

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien kaupunginvaltuuston päätöstä 7.10.2024 § 82

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 7
596/10.02.03/2021

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
Kaavoitusarkkitehti Moona Sirén
Maisemasuunnittelija Kaisu Wallin

Seloste ja perustelut: Hyväksymiskäsittely

Ympäristölautakunta hyväksyi Leppästäntien asemakaavan määräyksineen ja liiteaineistoineen kokouksessa 18.9.2024 § 110 ja esitti Leppästäntien asemakaavan ja määräykset liiteaineistoineen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle 30.9.2024 § 269 ja siitä edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Leppästäntien asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 7.10.2024 § 82.

Lausuntopyyntö

Kaavaehdotuksesta jätettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen yksi (1) valitus, yhden (1) asemakaavan vaikutusalueen kiinteistön kahden (2) omistajan toimeksiannosta. Varsinainen valitusosa on 3 sivua ja valitukseen on liitetty valokuva kahdesta sammakosta. Hallinto-oikeus on pyytänyt Ylöjärven kaupungin vastinetta valitukseen. Lausunolle on myönnetty lisää aikaa 17.1.2025 saakka.

Toimivalta

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

Valitus (vaatimukset)

Valituksessa vaaditaan, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaa Ylöjärven kaupunginvaltuuston päätöksen 7.10.2024 § 82 hyväksyä Siivikkalan Leppästäntien asemakaava. Valituksen tekijät ovat myös vaatineet, että hallinto-oikeus velvoittaa Ylöjärven kaupungin korvaamaan asiassa valittajille aiheutuneina oikeudenkäyntikuluina 300 euroa laillisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta lukien.

Valituksen keskeisten valitusperusteiden voidaan katsoa olevan seuraavat:

- Leppästäntien asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, koska alueella voimassa oleva osayleiskaava on vanhentunut.
- Asemakaava on MRL § 6 vastainen.
- Hulevesien valuntareitti ohjautuisi asianosaisten kiinteistölle.
- Asemakaavan luontoarvojen ja erityisesti viitasammakoiden selvittäminen on epäonnistunut.
- Asianosaisille tulee korvata aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja.

Valituskirjelmä on kokonaisuudessaan tämän pykälän oheismateriaalina.

Lausunto

Lausunnossa vastataan valitukseen ja valituksen perusteluihin.

Leppästentien asemakaava-alueella on voimassa oleva osayleiskaava vuodelta 1982. Kun alueella on lainvoimainen osayleiskaava ja asemakaava laaditaan MRL:n mukaisesti, perustuu maankäytön suunnittelu riittäviin selvityksiin, jotka tarkentuvat siirryttäessä osayleiskaavatasolta asemakaavatasolle. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

Asemakaava-alueen voimassa olevan osayleiskaavan ollessa vuodelta 1982, se ei kaikilta osin vastaa nykyisiä suunnittelun tarpeita. Asutusta on jo vuosien saatossa lähtenyt muodostumaan melko laajastikin osayleiskaavassa esitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M). Myös valituksen jättäneiden kiinteistö, jonka pääkäyttötarkoitus on vakituinen asuminen, sijaitsee osayleiskaavan M-alueella. Maanomistajien kiinteistöillä on voimassa v. 1982 Taajamien osayleiskaava, joka toimii maankäytön ohjaavana suunnitelmana. Hyväksytty Leppästentien asemakaava noudattaa osayleiskaavan tavoitteita ollen pääpiirteissään osayleiskaavan mukainen. Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä on tilattu tarvittavat tarkentavat selvitykset ja laadittu yleiskaavallinen tarkastelu.

Tampereen ja Ylöjärven kaupungin toimi-/virkahenkilöt ovat pitäneet useamman liikenneaiheisen neuvottelun kevään/kesän 2024 aikana koskien Siivikkalan kaavahankkeita ja niiden vaikutuksia, vaikutusten laajuutta ja mahdollisia liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä. Leppästentien asemakaavan on kaupunkien välisten neuvotteluiden näkökulmasta mahdollista edetä. Asemakaavaprosessin yhteydessä on laadittu kattava vaikutustendarviointi (Maankäyttö ja rakennusasetus, jäljempänä myös ”MRA”, § 1), jota on täydennetty asemakaavaprosessin edetessä. Valmistelun yhteydessä laadittujen liikenneselvitysten tulokset osoittavat, että Leppästentien kaavan aiheuttama liikennevaikutus Pohtolan suuntaan on vähäinen. Alueen liikennetuotoksesta muodostuvat liikennevirrat ovat siinä määrin vähäisiä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta Lielahden katuverkon liikenteen toimivuuteen (Ramboll, raportti 3/2024). Lisäksi asemakaavaprosessissa on otettu huomioon kattavat kaavaa koskevat taustaselvitykset.

Ylöjärven kaupunginvaltuuston 7.10.2024 § 82 päätöksestä ei ole tehty muita valituksia. Esimerkiksi Tampereen kaupunki tai Pirkanmaan ELY-keskus eivät ole valittaneet päätöksestä.

Valituksessa on katsottu hyväksytyin asemakaavan olevan MRL 6 §:n vastainen. Kaupunginhallitus päätti 29.3.2021 (§ 121) käynnistää Leppästentien asemakaavan laatimisen. Ylöjärven kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.10.2024 (§ 82) Leppästentien asemakaavan. Asemakaavan valmisteluprosessi on edennyt harkiten ja kaavatyön edetessä on tilattu tarvittavia tarkentavia selvityksiä ja päivitetty yleiskaavallista tarkastelua sekä kaavan vaikutustendarviointia, kuten valituksenalaisesta päätöksestä liitteineen ja oheismateriaaleineen ilmenee.

MRL § 65 mukainen kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville on toteutunut. Kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville säädetään tarkemmin

asetuksella. Kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville MRA § 27 mukaisesti. Kaavaehdotus on asetettu uudelleen nähtäville MRA § 32 mukaisesti. Asianosaisille on varattu tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa. Nähtäville asetettu kaavaehdotusaineisto on kuulutettu lain edellyttämällä tavalla ja ilmoitettu lisäksi ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä (Ylöjärven Uutiset) ja varattu asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu Aamulehdessä.

Toisen asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan on tehty vain vähäisiä tarkistuksia asemakaavan viimeistelemiseksi hyväksymiskäsittelyyn.

MRL § 65 mukainen kuuleminen on toteutunut. Myös valituksen tekijät ovat esittäneet mielipiteensä asiassa ja mielipidettä on käsitelty kaava-asiakirjoissa. Kaavoituksen vastineet on esitetty kaava-asiakirjoissa. Asemakaava ei näin ollen ole edellä esiin tuoduin perustein MRL § 6 vastainen.

Valituksessa on katsottu, että hulevesien valuntareitti ohjautuisi asianosaisten kiinteistölle. Valitusperusteen osalta viitataan ehdotusvaiheen kuulemisessa maanomistajille jätettyyn vastineeseen koskien asemakaavan hulevesiselvitystä. Nykytilanteessa itäpuolelle kohdistuva valunta saa alkunsa osin asemakaava-alueen länsipuolelta. Rakennetussa tilanteessa asemakaava-alueen valunta kanavoituu osin Koivukaaren kautta Leppästentielle vähentäen itäpuolelle kohdistuvaa valunnan määrää. Asemakaava-alueen itäpuolelle kohdistuva valunta muodostuu pääasiassa asemakaava-alueen luonnontilaisiksi jäävien alueiden muodostamasta valunnasta. Asemakaavan toteuttaminen ei lisää kaava-alueen itäpuolelle kohdistuvaa valuntaa. Päinvastoin asemakaavan toteuttaminen vähentää itäpuolisten alueiden hulevesikuormitusta. Hulevesiselvityksessä huomioidaan sekä hulevesien määrällinen että laadullinen hallinta. Asemakaavasta noin 50 % on osoitettu lähivirkistysalueiksi, jotka toimivat merkittävässä roolissa hulevesien määrällisenä ja laadullisena hallintakeinona ja imeytyspintana. Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma tulee nähtäville myöhemmin laadittavan yksityiskohtaisen katusuunnitelman yhteydessä. Kaavavalmistelu edellyttämä hulevesiselvitys on asianmukaisesti tehty.

Em. perustein todetaan, että hulevesien valuntareitti ei ohjaudu asianosaisten kiinteistölle. Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma tulee nähtäville myöhemmin laadittavan yksityiskohtaisen katusuunnittelun ja katusuunnitelman yhteydessä.

Valituksessa on katsottu, että asemakaavan luontoarvojen ja erityisesti viitasammakoiden selvittäminen on epäonnistunut. Asian osalta todetaan seuraavaa:

Kaavaratkaisu noudattaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteita. Selvityksiä on tarkennettu asemakaavan tarkkuudella. Kaava-alueella on laadittu vuosien 2021–2024 aikana asemakaavatasoisia luontoselvityksiä- ja luontoarvojen tarkistuksia seuraavasti; Leppästientien kaava-alueen liito-oravakatselmus (Ylöjärven kaupunki/ Lievonen 2021), Lahokaviosammalselvitys (Ahlman Group Oy/Hankonen 2022), Luontoselvitys sis. kasvillisuus, linnusto, liito-oravat, viitasammakot, lepakot (Ahlman, S. & Hankonen, E. 2022) sekä Viitasammakkoselvitys Leppästientien Honkamäen ojalla (Envibio Oy/Korvenpää, 5/2024). Selvitysten laatijat ovat olleet luontokartoituksen ammattilaisia, eikä heidän pätevyyttään olla kyseenalaistettu viranomaisten lausunnoissa. Viitasammakoita koskeva luontoselvitys (Ahlman 2022) kattoi Leppästientien asemakaava-alueen lisäksi

myös Leppästentien ja Näsijärven väliset rantapelot. Alueelta kartoitettiin viitasammakolle potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikat maastossa 7.5.2022, jolloin soidinkausi oli alkanut. Kaava-alueella ei havaittu viitasammakoita lajin selvittämiseksi oleellisten työtapojen perusteella, joita ovat erityisesti soidinäänet ja näköhavainnot mätimunista.

Selvitysten tulokset, alueen erityispiirteet ja luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisuissa, sen katulinjauksissa sekä korttelialueissa. Kaava-alueen maankäytöstä n. 50 % on virkistysaluetta (VL). Kun tarkastellaan Siivikkalaa laajemmin, on virkistysalueiden osuus kokonaisuomaankäytöstä poikkeuksellisen suuri. Asemakaavan virkistysalueella on turvattu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Alueella on yksi metsälain 10 § mukainen elinympäristö, EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisen lajin tärkeät ruokailualueet tai siirtymäreitit sekä uhanalaisen kasvilajin esiintymispaikat. Näitä alueita koskee kyseistä luontoarvon säilymistä tukevat määräykset. Asemakaavan virkistysalueita koskevassa määräyksessä alueita tulee hoitaa luonnonmukaisena kokonaisuutena.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen osalliselta saadun muistutuksen johdosta Honkamäen ojan ympäristössä tehtiin ELY-keskuksen luontoyksikön kanssa maastokäynti huhtikuun 2024 lopulla. ELY-keskus laati maastokäynnistä muistion, jossa todettiin esitetyn Honkamäenojan soveltuvan huonosti viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaava-alueen ja yksityisen kiinteistön rajalla oleva pienialainen (tulva)kosteikko havaittiin maastokäynnillä. Kaavassa kosteikon alue on virkistysaluetta, VL, ja kosteikon alueelle/viereen on osoitettu uuden asuinalueen tievaraus. Alueelle oli jo tilattu viitasammakon tarkistusinventointi ja myös ELY-keskuksen mielestä kosteikko oli hyvä vielä selvittää. Viitasammakoiden tarkistusinventointi tehtiin 3.5.2024 ja 6.5.2024 iltana oikea-aikaisesti oikeilla toimintatavoilla kuuntelemalla soidinääniä ja havaitsemalla mätimunia. Viitasammakoita ei havaittu.

ELY-keskuksen katselmuksen yhteydessä kosteikolle johtavassa notkelmassa todettiin tihkupintaisuutta. Mahdollinen vesilain 11 §:n mukaisesti suojeltava elinympäristö suositeltiin säilyttää rakentamattomana. Kaavaehdotuksesta poistettiin kaksi tonttipaikkaa tihkupinnan kohdalta.

Viranomaiset ovat lausunnoissaan todenneet, että kaava-asiakirjoissa on arvioitu vaikutuksia riittävällä tavalla. Suomen luonnonsuojeluliiton Ylöjärven yhdistys ry on todennut lausunnossaan, että asemakaavaehdotus huomioi erinomaisesti luontoympäristön suojeluvaatimukset ja samalla kaava luo asukkaille ympäristöllisesti viihtyisän lähivirkistysaluerakenteen. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja yhteisvaikutuksen arviointi Natura 2000-alueeseen on tehty asianmukaisesti ja Natura tarveharkintaa varten tarpeeksi kattavasti. Vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontodirektiivin luontotyyppisiin ja lajeihin on arvioitu tarkoituksenmukaisesti. Hulevesisuunnitelma on tehty myös asiaankuuluvasti. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on myös osoitettu kattavasti viheralueita, mikä luo hyvät edellytykset luonnon monimuotoisuudelle.

Em. perusteiden kaava-alueen luontoarvojen ja erityisesti viitasammakoiden selvittäminen on tehty asianmukaisesti. Asemakaava on laadittu MRL:n mukaisena kaavoitusprosessina ja maankäytön suunnittelu on perustunut

riittäviin selvityksiin. Asemakaava luo hyvät edellytykset luonnon monimuotoisuudelle.

Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavasta ei nähdä lausunnossa todetuin perustein aiheutuvan kohtuutonta haittaa viereisten kiinteistöjen omistajille. Todettakoon myös, että asemakaava ei ulotu yksityisessä maanomistuksessa oleville kiinteistöille.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty Leppästäntien asemakaava on laadittu MRL:n mukaisena kaavoitusprosessina. Kaavaratkaisu on perustunut kattaviin selvityksiin ja vaikutustenarviointeihin, kuten valituksenalaisesta kaupunginvaltuuston päätöksestä 7.10.2024 § 82 liitteineen ja oheismateriaaleineen ilmenee, sekä harkittuun suunnitteluun kokonaisuutena. Näin ollen valituksen kohteena olevassa kaupunginvaltuuston päätöksessä ja valituksen johdosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle nyt annettavassa lausunnossa esiin tuoduin perustein asiassa ei tule katsoa olevan kyse lainvastaisesta päätöksestä.

Valituksessa on vaadittu, että asianosaisille korvataan aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja. Ylöjärven kaupunki katsoo, että valitus on edellä esiin tuoduin perustein perusteeton. Ottaen huomioon, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 95 §:ssä on säädetty oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuudesta, ei ole pidettävä kohtuuttomana, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan ja siksi myös oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus on hylättävä.

Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten kaupunginhallitus vaatii valituksen hylkäämistä kokonaisuudessaan perusteettomana.

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

Lisätietoja päätöksestä: kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
p. 044 431 4324
esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Liitteet: Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö (päiväys 22.11.2024), valituskirjelmä ja valokuvaliite.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. yhtyä kaupunginvaltuuston hyväksymispäätökseen ja vaatii valituksen hylkäämistä tämän pykälän selosteosassa esiin tuoduin perustein,
2. antaa tästä syystä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle selosteosan mukaisen lausunnon liitteineen,
3. toimittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lausuntopyynnössä mainitut valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja
4. tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin.