

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle koskien kaupunginvaltuuston päätöksestä 18.5.2026 § 38 tehtyä valitusta

Kaupunginhallitus 14.09.2026
359/10.02.02/2022

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen, hallintojohtaja Antti Pieviläinen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunginvaltuusto on 18.5.2026 § 38 hyväksynyt Hirven tilan osayleiskaavan muutoksen. Valittajat ovat vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista ensisijaisesti kokonaisuudessaan. Toissijaisesti valittajat ovat vaatineet asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi sekä kaava-alueen pohjoisrajalle osoitetun ohjeellisen vaihtoehtoisen tieyhteystarpeen poistamista.

Valituksen keskeiset valitusperusteet kohdistuvat väitettyihin puutteisiin osallisten kuulemisessa, tieyhteyksien suunnittelussa ja selvittämisessä, vaihtoehtoisten tieyhteyksien tarkastelussa, liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa, maanomistajien tasapuolisessa kohtelussa sekä kaavan väitettyyn keskeneräisyyteen. Valitus on kokonaisuudessaan tämän pykälän liitteenä.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt Ylöjärven kaupungin lausuntoa 30.9.2026 mennessä.

Toimivalta: hallintosääntö 87 § kohta 10

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

Liitteet: Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Valituskirjelmä, rajanaapurit

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. että se voi yhtyä asiassa kaupunginvaltuuston tekemään päätökseen 18.5.2026 § 38,
2. toimittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lausuntopyynnössä mainitut valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat
3. vaatii tämän pykälän liitteenä olevan valituksen hylkäämistä jäljempänä esiin tuoduin perustein,
4. antaa asiassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Ylöjärven kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia perusteita, joiden vuoksi kaupunginvaltuuston päätöstä voitaisiin pitää virheellisessä järjestyksessä syntyneenä, toimivallan ylitykseen perustuvana tai muutoin lainvastaisena. Kaupunki katsoo, että valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan seuraavassa esiin tuoduin perustein.

Valitusperuste: puutteellinen kuuleminen

Valittajat ovat katsoneet, että kaavamenettelyssä olisi tapahtunut menettelyvirhe, koska heitä ei heidän mukaansa tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kuultu asianmukaisesti kaavoituksen alkuvaiheessa. Alueidenkäyttölain mukaan kaavoitusmenettely on järjestettävä siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Tarkemmin asiasta on säädetty maankäyttö- ja rakennusasetuksella (895/1999). Hirven tilan osayleiskaavan muutoksen vireilletulosta sekä sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (jäljempänä myös ”OAS”) on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla 8.11.–5.12.2023 siten kuin kunnalliset ilmoitukset kaupungissa julkaistaan. Tämän lisäksi kaavamuutoksen vireilletuloa ja OAS:aa koskeva ilmoitus on julkaistu paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä Ylöjärven Uutisissa 8.11.2023. Naapureille on toimitettu kirjeet kuulemishetken rekisteritietojen perusteella, mistä johtuen OAS-vaiheen kuulemiskirje on lähetetty kiinteistön edellisille omistajille. Valittajat ovat valituksessa toteamansa mukaisesti osallistuneet kaavaproessiin luonnos- ja ehdotusvaiheissa jättäen niistä mielipiteensä ja muistutuksensa. Ne on käsitelty osana kaavavalmistelua ja tulleet valmistelussa huomioiduiksi. Osallisilla on oikeus osayleiskaavan valmisteluvaiheissa jättää palautteensa ja vastineensa sekä mielipiteensä ja muistutuksensa. Se, että hyväksytty kaava ei ole sisällöltään valittajan esittämän mukainen, ei osoita kuulemisen olleen puutteellista tai hyväksytyn kaavan olevan lainvastainen.

Kaupunki katsoo, että vuorovaikutus hyväksyttyä kaavamuutosta valmisteltaessa on ollut lainmukaista ja riittävää, kaavapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja kuulemista koskevat valitusperusteet tulee hylätä.

Valitusperuste: tieyhteyttä ei ole osoitettu tai selvitetty riittävästi

Valittajat ovat katsoneet, ettei osayleiskaavan muutosta voida hyväksyä, koska alueelle ei ole osoitettu hyväksyttävää tieyhteyttä, tieyhteys olisi tullut suunnitella toisella tavalla ja heidän ehdottamiaan vaihtoehtoja olisi tullut tutkia.

Hirven tilan osayleiskaavan muutoksen kaava-aineistossa on arvioitu alueen saavutettavuutta ja liikenteellisiä edellytyksiä yleiskaavatasolta edellytettävällä tarkkuudella. Kuten valituksenalaisen päätöksen liiteaineistossa (Liite 2 Hirventila ehdotuksesta saadut palaute ja vastineet (4.5.2026)) on vastineessa muistutukseen todettu,

”Osayleiskaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tarkasteltu eri tievaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia, koska kaavasta jätetyissä mielipiteissä on tuotu esille tiestä syntyvä rasite erityisesti yhden tontin osalta. Kaava-alueen liikenne tulisi ohjata kylätaajamaan tukeutuvaan tieverkkoon Vanhakouluntielle. Edullisin tieyhteys sinne olisi Vähä-Vahannantien kautta. Tarkempaa tiesuunnittelua ei tehdä osayleiskaavamuutoksen yhteydessä. Osayleiskaavassa osoitetut yksityiset tiet ratkaistaan aina lohkomisen tai tietoimituksen yhteydessä. Kun yksityistietoimitusta haetaan, toimitusinsinööri ottaa huomioon voimassa olevan yleiskaavan. Kaavamerkintä tielinjauksesta on merkittävä peruste uuden tieoikeuden perustamiselle, mutta päätös tehdään aina toimituksessa yksityistielain edellytysten mukaisesti.

Kaavan hyväksymisvaiheessa on lisätty vaihtoehtoiset yhteystarvenuolet osoittamaan viitteellisesti tieyhteyden mahdollista suuntaa. Yleiskaavatasoiset nuolet, jotka eivät tarkoita tien tarkkaa rakentamissuunnitelmaa, antavat raamit myöhemmälle rakennushankkeen yhteydessä toteutuvalla suunnittelulle.”

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen suunnitelma, jonka tehtävänä on osoittaa alueiden käytön päälinjat. Yleiskaavassa ei ole tarpeen ratkaista kaikkia toteuttamiseen liittyviä tieoikeudellisia ja teknisiä yksityiskohtia samalla tarkkuudella kuin myöhemmissä suunnittelu- ja toimitusmenettelyissä. Valmistelussa on tarkasteltu eri tievaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia. Valittajien eriävän näkemyksen tarkoituksenmukaisimmasta tielinjauksesta ei katsota osoittavan hyväksyttyä kaavaratkaisua lainvastaiseksi.

Hyväksytyn osayleiskaavan muutoksen ei tule katsoa olevan lain vastainen edellä käsiteltyjen tieyhteyttä tai tielinjauksia koskevien valitusperusteiden vuoksi. Näin ollen kaupunki katsoo, että kyseiset valitusperusteet tulee hylätä.

Valitusperusteet liikenteen lisääntymiseen ja liikenneturvallisuuteen liittyen

Valittajat ovat valituksessaan katsoneet, että kaavan toteuttaminen lisää liikennettä merkittävästi ja heikentää liikenneturvallisuutta.

Valitusperusteeseen liittyen hyväksytyn osayleiskaavan muutoksen liiteaineistossa on todettu:

”Muistutuksessa tuodaan esille huoli yksityisteiden kantavuudesta ja liikenneturvallisuudesta, jotka eivät vastaa nykytarpeita. Metsäkeskuksen TIESIT-hankkeen kartoitus osoittaa, että Vastamäen-Vanhankoulun yksityistien kuntoluokka on hyvä tai tyydyttävä. Vähä-Vahannan yksityistien kuntoluokka pääosin hyvä tai tyydyttävä. Alle suositusten olevat tieosuudet ovat pääosin mutkissa. Kaavalla ei ratkaista yksityisteiden kunnossapitovelvoitetta eikä yksityisteiden paikoittain huono kunto ole peruste hylätä 10 uutta rakennuspaikkaa. Kaavoitus muistuttaa, että 10 uutta rakennuspaikkaa tuo myös 10 uutta tieosakasta. Yksityistielain 24 § mukaan tie on pidettävä tieosakkaiden liikennetarpeen edellyttämässä kunnossa.”

Kaavaselostuksen kaavan vaikutustenarvioinnissa on liikenneturvallisuuden osalta todettu (s. 32), että kaava voi vaikuttaa alueen liikenneturvallisuuteen. Tieliikennemäärät tulevat lisääntymään hieman alueella kaavan rakentumisen myötä ja vaikuttaa turvallisuuteen erityisesti alueen välittömässä läheisyydessä. Rakentamisen aikainen liikenne voi hetkellisesti heikentää liikenneturvallisuutta sieltä suunnasta, josta liikenne alueelle tullaan ohjaamaan. Rakennuspaikat toteutuvat todennäköisesti pitkällä aikavälillä, joten liikenne lisääntyy pikkuhiljaa ajan myötä.

Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että lopullinen tien sijainti ratkaistaan lohkomisella tai yksityistietoimituksella ja että tien vaikutuksia maanomistajille on arvioitava. Hyväksytyn osayleiskaavamuutoksen katsotaan täyttävän yleiskaavan sisältövaatimukset liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen sekä liikenneturvallisuuden osalta. Näin ollen liikenteen lisääntymistä ja liikenneturvallisuutta koskevat valitusperusteet tulee hylätä.

Valitusperuste: kiinteistön arvon alentuminen

Valittajat katsovat, että kaavan toteuttamisesta aiheutuu heidän kiinteistölleen arvonalenemaa.

Mahdollinen kiinteistön arvonmuutos ei osoita osayleiskaavan muutosta lainvastaiseksi. Kaavoitusmenettelyssä sovitetaan yhteen erilaisia yleisiä ja

yksityisiä etuja. Kaavan hyväksymisen edellytyksenä ei ole, ettei kenellekään aiheutuisi muutoksia ympäristöön tai olosuhteisiin.

Valituksessa ei katsota esitetyn hyväksytty osayleiskaavamuutos liiteaineistoiheen sekä tässä lausunnossa selostettu huomioiden sellaista selvitystä, joka osoittaisi hyväksytyn kaavamuutoksen aiheuttavan valittajille lainvastaisia vaikutuksia tai kohtuutonta haittaa. Kaupunki katsoo, että kyseinen valitusperuste tulee näin ollen hylätä.

Valitusperuste: rakennuspaikan pinta-ala

Valittajat katsovat, että tieyhteys muuttaisi heidän kiinteistönsä luonnetta siten, ettei rakennuspaikka enää täyttäisi yleiskaavan pinta-alavaatimuksia.

Valitusperusteen osalta todetaan, että osayleiskaavan muutoksen ohjeellinen vaihtoehtoinen tieyhteystarve ei muodosta katualuetta, muuta kiinteistön rajoja, pienennä kiinteistön pinta-alaa eikä ratkaise mahdollista tieoikeutta. Valituksenalainen yleiskaavan muutos ei muuta olemassa olevaa yksityistietä kaduksi. Lisäksi on huomioitava, että valituksessa viitatus ohjeellisen vaihtoehtoisen tieyhteystarpeen mukainen tie kulkee kiinteistöllä jo nyt (Vähä-Vahannan yksityistien tieoikeus). Näin ollen valituksenalaisen kaavamuutoksen mahdollisesti toteutuessa valittajien kiinteistölle ei olisi rakentumassa uusia tieyhteyksiä nykyiseen nähden. Liikennemääriin kaavamuutoksella olisi todennäköisesti jossain määrin lisäävää vaikutusta. Kaavatyössä on arvioitu, että rakennuspaikat toteutuvat todennäköisesti pitkällä aikavälillä. Yleiskaavan muutosalueen osalta on lisäksi huomioitava, että siihen sisältyvien rakennuspaikkojen kiinteistöjä ei ole vielä muodostettu. Muodostettaessa rakennuspaikkoja erillisiksi kiinteistöikseen, kulku kiinteistölle määritellään näissä lohkomistoimituksissa.

Kaupunki katsoo, että kyseinen valitusperuste tulee hylätä.

Valitusperuste kaavan keskeneräisyyteen liittyen

Valittajat katsovat, että kaavaa ei olisi tullut hyväksyä ennen kuin tieyhteyden lopullinen toteutus on ratkaistu.

Yleiskaava on yleispiirteinen kaava ja sen tehtävänä ei ole ratkaista kaikkia toteuttamisen yksityiskohtia. Maankäytön suunnittelujärjestelmässä on tavanomaista, että esimerkiksi tieoikeuksia, toteuttamistapaa ja muita yksityiskohtia ratkaistaan myöhemmissä lupa-, suunnittelu- ja toimitusmenettelyissä. Kaavan yleismääräyksissä on todettu, että lopullinen tien sijainti ratkaistaan lohkomisella tai yksityistietoimituksella ja että tien vaikutuksia maanomistajille on arvioitava.

Hyväksytyn osayleiskaavamuutoksen katsotaan täyttävän yleiskaavalle asetetut sisällölliset vaatimukset ja näin ollen kaupunki katsoo, että kyseinen valitusperuste tulee hylätä.

Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan todetaan, ettei valituksessa katsota esitetyn sellaisia valitusperusteita, joiden perusteella kaupunginvaltuuston päätöksen voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä, toimivallan ylityksen seurauksena tai olevan muuten lainvastainen. Näin ollen Ylöjärven kaupunki vaatii

kunnioittavasti, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkää valituksen ja pitää kaupunginvaltuuston päätöksen 18.5.2026 § 38 voimassa.

Päätös: