä ei kuitenkaan riitä kattamaan toimintatuottojen vähenemistä kokonaisuudessaan. Vastuualueilla ei ole investointeja vuonna 2024.

Vastuualueet**Kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut**

Vastuualueella on valmistelussa useita kaavoja, kuten Vuorentaustan asemakaavan laajennuksen (eteläosa) ehdotus ja Siltatie 5 asemakaavan (Perkonmäki) ehdotus. Leijapuiston asemakaavoitus on käynnistetty. Teivo-Mäkkylän osayleiskaavaan pohjautuvia asemakaavoitushankkeita on käynnistetty, kuten Kivikkotien asemakaavan muutos, Ravitien ympäristön asemakaavaa ja muutosta varten on laadittu viitesuunnittelua. Poikkeamislupia, suunnittelutarvelupia ja maisematyölupia on vireillä lähes normaaliin tapaan.

Ympäristölautakunta

27.11.2024

Raportointijakson toimintatuotot ovat toteutuneet huomattavasti alle ajanjakson talousarvion. Myös toimintakulut ovat hieman alle talousarvion.

Lupa- ja valvontapalvelut

Rakennusvalvonnassa on alkuvuoden aikana luotu toimintamalli kiinteistöjen rekisteritietojen tarkastamiseen ja korjaamiseen. Lisäksi vastuualueella on valmistauduttu uuden rakentamislain tulemiseen koulutuksiin osallistumalla. Ympäristönsuojelun toiminnan painopiste on ollut vireillä olevien ympäristö- ja maa-aineslupien käsittelyssä.

Raportointijakson toimintatuotot ovat toteutuneet alle ajanjakson talousarvion ja toteuma on noin puolet koko vuoden talousarviosta. Toimintakulut ovat kokonaisuutena toteutuneet hieman etupainotteisesti ja vastaavat viime vuoden tasoa.

Rakennuslupien määrä on noin 80% edellisvuoteen verrattuna, mutta myönnetty kerrosala on noin puolet edellisvuodesta. Rakentamisen lupien määrä ja myönnetty kerrosala tulevat jäämään edellisvuosien määrästä. Rakennus- ja toimenpidelupien määrään vaikuttaa myös lakiuudistus, joka jatkossa mahdollistaa rakentamisen tietyiltä osin ilman rakennuslupamenettelyä.

Toimivalta:

Hallintosäätö 121 §

Lisätietoja päätöksestä:

Talouspäällikkö Merja Talvitie, p. 050 599 9054, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi,
Kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet:

Q3 raportti Kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Q3 raportti Lupa- ja valvontapalvelut
Q3 raportti Ympäristölautakunta
Tuloslaskelma Q3 Ympäristölautakunta

Esittelijä:

Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi neljännesvuosikatsauksen 3/2024.

Päätös:

135**Muutostalousarvio 2024 ympäristölautakunta**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

291/02.02.00/2023

Valmistelija: Talouspäällikkö Merja Talvitie

Seloste ja perustelut: Kaupungin hallintosäännön 121 §:n 2 momentin kohdan 15 mukaan ympäristölautakunnan tehtävänä on tehdä esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi sekä hyväksyä käyttösuunnitelma ja toimintakertomus sekä vuosittaiset työohjelmat.

Ympäristölautakunnan alaisesta toiminnasta ja taloudesta raportoidaan lautakunnalle neljännesvuosittain, jolloin tehdään myös kuluvan vuoden tilinpäätösennuste.

Kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut -vastuualue

Vastuualueen toimintaan heijastuu yleinen taloudellinen taantuma ja rakentamisen määrä ei ole kehittynyt vuoden aikana toivotulla tavalla. Tehdyn ennusteen mukaan sekä myyntituotot että maksutuotot eivät tule toteutumaan talousarvion mukaisesti. Kokonaisuutena vastuualueen toimintatuottojen ennakoidaan jäävän noin 76 000 euroon. Tämä on noin 95 000 euroa alle vuoden 2024 talousarvion.

Myös toimintakulut kokonaisuutena jäänevät alle talousarvion. Henkilöstökustannusten ennakoidaan olevan noin 45 000 euroa budjetoitua alhaisempia, sillä yksi vakanssi on ollut täyttämättä ja sitä on osin hoidettu sijaisjärjestelyin. Lisäksi palveluiden ostojen arvioidaan kokonaisuutena alittavan talousarvion noin 35 000 euroa.

Lupa- ja valvontapalvelut -vastuualue

Myös lupa- ja valvontapalveluiden vastuualueen toiminnassa heijastuu yleinen taloudellinen taantuma ja rakentamisen määrä ei ole vuoden aikana vastannut aikaisempien vuosien toteumaa. Rakennus- ja toimenpidelupien määrään heijastuu myös tuleva lakiuudistus, joka jatkossa mahdollistaa rakentamisen tietyiltä osin ilman rakennuslupamenettelyä.

Tehdyn ennusteen mukaan toimintatuotot tulevat jäämään noin 536 000 euroon, joka on noin 155 000 euroa alle talousarvion. Toimintakulujen ennakoidaan toteutuvan kokonaisuutena lähes talousarvion mukaisesti.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Talouspäällikkö Merja Talvitie, p. 050 599 9054, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, Kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä: Kaupunkirakennejohtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää
1. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavoitus- ja maankäyttöpalveluiden vastuualueen sekä lupa- ja valvontapalveluiden vastuualueen osalta selosteosassa esitetyt muutokset kuluvan vuoden talousarvioon.
2. tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Päätös:

136**Ympäristölautakunnan alaisen toiminnan taksat ja maksut vuodelle 2025**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

355/02.05.00/2024

Valmistelija: Talouspäällikkö Merja Talvitie

Seloste ja perustelut: Kaupungin hallintosäännön 121 §:n 2 momentin kohdan 11 mukaan ympäristölautakunta päättää lautakunnan toimialaa koskevat taksat, maksut, vuokrat ja korvaukset sekä avustukset. Ympäristölautakunta vahvistaa taksat vuosittain kokouksissaan ja ne tulevat voimaan seuraavan vuoden alusta.

Kaavoituksen ja maankäytön taksojen sisältöön vaikuttaa uusi 1.1.2025 voimaantuleva rakentamislaki ja jatkossa poikkeamislupien, suunnittelutarveratkaisujen sekä sijoittamislupien taksat löytyvät rakennusvalvonnan taksoista 1.1.2025 alkaen. Muutoin kaavoituksen ja maankäytön taksoihin on tehty muutoksia, jotka perustuvat yleiseen kustannustason nousuun sekä kasvaneeseen kaavojen vaatimustasoon.

Rakennusvalvonnan taksa on laadittu kokonaisuudessaan uusiksi Kuntaliiton laatiman taksamallin mukaisesti. Syynä tähän on 1.1.2025 voimaantuleva rakentamislaki, jonka mukaan rakentamisen luvat muuttuvat ja lupakynnys kokonaisuudessaan nousee. Taksassa on huomioitu kaikki rakentamislain kohdat, joiden mukaan rakennusvalvonta voi laskuttaa asiakkaita. Merkittävä muutos on, että jatkossa käytössä on vain yksi lupatyyppi eli rakentamislupa. Rakentamislupa sisältää sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan. Hakijan toiveesta voidaan tehdä erikseen päätös sijoittamisluvasta. Suunnittelutarvealueilla sijoittamislupa korvaa entisen suunnittelutarveratkaisun, mutta tätä voidaan hakea nyt samanaikaisesti rakentamisen toteuttamisluvan kanssa rakentamisluvalla. Rakentamisen luvanvaraisuudesta poistuu jatkossa kaikki alle 30 kem² rakennukset ja kaikki alle 50 m² katokset. Taksahintojen korotukset ovat maltillisia, keskimäärin vajaa 3%.

Ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan on tehty maltillisia korotuksia huomioiden seutukunnallinen taksataso. Taksassa on uutena kohtana toiminnan vuosiraportin tarkastaminen sekä kirjallinen kehoitus vuosiraportin toimittamiseksi. Ympäristönsuojelulain 12 luvun mukaisten ilmoitusten käsittelymaksuja on selkeytetty siten, että peritty maksu vastaa paremmin käytettyä työaikaa ja aiheutuneita kustannuksia.

Maa-ainestaksaan on tehty vähäisiä korotuksia. Uutena kohtana taksaan on lisätty lupa maa-aineslain mukaisen toimenpiteen suorittamiseen ennen luvan lainvoimaiseksi tuloa, kun lupaa haetaan erillisellä hakemuksella ennen luvan lainvoimaisuutta. Lisäksi taksassa olevat vakuuden suuruuden määrittelyyn käytetyt summat on korjattu vastaamaan paremmin todellista kustannustasoa ja hyväksyttäviä vakuuden muotoja on täydennetty.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Ympäristölautakunta

27.11.2024

- Lisätietoja päätöksestä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, p. 040 168 5784, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi, kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
- Liitteet: Kaavoituksen ja maankäytön taksat ja palvelumaksut 2025
Rakennusvalvonnan taksa 2025
Ympäristönsuojeluviranomaisen taksa 2025
Maa-ainestaksa 2025
- Esittelijä: Kaupunkirakennejohtaja
- Päätösehdotus: Ympäristölautakunta hyväksyy vuoden 2025 taksat ja maksut oheisten liitteiden mukaisina.
- Päätös:

137**Ympäristölautakunnan toimivallan delegointi viranhaltijalle**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

603/00.01.01/2021

Valmistelija:	Ympäristöpäällikkö Sini Yli-Öyrä
Seloste ja perustelut:	Ylöjärven kaupunginvaltuuston 8.12.2014 hyväksymässä 1.1.2015 voimaantulleessa ja viimeksi 5.2.2024 päivitetystä hallintosäännössä säädetään ympäristölautakunnan tehtävistä ja toimivallasta (§ 121). Ympäristölautakunta on päätöksellään 14.12.2022 § 174 siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijoille. Ympäristönsuojelun viranhaltijoille on delegoitu lausuntojen antaminen naapurikuntien ympäristö- ja maa-aineslupahakemuksiin. Naapurikuntien lupahakemusten lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta pyydetään lausuntoja myös muihin asioihin. Kokousaikatauluista johtuen lausuntopyyntöihin joudutaan ajoittain pyytämään lisäaikaa, joka voi viivästyttää hakemuksen käsittelyä lupaviranomaisessa. Tämän vuoksi esitetään, että toimivalta lausuntojen antamisessa aluehallintoviraston ympäristölupa- ja vesilupa-asioihin siirretään ympäristöpäällikölle.
Toimivalta:	Ylöjärven kaupungin hallintosääntö 121 §
Lisätietoja päätöksestä:	ympäristöpäällikkö Sini Yli-Öyrä, p. 044 481 1402, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Oheismateriaali:	Numeroimattomana oheismateriaalina - Tehtävien delegoinnit ympäristönsuojelun viranhaltijoille 1.1.2025 alkaen
Esittelijä:	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus:	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä ympäristölautakunnan toimivallan siirtämisen viranhaltijoille 1.1.2025 alkaen liitteenä olevan delegointilistauksen mukaisesti.
Päätös:	

138**Lausunto Ikaalisten kaupungin pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksestä**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

469/11.05.03/2024

Valmistelija: Ympäristösuunnittelija Laura Kokko

Seloste ja perustelut: Ikaalisten kaupunki on päivittämässä pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaansa. Ikaalisten kaupunki on pyytänyt suojelusuunnitelmasta lausuntoa Ylöjärven kaupungilta. Lausuntoa on pyydetty 30.11.2024 mennessä. Suojelusuunnitelma on nähtävillä Ikaalisten kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:
<https://ikaalinen.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/vesiasiat/pohjavesialueiden-suojelusuunnitelma/>

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa käsitellään pääosin Ikaalisten puolella sijaitsevat pohjavesialueet. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelman tavoite on ennaltaehkäistä pohjaveden laadun heikkeneminen sekä turvata pohjaveden määrällinen tila siten, että maankäyttöä ei tarpeettomasti rajoiteta. Suunnitelman päivitystyössä selvitetään pohjavesialueilla olevat riskikohteet ja ajantasaistetaan pohjavesiolosuhteisiin liittyvät tiedot. Suunnitelmassa esitetään alueen riskitoiminnoille toimenpidesuosituksia.

Suojelusuunnitelmassa on esitetty tärkeimpiä pohjaveden suojelua koskevia säädöksiä ja asetuksia lainsäädännöstä. Suojelutoimien perustana on ympäristönsuojelulaki, jonka mukaan pohjaveden vaarantaminen on kielletty tärkeillä ja vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla. Suojelusuunnitelmalla ei ole suoria oikeudellisia vaikutuksia. Suunnitelman aiheuttamat oikeusvaikutukset näkyvät vasta, kun ohjeita sovelletaan käytäntöön esimerkiksi kaavojen laatimisen tai ympäristölupakäsittelyjen yhteydessä. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaan on koottu tiedot pohjavesialueiden pohjavesiolosuhteista sekä niillä sijaitsevista vedenottamoista. Lisäksi on kartoitettu pohjavesialueiden mahdolliset pohjavettä vaarantavat riskikohteet. Riskinarvioinnin perusteella on esitetty toimenpidesuosituksia pohjavesialueiden määrällisen ja laadullisen pysyvyyden turvaamiseksi. Pääosin Ylöjärven kaupungin puolella sijaitsevia Seitsemisharjun ja Hiittenhautakankaan pohjavesialueita ei ole käsitelty suunnitelmassa eikä niille kohdistuvia toimenpiteitä ole kirjattu suunnitelmaan.

Toimivalta: Ylöjärven kaupungin hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Ympäristösuunnittelija Laura Kokko, 040 120 8901, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaali: Ikaalisten kaupungin lausuntopyyntö

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päättää antaa Ikaalisten kaupungin pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitykseen seuraavan lausunnon:

Ympäristölautakunta

27.11.2024

Myös Ylöjärven kaupunki on päivittämässä ja yhdistämässä omia pohjavesien suojelusuunnitelmiaan. Ylöjärven pohjavesien suojelusuunnitelman päivitys on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa ja se on tarkoitus asettaa nähtäville kevään 2025 aikana. Suojelusuunnitelmasta pyydetään myös Ikaalisten kaupungin lausunto. Ylöjärven pohjavesien suojelusuunnitelmassa on huomioitu myös osittain Ikaalisten puolelle sijoittuvat Seitsemisharjun ja Hiittenhautakankaan pohjavesialueet. Muilta osin ympäristölautakunnalla ei ole tällä hetkellä tiedossa sellaisia Ylöjärven kaupungin alueelle sijoittuvia toimintoja tai suunnitelmia, joilla voisi olla merkittävää vaikutusta Ikaalisten pohjavesialueiden veden määrään tai laatuun.

Yleisesti ympäristölautakunta pitää tärkeänä, että pohjavesialueiden suojelusuunnitelmia tehdään ja päivitetään. Ikaalisten pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa on hienoa, että toimenpidesuosituksille on nimetty vastuutahot.

Päätös:

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

139**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle**

Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 95

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste: Kiinteistölle 980-461-0003-0070 on myönnetty 25.1.2023 toimenpidelupa LP-980-2021-01174 kahden erillisen aidan rakentamiseen. Toimenpideluvan hakijana/hankkeeseen ryhtyvänä ovat kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat. Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistaja on jättänyt toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen, jonka ympäristölautakunta on hylännyt päätöksellään 22.03.2023 § 34.

Toimenpideluvassa ei ole loppukatselmusehtoa. Aitojen valmistuttua rajanaapuri (980-461-0003-0029) on ilmoittanut rakennusvalvontaan, ettei aitoja ole toteutettu luvamukaisesti ja että hän ei hyväksy aitoja nykyisen toteutuksen mukaisina.

Kiinteistöllä on pidetty 29.9.2023 tarkastus, jossa on ollut läsnä kiinteistön toinen omistaja sekä Ylöjärven kaupungilta tarkastusinsinööri Elisa Koskunen ja ympäristöpäällikkö Sini Yli-Öyrä. Lisäksi Ylöjärven kaupungin mittauspalvelut on käynyt tekemässä kiinteistöllä rajannäytön 26.5.2023 ennen aitojen rakentamista sekä valmiiden aitojen sijaintikatselmuksen 17.10.2023. Sijaintikatselmuksen pöytäkirja ja karttatuloste sekä rakennusvalvonnan mittauspalveluilta pyytämä lausunto rajannäytöstä oheismateriaalina.

Tarkastuksella 29.9.2023 aitojen on todettu olevan ainakin osittain huomattavasti korkeampia kuin mitä lupaehdoissa on sallittu. Tarkastuksella on myös arvioitu, että lupaehdoissa määrätty etäisyys rantaviivaan ei täyty. Tarkastuksen jälkeen 17.10.2023 pidetyssä sijaintikatselmuksessa on todettu, että lähempänä rantaviivaa olevan aidan etäisyys rantaviivasta on 1,9 metriä ja etäisyys rajalinjasta 0,29...0,94 metriä, kun lupaehdoissa vaaditut etäisyydet ovat 3 metriä vesirajasta ja vähintään 1 metri rajalinjasta. Vapaa-ajan asunnon kohdalla olevan aidan etäisyydeksi rajalinjasta on mitattu sijaintikatselmuksella 0,14...0,84 metriä, kun sen pitäisi lupaehtojen mukaan olla vähintään 1 metri.

Kiinteistön omistajia on kehotettu kirjallisesti 31.10.2023 korjaamaan kiinteistölle rakennetut aidat korkeudeltaan ja sijainniltaan luvamukaisiksi määräaikaan 13.5.2024 mennessä. Kehotuksessa aitojen korkeuden sallituksi poikkeamaksi on annettu enintään +0,1 m vähäisiltä osin ja sijainnin sallituksi poikkeamaksi vähäisiltä osin maksimissaan 0,1 m alitus myönnettyssä luvassa vaaditusta etäisyydestä. Painavasta syystä poikkeaman on katsottu voivan olla tätä suurempi, kuitenkin niin, että aita ja kaikki sen rakenteet ovat edelleen huollettavissa täysin oman kiinteistön puolelta. Painavaksi syyksi rakennusvalvonta on todennut voivansa katsoa kiinteistöllä 980-461-0003-0070 olemassa olevan rakennuksen sijainnin niin lähellä rajaa, ettei aitaa saada 0,9...1

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

metrin päähän rajasta rakennusta purkamatta/siirtämättä. Kuulemiskirjeessä olemassa olevaan rakennukseen on viitattu virheellisesti saunarakennuksena, kyseessä on puuvaja.

Kiinteistön omistajat ovat 26.4.2024 pyytäneet lisää aikaa kehotuksessa mainittujen toimenpiteiden suorittamiseksi vedoten maassa olevaan routaan sekä terveydellisiin syihin. Lisää aikaa on myönnetty 23.6.2024 asti. Kiinteistöllä on pidetty annetun määräajan jälkeen tarkastus 24.6.2024, jossa tarkastusinsinööri on todennut, että tilanne aitojen suhteen ei ole muuttunut eli annettua kehotusta saattaa aidat myönnetyn luvan mukaisiksi ei ole noudatettu. Kiinteistön omistajat ovat tuolloin myös tuoneet katselmuksella esille, että haluaisivat säilyttää aidan lupaehdoista poikkeavat muutokset. Tarkastusinsinööri on todennut maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n perusteella, ettei voi hyväksyä muutoksia vähäisinä rakennusaikaisina muutoksina, sillä aidan sijainnin ja korkeuden muutoksilla voidaan katsoa olevan vaikutusta naapurin asemaan. Lisäksi muutosten hyväksyminen vaikuttaisi myös olennaisesti lupapäätöksen sisältöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaan *rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle.*

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Asianosaisten kuuleminen: Asianosaisille on 26.6.2024 päivätyllä kirjeellä varattu mahdollisuus tulla kuulluksi ja antaa kirjallinen selitys asiasta. Kuulemiskirje on toimitettu asianosaisille saantitodistuskirjeenä ja asianosaisselvitys pyydetty toimittamaan ympäristölautakunnalle 31.7.2024 mennessä. Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat ovat toimittaneet asianosaisselvityksen sähköpostilla 31.7.2024 ja naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajat 8.7.2024. Toimitetut asianosais selvitykset liitteineen oheismateriaalina.

Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajien vastine kuulemiseen

Kiinteistön omistajat ovat tuoneet asianosaisselvityksessään esiin muun muassa, että lupaehtojen mukainen 180 cm korkea aita ei riitä peittämään naapurin aitan ikkunaa, josta on näköyhteys heidän mökkiinsä sisääntuloon ja kuistille. Aitan ja mökin välissä ei kiinteistön omistajien mukaan ole puustoa juuri lainkaan, joten he kokevat aidan olevan heidän yksityisyytensä kannalta välttämätön, kunhan sillä saadaan peitettyä edellä mainittu ikkuna. Kiinteistön omistajien mukaan aidan korkeus rajanaapurin aitan kohdalla on maasta mitattuna 10-20 cm yli

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

lupaehdoissa annetun enimmäiskorkeuden. Ylemmän aidan osalta kiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet, että sijaintikatselmuksessa 17.10.2023 mitatut etäisyydet saattavat pitää paikkansa.

Kiinteistön omistajat ovat tuoneet alarinteessä sijaitsevan aidan osalta esiin mm. maaston vaativuuden, jonka vuoksi aita on ollut pakko tehdä vahvistetuista kehystetyistä lautaelementeistä sen kestävyysvarmistamiseksi. Lisäksi kiinteistön omistajat ovat tuoneet esiin, että aitojen elementtirakentajan mukaan aidan kulmien lyhentäminen tai viistoaminen siten, että aita on enintään 3 metriä korkea lupaehtojen mukaisesti, hävittää elementtien tuen eikä aita tule kestävästi korjausta. Aitaelementtien muokkaus tulee vaikuttamaan aidan ulkonäköön ja vaatii tukirautojen lisäämistä myös naapurin puolelle. Lisäksi kiinteistön omistajien mukaan viistottu aitaelementti vaatii jatkuvaa korjausta ja huolenpitoa.

Kiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet alemman aidan sijaintiin liittyen, että kaupungin mittauspalveluiden suorittama sijaintikatselmuksella osoittaa rajan paikan täysin toiseksi kuin 26.5.2023 tehty rajannäyttö. Kiinteistön omistajien antaman selvityksen mukaan aita on rakennettu täsmälleen kaupungin antamien ja tekemien maastomerkintöjen mukaisesti siten, että etäisyys rajasta on 1 m. Kiinteistön omistajat kertovat rajannäytössä olleen runsaasti haasteita, kuten heikko signaali, minkä takia mittauksilla oli vaikeuksia löytää tarkka rajan paikka. Kiinteistön omistajat kertovat ehdottaneensa naapurille rajaepäselvityksien ratkaisemiseksi tarkan rajaselvityksen tilaamista maanmittauslaitokselta ja tästä aiheutuvien kustannusten jakamista, mutta naapuri ei ole tähän heidän mukaansa suostunut.

Selvityksen liitteenä on toimitettu valokuvia, jotka kiinteistön omistajien mukaan osoittavat, että alarinteen aita ei erota rantamaisemassa juuri lainkaan näkyvyyttä peittävän puuston ansiosta vaan aita täyttää lupaehdot, jonka mukaan aidan tulee olla vähintään kolmen metrin etäisyydellä vesirajasta. Kiinteistön omistajat huomauttavat selvityksessä, että rantaan rakennetun aidan korkeusvaatimukset ovat jääneet heille osittain epäselviksi lupakäsittelijältä hakemuskäytännössä saatun ohjeistuksen vuoksi.

Kiinteistön omistajat kokevat kehotuksessa annetut vaatimukset aidan siirrosta ja madaltamisesta kohtuuttomina haasteellisen maaston vuoksi sekä työmäärältään ja kustannuksiltaan käsittämättömänä suhteutettuna siihen, mitä siirrolla saavutetaan. Vedoten aiemmin mainittuun sekä siihen, että nyt rakennetut aidat ovat heidän näkemyksensä mukaan selkeitä, siistejä ja maastoon sopeutuvia sekä huollettavissa omalta puolelta, pyytävät kiinteistön omistajat saada poiketa lupaehdoista. Kiinteistön omistajat tuovat myös esiin, että ovat sitoutuneet maalaamaan ylemmän aidan naapurin aitan edestä ruskeaksi.

Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajien vastine kuulemiseen

Asiasta valittaneet naapurit ovat tuoneet asianosaisselvityksessään esiin muun muassa sen, että rantaa lähempänä olevan aidan sijainti ja korkeus vaatisivat korjauksen koko aidan osalta. Naapurit ovat selvityksessään todenneet kummaksuvansa aidan alaosaan jääviä aukkoja, huomioiden, että aidalla on

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024

27.11.2024

haluttu lisätä yksityisyyttä. Aukot tulisi naapurien mukaan korjata, jotta aita sopisi paremmin ympäristöönsä. Väriltään ja materiaaliltaan he katsovat aidan olevan ympäristöön sopiva. Naapurit ovat selvityksessä oikaisseet, että kuulemiskirjeessä mainitulla saunarakennuksella on tarkoitettu puuvajaa ja esittäneet, että vaja on kevytrakenteinen ja tästä syystä helppo siirtää aidan tieltä. Naapurit ovat myös esittäneet selvityksessään, että aidan tiellä oleva kivi voidaan palastella ja että näin olisi tehty jo aiemminkin isomman kiven kohdalla.

Rinteen yläpäästä alkavan aidan naapurikiinteistön omistajat katsovat olevan koko matkaltaan niin sijainniltaan kuin korkeudeltaankin luvanvastainen, minkä lisäksi he ovat tuoneet esiin, että yläaita on selkäpuoli heidän kiinteistöä päin ja maalaamatta.

Naapurikiinteistön omistajat ovat selvityksessään todenneet, että heidän näkemyksensä mukaan aidat tulee korjata myönnetyn toimenpideluvan mukaisiksi. Naapuri on tuonut esiin, että luvan myöntäjä on kuullut molempia osapuolia ennen toimenpideluvan myöntämistä ja päätynyt lupapäätöksessä esitettyyn ratkaisuun.

Päätöksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan *rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennusvalvonta katsoo, että rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus ulottuu rakennusten lisäksi myös muihin rakennuskohteisiin ja että rakennushankkeeseen ryhtyvä on tässä tapauksessa laiminlyönyt oman huolehtimisvelvollisuutensa rakentaessaan aidan poiketen myönnetystä luvasta.

Ylemmän aidan kohdalla hankkeeseen ryhtynyt on tarkoituksella ja tietoisesti korottanut aita rajatulta alueelta korkeammalle kuin lupaehdoissa on sallittu.

Rakennusvalvonta katsoo, että hankkeeseen ryhtyvän olisi tullut olla tietoinen myös alemman aidan korkeuden suhteen ennen aidan toteutusta. Sen lisäksi mitä lupapäätöksessä on aidan korkeudesta määrätty, hankkeeseen ryhtynyt on keskustellut johtavan rakennustarkastajan kanssa puhelimesta aitojen rakennusvaiheesta mm. aitojen sallitusta korkeudesta ja siitä mistä korkeus mitataan ja miten tulisi toimia, jos kohdalle sattuu esim. iso kivi. Johtava rakennustarkastaja on puhelimesta ohjeistanut, että aita tulee pystyttää niin, ettei aidan alaosaan jää suuria aukkoja, joita tulisi peitellä laudoilla tai muilla vastaavilla menetelmillä ja että korkeus mitataan maanpinnasta, ei yksittäisten kivien pinnasta.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024

27.11.2024

Aitojen vähimmäisetäisyys naapurin rajasta on esitetty yksiselitteisesti lupapäätöksessä, kuten myös rantaan sijoittuvan aidan etäisyys vesirajasta. Toisin kuin kiinteistön omistajat, rakennusvalvonta katsoo, että aitojen ja niiden tukirakenteiden mahdolliset huoltotoimet on tällä hetkellä vaikea toteuttaa kokonaan oman kiinteistön puolelta, kun aidat ovat lähimmillään 14 ja 29 cm päässä rajalinjasta. Kiinteistön omistajat ovat asianosais selvityksessään tuoneet esiin lupakäsittelijältä saamansa ohjeistuksen, jossa lupakäsittelijä on vastannut hakijan esittämään kysymykseen seuraavasti: ”Lähemmäs rantaa voi myös tehdä aita, mutta siltä osalta sen tulee olla rakennusjärjestyksen mukaista 1,5 metriä korkeaa maksimissaan”. Lupakäsittelijän ohjeistus perustuu Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestyksen 10 ja 41 §:iin, jotka mahdollistavat enintään 1,5 metriä korkean aidan rakentamisen vähintään 50 cm etäisyydelle naapurin rajasta ilman naapurin suostumusta ja toimenpidelupaa.

26.5.2023 suoritetusta rajannäytöstä ei ole erillistä pöytäkirjaa, mutta rakennusvalvonta on pyytänyt rajannäytöstä lausunnon kaupungin mittauspalveluilta. Lausunnon on antanut vanhempi kartoittaja Veli-Matti Antila, joka on ollut paikalla niin rajanäytössä kuin sijaintikatselmuksella. Antila on lausunnossa tuonut esiin, että mittaus on tehty Trimble S5/R10 -takymetrillä. Merkinnän orientointitarkkuus on Antilan mukaan ollut kolmeen pisteeseen 22-28 mm. Rajannäytössä on ensin kartoitettu rajapyykit ja rapiste, jonka jälkeen on mitattu ja merkitty rajalinja neljällä puupaalulla. Rajalinjapaalut on Antilan mukaan osoitettu paikalla olleelle kiinteistön omistajalle.

Kiinteistön omistajien antaman asianosais selvityksen liitteenä toimitetussa valokuvassa ”kuva 4” näkyy ohut siima, joka ei ole kaupungin mittaa jien laittama. Kaupungin mittaa jien asettamia puupaaluja ei näy kuvassa. Yhtä rinteen päällä sijainnutta paalua lukuun ottamatta, mittauspalveluiden laittamia rajalinjapaaluja ei ollut näkyvissä myöskään katselmuksilla 29.9.2023 ja 26.4.2024.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan *jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.*

Uhkasakkolain 4 §:n mukaan *viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty. Lain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.*

Koska annettua kehotusta ei ole noudatettu, minkä lisäksi kiinteistön omistajat ovat ilmaisseet haluttomuutensa noudattaa annettua kehotusta, on

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

rakennusvalvontaviranomaisen syytä käsitellä asia ja asettaa päätöksensä tehosteeksi uhkasakko. Kiinteistön omistajat eivät ole ottaneet kantaa asetettavaan uhkasakkoon tai tuoneet esiin sellaisia asian käsittelyyn vaikuttavia tekijöitä, jotka tosiasiallisesti estäisivät aitojen saattamisen luvanmukaiseksi.

Toimivalta:

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena

Lisätietoja päätöksestä:

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit:

Sijaintikatselmuksen pöytäkirja (17.10.2023) ja karttatuloste
Lausunto rajannäytöstä (1.8.2024)
Tarkastuksen muistio ja kehoitus (31.10.2023)
Kiinteistön omistajien vastine kuulemiseen
Kiinteistön omistajien vastine kuulemiseen - Liitekuvat
Naapurin vastine kuulemiseen
Naapurin vastine kuulemiseen - Liitekuvat

Esittelijä:

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus:Ympäristölautakunta päättää

1. velvoittaa kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat korjaamaan toimenpideluvalla LP-980-2021-01174 myönnetty aidat luvanmukaisiksi määräaikaan 31.10.2024 mennessä (päävelvoite) siten, että aitojen korkeus voi poiketa vähäisiltä osin enintään +0,1 m lupapäätöksessä sallitusta korkeudesta ja aitojen etäisyys olla enintään 0,1 m alle lupapäätöksessä annettujen vähimmäisetäisyyksien, kuitenkin niin, että aidat ja niiden tukirakenteet ovat kokonaan huollettavissa oman kiinteistön puolelta. Olemassa olevan vajan kohdalla aita on sijoitettava niin lähelle vajaa kuin mahdollista ja varmistettava, että aita on huollettavissa omalta puolelta.

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kullekin kiinteistön omistajalle kiinteän 1000 euron uhkasakon.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 31.10.2024 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistajat tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun katsota vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisista kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja näiden tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (UHKasakkolaki 18 §).

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 150 e, 182, 186 §

UHKasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §

Hallintolaki (434/2003) 11, 34 §

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ruuska (palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävi) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.47-18.52.

S. Peltola oli poissa asian käsittelyn aikana klo 18.50-18.52.

Ympäristölautakunta 27.11.2024
111/10.03.00/2023

Valmistelija:

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste ja perustelut:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt 11.12.2024 mennessä Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunnalta lausuntoa [REDACTED] valituksesta (asian diaarinumero 2194/03.04.04.04.16/2024), joka koskee Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunnan 21.8.2024 tekemää päätöstä (§ 95). Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt liittämään lausuntoon valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehdyssä valituksessa pyydetään, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaisi ympäristölautakunnan päätöksen velvoittaa kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajat korjaamaan toimenpideluvalla LP-980-2021-01174 myönnetty aidat ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti niiltä osin, mikä koskee muita kuin valittajien aidan rakenteisiin päätöksen jälkeen jo tekemiä korjauksia.

Esitys lautakunnan lausunnoksi hallinto-oikeudelle oheismateriaalina. Lisäksi oheismateriaalina vanhemman kartoittajan 18.10.2024 toimittama muistio rajannäytöstä ja sijaintikatselmuksesta sekä valokuvia sijaintikatselmukselta. Oheismateriaaliin lisätty myös tarkastuksilla 29.9.2023 ja 24.6.2024 otetut valokuvat sekä naapurin sähköpostitse lähettämä ilmoitus (8.8.2023) valokuvineen, jotka esitetään toimitettavaksi Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle muiden pyydettyjen asiakirjojen kanssa. Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lähetettävät asiakirjat on listattu päätösehdotukseen.

Toimivalta:

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena, jonka antamasta päätöksestä tehtyä valitusta lausuntopyyntö koskee.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 95

21.08.2024
27.11.2024

Lisätietoja päätöksestä: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit: Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunnan päätöksestä 21.8.2024 § 95 tehtyyn valitukseen (ehdotus) Muistio rajannäytöstä ja sijaintikatselmuksesta (18.10.2024) Valokuvia sijaintikatselmukselta (17.10.2023) Tarkastuksella 29.9.2023 otetut valokuvat Tarkastuksella 24.6.2024 otetut valokuvat Naapurin ilmoitus 8.8.2023 valokuvineen

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. antaa oheismateriaalina esitetyn mukaisen lausunnon sekä alla listatut asiakirjat Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Toimitettavat asiakirjat:

- Naapurin ilmoitus 8.8.2023 valokuvineen
- Tarkastusmuistio ja kehoitus (31.10.2023) sekä tarkastuksella 29.9.2023 otetut valokuvat
- Tarkastusmuistio (25.6.2024) sekä tarkastuksella 24.6.2024 otetut valokuvat
- Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajien kuuleminen (26.6.2024)
- Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajien kuuleminen (26.6.2024)
- Kiinteistön 980-461-0003-0070 omistajien vastine kuulemiseen sekä liitteenä toimitetut kuvat (31.7.2024)
- Naapurikiinteistön 980-461-0003-0029 omistajien vastine kuulemiseen sekä liitteenä toimitetut kuvat (8.7.2024)
- Toimenpidelupapäätös LP-980-2021-01174 liitteineen
- Sijaintikatselmuksen pöytäkirja sekä karttaote, jossa aita esitetty kartalla
- Valokuvia sijaintikatselmukselta (17.10.2023)
- Muistio rajannäytöstä (1.8.2024)
- Muistio rajannäytöstä ja sijaintikatselmuksesta (18.10.2024)
- Ote ranta-asemakaavasta, kaavamääräykset ja selvitys kaavan voimaantuloajankohdasta
- Ylöjärven kaupungin rakennusjärjestys (2021)

Päätös:

140**Lausunto Kurun Patakorven tuulivoimaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

215/10.02.02/2023

Valmistelija: Ympäristötarkastaja Eevi Kocis

Asia: Ylöjärven kaupungin kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.10.2024 § 306 päättänyt hyväksyä Patakorven tuulivoimapuiston osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä tiedottaa osayleiskaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 13.11.-12.12.2024.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Patakorven alueelle enintään 14 tuulivoimalan sekä niihin liittyvän huoltotie- ja sähköverkon rakentaminen. Voimaloiden kokonaiskorkeus on enintään 280 metriä ja voimaloiden yksikköteho noin 6–9 MW. Tarvittava huoltotieverkosto rakennetaan parantaen nykyistä tieverkkoa ja tarpeen mukaan rakennetaan uutta tiestöä. Suunnittelualueen sisäinen sähkönsiirto toteutetaan maakaapelein ja suunnittelualueelle rakennetaan tarvittavat sisäiset sähköasemat.

Tuulivoimaloiden määrä ja sijoittuminen ratkaistaan osayleiskaavassa, mutta tuulivoimapuiston suunnittelualuetta koskevat vaihtoehdot tarkastellaan YVA-menettelyssä ja sitä kautta saatavan, tarkentuvan tiedon perusteella laaditaan lopullinen ehdotus alueen osayleiskaavaksi. YVA-menettely ja osayleiskaava laaditaan erillismenettelyllä siten, että ne sovitetaan yhteen aikataulun, vaikutusten arvioinnin ja osallistamisen osalta.

Osayleiskaavassa ratkaistaan tuulivoimapuiston maankäyttö sekä tuulivoimaloiden määrä ja sijoittuminen huomioiden YVA-menettelyn yhteydessä tehtävät selvitykset ja arvoinnit. Lisäksi osayleiskaavan laadinnassa otetaan huomioon muut aluetta koskevat maankäyttötarpeet sekä suunnitteluprosessin yhteydessä esiin tulevat asiat.

Suunnittelun tavoitteena on varmistaa, että kaavassa osoitetuista toiminnoista ei aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, jotka kohdistuisivat kaava-alueen luonnonympäristöön, eläimistöön ja linnustoon, ympäröivän alueen vapaa-ajan asukkaisiin ja vakituisiin asukkaisiin, virkistykseen, alueella harjoitettavaan maa- ja metsätalouteen tai muihin elinoloihin.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1194 ha ja se sijaitsee Ylöjärvellä noin 5 kilometrin etäisyydellä Kurun taajamasta. Alue rajautuu seututien 337 Kuru-Ruovesi pohjoispuolelle, Ruoveden kunnanrajan, Iso Kalliojärven ja Kuusijärven väliselle alueelle.

Toimivalta: Ylöjärven kaupungin hallintosääntö 121 §

Ympäristölautakunta

27.11.2024

- Lisätietoja päätöksestä: ympäristötarkastaja Eevi Kocis, p. 040 542 0230, sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
- Oheismateriaalit: - Ylöjärven kaupungin kaavoituksen lausuntopyyntö
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.10.2024
- Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
- Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa Patakorven tuulivoimahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan seuraavaan lausunnon:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 1.3 kerrotaan, että suunnittelun tavoitteena on varmistaa, että kaavassa osoitetuista toiminnoista ei aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, jotka kohdistuisivat kaava-alueen luonnonympäristöön, eläimistöön ja linnustoon. Ympäristölautakunta huomauttaa, että johtuen tuulivoiman luonteesta, jossa vaikutukset voivat ulottua hyvinkin etäälle ja kaava-alueen ulkopuolelle, tulee suunnittelun tavoitteena olla varmistaa, ettei kaavassa osoitetuista toiminnoista aiheudu ylipäättäen haitallisia ympäristövaikutuksia. Lisäksi tarkastelussa tulee huomioida myös kaava-alueen ulkopuolisia alueita. Huolimatta siitä, että tuulivoimapuiston suunnittelualuetta koskevat vaihtoehdot tarkastellaan YVA-menettelyssä, tulee kaavoituksesta vastaavan tahon huolehtia, että kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin, joiden perusteella voidaan luotettavasti arvioida, onko alueelle mahdollista sijoittaa voimaloita. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tuulivoiman kohdalla vaikutukset eivät rajoitu pelkästään esitetylle kaava-alueelle vaan olennaisia vaikutuksia voi olla etäämpänäkin.

Tuulivoimateollisuuden sijoittaminen aiemmin pääosin metsätalouskäytössä olevalle alueelle tulee väistämättä aiheuttamaan vaikutuksia muun muassa eläinten liikkumiselle alueella ja sen läpi, kun elinympäristöjen pirstaloituminen voimaloiden ja siihen liittyvän muun rakentamisen myötä lisääntyy. Lisäksi esimerkiksi joidenkin lintulajien kohdalla tuulivoimaloiden aiheuttama karkoitevaikutus voi ulottua useiden kilometrien etäisyydelle.

Ympäristöministeriön vuoden 2024 julkaisun maisemavaikutusten arvioinnista tuulivoimarakentamisessa mukaan tuulivoimaloiden lähivaikutusalue ulottuu voimaloista noin 0–2...8–10 km etäisyydelle. Tällä alueella visuaaliset vaikutukset voivat olla niin merkittäviä, että ne voivat vaikuttaa maiseman luonteeseen ja laatuun. Tuulivoimalat voivat olla maisemakuvassa hallitsevia ja tuulivoimaloiden liike vahvistaa vaikutelmaa. Kaavan vaikutusten arviointia tehdessä tulee huomioida, että tuulivoimaloiden tuottamalla äänimaisemalla on merkitystä myös maiseman kokemiseen liittyen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että asuin- ja lomarakennuksia on joka puolella suunnittelualueen ympärillä, mutta merkittävin osa sijoittuu yli 3 km etäisyydelle alueen itä-, koillis- ja lounaispuolelle. Voimaloiden alustavien sijoituspaikkojen perusteella alle 3 kilometrin etäisyydelle voimaloista sijoittuu 67

asuinrakennusta ja 111 loma-asuntoa. Alle 2 kilometrin etäisyydellä asuinrakennuksia on 39 ja 70 loma-asuntoa.

Maisemallisia vaikutuksia arvioitaessa on hyvä huomioida, että maakuntakaavassa osoitettu Kyntömäki - Pikku-Kivijärvi tuulivoima-alue oli Pirkanmaan maakuntakaava 2040-tarkastelussa laajempaan alueena, mutta selvitysten perusteella maakuntakaavoituksessa päädyttiin siihen, että tuulivoima-alue rajattiin käsittämään vain pohjoisosa. Perusteluina olivat ainakin se, että rajaamalla alue vain pohjoisosaan, saatiin lisättyä etäisyyttä arvokohteisiin kuten Karjulan kulttuurimaisemaan sekä Murolen kanavan ja kylän kulttuurimaisemaan (Pirkanmaan liitto: Voimaa tuulesta Pirkanmaalla - tuulivoimaselvityksen arvokkaiden maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen vaikutusten arviointi, Pöyry 2012). Yleispiirteinen arviointi laadittiin maakuntakaavan mittakaava ja luonne huomioiden. Pirkanmaan vaihemaakuntakaava ehdotuksessa (nähtävillä 1.12.2024 asti) aluetta on edelleen supistettu siten, että se kattaa enää Ylöjärven puoleiset alueet. Lisäksi vaihemaakuntakaavan aineistossa todetaan, että alueen (Patakorpi) osoittaminen vaihemaakuntakaavassa perustuu alueella käynnissä olevaan hankesuunnitteluun (Kooste potentiaalisista tuulienergia-alueista, Pirkanmaan liitto 17.10.2024).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esille, että suunnittelualueen ulkopuolista sähkönsiirtoa ei ratkaista tässä osayleiskaavassa, vaan sähkönsiirtovaihtoehtoja tutkitaan YVA-menettelyssä, joka on sähkönsiirron luvitusprosessin ensimmäinen vaihe. Kuitenkin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa myös viitataan maankäyttö- ja rakentamislain 77b §:ään, jonka mukaan on huolehdittava siitä, että tuulivoiman tekninen huolto ja sähkönsiirto on mahdollista järjestää.

Ympäristölautakunta katsoo, että voimaloiden sijoittelussa tulee huomioida, että kun yksittäiset tuulivoimalat liitetään maakaapelein tuulivoima-alueen sähköasemaan, tulee varmistaa, ettei maakaapeloinneilla aiheuteta haitallisia vaikutuksia esimerkiksi luontoarvoille tai pienvesille ja että näiden välttämiseksi kaapeliojat sijoitettaisiin teiden yhteyteen.

Osallistumis- arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueella harrastetaan metsästystä ja muuta jokamiehenoikeudella tapahtuvaa virkistyskäyttöä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältyy yleispiirteinen kartta voimaloiden alustavasta sijainnista. Kartan perusteella voimaloista kaksi sijoittuisi lähelle Pirkan taival -retkeilyreitistöä. Toinen voimaloista olisi arviolta alle 200 metrin etäisyydellä reitistä ja toinen noin 220 metrin etäisyydellä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa pitäisikin huomioida, että voimalat sijoitetaan siten, että reitin käyttö on jatkossakin turvallista, huomioiden esimerkiksi jään irtoaminen lavoista sekä mahdollisissa onnettomuustilanteissa voimalan kaatuminen tai lapojen osien/öljyn leviäminen ympäristöön. Retkeilyreitistön lisäksi Lintulantien varressa on maastokartan mukaan laavu. Yksi alustavista voimalapaikoista sijoittuisi alle 300 metrin etäisyydelle laavusta, joten tämänkin voimalan sijoittelussa tulee huomioida turvallisuusnäkökulmat. Vaikutusalueella on lisäksi hevostalleja, jolloin esimerkiksi jään irtoaminen lavoista voi olla ratsastajalle turvallisuusriski, jos voimalat sijoitetaan kovin lähelle tiestöä.

Ympäristölautakunta tuo esille, että mikäli valokuvasovitteissa käytetään laajakulmaobjektiveja, kuvan perspektiivi vääristyy. Tällöin taustalla olevat esineet vaikuttavat pienemmiltä kuin miltä ne luonnossa näyttävät ja kuvan etualan osuus korostuu. Valokuvasovitteissa tulisikin siten käyttää normaaliobjektiveja. Käytetty polttoväli sekä muut valokuvasovitteiden tekemisessä käytetyt parametrit tulee esittää selvästi sovitteiden yhteydessä.

Ympäristölautakunta katsoo, että asianmukaisen jätehuollon järjestämiseksi voimaloiden käyttöön päätyttyä tulisi yleiskaavan sisältää määräys siitä, että voimalaitoksille on haettava purkamislupa. Voimaloiden perustukset sekä kaapelirakenteet ovat toiminnan päättymisen jälkeen jätettä, joita ei jätelain (646/2011) 72 §:n nojalla saa jättää maastoon. Rakennuspaikka tulee saattaa ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuodaan esille, että ympäristövaikutusten arviointi ei ole lupamenettely eikä sen pohjalta anneta päätöksiä. Huolimatta siitä, että YVA-menettelyllä ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia lupaedellytyksiin tai muihin hankkeen toteuttamisedellytyksiin, muodostaa YVA kuitenkin keskeisen tietopohjan ja arviointiperusteen harkittaessa lupa- tai muiden toteuttamisedellytysten täyttymistä. Lisäksi lupa- tai muussa vastaavasta päätöksestä on käytävä ilmi, millä tavalla arviointiselostus ja siitä annettu yhteysviranomaisen lausunto on otettu huomioon. YVA-menettely päättyy lupapäätökseen. Rakennusluvasta ja muista hankkeeseen mahdollisiin liittyvistä luvista on valitusoikeus, jossa voidaan vedota YVA:n mahdollisiin puutteellisuuksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 4 listataan hankkeen edellyttämiä tai mahdollisesti edellyttämiä lupia ja suunnitelmia. Ympäristölautakunta tuo esille, että ympäristöluvan tarveharkinnassa on huomioitava, että tarve hakea ympäristölupaa on olemassa jo silloin, jos naapuruussuhdelain (26/1920) mukaista kohtuutonta rasitusta saattaa aiheutua. Teollisen mittaluokan tuulivoimalat ovat luonteeltaan pysyviä, ne varaavat pysyvästi laajoja alueita ja ne on tarkoitettu toimimaan jatkuvasti ympäri vuorokauden. Tuulivoimaloista aiheutuva rasitus voi erilaisissa olosuhteissa ulottua ennakoimattomasti laajalle alueelle ja siitä voi myös aiheutua terveyshaittaa.

Lisäksi lautakunta tuo esille, että 1.1.2025 voimaan tulevan uuden rakentamislain (751/2023) 68 §:n 3 momentin mukaan, jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen ympäristölupa tai ilmoituspäätös, rakentamisluvan ratkaisemista voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua. Lähes vastaava säädös on maankäyttö- ja rakentamislain (132/1999) 134 §:ssä.

Muilta osin ympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Ympäristölautakunta lausuu erikseen hankkeen YVA-ohjelmaan.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 123

23.10.2024
27.11.2024

141**Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos / Hyväksyminen**

Ympäristölautakunta 23.10.2024 § 123

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisovaltaan kuuluu asemakaavan muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §).

Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päättää 23.10.2024 käynnistää Leikkikujan vähäisen asemakaavan muutoksen Vuorentaustan alueella. Vähäinen asemakaavan muutos koskee Vuorentaustan alueen muutosta ja laajennusta koskevaa asemakaavaa, joka hyväksyttiin Kaupunginvaltuustossa 22.5.2023.

Tämän vähäisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vuorentaustan Leikkikujalla sijaitsevan korttelin 62 tontille 6 pysyvä ajoyhteys (ajo) tontin 5 kautta. Ajoyhteyden osoittaminen mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille 6, tontin 5 kautta.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Muutosalueen kokonaispinta-ala on vain yhden tontin kokoinen (n. 1 272 m²).

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan vain tonteille ajo. Muilta osin alueen asemakaava-määräykset, -merkinnät, rakentamista ohjaavat suunnitelmat (havainnekuva, rakentamistapaohje) sekä kaavaselostus pysyvät ennallaan ja noudattavat kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus. Em. asia-kirjat tulee ottaa alueen rakentamisessa huomioon.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos, ehdotus. Kaavakartta määräyksineen 23.10.2024
Kaavaselostus 23.10.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2024

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: 1. Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta päättää 23.10.2024 käynnistää Leikkikujan vähäisen asemakaavan muutoksen Vuorentaustan alueella.
2. Ympäristölautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman 23.10.2024 sekä päättää vähäisen asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 123

23.10.2024
27.11.2024

osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

3. asettaa Leikkikujan vähäisen asemakaavamuutoksen aineistoinen nähtäville, tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ja oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 27.11.2024
442/10.02.03/2024

Valmistelija:

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén

Seloste ja perustelut:

Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisultaan kuuluu asemakaavan muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §).

Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavan aineistot on viimeistelty hyväksymiskäsittelyä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotusaineistosta jätetyt lausunnot on esitelty osana kaavaselistusta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Tämän vähäisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Vuorentaustan Leikkikujalla sijaitsevan korttelin 62 tontille 6 pysyvä ajoyhteys (ajo) tontin 5 kautta. Ajoyhteyden osoittaminen mahdollistaa pysyvän liittymän osoittamisen tontille 6, tontin 5 kautta.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Muutosalueen kokonaispinta-ala on vain yhden tontin kokoinen (n. 1 272 m²).

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan vain tonteille ajo. Muilta osin alueen asemakaava-määräykset, -merkinnät, rakentamista ohjaavat suunnitelmat (havainnekuva, rakentamistapaohje) sekä kaavaselistus pysyvät ennallaan ja noudattavat kaupunginvaltuustossa 22.5.2023, § 43 hyväksyttyä asemakaavaa: VUOR29, Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus. Em. asiakirjat tulee ottaa alueen rakentamisessa huomioon.

Toimivalta:

Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä:

Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén, p. 041 730 2041, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet:

Leikkikujan vähäinen asemakaavan muutos, hyväksyminen. Kaavakartta
määräyksineen 27.11.2024
Kaavaselistus 27.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.11.2024

Esittelijä:

Kaavoituspäällikkö

Ylöjärven kaupunki		Esityslista	11/2024	32
Ympäristölautakunta	§ 123	23.10.2024		
Ympäristölautakunta		27.11.2024		

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Leikkikujan vähäisen asemakaavan muutoksen määräyksineen ja liiteaineistoineen (27.11.2024).

Päätös:

Ympäristölautakunta	§ 139	14.12.2023
Ympäristölautakunta	§ 47	24.04.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

142**Kiinteistö 980-454-5-408, keskeneräinen rakennustyö**

Ympäristölautakunta 14.12.2023 § 139

Valmistelija

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Kiinteistöllä 980-454-5-408 (os. [REDACTED]) on todettu kaksi keskeneräistä rakennusta. Rakennuksille on haettu rakennuslupaa vuonna 2009 (lupatunnus 11-20-R), mutta hakemus on peruutettu 24.1.2011. Luvan hakijana on toiminut [REDACTED]. Kiinteistö 980-454-5-408 on muodostettu lohkomalla määräalasta 303-411-5-340-M608 vuonna 2009. Rakennusvalvonnalle toimitetun lainhuutotodistuksen mukaan kyseinen määräala on ollut luvan hakijan [REDACTED] nimissä toukokuusta 2006 alkaen. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan kiinteistön 980-454-5-408 omistaa edelleen [REDACTED].

Rakennusvalvonta on kehottanut kirjallisesti kiinteistön omistajaa ja luvan hakijaa jo vuonna 2019 siistimään kiinteistön alueen ja poistamaan jäljelle jääneet keskeneräiset rakennukset. Kiinteistön omistajaa on kehoitettu samasta asiasta uudelleen vuonna 2020.

Tarkastusinsinööri, vs. ympäristötarkastaja ja ma. ympäristötarkastaja ovat tarkastaneet kiinteistön tilanteen 23.5.2023 rakennusvalvonnan ja ympäristötoimen suorittaman kevät katselmuksen yhteydessä. Tuolloin kiinteistöllä havaittiin osittain valmis, mutta kuitenkin jo ränsistynyt talousrakennuksen runko sekä asuinrakennuksen valmiit perustukset. Asuinrakennuksesta oli näkyvissä perustusten lisäksi keskeneräinen lattia ja sen alle piiloon jäävistä asennuksista mm. vesi- ja viemärijohtojen päät.

Kiinteistön omistajaa kehoitettiin 28.6.2023 saattamaan rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä purkamalla keskeneräiset rakennukset kiinteistöltä ja toimittamaan purkujäte asianmukaiseen vastaanotto- tai käsittelypaikkaan 31.8.2023 mennessä. Tarkastusinsinööri on käynyt paikan päällä 17.10.2023 ja todennut, että kiinteistöllä ei ole tapahtunut muutosta edelliseen tarkastuskäyntiin verrattuna.

Rakennusvalvonta on lähettänyt 30.10.2023 kiinteistön 980-454-5-408 omistajalle kuulemiskirjeen uhkasakon asettamiseksi keskeneräisten rakennusten purkamiseksi. Kuuleminen toimitettiin saantitodistuskirjeenä. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan noutanut kuulemiskirjettä vaan se palautui lähettäjälle. Kiinteistön omistajalle lähetettiin samansisältöinen kuulemiskirje uudestaan 17.11.2023 tavallisena tiedoksiantona (Hallintolaki 55 ja 60 §) asian edistämiseksi. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosais selvitystä ympäristölautakunnalle

Ympäristölautakunta	§ 139	14.12.2023
Ympäristölautakunta	§ 47	24.04.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

määräaikaan 7.12.2023 mennessä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat kesken jääneet ja rapistuvat rakennukset rumentavat asemakaava-alueella ollessaan asuinympäristöä merkittävästi. Kiinteistön naapurit ovat myös ilmoittaneet asiasta useammin kuin kerran rakennusvalvontaan ja toivoneet, että asiaan puututaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Koska tilanne kiinteistöllä ei ole useammasta kehotuksesta huolimatta muuttunut, katsotaan asia tarpeelliseksi viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi ja asettaa veloitteen tehosteeksi uhkasakko.

Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

██████████ on kiinteistön ainoa omistaja. Täysi-ikäisenä kiinteistön omistajana, hänellä on mahdollisuus ja velvollisuus hoitaa kiinteistön asioita. Kiinteistön omistaja ei ole esittänyt esteitä keskeneräisten rakennusten purkamiselle tai kiinteistön siistimiselle.

Oheismateriaalina

Kiinteistön omistajalle lähetetty kehoitus (28.6.2023)
Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (17.11.2023)
Kuvat kiinteistöltä 17.10.2023

Toimivalta

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää,

1. velvoittaa kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset (talous- ja asuinrakennus) ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 30.4.2024 mennessä (päävelvoite).

Ympäristölautakunta	§ 139	14.12.2023
Ympäristölautakunta	§ 47	24.04.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kiinteän uhkasakon. Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 3000 euroa.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 30.4.2024 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. että päätös toimitetaan kiinteistön omistajalle haastetiedoksiantona.

5. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (Uhkasakkolaki 18 §).

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 170, 182, 186 §

Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §

Hallintolaki (434/2003) 11, 34, 55, 59-60 §

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 24.04.2024 § 47

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste: Ympäristölautakunta päätti 14.12.2023 § 139 velvoittaa uhkasakon uhalla kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 30.4.2024 mennessä. Kiinteistön omistajan edunvalvojana toimiva henkilö on tämän jälkeen ollut yhteydessä rakennusvalvontaan tammikuun 2024 lopulla sähköpostitse ja tuonut ilmi, että kiinteistön omistajalle on määrätty 18.2.2021 yleinen edunvalvoja edustamaan päämiestään tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa toistaiseksi. Edunvalvoja on samalla pyytänyt annetut kehotukset ja muut asiaan liittyvät dokumentit nähtäväkseen, sillä edunvalvonnalla ei heidän kertomansa mukaan ole mitään tietoa asiasta.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 139
§ 47

14.12.2023
24.04.2024
27.11.2024

Johtava rakennustarkastaja on toimittanut pyydetty asiakirjat sähköisesti edunvalvojalle 8.2.2024. Edunvalvoja on lähettämässään viestissä tuonut esiin kiinteistön omistajan taloudellisen tilanteen ja pyytänyt asiakirjojen toimittamisen lisäksi lisää aikaa asian selvittämiseen ja hoitamiseen.

Hallintolain 15 §:n mukaan täysivaltaiselle määrätty edunvalvoja käyttää päämiehensä ohella itsenäisesti puhevaltaa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä. Koska edunvalvojalla voidaan rakennusvalvonnalle toimitetun edunvalvontatodistuksen perusteella katsoa olevan puhevaltaa käsiteltävän asian suhteen, olisi hallintolain 35 §:n mukaan myös edunvalvojaa pitänyt kuulla ennen uhkasakon asettamispäätöstä. Esille tulleen menettelyvirheen ja edunvalvojalta saatujen lisätietojen perusteella rakennusvalvonta katsoo, että uhkasakon asettamispäätös tulisi rauettaa ja asia käsitellä uudelleen.

Perustelut:

Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Kiinteistön omistajan taloudellinen tilanne huomioon ottaen hänellä voidaan katsoa olevan rajalliset mahdollisuudet asian hoitamiseen ja on todennäköistä, että uhkasakolla ei ole velvoitteen suorittamisen kannalta toivottua vaikutusta. Teettämisuhka voi olla uhkasakkoa soveliaampi hallintopakkokeino tämänkaltaisessa tilanteessa. Ennen mahdollisen teettämisuhan asettamista kiinteistön omistajaa ja hänen edunvalvojaansa on kuitenkin kuultava hallintolain 34-35 §:n mukaisesti.

Hallintolain 15 §:n mukaan täysivaltaiselle määrätty edunvalvoja käyttää päämiehensä ohella itsenäisesti puhevaltaa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä. Jos edunvalvoja ja hänen päämiehensä ovat puhevaltaa käyttäessään eri mieltä, päämiehen kanta on ratkaiseva, jos hän kykenee ymmärtämään asian merkityksen. Tämän lisäksi hallintolain 35 §:n mukaan edunvalvojan, huoltajan tai muun laillisen edustajan käyttäessä puhevaltaa on kuultava hänen päämiestään ja vastaavasti päämiehen käyttäessä puhevaltaa on kuultava edunvalvojaa, huoltajaa tai muuta laillista edustajaa, jos kuuleminen on tarpeen päämiehen edun vuoksi tai asian selvittämiseksi.

Koska käsiteltävä asia koskee edunvalvojan päämiehen omaisuutta ja velvoitteella sekä hallintopakkokeinoilla voidaan katsoa olevan vaikutusta päämiehen taloudellisiin asioihin, on edunvalvojalla tässä tapauksessa täysivaltaisen päämiehensä ohella puhevalta asiassa. Koska sekä edunvalvojalla että hänen päämiehellään eli asiassa velvoitetulla on puhevalta asiassa, olisi heidät molemmat pitänyt alun perin kuulla ennen asian ratkaisemista.

Toimivalta:

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Lisätietoja päätöksestä:

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Ympäristölautakunta	§ 139	14.12.2023
Ympäristölautakunta	§ 47	24.04.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää,

1. kumota aiemman päätöksensä kiinteistöä 980-454-5-408 koskevan veloitteen ja tehosteena käytetyn uhkasakon asettamisesta (14.12.2023 § 139) menettelyvirheen vuoksi ja palauttaa asian takaisin rakennusvalvonnalle käsiteltäväksi.

2. ilmoittaa tästä päätöksestä, sen saatua lainvoiman, maanmittauslaitokselle asiaa koskevan velvoitemerkinnän poistamiseksi kiinnityksistä pidettävästä rekisteristä (Uhkasakkolaki 19 §).

Sovelletut oikeusohjeet:

Uhkasakkolaki (1113/1990) 7, 19 §

Hallintolaki (434/2003) 15, 34-35, 50, 52 §

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 27.11.2024
444/10.03.00/2023

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste ja perustelut: Kiinteistöllä 980-454-5-408 on todettu kaksi keskeneräistä rakennusta, asuinrakennus ja talousrakennus, sekä vähäisiä määriä muuta rakennusjätettä. Rakennusvalvonta on 26.4.2024 kehottanut kiinteistön omistajaa maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n nojalla saattamaan rakennuspaikan ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä purkamalla kiinteistöllä sijaitsevat keskeneräiset rakennukset ja siistimällä kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 31.7.2024 mennessä. Kehotus annettiin tiedoksi myös kiinteistön omistajan edunvalvojalle.

Kiinteistöllä on tehty 4.9.2024 tarkastus, jossa todettiin, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu. Tarkastuksesta ilmoitettiin kiinteistön omistajalle 21.8.2024 lähetetyllä kirjeellä ja edunvalvojalle samana päivänä lähetetyllä sähköpostilla. Tarkastusmuistio oheismateriaalina.

Kuuleminen veloitteen ja uhkasakon asettamiseksi on toimitettu kiinteistön omistajalle ja tämän edunvalvojalle saantitodistuskirjeinä, jotka Posti on ottanut käsittelyyn 18.9.2024. Kiinteistön omistaja on vastaanottanut kuulemisen 2.10.2024. Edunvalvojalle lähetetyn kuulemisen osalta Posti ei ole toimittanut saantitodistusta takaisin lähettäjälle. Asiaa on selvitetty Postin kanssa marraskuussa 2024 ja Posti on todennut, että kirjeen tila järjestelmässä on "matkalla", mutta heillä ei ole tietoa siitä missä kirje on. Edunvalvoja on kuitenkin saanut kuulemisen tiedoksi mahdollisesti päämiehen kautta, sillä kiinteistön

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 139
§ 47

14.12.2023
24.04.2024
27.11.2024

omistajan varsinaisen edunvalvojan sijaisena asianosaisselvityksen on antanut 2. yleinen edunvalvoja [REDACTED] 3.10.2024 sähköpostitse. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut asianosaisselvitystä ympäristölautakunnalle annettuun määräaikaan 18.10.2024 mennessä.

2. yleinen edunvalvoja on tuonut asianosaisselvityksessä esille, että kiinteistön omistajalla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia tehdä kiinteistöllä oma-aloitteisesti minkäänlaisia toimia rakennusten purkamiseksi ja kiinteistön siistimiseksi. Edunvalvoja on selityksessä ottanut kantaa uhkasakon lisäksi myös teettämishintaan ja todennut, että vaikka päämiehellä ei ole varaa maksaa tekemättä jätetyn työn teettämisestä aiheutuvia kuluja, saattaisi teettämishinnan asettaminen ja täytäntöönpano todennäköisesti helpottaa kiinteistön myyntiä. Edunvalvoja on selvityksessä tuonut esiin myös miten päämies on joutunut tilanteeseen ilman mahdollisuutta vaikuttaa asiaan itse. Tilanteen taustasta johtuen edunvalvoja pitää kohtuuttomana sitä, että heidän päämiehensä joutuu asiassa taloudelliseen vastuuseen. Asianosaisselvitys on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Edunvalvoja on selvityksessä lisäksi tiedustellut, onko kaupungilla kiinnostusta lunastaa kiinteistö nykytilassaan. Ympäristölautakunta ei voi päättää kiinteistön lunastamisesta. Kiinteistön lunastamiseen liittyvissä kysymyksissä tulee ensisijaisesti olla yhteydessä maankäyttöinsinööriin. Lopullisen päätöksen kiinteistön lunastamisesta/ostamisesta tekee kaupunginhallitus.

Velvoitteen asettamisen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Kiinteistöllä sijaitsevat kesken jääneet ja rapistuvat rakennukset sekä niiden ympäristössä sijaitsevat rakennusjätteet rumentavat asemakaava-alueella ollessaan asuinympäristöä merkittävästi. Naapurit ovat ilmoittaneet asiasta useammin kuin kerran rakennusvalvontaan ja toivoneet, että kiinteistön tilaan puututaan. Kiinteistön omistajaa on kehoitettu asiasta useamman kerran, mutta edistystä kiinteistön tilassa ei ole tapahtunut.

Uhkasakon asettamisen perustelut:

Edellä mainitun lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta
Ympäristölautakunta

§ 139
§ 47

14.12.2023
24.04.2024
27.11.2024

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan *viranomaisen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty*. Lain 6 §:n mukaan *uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakan uhalla ja kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko*. Uhkasakkolain 7 §:n mukaan *uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaaseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta*. Uhkasakkolain 8 §:n mukaan *uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat*.

Koska kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla asemakaava-alueella eikä asia ole edistynyt useista kehotuksista huolimatta, katsotaan asetettavan velvoitteen tehostamisen olevan perusteltua. Kiinteistön omistajan tämän hetkisen taloudellisen tilanteen osalta sillä ei sinällään ole merkitystä käytetäänkö tehosteena uhkasakkoa vai teettämisuhkaa, sillä molemmista seuraa kuluja kiinteistön omistajalle, mikäli velvoitetta ei noudateta ja uhkasakko tuomitaan maksettavaksi tai teettämisuhka täytäntöön pantavaksi.

Velvoitteen tehosteen tarkoituksena on kuitenkin lähtökohtaisesti saada asianomainen itse täyttämään velvoite. Vaikka teettämisuhan täytäntöönpanolla voisi mahdollisesti olla positiivinen vaikutus kiinteistön myyntiin, se ei kuitenkaan takaa sitä, että kiinteistö myydään ja teettämisuhan täytäntöönpanosta aiheutuneet kulut saadaan katettua myynnistä saaduilla tuloilla. Yleisen edun kannalta asiassa ei katsota vielä olevan pakottavaa tarvetta ratkaista asiaa teettämisuhalla.

Toimivalta:

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Lisätietoja päätöksestä:

Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit:

Kehotus (26.4.2024)
Tarkastusmuistio (6.9.2024)
Kiinteistön omistajalle lähetetty kuuleminen (17.9.2024)
Kiinteistön omistajan edunvalvojalle lähetetty kuuleminen (17.9.2024)
Edunvalvojan antama selitys kuulemiseen (3.10.2024)

Esittelijä:

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää,

1. velvoittaa kiinteistön 980-454-5-408 omistajan purkamaan kiinteistöllä 980-454-5-408 sijaitsevat keskeneräiset rakennukset (talous- ja asuinrakennus) ja siistimään kiinteistön rakennusjätteestä määräaikaan 31.5.2025 mennessä (päävelvoite).

2. asettaa päävelvoitteen tehosteeksi kiinteistön omistajalle kiinteän uhkasakon. Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on kolmetuhatta (3000)

Ympäristölautakunta	§ 139	14.12.2023
Ympäristölautakunta	§ 47	24.04.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

euroa.

Mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu 31.5.2025 mennessä, tullaan myöhemmin tehtävällä päätöksellä kiinteistön omistaja tuomitsemaan maksamaan asetettu uhkasakko uhkasakkolain 10 §:n nojalla.

3. jättää ilmoittamatta asian poliisille esitutkintaa varten. Laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (MRL 186 §)

4. ilmoittaa tämän päätöksen saatua lainvoiman uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetusta uhasta Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Velvoitetun on tätä päätöstä koskevan omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee sekä ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite (Uhkasakkolaki 18 §).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 170, 182, 186 §
Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-8, 18, 19, 22 §
Hallintolaki (434/2003) 11, 34-36 §

Päätös:

Kaupunginhallitus	§ 95	15.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 44	24.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 93	21.08.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

143**Pajulantie 13 asemakaavamuutos / Kaavaehdotus**

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 95

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 87 §:n perusteella asemakaavan ja sen muutosten laatimisesta päättäminen sekä osayleiskaavan valmisteluprosessin vaiheista päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Tarve asemakaavan muuttamiseen

Metsäkylän asemakaavalla tavoitellaan lisää omakotitonttivarantoa lähivuosien rakentamista varten. Alueen alustava pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria

Pajulantien asemakaavan muuttaminen Kirkonkylän alueen korttelin 118, tontilla 3 on ollut esillä. Alue on keskeisellä sijainnilla ja pinta-alaltaan pieni. Alue on hyvä huomioida kaavamuutoksella tehokkaamman täydennysrakentamisen piiriin. Alueen pinta-ala on noin 3000 m²

Molemmat alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Metsäkylässä on voimassa Metsäkylän taajaman ja sen ympäristön sekä harjun alueen osayleiskaava ja osayleiskaavana muutos. Kaava on hyväksytty valtuustossa 5.10.2015, §89. Kaavassa on alue osoitettu osana laajempaa pientalovaltaista asuntoaluetta AP-4. Kaavamääräysten mukaan mm. melu- ja tärinäsuojaus tulee määrätä asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja ja niiden talousrakennuksia. Alueella ei ole asemakaavaa, mutta alue rajoittuu pohjoisessa Työläjärven asemakaavaan.

Kirkonkylän korttelin 118 tontilla 3, Pajulantien eteläpuolella on voimassa Hämeen läänihallituksen 29.9.1981 vahvistama Urkonmäen asemakaava (Kirkonseutu,27). Kaavassa ko. alue on omakotitonttina AO. Voimassa olevassa ydinkeskustan osayleiskaavassa (valtuusto10.12.2018 §125) on alue osoitettu laajempaa pientalovaltaisena asumisen alueena, AP. Alueella tulee edistää kaupunkimaista pientalorakentamista, viihtyisyyttä ja asuinympäristön laatua.

Hankkeen käynnistämistä ja läpivietävyyttä koskeva tarkastelu

Alueet eivät sisälly MAPSTO 2024-2028 mukaisiin kaavoitushankkeisiin. Kaavasunnittelulla ei, alueen laajuus huomioiden, ole olennaisia vaikutuksia MAPSTO-ohjelmoitujen kaavahankkeen resursointiin tai aikataulutukseen

Kaupunginhallitus	§ 95	15.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 44	24.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 93	21.08.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

Edellytykset hankkeiden käynnistämislle ja etenemisille ovat olemassa. Pajulantien eteläpuoleinen kaavamuutosalue on pinta-alaltaan pieni ja prosessia voidaan edistää vähäisenä kaavamuutoksena. Metsäkylän kaavahankkeella saataisiin omakotitonttivarantoa lisättyä.

Kohteet voidaan sisällyttää valmistelussa olevaan MAPSTOon vuosille 2025–2029. Hankkeiden vireilletulosta ja yksityiskohtaisemmasta aluerajauksesta sekä aikataulusta tiedotetaan normaalin käytännön mukaisesti erillisillä kuulutuksilla osallistumis- ja arviointi suunnitelmien nähtäville asettamisten yhteydessä.

Keskustan kaavamuutos edistää ja tarkentaa ydinkeskustan osayleiskaavan tavoitteita. Metsäkylän kaavahanke on osayleiskaavan mukainen. Hankkeet tukevat Ylöjärven strategian 2022–2032 tavoitteita sekä tukevat Ylöjärven kasvuohjelman tavoitteita.

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

Liitteet: Sijaintikartta 1 (Metsäkylä) ja
Sijaintikartta 2 (Kirkonseutu, Pajulantie etelä)

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää selosteosan mukaiset kaavahankkeet.

Päätös: Hyväksyttiin.

Minna Sarvijärvi saapui etäyhteydestä kokoukseen paikan päälle tämän asian aikana klo 15.35 loppukokouksen ajaksi.

Ympäristölautakunta 24.04.2024 § 44

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Kaavoituspäätös: Kaupunginhallitus päätti 15.5.2024 § 121 käynnistää Pajulantie 13:n asemakaavan muutoksen laatimisen.

Suunnittelualue: Suunnittelualue sijaitsee Ylöjärven kaupungin keskustan reunassa, rajautuen Pajulantiehen. Suunnittelualueen alustava pinta-ala arvio on noin 3044 neliometriä.

Tavoitteet: Tavoitteena on tiivistää nykyistä pientalotonttia. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Kaavalle laaditaan

Kaupunginhallitus	§ 95	15.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 44	24.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 93	21.08.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

myös rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää.

Kaavoitustilanne Suunnittelualueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava 2040, jonka Ylöjärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.päivä 2018, § 125. Yleiskaavassa tontti on merkitty asumisen alueeksi, jota rajaa pohjoisessa kevyen liikenteen reitti.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, jonka Ylöjärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennuskaavan muutoksena 19.päivä maaliskuuta 1981, §60. Tontti on nykyisellään kaavoitettu AO alueeksi eli erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennuksessa puolet rakennuksen suurimmasta kerroksen alasta saa kaavassa ensimmäisen kerroksen alapuolella olevasta tilasta estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin tehokkuusluku on 0,25. Tien varteen, tontin rajalle tulee jättää istutettava osa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.4.2024).

Aikataulu

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan keväällä 2024. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville alkukesästä 2024 aikana ja ehdotus syksyllä 2024. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteessa 2025.

Toimivalta:

Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä:

Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (24.4.2024)

Esittelijä:

Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta päättää
1. käynnistää kaavoituksen ja tiedottaa vireilletulosta.
2. hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (24.4.2024).

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 21.08.2024 § 93

Valmistelija:

Projektiarkkitehti Katri Kosola

Kaupunginhallitus	§ 95	15.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 44	24.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 93	21.08.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

Luonnosvaihe Tavoitteiden mukaisesti tiivistää nykyistä pientalotonttia. Luonnoksessa osoitetaan alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Rakennusoikeuden kokonaimäärä on 763 k-m² (e=0,25) ja enimmäiskerrsluku II. Kaava-alueen pinta-ala on 3053 m². Kaavalle on laadittu rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää. Kulku tontille on Pajulantien kautta.

Esityslistan liitteenä on luonnosvaiheen aineistot.

Aikataulu Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu keväällä 2024. Asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos tullaan asettamaan nähtäville loppukesästä 2024 aikana ja ehdotus loppuvuodesta 2024. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksyttäisiin Ylöjärven kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteen jälkeen 2025.

Toimivalta: Hallintosääntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, sähköpostit muotoa.etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite / Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.8.2024)
Selostus
Kaavakartta ja määräykset
Rakentamistapaohjeet
Havainnekuva 2D
Vastineraportti

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa asemakaavaluonnoksen (21.8.2024) ja liittyvän valmisteluvaiheen aineiston nähtäville.
2. tiedottaa nähtävillä olosta sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ympäristölautakunta 27.11.2024
216/10.02.03/2024

Valmistelija: Projektiarkkitehti Katri Kosola

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 121 § mukaan ympäristölautakunnan tehtäviin ja ratkaisuvaltaan kuuluu asemakaavan

Kaupunginhallitus	§ 95	15.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 44	24.04.2024
Ympäristölautakunta	§ 93	21.08.2024
Ympäristölautakunta		27.11.2024

muutoksista päättäminen, mikäli kyse ei ole vaikutuksiltaan merkittävästä kaavasta (MRL 52 §).

Kaupunginhallitus päätti 15.5.2024 § 121 käynnistää Pajulantie 13:n asemakaavan muutoksen laatimisen.

Tavoitteena on tiivistää nykyistä pientalotonttia. Suunnittelun tarkoituksena on osoittaa alueelle kolme paritaloa yhden omakotitalon sijasta. Kaavalle laaditaan myös rakentamistapaohjeet, joita voi myöhemmin soveltaa myös muissa alueen tonteissa, mikäli niille tulee tarpeita tiivistää.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Muutosalueen kokonaispinta-ala on vain yhden tontin kokoinen (n. 3050 m²).

Tällä vähäisellä asemakaavan muutoksella osoitetaan uusien asuinrakennusten, että talourakennusten sijoittelu tontilla sekä niitä palvelevat pysäköinti ja leikkipaikka sekä säilytettävät puut. Tontti säilyy edelleen asuinkorttelialueena, eikä tehokkuuslukua muuteta.

Toimivalta: Hallintosäntö 121 §

Lisätietoja päätöksestä: Projektiarkkitehti Katri Kosola, p. 040 133 1403, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.11.2024
KESK274. Pajulantie 13, asemakaavanmuutos 27.11.2024
Kaavakartta määräyksineen, 27.11.2024
Liite 1. Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin 27.11.2024
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 27.11.2024
Liite 3. Havainnepiirros 27.11.2024
Liite 4. Rakentamistapaohjeet 27.11.2024

Esittelijä: Kaavoituspäällikkö

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää

1. asettaa ehdotuksen aineistoineen nähtäville
2. tiedottaa kaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti
3. oikeuttaa kaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta

Päätös:

144**Oikaisuvaatimus lupaan LP-980-2024-00482, Pinsiönkankaantie 128, 980-428-8-102**

Ympäristölautakunta 27.11.2024

Valmistelija: Apulaisrakennustarkastaja Jussi Huhtala

Seloste ja perustelut: Kiinteistön omistaja on rakentanut omistamalleen kiinteistölle 980-428-8-102 PVC-hallin (150 k-m²) ja ilmakuvasta mitattuna noin 2000 m²:n varastointialueen. PVC-halli ja varastointialue sijoittuu kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen pihapiirin läheisyyteen. Halli ja varastointialue on sijoitettu osayleiskaavan mukaiselle luonnonsuojelualueelle. Luonnonsuojelualue on perustettu Hämeen lääninhallituksen 14.11.1980 päivätyllä päätöksellä. Tarkastusinsinööri on lähettänyt kiinteistön omistajalle 4.4.2024 kehotuksen purkaa luvaton pressuhalli ja lopettaa luonnonsuojelualueen luvaton käyttö varastointialueena. Kiinteistön omistaja on jättänyt rakennuslupahakemuksen 13.5.2024 tilapäisen pressuhallin rakentamiselle kiinteistölle. Pirkanmaan ELY-keskus on 6.9.2024 antanut lausunnon rakennuslupahakemuksesta. Lausunnossa on todettu muun ohella, että lupaa hallin pysyttämiseen ei tule myöntää. Lausunnon liitteenä on toimitettu muistio maastotarkastuksesta, jossa on todettu muun ohella, että rakentamisessa ei ole menetetty merkittäviä luontoarvoja ja aluetta ei ole mahdollista ennallistaa. Apulaisrakennustarkastaja on tehnyt hakemuksesta evätyн päätöksen 27.9.2024. Kiinteistön omistaja on toimittanut oikaisuvaatimuksen rakennusvalvonnalle määräaikaan mennessä. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennusluvan käsittelylle annetaan jatkoaikaa. Oikaisuvaatimuksen liitteenä on toimitettu Pirkanmaan ELY-keskukselle 17.10.2024 päivätty luonnonsuojelualueen lakkauttamishakemus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne menettelyä, jossa jo päätetylle luvalle myönnettäisiin jatkoaikaa käsittelylle. Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille muita seikkoja miten päätöstä tulisi muuttaa eikä oikaisuvaatimuksessa ole tuotu perusteita miksi apulaisrakennustarkastajan tekemä evätyн päätös tulisi kumota. Kyseessä on luvattomasti rakennetun rakennuksen ja varastointialueen lupa, jonka käsittelyä ei tule tarpeettomasti viivyttää. Kiinteistön omistaja on laiminlyönyt velvollisuutensa hakea rakennuslupaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. On mahdollista, että kiinteistön omistajaa velvoitetaan sakon uhalla purkamaan luvaton pressuhalli ja lopettamaan luonnonsuojelualueen luvaton käyttö varastointialueena.

Mikäli Pirkanmaan ELY-keskus päättää lakkauttaa luonnonsuojelualueen tai myöntää poikkeaman luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä, kiinteistön omistajalla on mahdollisuus hakea lupaa osayleiskaavan määräyksistä poikkeamiseen ja lupaa hallin ja varastointialueen pysyttämiseksi.

Tilapäisestä rakennuksesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä seuraavaa:

Ympäristölautakunta

27.11.2024

"Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. (18.3.2016/196)

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään."

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaisesti luvan myöntäminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Luvan myöntäminen vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, joten lupahakemus tulee evätä apulaisrakennustarkastajan päätöksen mukaisesti.

Toimivalta: Ylöjärven hallintosäännön mukaisesti ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.

Lisätietoja päätöksestä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen, 040 168 5784, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaalit: Lupapäätös
Pääpiirustukset
Oikaisuvaatimus
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto lupahakemuksesta
Muistio ELY-keskuksen maastotarkastuksesta
Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta
Luonnonsuojelualueen lakkauttamishakemus
Naapureiden kuuleminen

Esittelijä: Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää apulaisrakennustarkastajan evätyn rakennuslupapäätöksen LP-980-2024-00482 27.9.2024 § 422 voimassa annetun päätöksen mukaisesti seuraavin perustein:

1. oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esiin sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia asioita, joiden perusteella apulaisrakennustarkastajan tekemä päätös evätä rakennuslupahakemus tulisi kumota.

2. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti käsittelylle ei ole mahdollista myöntää jatkoaikaa, kun päätös lupa-asiasta on tehty.

3. apulaisrakennustarkastajan evätty päätös on tehty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein.

Sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö- ja rakennuslaki 131 §, 171 §, 173 §, 176 §

Ylöjärven kaupunki

Esityslista

11/2024

48

Ympäristölautakunta

27.11.2024

Päätös:

145

Vesihuoltolain 11 §:n mukainen vapautushakemus

Ympäristölautakunta 27.11.2024

449/11.02.01/2024

Valmistelija: ympäristötarkastaja Eevi Kocis

Selostus asiasta Kiinteistön 980-428-3-178 omistajat [REDACTED] hakevat 19.02.2024 vireille tulleella hakemuksella vesihuoltolain (119/2001) 11 §:n mukaista toistaiseksi voimassa olevaa vapautusta jätevesiviemäriin liittymisestä. Kiinteistön omistajat ovat valtuuttaneet rakennusmestari [REDACTED] hoitamaan vapautushakemukseen liittyviä asioita. Hakemus koskee omakotitaloa kiinteistöllä 980-428-3-178, osoitteessa [REDACTED].

Kiinteistö sijaitsee Ylöjärven Vesi Oy:n vahvistetulla toiminta-alueella. Kyseessä on vakituinen asunto, jossa asuu 2 henkilöä. Talo on valmistunut vuonna 2003. Kiinteistöllä on asuinrakennus, varasto, autokatos ja käytöstä poistettu saunarakennus. Talossa on vesikäymälä, suihku, pyykinpesukone ja astianpesukone. Kiinteistölle tulee talousvesi vesihuoltolaitoksen vesijohdon kautta. Kiinteistö on liitetty vesijohtoon 2014.

Kiinteistön käymälävedet johdetaan 5 m³ umpisäiliöön ja harmaat pesuvedet johdetaan 2-osaisen saostuskaivon kautta imeytyskenttään. Saostuskaivojen yhteistilavuus on 2m³. Saostuskaivot ja imeytyskenttä sekä umpisäiliö on rakennettu vuonna 2003 (ikä 21 vuotta). Saostuskaivot ja umpisäiliö tyhjennetään kerran vuodessa. Imeytyskentän jakokaivo tarkastetaan myös kerran vuodessa.

Hakijat perustelevat vapautushakemustaan sillä, että heidän kiinteistölleen ei sovi korkeuserojen takia viettoviemäri ja paineviemäriä ei haluta. Pumppaamon kustannukset ovat korkeat (arviolta 3 000 euroa) ja hakijoita epäilyttää pumppaamon toimintavarmuus. Kiinteistön omistajien toimittaman maanrakennusurakoitsijan arvion mukaan kustannukset maanrakennustöistä kiinteistöllä viemäriin liittymistä varten olisivat noin 13 320 €. Lisäksi vanhojen jätevesilinjojen purku ja umpisäiliön poistaminen sekä mahdollisten isojen kivien/kallion poistaminen toteutettaisiin tuntitöinä.

Tarkastus Kiinteistöllä suoritettiin jätevesijärjestelmän tarkastus 03.04.2024. Tarkastuksella todettiin, että jätevesijärjestelmä on hakemuksen mukainen. Tarkastushetkellä kiinteistöllä oli lunta, joten imeytyskentän kuntoa ei pystytty tarkemmin arvioimaan, mutta esimerkiksi hajuhaittaa ei tarkastushetkellä havaittu. Kiinteistön omistajien valtuuttaman rakennusmestarin mukaan järjestelmä on toiminut hyvin, eikä sitä ole tarvinnut korjata ja hajuhaittaa tai imeytyskentän vettymistä ei ole havaittu.

Lainsäädäntö Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesijohtoon ja viemäriin. Saman lain 11 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa

Ympäristölautakunta

27.11.2024

olevan tai määräaikaisen vapautuksen 10 §:ssä tarkoitetusta liittämisvelvollisuudesta 11 §:ssä määrätyn perustein.

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

1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesi huoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy; ja
2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Lisäksi edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

Lausunnot

Hakemuksen käsittelyä varten on pyydetty lausunnot Ylöjärven Vesi Oy:ltä sekä terveydensuojeluviranomaiselta (Ympäristöterveys Pirteva).

Ympäristöterveys Pirtevan lausunto 23.08.2024

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella, jolla kaavamääräysten mukaan kiinteistöt pitää liittää olevaan talousvesi- ja viemäriverkostoon. Tähän ei ole esitetty estettä, ainoastaan paineviemärin rakennustarve ja sen aiheuttamat kustannukset. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesi- tai ranta-alueella. Jos pesuvesien imeytysjärjestelmä on toimiva, ei nykyisellä 2 henkilön harmaiden vesien imeytysmäärällä ole todennäköisesti terveydellistä haittaa asuinympäristöön ja siten ympäristön asukkaiden terveyteen. Terveystensuojeluviranomainen ei ole suorittanut paikan päälle tarkastusta.

Ylöjärven vesi Oy:n lausunto 15.10.2024

Lähtökohtaisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistön tulee liittyä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemärijohtoihin.

Vastine

Kiinteistön omistajien valtuuttama rakennusmestari ilmoitti sähköpostin välityksellä 30.10.2024, että hakijoilla ei ole tarvetta antaa vastinetta lausuntoihin.

Oheismateriaali

Numeroimattomana oheismateriaalina sijaintikartta, hakijoiden perustelut vapautukselle ja tarkastusmuistio 03.04.2024.

Lisätiedot

ympäristötarkastaja Eevi Kocis, p. 040 542 0230, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä:

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta myöntää määräaikaisen vapautuksen viemäriverkostoon liittämisvelvollisuudesta koskien kiinteistöä 980-428-3-178, osoitteessa [REDACTED]. Vapautus on voimassa 31.12.2029 asti.

Mikäli olosuhteet kiinteistöllä (käyttäjämäärä, rakennuslupaa vaativat toimenpiteet tms.) tai muu hakijoiden vapautuksen perusteena ilmoittama

Ympäristölautakunta

27.11.2024

tilanne muuttuu merkittävästi, tulee asiasta ilmoittaa ympäristölautakunnalle. Kiinteistö voidaan tällöin määrätä liittymään viemäriverkostoon ennen määräaika. Samoin mikäli nykyisestä jätevesijärjestelmästä todetaan aiheutuvan ympäristö- tai terveyshaittaa, voidaan kiinteistö määrätä liittymään ennen määräaika.

Perustelut

Pirkanmaan maakunnassa Tampereen Lielahden ja Ylöjärven Lakialan väliselle rataosalle suunnitellaan nykyisen raiteen rinnalle uutta raidetta, nk. kaksoisraidetta. Suunnitteluosuuden pituus on noin 16,8 km ja vapautushakemuksen kohteena oleva kiinteistö 980-428-3-178 sijoittuu suunnitelmassa siten, että toteutusvaihtoehdon VE 2 (sis.Kortesuon kaarreoikaisun, junien kulkunopeus 250km/h) toteutuessa kiinteistö todennäköisesti jouduttaisiin lunastamaan. Yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi laadittiin vuosina 2023–2024 ja hankkeen suunnitelma asetetaan todennäköisesti nähtäville vuoden 2025 alkupuolella.

Välitön liittyminen viemäriverkostoon muodostuisi hakijoille kohtuuttomaksi kun otetaan huomioon, että kaksoisraiteen suunnittelu on kesken ja näin ollen kiinteistön mahdollinen lunastustarve ei ole selvillä.

Viiden vuoden määräajan katsotaan olevan riittävä Lakialan raidehankkeen suunnitelmien varmistumiseksi ja määräaikaisen vapautuksen kohteena olevan kiinteistön kohtalon selviämiseksi.

Määräaikaisen vapautuksen myöntämisen ei katsota oleellisesti vaarantavan vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista toiminta-alueella. Kiinteistön jätevesien kokoaminen ja käsittely on hoidettu siten, ettei niistä vapautusaikana todennäköisesti aiheudu terveyshaittaa tai ympäristön pilaantumista.

Asian käsittelyssä on otettu huomioon nyt käsittelyssä olevien vapautushakemuksien lisäksi myös odotettavissa olevat hakemuksen ja niiden vaikutus kokonaisuutena vesihuoltolaitoksen toimintaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Vesihuoltolaki (119/2001) 10 ja 11 §:t
Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 155 §

Jakelu

Hakijat
Terveystensuojeluviranomainen
Ylöjärven Vesi Oy
Ympäristötarkastaja

Päätös: