

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO OIKEUSVAIKUTTEISEN SASI-MAHNALA-LAITILA-METSÄKULMA OSAYLEISKAAVAN HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ TEHTYIHIN VALITUKSIIN.

Valituksen alainen päätös

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 29.4.2024 § 21 hyväksynyt 1.3.2024 päivätyn oikeusvaikutteisen Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan.

Valittajat

- 1) diaarinumero 1181/03.04.04.04.16/2024
- 2) diaarinumero 1269/03.04.04.04.16/2024
- 3) diaarinumero 1252/03.04.04.0 4.16/2024

Lausunnon antaja

Hämeenkyrön kunnanhallitus

Yhteenveto

Valitukset tulee hylätä aiheettominaja ja kunnanvaltuuston hyväksymispäätös tulee pysyttää voimassa. Kunnanvaltuuston päätöksen kumoamiseen ei ole perusteita.

Osayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset että lain MRL 73§ ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset.

Osayleiskaavaan voidaan käyttää MRL 44§ mukaisesti rakennusluvan perusteena. Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, koska oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei koske aluetta, jolla laadittu osayleiskaava edellyttää asemakaavan laatimista. Laadittu osayleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella MRL 72§ mukaisesti.

Osayleiskaava perustuu asianmukaisiin ja riittäviin selvityksiin.

Osayleiskaavaa laadittaessa on arvioitu sen vaikutuksia riittävällä tarkkuudella ja aluelaajuudella. Vaikutusten arviointia on esitetty kaavaselostuksen s. 180 lähtien. Osayleiskaava ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeudenhaltijoille kohtuutonta haittaa.

Osayleiskaava on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan ja laadittaessa on vaikutuksia selvitetty siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset laissa esitettyihin kohtiin. Näitä ovat ihmisen elinolot ja elinympäristö, maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto, kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat, alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne. Myös vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen voidaan arvioida.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat uusien rakennuspaikkojen osoittamisen vaikutukset alueen arvokkaaseen maisemaan, luonnonarvoihin, kulttuuriperintöön sekä liikenteen järjestämiseen. Kaavan mitoitus on määritetty siten, että tuleva rakentamisen määrä voidaan sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonoloihin. Suunniteltu loma-asuntojen ja vakituisten asuntojen rakentaminen on pienimittakaavaista ja sovitettavissa rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavaratkaisussa sekä rakennuspaikkojen sijoittamisessa on pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia maisemaan, luontoon, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin. Vaikutusarvioinnin osa-alueita on peilattu myös Hämeenkyrön kunnan ilmasto-ohjelmaan, jonka tavoitteena on pienentää kunnan hiilidioksidipäästöjä 80 % vuoteen 2030 mennessä (HINKU-tavoitteet).

Osayleiskaavan laadinnassa on noudatettu MRL 32 §:n maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Maakuntakaava on ollut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Kunnan alueiden käyttöä koskevissa toimenpiteissä ja päätöksissä on otettu maakuntakaava huomioon. Lisäksi kaavaa laadittaessa on pyritty edistämään Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 toteuttamista.

Osayleiskaava on laadittu osallistaen laaja-alaisesti niin viranomaisia kuin asukkaita ja kuntalaisia. Osallistamista on toteutettu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatulla tavalla ja yli MRL:n vaatimusten, koska kunta on pyrkinyt avoimeen ja ymmärrettävään kaavaprosessiin. Kaavan etenemisestä on tiedotettu kuulutuksin kunnan ilmoitustaululla, internet-

sivuilla ja paikallislehdessä. Lisäksi kaikille, n. 1100 maanomistajalle on lähetetty nähtävilläoloista tiedotekirje 9.12.2020, 4.7.2022 ja 4.4.2023 (MRA19§). Kaavan kuulemiset ja nähtävillä olot on toteutettu MRL ja MRA lakien mukaisesti.

Jokaisessa kaavavaiheessa on julkaistu saapuneesta palautteesta ja kunnan vastineista palauteraportti kunnan internet-sivuilla ja se on asetettu seuraavassa kaavavaiheessa julkisesti nähtävän kaava-aineiston liitteeksi kaikkien osallisten saataville. Muistutuksen tehneille on MRL 65§ mukaisesti ilmoitettu perusteltu kannanotto. Lisäksi kunta on järjestänyt useita yleisötilaisuuksia, joissa on keskusteltu ja saatu informaatiota kaavoituksen etenemisestä. Tarkistetun kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestettiin kaavoittajan vastaanotot 4.5.2023 ja 5.5.2023, jossa osallisten oli mahdollista keskustella ja jättää muistutuksia. Tässä yhteydessä kuultiin henkilökohtaisesti maanomistajia, jotka halusivat tarkistettuun ehdotukseen mailleen tarkistuksia tai muutoksia. Yhteensä näin kuultiin 29 maanomistajaa. Näistä toteutetut muutokset ja tarkistukset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat on siis kuultu erikseen. Tarkistuksilla ja muutoksilla ei ole ollut vaikutusta muiden maanomistajien etuun tai oikeuteen. Lisäksi tarkistettuun kaavaehdotukseen tehtiin viranomaisten pyytämiä tarkennuksia tai päivityksiä mm. muinaisjäännösten merkitsemisen ja luonnonsuojelualueiden osoittamisen osalta. Muut vähäiset muutokset kaavakartalle olivat välttämättömiä teknisiä tarkistuksia muuttuneen tietopohjan takia.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen ei ole tehty sellaisia oleellisia muutoksia, että uudelleen nähtävillä asettaminen olisi ollut tarpeen. Tarkistetun kaavaehdotuksen muistutuksissa ei esitetty tietopyyntöjä kaavan hyväksymisestä. Kaikille tarkistetusta ehdotuksesta muistutuksen jättäneille lähetettiin postitse 23.4.2024 tiedote kaavan etenemisestä hyväksymiskäsittelyyn ja kunnan perusteltu kannanotto, vastine. Lausunnon jättäneitä tahoja tiedotettiin asiasta ja lähetettiin vastineet sähköisesti 24.4.2024.

Osayleiskaava ei ole valituksissa esitetyistä syistä, eikä muutoinkaan, lainvastainen. Seuraavassa esitämme perustelut valituskohtaisesti.

Valittajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut, mahdollinen oikeudenkäyntimaksu mukaan lukien viivästyskorot tulee määrätä valittajan itsensä maksettavaksi.

Ohessa linkki kaava-aineistoon kunnan internet-sivuille, jossa myös kunnanvaltuuston 29.4.2024 pöytäkirjaote:

[Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaava - Hämeenkyrö \(hameenkyro.fi\)](https://www.hameenkyro.fi/Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma-osayleiskaava)

1) diaarinumero 1181/03.04.04.04.16/2024

Valittaja esittää, että Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 29.4.2024 § 21 osayleiskaava koskien Kotinvuoren ge2-alueelle suunniteltua kolmea uutta rakennuspaikkaa on maankäytön- ja rakennuslain 9§, 32 § ja 39 § vastainen ja Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 vastainen. Päätös ei ole sopusoinnussa lainsäädännön kanssa. Valittaja vaatii, että Hämeenkyrön kunnanvaltuuston 29.4.2024 § 21 hyväksymä osayleiskaavamuutos koskien Kotinvuorelle suunniteltua kolmea rakennuspaikkaa kumotaan. Valittaja vaatii päätöksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ja muutettavaksi niin, että rakennuspaikat poistetaan niin, että maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset täyttyvät.

Kunnanhallituksen lausunto: Valitus tulee hylätä

Perusteet

Osayleiskaavassa uudet kuivan maan rakennuspaikat on osoitettu emätilaperusteisesti, jolloin voidaan turvata laajan kaava-alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Laskennan perusteella muodostunut rakennusoikeus on osoitettu kaavaan ottaen huomioon rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön vaaliminen sekä kohtuullistamisperiaate ja edullisuusvyöhyketarkastelu, hyvän sijainnin perusteet.

Valituksen alaisista rakennuspaikoista kiinteistön 108-416-1-162 Alhonmäki rakennuspaikka on lisätty kaavaan ehdotusvaiheessa vuonna 2022, koska kuivan maan mitoituksen vyöhykerajauksia on tarkistettu ja emätilalle on muodostunut laskennan perusteella yksi uusi rakennuspaikka. Kiinteistölle 108-416-5-30 Alarautia on ehdotusvaiheessa vuonna 2022 lisätty yksi uusi rakennuspaikka, tilalla yhteensä kaksi uutta rakennuspaikkaa Metsäkulman edullisuusvyöhykkeellä kohtuullistamisperiaatteen mukaisesti. Osoitettu rakentaminen on haja-asutusluonteista ja molempien kiinteistöjen emätiloilla pinta-ala on yli 9 ha yhtä rakennuspaikkaa kohti.

Emätila	1-vyöhyke pa (ha)	2-vyöhyke pa (ha)	3-vyöhyke pa (ha)	4-vyöhyke pa (ha)	1-vyöhyke lask. rakennusoikeus	2-vyöhyke lask. rakennusoikeus	3-vyöhyke lask. rakennusoikeus	4-vyöhyke lask. rakennusoikeus	Nykyiset rakennuspaikat kullekin maalla	Lask. rakennusoikeutta yhteensä	Lask. rakennusoikeutta jäljellä	Sijaitsee edullisuusvyöhykkeellä 1, 2 tai 3 (ainakin osittain)	Uudet rakennusoikeudet kiinteistöittäin	Kaavaan osoitettavat uudet tpt	Kaavaan osoitettavat uudet tpt	Kohtuullisuusperiaatteen muk. r-p:t	Huomio tai perustelu
108-416-1-162 ALHONMÄKI																	
108-416-1-162 ALHONMÄKI	0,00	2,68	0,00	6,61	0,00	0,54	0,00	0,33	0,87	0,00	0,87	1	1	x			1 lisätty ehdotusvaiheessa
108-416-1-162 ALHONMÄKI Summa	0,00	2,68	0,00	6,61	0,00	0,54	0,00	0,33	0,87	0,00	0,87	1	1	x			
108-416-5-30 Alarautia																	
108-416-5-30 Alarautia	0,00	5,93	6,55	26,28	0,00	1,19	0,44	1,31	2,94	0,00	2,94	1	1	x	1	2	Metsäkulman edull.vyöhykkeellä
108-416-5-83 Pajuniitty	0,00	0,55	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,11	1,00	-0,89						
108-416-5-85 Sinikallio	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	1,00	-0,97						
108-416-5-30 Alarautia Summa	0,00	6,48	6,55	26,78	0,00	1,30	0,44	1,34	3,07	2,00	1,07	1	1	x	1	2	

Ote osayleiskaavan liitteen 6b taulukosta valituksen alaisten kiinteistöjen osalta.

Kaava-aineistossa asiaan viitataan mm.:

OYK, Liite 2, Kaavaselostus, kohta 5.3 emätilaperiaate

OYK, Liite 6b, Kuivan maan mitoitusaulukko, s.8 ja s.13

OYK, Liite 3, rakennuspaikat ja mitoitusvyöhykkeet

OYK, Liite 12, Luonnosvaiheen palaute, mielipiteet 109 ja 125

OYK, Liite 26, Tarkistettu ehdotus muistutukset ja vastineet, muistutus 5 vastine, s. 6-7.

OYK, Liite 9 Maisemaselvitys, s.14

OYK, Liite 17 Luonnonympäristön arvot

OYK, Liite 18 Maisema- ja kulttuuriympäristöarvot

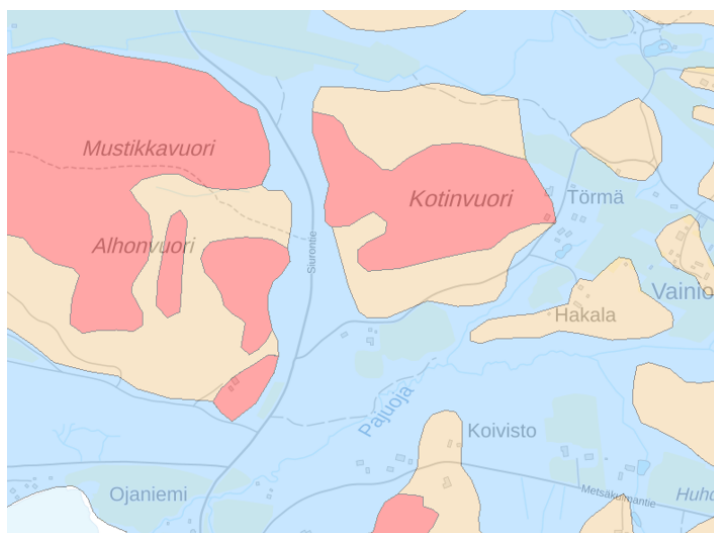
Osayleiskaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan aluevaraukset ovat yleispiirteisiä. Osayleiskaava on laadittu tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti, jolloin osayleiskaavassa voidaan tarkentaa aluerajauksia muun muassa kaavan laadinnan yhteydessä laadittujen selvityksen perusteella. Maakuntakaavan ge2-aluevaraukset on osayleiskaavassa kuitenkin säilytetty sellaisenaan. Ge2-merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet. Mustikkavuoren-Kotivuoren kallioalue on ympäristöministeriön uusimmassa selvityksessä (2024) merkitty arvoluokkaan 4, vähemmän merkittävä kohde. Alueen tärkeimmiksi arvoiksi on selvityksen kuvauksessa mainittu selkeäpiirteinen rajautuminen järvenrantaa reunustaviin peltoalueisiin sekä itä- ja eteläreunalla metsämaastoon ja maantiehen. Lakialueet kohoavat 60 m Mahnalanselän pintaa korkeammalle ja paikoin laelta avautuu jylhiä metsämaisemia ympäristöön. Lakialueiden maisema-arvot keskittyvät kuvauksen mukaan Alhonvuorelle ja Mustikkavuorelle. Kallioalueen kivalue on granodioriittia. Lakialueet ovat kohtalaisen hyvin paljastuneita, mutta rinteet ovat

peitteisemmät. Eripuolilla rinteitä on 5-10 metriä korkeita, porrasmaisia jyrkännepeintoja. Kalliokasvillisuus alueella on tavanomaista, mutta hyvin edustavaa kallionaluslehtoa on etenkin koillisosan jyrkänteiden väliin jäävässä rotkomaisessa notkelmassa. Alueen metsät ovat suurimmaksi osaksi varsin luonnontilaisia ja alue on pesimälinnustoltaan arvokasta.

Rakennuspaikkojen sijoittelulla on voitu välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ja -alueet. Maisemassa näkyvä lakialue jää rakentamisen ulkopuolelle. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on laadittu maakuntakaavatasoa tarkemmat luontoselvitykset. Kyseiset rakennuspaikat eivät heikennä luonto- ja virkistysalueiden yhtenäisyyttä, ekologisia käytäviä tai geologisen muodostuman yhtenäisyyttä. Rakennuspaikat on sijoitettu yksityistien varrelle ja Kiepan vesiosuuskunnan alueelle. Suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei ole todennettu sääsken pesintää. Pirkanmaan ELY ei myöskään ole ilmoittanut sääsken pesinnästä niillä.

Osayleiskaavassa osoitetut kolme rakennuspaikkaa sijoittuvat korkeuskäyrien 80-95 m mpy välille Kotinvuoren lakialueen ollessa selkeästi korkeammalla noin 120 m mpy. Uudet rakennuspaikat eivät uhkaa lakialueiden maisemiarvoja. Osayleiskaavan yleismääräyksillä on ohjattu rakentamista paikkaan maisemaan soveltuvaksi. Osayleiskaavalla turvataan lakialueen säilyminen osoittamalla se maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja sekä sijoittamalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella muodostuvat uudet rakennuspaikat alemmas rinteeseen. Rakennuspaikkojen kohdalla maaperä on hiekkamoreenia ja savea. Kiinteistön 108-416-1-162 rakennuspaikka sijoittuu lähimmäs jyrkännepeintä, rakennuspaikan kulma sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle jyrkännepeintästä, mutta varsinainen rakentaminen tätä etäämmälle.



Ote GTK:n Maankamara, maaperä -aineistosta. Punaisella kalliomaat, vaaleanruskealla hiekkamoreeni ja sinisellä savi.

Annettuja kaavamääräyksiä noudattamalla pienimittakaavainen asuntorakentaminen sopeutuu maiseman arvoihin. Myös alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan maininnut, että kaavaehdotus täyttää hyvin kaavalle asetut tavoitteet alueen merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vaalimisesta. Lisäksi vastuumuseo on todennut laaditun maisemaselvityksen ja kulttuuriympäristöselvityksen tarjoavan riittävät tiedot alueen rakennetun ympäristön ja maiseman arvoista osayleiskaavan laadinnan ja sen vaikutustenarvioinnin tueksi.

Maakuntakaavan luonnon monimuotoisuuden ydinalue -merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset ja luonnonarvoiltaan maakunnallisesti edustavat luontokokonaisuudet. Maakuntakaavan kaavamääräyksen mukaisesti merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä tai käyttöä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen tai loma-asumiseen. Alue ei sijaitse maakuntakaavan arvokkaalla maisema-alueella, Hämeenkyrön kulttuurimaisema on rajattu Kotinvuoren luoteispuolelle.

Pirkanmaan liitto tai Pirkanmaan ELY-keskus eivät ole esittäneet kaavaprosessin aikana vaateita valituksen kohteena olevien rakennuspaikkojen poistamiseen tai siirtämiseen. Osayleiskaava on laadittu MRL 32§ mukaisesti (Maakuntakaavan vaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan) eikä se ole rakennuspaikkojen osalta Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 vastainen.

Osayleiskaavan luontoselvitys

Osayleiskaavaa varten on laadittu yleiskaavatasoinen luontoselvitys. Selvityksen mukaan Kotinvuoren laella on kaksi arvokasta luontokohdetta: metsälakikohde kallio B2 sekä luonnontilaiseksi kehittymässä oleva kalliometsä 51. Osoitettu rakentaminen ei sijoitu näille alueille. Osayleiskaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä Kotinvuoren alue on esitetty merkinnällä maisemallisesti arvokas metsikkö tai rinnemetsä. Merkinnän kuvauksessa mainitaan, että metsärinteet tulee säilyttää puustoisina, ehjinä taustamaisemina ja että rinteisiin voidaan sijoittaa rakennuksia niin, että ne korkeutensa, värityksensä ja pihajärjestelyjensä puolesta uppoutuvat metsään. Uudisrakentamista ei siis kokonaan kielletä.

Osayleiskaava ottaa huomioon selvityksissä esitetyt arvot. Lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksissä annetaan jatkosuunnittelua varten rakentamista ohjaavia suunnittelumääräyksiä muun muassa rakentamisen maastoon soveltamisesta ja ympäristöön sopeutumisesta. Kiinteistöillä 108-416-5-30 on uusien rakennuspaikkojen kohdalla tehty metsänhakkuita. Todettakoon, että viranomaiset eivät ole lausunnoissaan kyseenalaistaneet

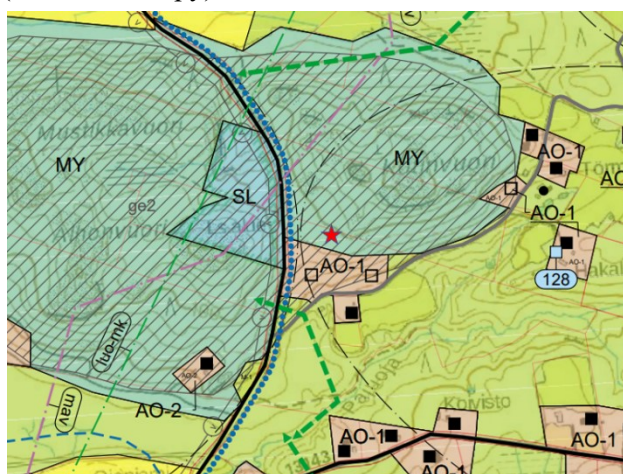
näiden selvitysten tai vaikutusten arviointien riittävyttä, vaan keskustelu on koskenut luontoselvityksen numerointia ja luettavuutta kaavan käyttäjälle. Kaava täyttää MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset.



Kuvassa ote maanmittauslaitoksen ortokuvasta 2024, punaisella tähdellä on likimääräisesti osoitettu valituksen alaiset rakennuspaikat Kiepantien varressa

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Valituksessa viitataan Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätökseen 12/0552/2, jolla on kumottu uuden asuinrakennuksen suunnittelutarveratkaisu kiinteistöllä 108-416-5-30. Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavassa on nyt tarkasteltu alueiden käyttö laajana kokonaisuutena MRL 39 §:n ja MRL 73 § yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Todettakoon, että kumottu rakennuspaikka sijaitisi nyt osoitettuja rakennuspaikkoja ylempänä rinteessä (noin 100 m mpy).



Kuvassa ote osayleiskaavasta, punaisella tähdellä on osoitettu valituksessa viitatus kumotun rakennuspaikan likimääräinen sijainti.

Valituksessa viitataan myös yhdyskuntarakenteen hajautumiseen sijoittamalla uudisrakentamista Hämeenkyrön strategisessa yleiskaavassa esitetylle rakentamisen kannalta epäedullisimmalle vyöhykkeelle. Valittajan esittämällä perusteella suurimpaan osaan Hämeenkyrön kuntaa uusia rakennuspaikkoja ei enää voisi osoittaa. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämismerkintöjen osalta, joita on Sasi-Mahnalan kylien osalla. Nyt laadittu osayleiskaava on tarkempi ja ohjaa laajemmin kunnan osan rakentamista ja se ei ole Strategisen yleiskaavan vastainen. Osayleiskaavassa kaava-alue on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin, joiden pohjalta on laskettu emätilojen rakennusoikeus. Valituksen kohteena olevat uudet rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevan tiestön ja asuinrakennuspaikkojen läheisyyteen kylärakennetta täydentäen. Osayleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettuja alueita on osoitettu vain noin 12 % kokonaispinta-alasta. Lisäksi yleiskaavan mahdollistamalla rakentamisella tuetaan Sasin ja Mahnalan palvelujen säilymistä. Koko kaavan laadinnan pohjana on ollut rakennuspaikkojen sovittaminen huolella arvokkaalle maisema-alueelle. Kaavan vaikutukset on selvitetty MRL 9 §:n mukaisesti kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen.

Ranta-alueen ulkopuolisilla alueilla emätilaperusteisesti laskettu rakennusoikeus määritetään kaava-alueella pinta-alan perusteella. Emätilojen, leikkausvuosi 1.1.1980, pinta-ala lasketaan vain rantavyöhykkeen ulkopuolisilta alueilta mitoitusvyöhykkeittäin. Mitoitusperiaatteiden mukaan kertyvä rakennuspaikkojen määrä jaetaan emätilasta erotetuille tiloille niiden pinta-alan, rakennusoikeuden ja rakennettavuuden perusteella. Mitoitusvyöhykkeiden perusteella voidaan ottaa huomioon alueiden erilaisuus rakentamisen kannalta. Suunnittelualan erilaisten olosuhteiden huomioimiseksi kaava-alue on jaettu ranta-alueen ulkopuolella neljään mitoitusvyöhykkeeseen:

- 1-vyöhyke = keskeinen asuinrakentamisen vyöhyke
- 2-vyöhyke = toissijainen asuinrakentamisen vyöhyke
- 3-vyöhyke = maa- ja metsätalousvaltainen vyöhyke
- 4-vyöhyke = maisema- ja luontoarvoiltaan herkkä vyöhyke

Rakennuspaikat ja vyöhykejako on esitetty kartalla (Liite 3). Vyöhykkeiden määrittelyssä kriteereinä ovat mm. alueen kytkeytyminen olemassa olevan yhdyskunta- ja kylärakenteeseen, maisemaan, ympäristöolosuhteisiin ja tieverkkostoon. Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä on hyödynnetty kaavan kehityskuvassa esitettyä edullisuusvyöhyketarkastelua, jossa em. kriteerit on tutkittu. Valituksen alaiset rakennuspaikat sijaitsevat 2-vyöhykkeellä.

Uudet rakennuspaikat ovat olleet osallisten kuultavana ehdotusvaiheessa vuonna 2022 sekä tarkistetuissa ehdotuksissa 2023. Kunnalla on oikeus tarkentaa ja muuttaa kaavaa kaavaluonnosvaiheen jälkeen. Osallisten kuuleminen on hoidettu MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti. Kaavaratkaisusta on ollut mahdollista jättää muistutuksia ja niihin on laadittu vastineet ehdotusvaiheessa perustuen alueelta olevaan tietoon ja tarkoituksen mukaiseen yleiskaavoitukseen. Se että vastine ei tyydytä valittajaa, ei tee siitä puutteellista tai harhaanjohtavaa kuten valittaja esittää. Kunta on järjestänyt kaavan tiedotuksen ja osallistamisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavakartan ja selostuksen lisäksi asiaan viitataan mm. OYK Liite 6b, Liite 8a, Luontoselvitys 2018, kohta 3.4 Lemmakkala-Ravonmaan suunnittelualue, OYK Liite 9, Maisemaselvitys 2018, s.14

Linkki: [Pirkanmaan liiton karttapalvelu](#) Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Oheismateriaalia tiedoksi hallinto-oikeudelle:

- 1) Ote Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II: Pirkanmaa, KA0040026 Mustikkavuori-Kotinvuori
- 2) Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 12/0552/2, ympäristökartta ja asemapiirros

2) diaarinumero 1269/03.04.04.04.16/2024

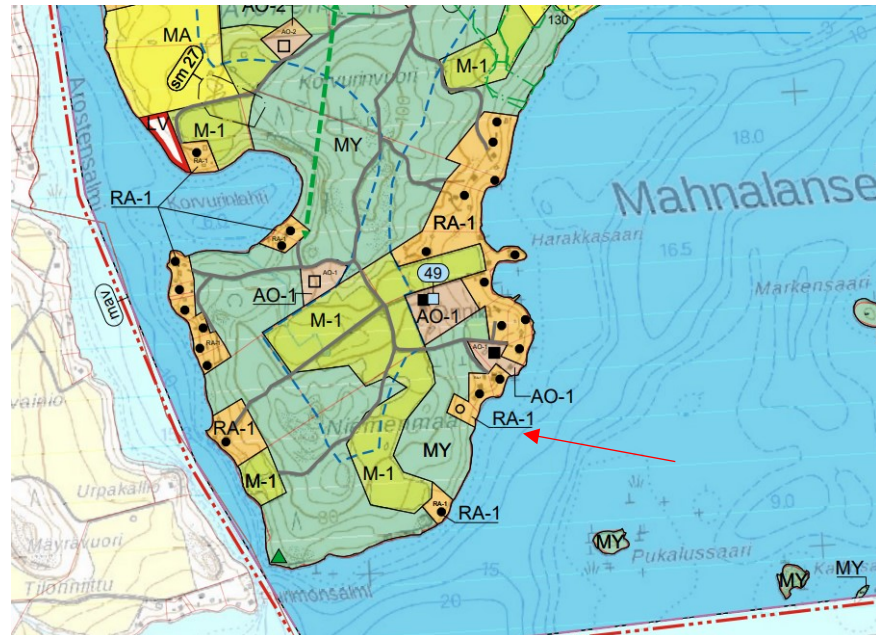
Valittaja vaatii, että osayleiskaavasta tulee poistaa uudet lomarakennuspaikat, jotka ylittävät rantamitoituksen. Valittaja vaatii, että kaava tulee tältä osin kumota ja palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Kunnanhallituksen lausunto: Valitus tulee hylätä.

Perusteet

Se, että kaavaratkaisu on toisenlainen kuin valittaja toivoisi, ei tee siitä lainvastaista. Valituksen pääasiallisena aiheena on valittajan loma-asunnon naapuritilalle osoitettu yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka. Valittaja on jättänyt 16.5.2023 muistutuksen (44) rakennuspaikasta kaavan ehdotusvaiheessa. Hänen esittämää on huomioitu pienentämällä ja muotoilemalla naapuritilan rakennuspaikkaa huomioiden, että se rajautuu mahdollisimman vähän valittajan kiinteistöön. Valittaja on todennut

muistutuksessaan mm. *rakennuspaikka estäisi itseltäni mahdollisen lisämaan hankinnan sikäli kuin myöhemmin olisi tarve saada lisämaata kesäasunnon muuttamiseksi vakinaiseen käyttöön.* Todettakoon, ettei maanomistajalla ole oikeutta varata naapuritilaa omaan käyttöönsä.



kuvaote kaavakartasta, sijainti merkitty punaisella nuolella.

Kunnan vastine on esitetty Ehdotusvaiheen muistutukset ja vastineet 27.2.2023, s. 58 liitteessä: ”Uuden rakennuspaikan osoittaminen perustuu kohtuullisuusharkintaan, sillä muualla tilan alueella on paljon maiseman vaalimiseen liittyviä arvoja. Rakennuspaikan osoittamiseksi on myös käytetty hyödyksi Keskisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus 0,5 rp. Kyseisellä kohdalla uusi rakennuspaikka liittyy olemassa olevaan loma-asuntoalueeseen, eikä siten uhkaa vapaan rannan määrää tai maisema-arvojen säilymistä. Loma-asuntoalueen rajausta supistetaan hieman.”

Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu (osayleiskaavan liite 13). Kohtuullisuustarkastelussa tarkastellaan, mikä on näiden kiinteistöjen osalta emätilan mitoitus, miten emätila on jo hyödyntänyt mitoituksen mukaista rakennusoikeutta ja onko kyseiselle emätilalle osoitettavissa kaavan rantamitoitukseen tai muihin olosuhteisiin perustuen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden uusia rakennuspaikkoja tai rantasauna osayleiskaavaehdotukseen.

Osayleiskaavan ranta-alueita koskevaan emätilaselvitykseen perustuvan rakennusoikeuslaskelman perusteella kaavan ranta-alueelle on osoitettu 13 uutta rakennuspaikkaa, joista viisi rakennuspaikkaa ylittää emätilan laskennallisen rakennusoikeuden : Heiskalalle ei-omarantainen vakituinen rakennuspaikka Arostenniemeen, Alarautialle yksi rakennuspaikka

Alhonnimeen, Seppälälle yksi loma-asunnon rakennuspaikka Niemenmaalle, Isokauppilalle yksi loma-asunnon rakennuspaikka Taivallahdelle ja Mäkikauppilalle yksi loma-asunnon rakennuspaikka Taivallahden rannalle. Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaisesti on katsottu, että nämä rakennuspaikat sopeutuvat rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennuspaikat eivät heikennä luonnonsuojelu tai maisema-arvoja, eikä virkistystarpeita tai vesiensuojelua. Ne eivät olennaisesti vähennä yhtenäistä rakentamatonta aluetta ranta-alueilla.

Osayleiskaavan laadinnan apuna on käytetty ranta-alueilla muunnettua rantaviivan pituutta yhdessä mitoitustilavuuden kanssa harkittaessa eri emätiloille osoitettavan rakennusoikeuden määrää maankäyttö- ja rakennuslain 39 ja 73 §:n vaatimusten mukaisesti. Samaa periaatetta on käytetty vastarannan Kirkkojärvi-Heinijärvi-Herttuaala-Jumesniemi-osayleiskaavassa. Kunnalla on ollut oikeus ja perusteet kohtuullistaa ranta-alueiden mitoitusta, koska tilasta 108-416-2-170 Seppälä merkittävä osa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi Mahnalan kylässä. Kohtuullistamisen yhteydessä on arvioitu myös tilan käyttäneen maltillisesti rakentamiseen rantojaan, tästä johtuen myös maisemalliset arvot ovat säilyneet. Mitoituksen mukainen rakennusoikeus 0,5 rp sijoittuu saman omistajan tilalle Keskinen. Sen rakentaminen aiheuttaisi maisemallista haittaa ehjälle peltomaisemalle ranta-alueella ja maatalouskeskuksen hierarkiselle asemalle kylämaisemassa. Jotta kylän maisema-arvot säilyvät on rakennuspaikka siirretty saman omistajan kahden tilan välillä, Keskiseltä tilalle 108-416-2-170 ko. paikkaan. Lisäksi on sijoituksessa toiminnalliset perusteet, tilalla Keskinen se mahdollisesti häiritsisi maatilatoimintaa ja toisaalta maatilatoiminta voi aiheuttaa häiriötä lomarakennukselle. On ollut parempi kaavaratkaisu siirtää rakennusoikeus saman omistajan omistuksessa olevalle jo valmiiksi loma-asuntoja sisältävälle ranta-alueelle.

Nykyinen Sasi-Mahnala-Laitila -osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1992, ja se on saanut lainvoiman 1993. Kaavassa on 23 ”tulevan lomarakennuksen rakennuspaikkaa”, joista vain vajaa puolet on toteutettu 30 vuodessa. Kaikkiaan kaavassa on n. 15 loma-asunnon rantarakennuspaikkaa, jotka eivät ole toteutuneet. Edellisen lisäksi on myös huomioitava, että MRL 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Tästä syystä kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä on harkittu voimassa olevan kaavan rantarakennuspaikkojen säilyttämistä uuteen kaavaehdotukseen tapauskohtaisesti maanomistajan omaisuuden suoja arvioiden ja ottaen huomioon maanomistajan aseman koko kaavakokonaisuuteen nähden.

Osoitetut sijoituspaikat ovat maisemallisesti ja yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta tarkoituksenmukaisia ja kohtuullistaminen on ollut maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaista. Huolellinen vaikutusten arvio maisema- ja luonnonarvojen säilyttämiseksi on tehty kaikkien kohtuullistamisen seurauksena kaavakartalle osoitettujen loma-asunnon rakennuspaikojen suhteen.

Loma-asuntoalueen RA-1 rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakentamisen määrä ei saa ylittää 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m², rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennusten peittoala on RA-1-paikoilla pieni suhteessa tonttiin ja sen myötä luonnonmukaisuus, eläimistön ja kasviston säilyminen tonteilla on mahdollista.

Kaavassa on määrätty seuraavasti: ”Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaliin ja väritykseen sekä sopeutumiseen rantamaisemaan. Rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei saa olennaisesti muuttaa.” Kaavassa on annettu tarpeelliset määräykset ja rakentamisen määrä huomioiden RA-1 paikoilla voidaan todeta, ettei rakentaminen aiheuta sellaisia ympäristövaikutuksia, että rakennuspaikat pitäisi poistaa. Rakennuspaikat eivät myöskään aiheuta jatkossa ranta-alueen poikkeamislupakäsittelyjä tai lisää rantarakentamisen painetta, koska osayleiskaavalla on nyt suunniteltu rantojen käyttö alueella. Kunnan on mahdollista ohjata sen myötä alueella rakentamista tarkoituksenmukaiseksi ja alueen arvot säilyttäen. Laadittu yleiskaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet sekä ekologiset yhteydet. Luontoselvitysten perusteella arvokohteille ja -alueille on annettu tarvittavat niiden säilyttämistä turvaavat kaavamääräykset. Myös ekologiset yhteystarpeet on huomioitu luontoselvityksen (2019) mukaisesti. Kaavan luontoselvityksen alk. s.13 on esitetty Lepakkoselvitys ja s. 158 lepakkohavainnot. Esitetyllä rakennuspaikalla ei ole havaittu selvityksessä lepakkoja. Luonnon arvokohteiden ja -alueiden huomioiminen on tehty kaavassa asianmukaisin suojelumerkinnöin ja suojavyöhykkein. Kaavan vaikutuksia on selvitetty siinä laajuudessa, että on voitu arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät- ja välilliset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Vaikutusten arviointia on esitetty kaavaselostuksen s. 180 lähtien.

Osayleiskaavaratkaisu sijoittaa naapurikiinteistölle loma-asunnon rakennuspaikka ja kaikkiaan viisi uutta laskennallisen rakennusoikeuden ylittävää rakennuspaikkaa ranta-alueille ei aiheuta valittajalle tai muille oikeudenhaltijoille kohtuutonta haittaa, eikä vaaranna luontoarvoja tai yhtenäisen rakentamattoman alueen riittävyyttä ranta-alueilla.

Osayleiskaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 § ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset, koska suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Myös luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa aluetta huomioiden, että kaavaa on laadittu alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta. Kyläalueella ei sovelleta mitä kohdassa säädetään rakentamattomasta alueesta ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys on kaavaa laadittaessa otettu huomioon.

Kaavakartan ja selostuksen lisäksi asiaan viitataan OYK Liite 6a, Rantamitoitus ja OYK Liite 13, Rantarakennuspaikkojen kohtuullisuustarkastelu

3) diaarinumero 1252/03.04.04.0 4.16/2024

Valittaja vaatii, että hallinto-oikeus

- (i) kumoaa Hämeenkyrön kunnanvaltuuston osayleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen 29.4.2024 § 21; ja
- (ii) palauttaa asian kunnan viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi; sekä
- (iii) joka tapauksessa velvoittaa Hämeenkyrön kunnan korvaamaan Valittajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut mahdollinen oikeudenkäyntimaksu mukaan lukien myöhemmin yksilöitävällä määrällä korkolain 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua päätöksentekopäivästä

Kunnanhallituksen lausunto: Valitus tulee hylätä ja kunnanvaltuuston hyväksymispäätös tulee pysyttää voimassa. Valittajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut mahdollinen oikeudenkäyntimaksu mukaan lukien tulee määrätä valittajan maksettavaksi.

Perusteet

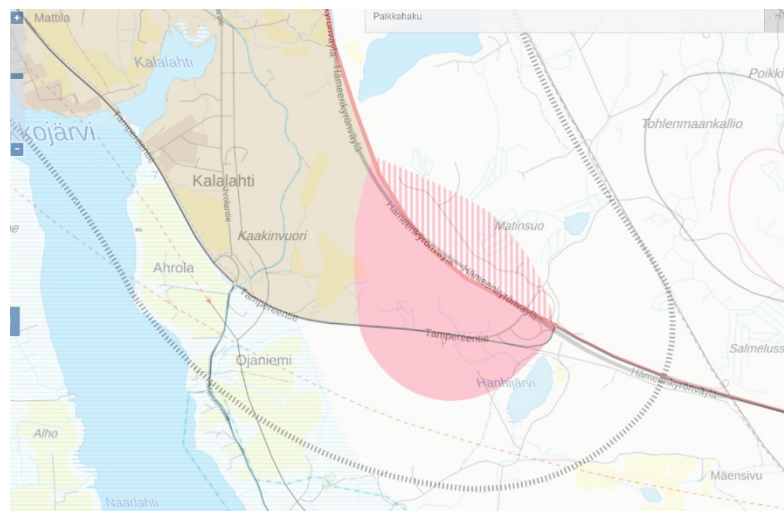
1) Hämeenkyrön kunnanvaltuuston päätös osayleiskaavan hyväksymisestä on lainmukainen. Osayleiskaava täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § yleiskaavan sisältövaatimukset.

2) Päätös ei aiheuta alueen maanomistajille ja ympäristölle merkittävää ja kohtuutonta haittaa. Valituksessa viitataan Hanhijärven työpaikka alueeseen, joka ei sijaitse kaava-alueella. Tälle jo asemakaavoitetulle alueelle kunta on laatinut hulevesisuunnitelmat ja toteuttanut hulevesijärjestelmät alueen infra-rakentamisen yhteydessä. Samoin ne on toteutettu Hämeenkyrönväylän (VT3) rakennustyön osalta. Valittajan kiinteistö sijaitsee 1,6 km päässä Hanhijärven työpaikka alueesta ja VT3:sta.

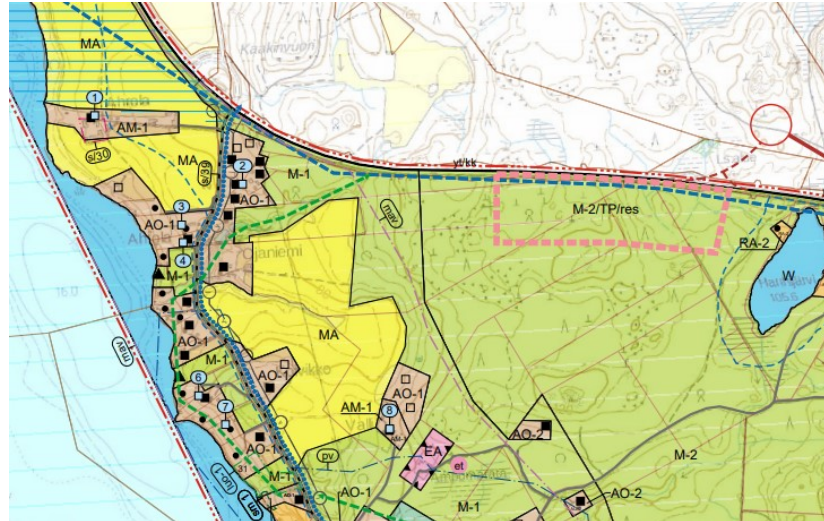
Hyväksytyssä osayleiskaavassa on osoitettu M-2/TP/res-merkitty maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on mahdollista myöhemmin asemakaavoittaa työpaikka-alueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä kunnan tulee lain mukaisesti myös kaava-alueen hulevesien käsittely suunnitella ja toteuttaa. Rakentamiseen asemakaavoituksella osoitettavien alueiden hulevesien hallinta on mahdollista suunnitella ja toteuttaa asemakaava-alueella aiheuttamatta haittaa Kirkkojärven rannan asuinkiinteistöille. Valituksen tehneen kiinteistölle on M-1/TP/res-alueelta matkaa linnuntietä noin 1 km.

Lisäksi osayleiskaavassa annetut yleismääräykset ohjaavat hulevesien hallinnan suunnittelua seuraavasti: ”Hulevesien määrä ja laatu pidetään vähintään nykytilan tasolla myös osayleiskaavan rakennuttua. Rakennuspaikan puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalla. Rankkasateisiin tulee varautua rakennuspaikalla tarvittaessa viivytys- ja imeytyspainanteilla.”

M-2/TP/res- aluevaraus on Pirkanmaan maakuntakaavan mukainen. Alla kuvaote maakuntakaavasta, jossa työpaikka-alue on osoitettu vaaleanpunaisella värillä. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimiala-rakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

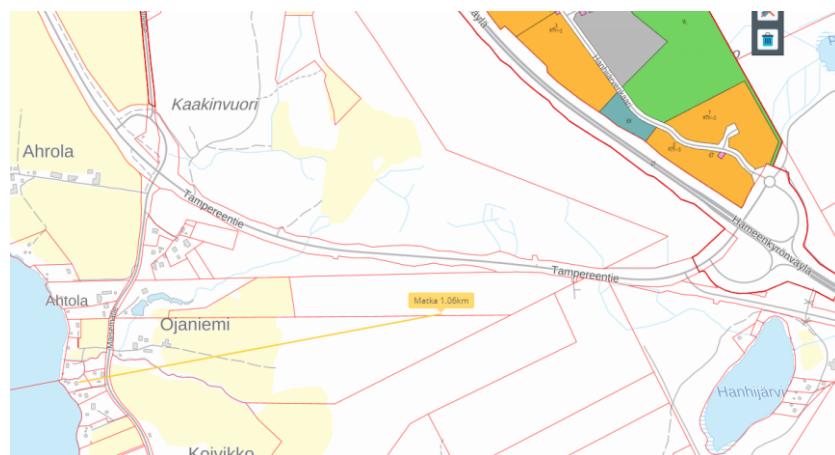


Kuvaote alla, yleiskaavaan osoitettu M-2/TP/res-alue kaavakartalla sijaitsee Tampereentien eteläpuolella. Kunnalla on tällä hetkellä riittävästi yritystonttivarantoa ja siksi res-alue on varautumista myöhempiä tarpeita varten.



3) Kaava-alueen erityisominaisuudet huomioiden osayleiskaavassa on huomioitu hulevesien käsittely ja järjestäminen osayleiskaavatason vaatimusten mukaisesti. Osayleiskaavassa on annettu riittävät määräykset viivyttää ja imeyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla sekä ehkäistä haitallisia vaikutuksia kiinteistöille ja ympäristölle. Osayleiskaavan sisältö on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien tavoitteiden mukainen.

Alla kuvaote kunnan karttapalvelusta, jossa näkyvät uusi Hämeenkyrönväylä (VT3), Hanhijärven työpaikka-alueen asemakaava sekä etäisyys n. 1 km valittajan kiinteistöstä yleiskaavan M-2/TP-res alueelle. Kartalla näkyvät pääojat alueella ja lisäksi kaivetut lammet.



4) Osayleiskaavan valmistelussa on kuultu maanomistajien esiin tuomat hulevesiasiat kaavan nähtävilläolojen aikana. Yleiskaavassa on annettu tarpeelliset määräykset hulevesien käsittelemiseksi alueella. Myöhemmin mahdollisten asemakaavoitettavien alueiden hulevesien käsittelyn suunnittelu ja toteutus laaditaan kunnassa niistä annettujen lakien ja määräysten mukaisesti asemakaavan ja rakentamisen yhteydessä.

Valittaja viittaa Pajulahden osalta jätettyyn muistutukseen ja siinä mainittuun ojaan/hevosiin. Todettakoon, että asia kuuluu kunnan ympäristönsuojelun piiriin ja laidunnusta ohjaavat kunnan ympäristönsuojelumääräykset, asia ei ole tällä osayleiskaavalla ratkaistavissa.

5) Osayleiskaava perustuu MRL 9 § ja MRL 1§, MRA 1§ mukaisesti riittävän laajoihin ja laadukkaisiin ympäristöselvityksiin. Osayleiskaavan valmisteluvaiheessa teetetyssä luontoselvityksessä esiintuotuja arvoja ja kohteita on huomioitu asianmukaisesti ja yleiskaavatason tarkkuudella.

Hämeenkyrön kunta on pyytänyt 6.3.2024 Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskukselta) lausuntoa päivitetystä Natura-arvioinnin tarpeen selvittämisestä (päiväys 1.3.2024), joka liittyy Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavaan. Lausuntopyyntön mukaan raportti Natura 2000 -arviointivelvollisuuden selvittämisestä on päivitetty 30.11.2023 käydyin viranomaisneuvottelun sekä ELY-keskuksen 27.11.2023 Natura-arvioinnin tarpeen selvityksestä antaman lausunnon pohjalta. Alkuperäisen selvityksen on päivittänyt A-Insinöörien selvitykseen pohjautuen FCG Finnish Consulting Group Oy. Raporttiin on liitetty ELY keskuksen lausunnon mukaisesti päivitetty kaavakartta (päiväys 1.3.2024), johon arviointi perustuu. 2.4.2024 antamassaan lausunnossa ELY-keskus toteaa, että esitetty Natura-arvioinnin tarpeen selvittäminen on keskeiseltä sisällöltään riittävä poissulkemaan kaavaratkaisun yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa aiheuttamat merkittävät, osayleiskaava-alueella sijaitseville Natura-alueille kohdistuvat vaikutukset, eikä varsinaista luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma osayleiskaavan vaikutuksista tarvita.

6) Liito-oravaselvityksessä 2019 ilmi tulleet elinympäristöt ja kulkuyhteydet on otettu huomioon osayleiskaavan laadinnassa riittävästi ja osayleiskaava on selkein ja yleisesti käytetyin karttamerkinnöin toteutettu. Yleiskaavan esitystapa on maankäyttö- ja rakennuslain 40 § mukainen. Yleiskaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kartalla. Osayleiskaava ei vaaranna liito-oravien suojelua. Luontoarvojen luetteloa tarkennettiin kaavaselistuksessa viranomaisneuvottelussa saadun palautteen perusteella (selostuksen s. 21-25).

Ekologisten yhteyksien merkinnät katkeilevat lähinnä luonnon arvoalueiden kohdalla (SL, MY tai MA) eli todellisuudessa katkoksia ei näiden kohdalla ole. MA-pellot toimivat joillekin eliölajeille ekologisina yhteyksinä, myös rakennuspaikkojen pihapiirien kasvillisuus toimii paikoitellen ekologisina yhteyksinä. Kaavassa osoitettu lisärakentaminen ei vaaranna ekologisten yhteyksien säilymistä tai lisää laajojen luonnon ydinalueiden pirstoutumista, kun lisärakentaminen on pääasiassa sijoitettu olemassa olevan rakentamisen ja tiestön yhteyteen. Rakennuspaikkavaatimukset ovat myös isoja verrattuna asemakaava-alueiden tonttikokoihin, joten rakennuspaikoillekin jää yleensä runsaasti luonnonympäristöä. Pääosa kaava-alueen pinta-alasta on edelleen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

7) Kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, joka on maaseutumaisen alueen rakentamisen ohjaus. Nyt laadittava osayleiskaava mahdollistaa pääasiassa vain vakituisen asumisen ja loma-asumisen uusia rakennuspaikkoja ja muut tiiviimmän rakentamisen alueet on asemakaavoitettava. Rakennuspaikkojen koko on suuri kunnallistekniikkaan liityttäessä 2000 m², muualla 4000–5000 m², joten pientaloarakentamisen aiheuttamat hulevedet on hallittavissa syntypaikallaan kiinteistökohtaisesti. Hanhijärven mahdollisesti myöhemmin asemakaavoitettavan yritysalueen hulevesien hallinta on tarkoituksenmukaista suunnitella asemakaavoituksen yhteydessä, kun korttelirakenne ja rakentamisen sijoittuminen, laajuus ja rakentamistehokkuus on tiedossa ja voidaan tarkemmin laskea hulevesivirtaamat ja niille tarvittavat kiinteistökohtaiset viivytykselvoitteet.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetty ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset kuten hulevedet. Selvitykset on tehty siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Osayleiskaavan vesistövaikutuksia sekä pohjavesialueisiin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu ja otettu huomioon riittävällä tavalla osayleiskaavan laadinnassa. Vaikutusten arviointia on esitetty kaavaselostuksen s. 192-194 maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Valittajan esittämä väite, että arviointi olisi riittämätön ei pidä paikkaansa. Pohjavesialueet on osoitettu kaavassa asianmukaisella merkinnällä. Pohjavesialueen kaavamääräyksellä varmistetaan pohjaveden muodostumiselle soveltuvien alueiden säilyminen ja se, että veden laatua tai sen muodostumisen määrää ei heikennetä kaavassa osoitetulla maankäyttöratkaisulla.

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella ei ole ollut huomautettavaa vesistövaikutusten ja pohjavesialueiden osalta kaavasta.

8) Osayleiskaavan kaavoitusmenettelyssä kunnalla on ollut periaatteena avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus maanomistajien kanssa. Vuorovaikutusta on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotukset ovat olleet nähtävillä MRL 65 § ja MRA X mukaisesti.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin on valmisteltu vastineraportti, joka on julkaistu kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineiston liitteenä. Voidaan katsoa, että mielipiteen esittäneille on ilmoitettu lain edellyttämä kunnan perusteltu kannanotto mielipiteisiin. Todettakoon, että kaavan ehdotusvaiheessa vastineraportit 27.2.2023 (liitteet 15 ja 16) koskee kaavaehdotusta ja vastineraportit 1.3.2024 (liitteet 25 ja 26) on laadittu tarkistetun kaavaehdotuksen saapuneista muistutuksista. Vastineet on laadittu huolella ja annettu tarpeelliset perustelut kaavaratkaisulle. Lisäksi kaavoittajan vastaanottopäivinä 4.5.2023 ja 5.5.2023 on kuultu osallisia tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Kaikille muistutuksen tekijöille on lähetetty kirjeenä 23.4.2024 kunnan perusteltu kannanotto eli vastine MRL 65§ mukaisesti ja tiedotettu kaavan etenemisestä hyväksymiskäsittelyyn. Mikäli muistutuksessa on ollut useampi allekirjoittaja, on tiedote lähetetty ensimmäiselle allekirjoittaneelle tai nimetylle asiamiehelle. Kunta on pyytänyt näitä tiedottamaan asiasta muita allekirjoittaneita.

Osallisilta ei saatu pyyntöjä tiedottaa erikseen hyväksymisestä.

Hyväksymisestä on tiedotettu MRL 67§ mukaisesti, viranomaistahoja on tiedotettu sähköisesti ja julkaistu kuulutus paikallislehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 8.5. 2024.

9) Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Tarkistettua osayleiskaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa ehdotusvaiheessa tehtyjen muutosten jälkeen uudelleen nähtäville.

Tarkistettuun ehdotukseen rakennuspaikkojen siirrot vähäiset muutokset on tehty maanomistajien toiveesta heidän omistamillaan tiloilla, eikä niillä ole vaikutusta muiden osallisten oikeuksiin tai etuun. Rakennuspaikkojen siirrot ja merkintämuutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen pääosin kaavan laatijan vastaanotoilla 4.5.2023 ja 5.5.2023. Yhden rakennuspaikan poistosta on kuultu kirjeitse asianomaista lähettämällä maanomistajakohtainen kirje 17.11.2023. Tarkistettuun ehdotukseen saapuneet muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteenä 26 ja saapuneet lausunnot vastineineen ovat liitteenä 25. Kuulemisen aikana palautteisiin on laadittu vastineet ja esitetty niistä aiheutuneet toimenpiteet. Vastineet on postitettu muistutusten jättäjille 23.4.2024. Lausunnon antajille on lähetetty vastineet 24.4.2024.

Tarkistuksilla ja muutoksilla ei ole ollut vaikutusta muiden maanomistajien etuun tai oikeuteen. Lisäksi tarkistettuun kaavaehdotukseen tehtiin viranomaisten pyytämiä tarkennuksia tai päivityksiä mm. muinaisjäännösten merkitsemisen ja luonnonsuojelualueiden osoittamisen osalta, nämä olivat välttämättömiä teknisiä tarkistuksia muuttuneen tietopohjan takia. Tarkistettuun kaavaehdotukseen ei ole tehty sellaisia oleellisia muutoksia, että uudelleen nähtäville asettaminen olisi ollut tarpeen.

Palautteen käsittelyn ja käytyjen viranomaisneuvottelujen johdosta kaavaehdotukseen sekä selostukseen liitteineen on tehty täydennyksiä sekä teknisluonteisia tarkistuksia. Teknisluontoisilla tarkistuksilla kuten maakuntamuseon edellyttämät muinaisjäännösalueiden ja muiden kulttuuriperintökohteiden rajaukset ja merkintätavat, tai luonnonsuojelualueiden rajausten tarkistuksella, ELY-keskuksen edellyttämällä vähäisillä täydennyksillä kaavamääräyksiin ja vaikutusten arviointeihin ei ole ollut vaikutusta yksityiseen etuun tai oikeuteen.

Kaavakartan ja selostuksen lisäksi asiaan viitataan OYK, Liite 26, Tarkistettu ehdotus muistutukset ja vastineet, muistutus 46 vastine, s. 61-62.

Päätöksen oheismateriaalina ollut: Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto Natura-200 tarveharkinnan arvioinnista 2.4.2024

Lausunnon liitteenä ovat valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat:

- valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen
- kaavaselostus lopullisessa muodossaan
- kaikki kaava-aineisto, joka on ollut käsittelyssä, luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
- Lisäksi tiedoksi ; Ote Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II: Pirkanmaa, KA0040026 Mustikkavuori-Kotinvuori ja Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 12/0552/2, ympäristökartta ja asemapiirros