

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Lausunto valitusasioissa

Diarinumerot 20840/03.04.04.04.16/2021 (Suojanen),
20898/03.04.04.04.16/2021 (Mikkola ym.),
20950/03.04.04.04.16/2021 (Pirkanmaan ELY) ja
20968/03.04.04.04.16/2021 (Suomen Luonnonsuojeluliiton
Pirkanmaan piiri)

Lausunnon antaja / viranomainen

Vesilahden kunnanhallitus

Lausunnon antajan / viranomaisen prosessiosoite

Asianajaja Tuomas Aho
Asianajotoimisto Roihu Oy
Bulevardi 6 A 9, 00120 Helsinki
Puh. 010 3211884
Sähköposti: tuomas.aho@roihulaw.fi

Muutoksenhakijat hallinto-oikeudessa

Ari Arvela, Jouko Hakala, Laura Kekäläinen, Marko Lounasranta, Risto Mikkola, Ritva Mikkola, Miia Rajala, Anja Rangell, Maarit Rangell, Arja Rangell-Hakala, Pekka Rindell, Heikki Saira, Kirsti Vadén, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, Lempäälän ympäristönsuojeluyhdistys ry, Pirkanmaan lintutieteellinen yhdistys ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry ja Eero Tapani Suojanen

Valituksenalainen päätös

Vesilahden kunnanvaltuuston päätös, 26.04.2021 § 14

Lausunnon määräpäivä

Hallinto-oikeus on jatkanut määräaikaa lausunnolle 16.9.2021 asti.

Sisällys

LAUSUNTOPYYNTÖ	2
LAUSUNTO	3
1. Yleistä	3
2. Kuntalaisten osallistaminen sekä menettelyn läpinäkyvyys	4
3. Yleiskaavan ohjausvaikutus virkistysalueisiin (MRL 42.1 §), virkistysalueiden osoittaminen yleiskaavassa ja asemakaavassa	4
4. Yleiskaavan ja maakuntakaavan viheryhteyksien toteutuminen	6
5. Maakuntakaavan oikeusvaikutukset (MRL 32.2. §)	12
6. Virkistysalueiden osoittaminen yleiskaavassa	12
7. Virkistysalueiden osoittaminen asemakaavassa	13
8. Virkistysalueiden riittävyys ja laatu (MRL 54.2 §)	14
9. Virkistysalueiden laatu ja toteuttamismahdollisuudet (MRL 54.2 §)	17
10. Osayleiskaavan vanhentuneisuus (MRL 42.4 §)	19
11. Maiseman vaaliminen (MRL 54.2 §, MRL 22.2,2 §)	22
12. Luonnonympäristön vaaliminen (MRL 54 §)	23
13. Edellytykset turvallisen liikenteen järjestämiselle	24
14. Muut valituksissa esiintyvät väitteet	25
14.1. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä (MRA 4 §).....	25
14.2. Luottamushenkilöiden menettelyn väitetty kuntalain vastaisuus.....	25
14.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman väitetty harhaanjohtavuus (MRL 63 §).....	25
14.4. Kuntalainaloitteen käsittelyn väitetty lainvastaisuus	25
15. Lopuksi	26

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kehottanut kunnanhallitusta valitusten johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:

- valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen,
- kaavaselostus lopullisessa muodossaan,
- mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset,
- kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

LAUSUNTO

1. Yleistä

Vesilahden kunnanhallitus katsoo, ettei perusteita kunnanvaltuuston tekemän hyväksymispäätöksen 26.4.2021 § 14 muuttamiselle ole, eikä kaavan hyväksymispäätöstä näin ollen tule muuttaa. Valitukset tulee hylätä.

Valituksessa esitettyihin valitusperusteisiin vastaten Vesilahden kunnanhallitus esittää näkemyksensä tueksi seuraavat perusteet:

- Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutos täyttää MRL 5 §, MRL 54 §, ja MRA 1 §:n säädökset koskien asemakaavan sisältövaatimuksia, vaikutusten selvittämistä ja vaikutusten arviointia.
- Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutoksen laatimisen ohjeena on ollut Kirkonkylän osayleiskaava, eikä asemakaava vaikeuta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §).
- Kaavahankkeen aikana on toteutettu osallistumista ja vuorovaikutusta avoimella tiedottamisella kuntalaisille ja varmistamalla osallistumismahdollisuus kaava-aineistojen nähtävillä oloilla ja järjestämällä kaava-alueella kaksi erillistä yleisötilaisuutta. Yleisötilaisuuksissa valmisteluaineistoa on esitelty ja kaavahankkeen etenemisestä sekä mielipiteen/valituksen jättömahdollisuudesta on jaettu tietoa. Osallistumisen järjestämisestä kerrotaan tarkemmin tässä lausunnossa kohdassa 2 ja kaavaselostuksen kohdassa 4.2. (Osallistuminen ja yhteistyö, s. 20-23.) Lausunnon liitteenä on kaavakortti, johon on kirjattu kaavaprosessin eteneminen.
- Valitukset kohdistuvat pääasiassa Lammasniemeen, jonne tulisi erittäin vähän uutta asutusta. Uusia asukkaita tulisi Lammasniemeen arviolta 53 tarkoittaen 19 uutta asuntoa. Kurkiniittyyn, joihin kaavavalitus ei asiallisesti kohdistu, tulisi 78 asukasta tarkoittaen 31 asuntoa. Kunnan kannalta ei ole kysymys merkittävästä lisärakentamisesta, kun samalla

muistetaan, että koko Kirkonkylän alue on osoitettu maakuntakaavassa kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Omarantaiset uudet kaavan mukaiset tontit Lammasniemessä tulisivat lähes kokonaisuudessaan käytöstä poistetulle vanhalla varikkoalueelle, joka ei siis suinkaan ole nykyisellään rakentamatonta luontoaluetta.



Kuva 1. Asemakaavassa osoitetut uudet asuinrakennuskorttelit yhdistettynä ilmapäiväkuvaan. Ilmakuva: GoogleMaps 2021.

Yllä ilmapäiväkuvaan näkyvät kaavan uudet asuinrakennuskorttelialueet.

2. Kaavaprosessi, kuntalaisten osallistaminen ja menettelyn läpinäkyvyys

Kaavan valmisteluprosessi on ollut erittäin läpinäkyvä, ja sekä sidosryhmät, erityisesti viranomaistahot, ja kuntalaiset pääsivät lukuisissa eri yhteyksissä esittämään näkemyksiään. Kunta on aktiivisesti ollut MRL 6 §:n mukaisesti vuorovaikutuksessa ja tiedottanut aktiivisesti siitä valmisteluvaiheessa. Kaavan laatiminen on perustunut sen vaikutukset – tässä tapauksessa ympäristövaikutukset ja vaikutukset virkistykseen ovat korostuneet - arvioivaan suunnitteluun.

Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavamutoksen laatiminen on edennyt liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavoitusprosessissa on noudatettu Maankäyttö ja rakennuslain 6 §:ssä edellytettävää vuorovaikutusperiaatetta. Kaavaa valmisteltaessa on oltu vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa vaikuttaa. Kaavoituksesta on tiedotettu sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on ollut tosiasialliset mahdollisuudet seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavoitusmenettely on järjestetty ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa on tiedotettu MRL 62 §:n mukaisesti niin, että alueen maanomistajilla ja niillä joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 6 luvun 30 §:n mukaisesti on varattu osallisille ja kunnan jäsenille tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide.

Vesilahden kunnan tavoitteena on jokaisen kaavahankkeen yhteydessä turvata jokaisen kuntalaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, varmistaa suunnittelun laatu, vuorovaikutteisuus ja asiantuntemuksen monipuolisuus sekä huolehtia avoimesta tiedottamisesta käsiteltävinä olevissa asioissa.

Kaavaprosessista on saanut tietoa seuraamalla kunnan kuulutuksia ja tiedotteita Lempäälän-Vesilahden Sanomissa, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla sekä osallisille postitettujen tiedotekirjeiden kautta. Kaava-asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläoloaikoina kunnan teknisessä toimistossa, kunnanvirastolla, kirjastossa ja kunnan Internetsivuilla. Asukkailla on ollut mahdollisuus vaikuttaa kaavaprosessiin osallistumalla järjestettyihin yleisötilaisuuksiin, antamalla palautetta nähtävilläoloaikoina ja ottamalla itse henkilökohtaisesti yhteyttä kaava-asioita hoitaviin henkilöihin kunnassa.

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa palautetta kaikissa kaavoituksen vaiheissa nähtävilläoloaikoina. Kaavasta on saatu kuntaan runsaasti palautetta, mikä osoittaa osallistamisen onnistuneen kaavahankkeessa. Liitteenä toimitamme eri kaavoitusvaiheissa laaditut palauteraportit, jotka myös ovat olleet nähtävillä olleiden ja hyväksymiskäsittelyssä olleiden aineistojen liitteenä.

Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnitteluprosessi on järjestetty vuorovaikutusta edistävällä tavalla tiedottamalla avoimesti suunnitelman lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston ja kaavaluonnoksen nähtävillä ololla sekä järjestämällä kaksi yleisötilaisuutta, Lammasniemipäivät 3.12.2018 ja 25.6.2020.

Yleisötilaisuudessa asukkailla on ollut mahdollisuus saada asemakaavasta tietoa havainnollisen esittelyn ja vapaasti esitettyjen kysymysten muodossa, tämän lisäksi heillä on ollut mahdollisuus avoimesti kertoa tilaisuudessa mielipiteensä ja keskustella kaavan laatijan, kunnan viranhaltijoiden ja maanomistajan edustajan kanssa. **Yleisötilaisuuden muistiot ovat lausunnon liitteenä. Kuntalaispalautteesta on ilmennyt tarve virkistystoimintojen ja -alueiden kehittämiseen sekä viihtyisyyden, turvallisuuden ja toiminnallisuuden parantamiseen, koska nyky muodossaan alue on vajaakäytössä, ”epämääräinen” ja epäsiisti. Toisin sanoen kritiikin ohella kuntalaisilta tuli runsaasti vaatimuksia alueen statuksen parantamiseksi ja kehitysehdotuksia.**

Kaavaehdotus on pidetty kunnassa julkisesti nähtävänä MRA 27§ mukaisesti. Kaava-asiakirjojen nähtävilläoloaikoina myös kaikki laaditut pohjaselvitykset ovat olleet liitettynä aineistoon, ja niihin on ollut mahdollisuus tutustua.

Saapunut palaute on asemakaavaa käsiteltäessä saatettu päätöksentekijöiden tietoon niin kaavatoimikunnan, kunnanhallituksen kuin kunnanvaltuustonkin käsitellessä sen eri kaavaprosessin vaiheissa. Palautetta on käsitelty asiaan kuuluvalla vakavuudella ja sen huomioimiseksi on pidetty kaavasunnittelukokoukset jokaisen nähtävilläoloajan päätyttyä.

Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 2.5.2018. Osallistamisen edistämiseksi tuotiin kunnan sisäisessä valmistelussa mm. seuraavaa:

- järjestettiin Lammasniemi-päivä, jossa oli mahdollista tavata kaavan laatija ja antaa palautetta,
- kaava-aineisto oli nähtävillä Lammasniemi-päivän näyttelyssä,
- osallisille tarjottiin mahdollisuus henkilökohtaisiin tapaamisiin kunnanjohtajan, viranhaltioiden ja kaavan laatijan kanssa,
- sovittiin järjestettäväksi maastokäynti.

Mukana on ollut prosessin eri vaiheissa ja kuultu kunnan liikunta- ja nuorisosiain vastuuhenkilöitä ja teknisen toimen asiantuntijoita.

Maastokäynti järjestettiin 16.5.2018, jossa oli mukana mm. kunnanjohtaja. Tällöin arvioitiin mm. uimarannan paikkaa, Lammasniemen alueen rakennusten kuntoa ja käyttöastetta, pysäköinnin ja liikennöinnin järjestäminen, veneiden säilytyksen parantamista, venesataman toimintaa, matonpesupaikan vesiongelmaa (järviveden leväongelma). Maastokäynnin yhteydessä todettiin mahdolliseen rantareittiin liittyvät rakentamisen haasteet (maapohjaan liittyvät rakentamisen vaikeudet). Maastokäynnin yhteydessä todettiin, että matonpesupaikan ympäristö on tosiasiaa jo rakennettua ympäristöä eikä luonnehdittavissa enää luontokohteeksi.

Kaavoituksen eri vaiheessa on käyty neuvotteluja viranomaisten kanssa (Pirkanmaan ELY-keskus). Lisäksi prosessin aikana kaavasta ovat lausuneet: Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan ELY-keskus. Maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto eivät pitäneet valmisteluvaiheessa tarpeellisena osallistua neuvotteluihin. Työneuvottelut Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin: 27.6.2019 ja 21.10.2020.

Viranomaisten (ELY-keskus) välisissä työneuvottelussa 27.6.2019 todettiin myös ELY-keskuksen puolelta, että Lammasniementien lounaispuolelle sijoitetut korttelit ovat hyväksyttävissä. Kunnan puolelta todettiin, että niillä maapohjan laatu ja soveltuvuus rakentamiseen pitää vielä tutkia, mutta venelaiturit ja sijainti tekevät niistä vetovoimaisia. Kunnan osalta tuotiin esille, että Lammasniemen kärkiosa on virkistyspalvelujen kehitettävä alue ja sellaisena tärkeä kuntalaisille. Lammasniemen alueella on kuitenkin ollut ilkeäaluetta ja turvallisuutta parantaisi asumisen lisääminen alueella.

Pirkanmaan ELY-keskus ei esittänyt missään vaiheessa luonnosvaiheen aikana kritiikkiä kaavaa kohtaan sillä perusteella, että kyse olisi ”valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta”, vaan tämä ELY:n perustelu tuli ilmi vasta valituksessa. Maisemakysymyksen osalta ELY-

keskuksen edustaja ei esittänyt valmisteluvaiheessa työneuvotteluissa (21.10.2020) kriittisiä huomioita, vaan totesi maisemakysymyksen tulleen kaavassa riittävästi huomioiduksi.

Kaavatoimikunnan kokoukset järjestettiin: 10.3.2015 §5, 26.5.2015 §9, 21.3.2017 §6, 3.10.2018 §16, 23.10.2018 §24, 27.2.2019 §9, 3.6.2019 §17, 17.9.2019 §26, 18.11.2019 §34, 4.1.2020 §5, 12.5.2020 §10, 29.10.2020 §20, 1.12.2020 §26 ja 22.3.2021 §9.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaa: 1.6.2015 §144, 12.2.2018 §40, 12.11.2018 §206, 9.12.2019 §299, 25.5.2020 §113, 29.3.2021 §57 ja 19.4.2021 §72.

Kunnanvaltuusto käsitteli kaavaa: 22.4.2021 (valtuustoinfo) ja 26.4.2021 §14.

Kunnan virkamiesten ja kaavan laatijan sisäiset työneuvottelut pidettiin: 9.4.2019, 15.5.2019, 23.1.2019, 26.3.2019, 19.8.2019, 26.8.2019, 8.10.2019, 24.3.2020, 9.9.2020, 10.9.2020 ja 25.2.2021.

Maastokäynnit suoritettiin 16.5.2018 ja 29.8.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.1.2018 lähtien. Tämän perusteella saatu palaute on palauteraportin muodossa kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL:n mukaisesti 23.11.-23.12.2018. Tästä saatu palaute on palauteraportin muodossa kaavaselostuksen liitteenä.

Yleisötilaisuudet järjestettiin nk. Lammasniemi-päivinä 3.12.2018 ja 25.6.2020.

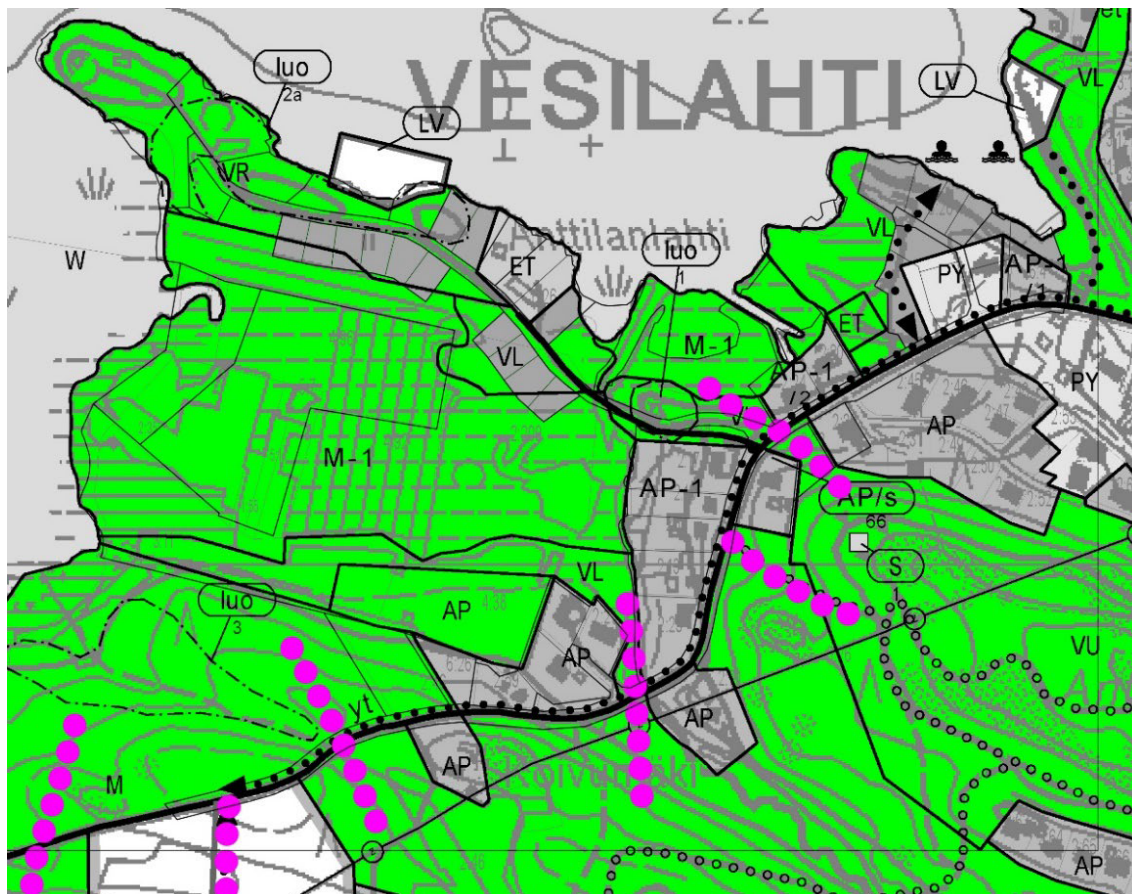
Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.1.-14.2.2020. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 15.6.-20.7.2020 ja 14.-20.12.2020 ja 7.-31.1.2021. Raportti palautteesta on kaavaselostuksen liitteenä.

3. Yleiskaavan ohjausvaikutus virkistysalueisiin (MRL 42.1 §), virkistysalueiden osoittaminen yleiskaavassa ja asemakaavassa

Yleiskaava ohjeena asemakaava laadittaessa

Vesilahden kunta katsoo, että Lammasniemen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §).

Vertailu yleiskaavaan, kaavaselostus, 5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu/ Virkistysalueiden tarkastelu, sivu 36-38:

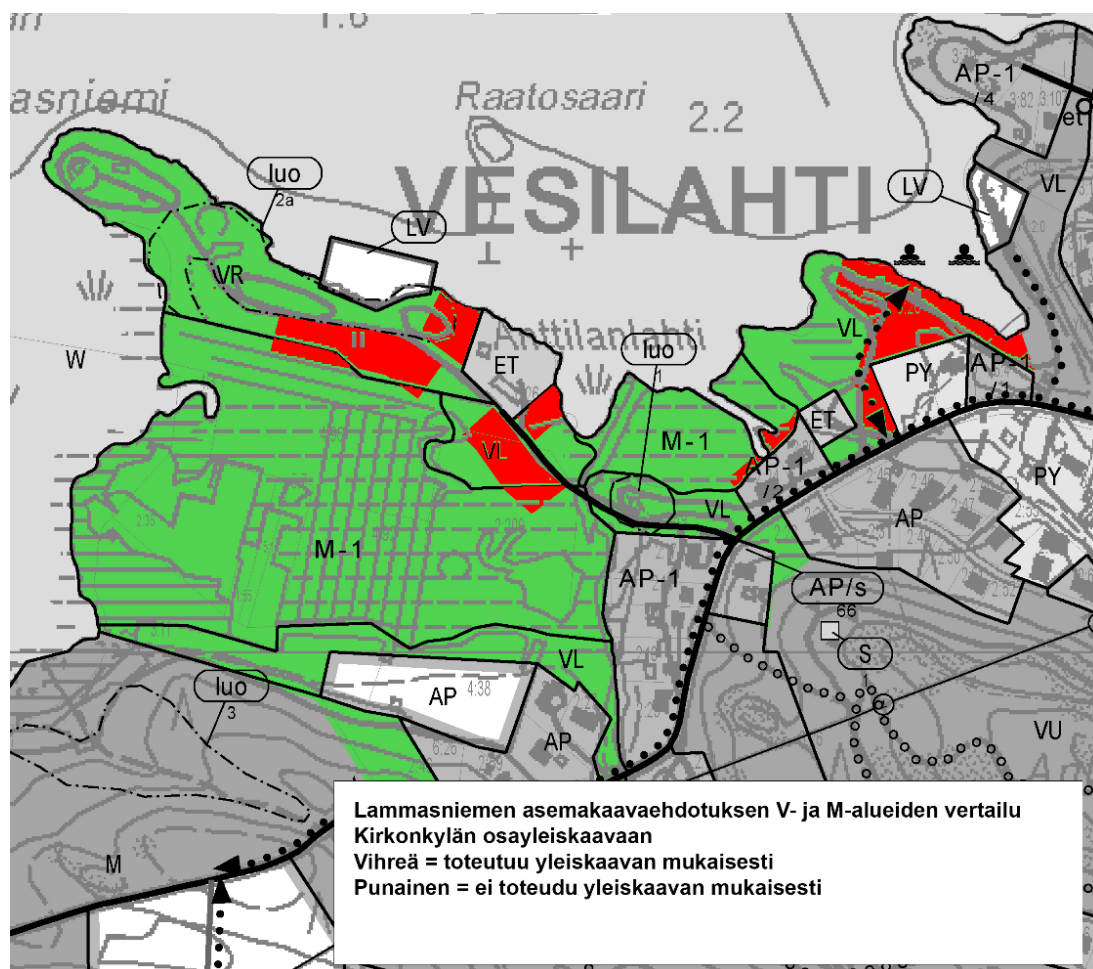


Kuva 2. Vertailu voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen virkistykseen soveltuvista alueista. Asemakaavan ja asemakaava-alueen ulkopuoliset yleiskaavan virkistykseen soveltuvat alueet on osoitettu vihreällä täyttövärillä ja viheryhteydet/ulkoilureitit magentalla palloviivalla. Harmaalla esitetyt alueet ovat rakennettuja tai asemakaavassa rakentamiseen osoitettuja alueita.

Verrattaessa Lammasniemen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta voimassa olevaan yleiskaavaan, voidaan todeta, että asemakaavassa osoitetut virkistykseen soveltuvat alueet (VL-, VU-, VV-, M- ja MY-alueet) ovat laajuudeltaan likipitään samansuuruiset kuin yleiskaavassa (VL-, VR- ja M-1-alueet). Yleiskaavasta poikkeavaa ovat Lammasniemen itärantaan sijoittuvat uudet rakentamiseen osoitetut alueet. Rannan saavutettavuus verrattuna yleiskaavaan heikkenee ainoastaan ET-alueen molemmin puolin ja kaava-alueen itäosassa Kurkiniityssä. Muilta osin rannan saavutettavuus ja virkistysalueiden yhtenäisyys vastaavat yleiskaavaa.

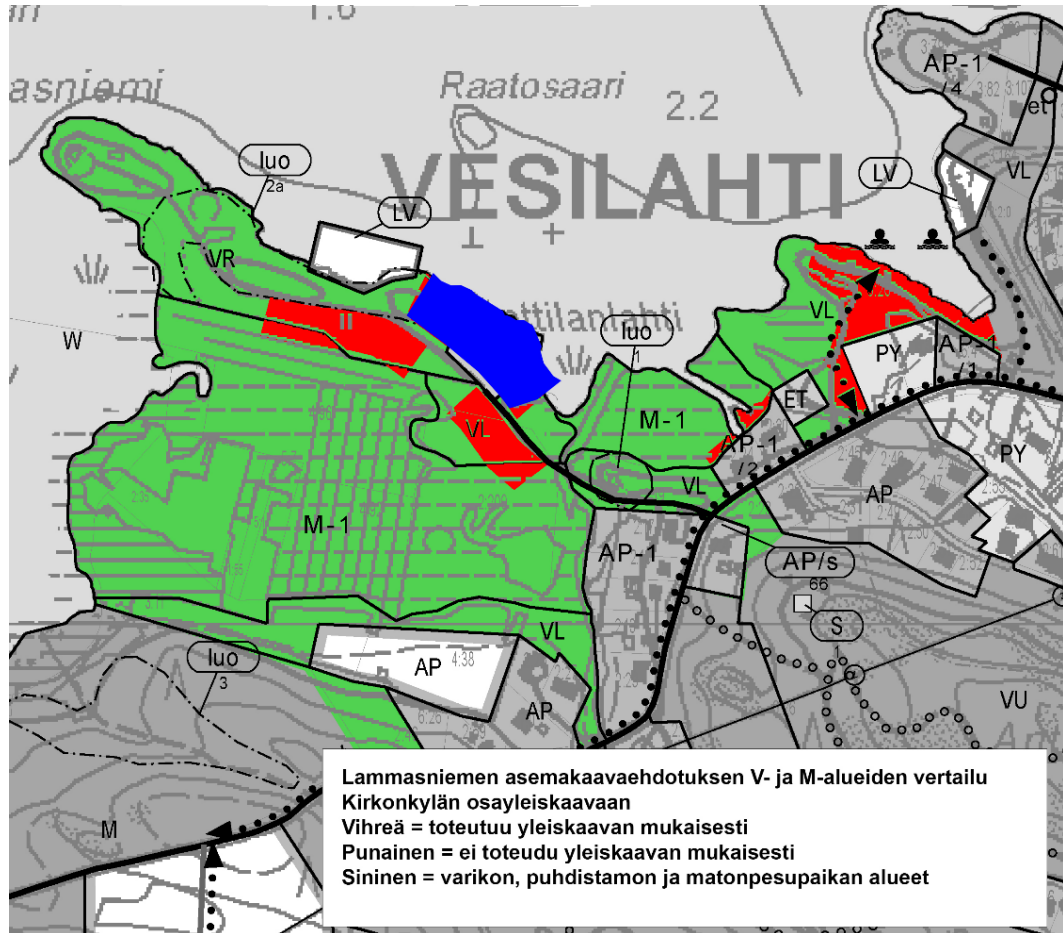
Olenneisimmaksi asiaksi Lammasniemen asemakaavaa laadittaessa on Kirkonkylän osayleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta tunnistettu se, että **Lammasniemeä kehitetään Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti** monipuolisesti virkistykseen, harrastukseen ja ulkoiluun sen luontoarvot huomioiden ja niihin tukeutuen.

Seuraavilla sivulla olevat kuvat havainnollistavat kaavan suhteellisen vähäiset vaikutukset Lammasniemen kokonaisuuteen. Lisäksi huomattava, että varikon, puhdistamon ja matonpesupaikan alueet ovat olleet jo entuudestaan rakennettua aluetta.



Kuva 3. Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen V- ja M-alueiden vertailu Kirkonkylän osayleiskaavaan. Osayleiskaavan VL-, VR- ja M-1- alueille sijoittuvat uudet asuinkorttelit on esitetty punaisella.

Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen V- ja M-alueiden vertailu Kirkonkylän osayleiskaavaan: Ks. seuraava sivu.



Kuva 4. Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen V- ja M-alueiden vertailu Kirkonkylän osayleiskaavaan. Osayleiskaavan VL-, VR- ja M-1- alueille sijoittuvat uudet asuinkorttelit on esitetty punaisella. Sinisellä on esitetty rantaan sijoittuva varikon, puhdistamon ja matonpesupaikan alue.

Varikon, puhdistamon ja matonpesupaikan alue (kuvassa sinisellä osoitettu alue), on se alue, jonka valittajat näyttävät kokevan olevan erityisesti yleiskaavan vastainen ja virkistysmahdollisuuksia heikentävä. Edellä oleva kuva osoittaa, kuinka pienestä alueesta on kysymys. Lisäksi: kyseistä varikon ja puhdistamon aluetta ei olla kaavan valmistelussa ja maastokäyntien yhteydessä tunnistettu virkistykseen kannalta erityisen suosituksi, viihtyisäksi tai houkuttelevaksi paikaksi. Matonpesupaikalle on toki kohdistunut käyttöä jonkin verran, koska se on siinä kunnallistekniikan äärellä sijainnut. Purettu ja käytöstä poistettu varikkoalue ei sisällä varsinaisia luontoarvoja. Alueella tarvitaan jatkossakin pumppaamoja, minkä johdosta alueelle on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Eli sekä ELY-keskuksen että yksityisen valittajien valituksen tosiasiallinen kohde ovat korttelit 313 ja 314, joissa on yhteensä 5 tonttia = noin 12,5 uutta asukasta.

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden tarkastelu suhteessa Lammasniemen asemakaavaan, ks. kaavaselostus, 5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu/ Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteet, sivu 35-36.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Lammasniemen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on:

- Hyödynnetty vesistön ja rannan läheisyyttä osoitettaessa asemakaavassa alueita harrastusmahdollisuuksia, virkistysalueita ja ulkoilureittejä varten.
- Luotu mahdollisuuksia kehittää Lammasniemeä kuntalaisten yhteisenä virkistys- ja harrastusalueena.
- Huomioitu iäkkäiden henkilöiden määrän ja aktiivisuuden lisääntyminen osoitettaessa asemakaavassa alueita harrastus- ja ulkoilumahdollisuuksia varten.
- Huomioitu veneilyyn ja kalastukseen kohdistuvan kiinnostuksen kasvu sekä vierasvenesataman tarpeet.
- Huomioitu tarpeet uusien venevalkama-alueiden osoittamiseksi.
- Osoitettu uimarannalle uusi sijoituspaikka.
- Osoitettu uusi rakentaminen siten, että se voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon.
- Huomioitu Tuonenojan mahdollisuudet vesistön kuormitusta vähentävänä alueena.

Asemakaavaa varten on laadittu **luontoselvitys**, joka on huomattavasti yleiskaavatasoista luontoselvitystä tarkempi. Luontoselvitys sisältää myös suosituksen virkistykseen soveltuvista tai virkistykseen kehitettävistä alueista.

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoite koskien eri väestöryhmien harrastusmahdollisuuksia, virkistysalueita ja ulkoilureittejä: ”Vesistöjen ja rannan läheisyyttä hyödynnetään mahdollisimman paljon, erityisesti Lammasniemen alueella”.

Lammasniemen asemakaavan tavoite, ks. kaavaselostus, 4.4. Asemakaavan tavoitteet, sivu 23:

”Asemakaavassa Lammasniemi tullaan pääosin osoittamaan virkistysalueena ja varaudutaan alueen virkistystoimintojen kehittämiseen. Alueella tutkitaan uusien virkistystoimintojen sijoittumista sille ja mahdollisesti yhdyskuntateknisen huollon alueen (kunnan varikko) siirtämistä ranta-alueelta pois.”

Uusien asuinkortteleiden sijainnissa ja laajuudessa on **huomioitu, että virkistykseen soveltuvien alueiden muodostama yhtenäinen alue, alueiden kytkeytyneisyys toisiinsa ja kaava-alueen ulkopuolelle sekä rannan saavutettavuus toteutuvat.**

Valittajat ovat tulkinneet asemakaavaa virheellisesti siten, että Lammasniemen asemakaavassa olisi supistettu ja pirstottu virkistykseen soveltuvia alueita varaamalla niitä yksityiseen rakentamiseen. Yleiskaavaan verrattuna asemakaavassa on osoitettu enemmän alueita virkistykseen. Yleiskaavan yleispiirteiseen suunnitteluun verrattuna asemakaavan tarkasti rajatut korttelialueet ja muut aluerajaukset voivat antaa kuvan pirstaleisuudesta, mutta ovat normaalia asemakaavatasoista suunnittelua. **Tarkat aluerajaukset perustuvat alueelle laadittujen selvitysten pohjalta tunnistettuihin luontoarvoihin ja alueiden rakennettavuuden huomioimiseen.**

Yleiskaavan VR- ja VL-alueita koskee kaavamääräys alueen luontoarvojen säilymisestä ja siitä, että rakentaminen ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys, johon perustuen alueen luontoarvot ja luonnon ominaispiirteet on tunnistettu ja jonka perusteella kaava on laadittu. Lammasniemen asemakaavassa on huomioitu alueen luontoarvot ja rakentaminen on osoitettu siten, että se ei olennaisesti muuta alueen luonnonympäristöä. Luontoselvityksessä esitetyt luonnon kannalta merkitykselliset alueet on jätetty rakennettujen alueiden ulkopuolelle.



Kuva 5. Ilmakuva varikon, puhdistamon ja matonpesupaikan alueesta, jolle asemakaavan korttelit 313 ja 314 sijoittuvat. Kuvassa näkyvät rakennukset on purettu. Ilmakuva: GoogleMaps.

4. Yleiskaavan ja maakuntakaavan viheryhteyksien toteutuminen

Vastoin valituksissa väitettyä asemakaavalla ei ole vaikutusta yleiskaavassa ja maakuntakaavassa osoitettuun viheryhteyksiin Lammasniemestä etelään Vesilahdentien suuntaan. Kaikki yleiskaavassa osoitetut etelään suuntautuvat viheryhteydet on mahdollista toteuttaa yleiskaavassa esitetyllä tavalla (ks. kaavaselostus, 5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu/ Virkistysalueiden tarkastelu, kartta sivulla 38).

Asemakaava tukee Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n mukaista virkistysalueen painotusta. Asemakaava mahdollistaa virkistysalueen kehittämisen ja painottamisen Lammasniemen länsiosaan ja viheryhteyden toteuttamisen Lammasniemen länsiosasta Suomelan suuntaan. Yleiskaavan mukaisen asumiseen osoitetun alueen (AP) osoittaminen asemakaavassa virkistykseen tukee myös Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n mukaista virkistysalueen painotusta.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä virkistykseen osoitettu alue on aiempaa maakuntakaavaa laajempi ja painottuu enemmän Anttilanvuoren alueelle ja Lammasniemen länsiosaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on uutena ulkoilureittiyhteytenä osoitettu reitti Kirkonkylän länsiosaan Suomelan suuntaan. Lammasniemen asemakaava tukee Pirkanmaan maakuntakaava 2040 aluerajausta ja painotusta. (ks. kaavaselostus, 5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu/ Virkistysalueiden tarkastelu, kartta sivulla 37).

Rautialantien varrella asuinkiinteistöissä asemakaava on laadittu nykytilanteen mukaisesti tonttien lisärakennusmahdollisuus huomioiden. Uutta rakentamista Rautialantien varteen on osoitettu vain Kurkiniittyyn ja yhden tontin verran kaavan länsiosaan. Niiden toteuttaminen ei heikennä Lammasniemen-Anttilanvuoren virkistysalueen kytkeytyneisyyttä.

5. Maakuntakaavan oikeusvaikutukset (MRL 32.2. §)

Lammasniemen niemialue ei ole Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:ssä taajama-alueita, eikä sitä koske maakuntakaavan määräys taajamien rakentamattomien ranta-alueiden säilyttämisestä pääsääntöisesti rakentamattomana.

Vaikka asemakaavassa ranta-alueille on osoitettu rakentamista, on ranta-alueet pääsääntöisesti säilytetty rakentamattomina. Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutos edistää Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä osoitetun virkistysalueen toteutumista.

Kurkiniitty on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tällä alueella osa ranta-alueesta on osoitettu asumiseen. Asumiseen osoitettu alue ei ole laajuudeltaan niin suuri, että se merkittävästi haittaisi alueen yleistä virkistyskäyttöä ja siten vaikeuttaisi maakuntakaavan toteutumista.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu virkistyskäyttömahdollisuuksia koko kaava-alueella. Koko kaava-alueen virkistysalueet palvelevat laajasti ja yleisesti kaikkia käyttäjiä. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kurkiniityn ja Lammasniemen alueet kytkeytyvät saumattomasti toisiinsa. Kurkiniityn asukkaiden lähiympäristössä on käytettävissä Lammasniemen virkistysalueet.

Uusi asemakaava-alue on osana Kirkonkylää maakuntakaavassa kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeenä ja tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalue. Uudessa maakuntakaavassa ohjataan, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen. **Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutos hyödyntää olemassa olevaa Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta tukeutuen sen tieverkkoon, joukkoliikenteeseen, kunnallistekniikan verkkoon sekä virkistysalueisiin ja -reitteihin.**

6. Virkistysalueiden osoittaminen yleiskaavassa

Valittajien väite siitä, että yleiskaavassa on osoitettu määräyksellä M-1 vain virkistykseen soveltuvia pehmeäpohjaisia alueita, on virheellinen ja perusteeton.

Kirkonkylän osayleiskaavassa on yksityisessä maanomistuksessa olleet alueet osoitettu M-1-alueiksi. Yleiskaavassa ei ole tarkemmin eritelty, mikä osa M-1-alueesta on metsätalousvaltaista aluetta ja mikä vesijättöaluetta. Lammasniemessä vesijättöaluetta on rannan läheisyydessä ja osin maa- ja metsätalousalueen sisällä olevien kaivantolampareiden alueella. Suurin osa Lammasniemen M-1-alueesta on virkistyskäyttöön soveltuvaa metsäaluetta: koivikkoista ja kuusivaltaista turvekangasta, rantaluhtaa, laidunniittyä, hakamaata ja rantametsää.

Kirkonkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä VL-alueet on osoitettu Lammasniemen alueella ainoastaan yleiskaavan laatimisen aikaan Vesilahden kunnan omistuksessa olleille

alueille. Yleiskaavassa yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvat virkistysalueet osoitettiin M-alueiksi.

Kirkonkylän osayleiskaavassa varsinaisiin virkistystoimintoihin osoitetut, VL- ja VR-alueiksi osoitetut alueet käsittävät Lammasniemen alueesta vain kapean kaistaleen Lammasniementien varrella ja eteläosan peltoalueella. Yleiskaavan kaavaselostuksessa kuitenkin kerrotaan, että Lammasniemi on osoitettu virkistyskäyttöön kokonaan. (yleiskaavan selostus, 6.6 Virkistys- ja viheralueet, sivu 35.) Tätä ristiriitaa selittää se, että virkistyskäyttöön on käsitetty sisältyvän myös jokamiehenoikeudet, joihin perustuen myös M-1-alue on tarkoitettu kokonaisuudessaan virkistyskäyttöön soveltuvaksi.

7. Virkistysalueiden osoittaminen asemakaavassa

Virkistysalueet on osoitettu asemakaavassa laajempina kuin yleiskaavassa.

Valittajien näkemys asiasta, että kaavaan on osoitettu laaja VL-alue vain sen vuoksi, että virkistysalue saadaan näyttämään laajalta, on virheellinen. Virkistysalueiden osoittaminen kaavassa perustuu alueelle laadittuihin selvityksiin, alueen ominaispiirteiden tunnistamiseen, alueen toteuttamismahdollisuuksien arviointiin ja alueen maanomistusolosuhteiden muutokseen.

Sellaiset Kirkonkylän osayleiskaavassa osoitetut maa- ja metsätalousalueet (M-1) ja virkistysalueet (VR ja VL), joita ei luontoselvityksessä suositella virkistyskäyttöön, ja joilla on erityisiä luontoarvoja, on asemakaavassa osoitettu MY-1-alueiksi.

Muualla Vesilahden kunnan alueella tarkentuvassa suunnittelussa Kirkonkylän osayleiskaavan asumiseen osoitettujen alueiden läheisyyteen sijoittuvat M-alueet on osoitettu pääosin VL-alueiksi, esim. Suomelan ja Savelanmetsänhelmen asemakaavat.

Lammasniemen asemakaava-alueella osa Kirkonkylän osayleiskaavassa M-1-alueista on siirtynyt kunnan omistukseen. Lammasniemen virkistyskäytön kehittämistavoitteiden mukaisesti kunnan omistukseen siirtyneet alueet on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueiksi edellyttäen, että alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Se, että alueet ovat kunnan omistuksessa ja että ne on osoitettu asemakaavalla lähivirkistysalueiksi, selkeyttää ja parantaa alueiden toteuttamismahdollisuuksia.

Yksityisten maanomistajien omistamia alueita ei asemakaavassa ole nähty tarpeelliseksi osoittaa virkistysalueiksi, koska alueiden virkistyskäyttö toteutuu myös jokamiehenoikeuksin ja tarvittaessa erillisin sopimuksin kunnan ja maanomistajan välillä. Kunnalla eikä maanomistajalla ole ollut kiinnostusta tai tarvetta ryhtyä näiden alueiden osalta MRL 96 §:n mukaisen lunastusoikeuden käyttämiseen.

Asemakaavassa on lähivirkistysalueiksi osoitettu alueet, jotka ovat luontoselvityksessä kerrottu soveltuvan hyvin virkistykseen ja sen kehittämiseen, ja jotka sijaitsevat kunnan omistamalla alueella.

Alueelle laaditussa luontoselvityksessä annetaan suosituksia alueen kehittämisestä virkistyskäyttöön. Luontoselvityksessä painotetaan erityisesti Lammasniemen kehittämistä luontoa hyödyntävään virkistyskäyttöön.

Luontoselvityksessä on kerrottu Lammasniemen virkistyskäyttömahdollisuuksista seuraavasti:

”Koko alue soveltuu virkistysalueeksi lintuharrastajille ja luontopolkuja kehittämällä vaikeakulkuisille kosteikoille.

KUVIO 8. Koivikkoinen turvekangas. Voimakkaasti käsitellyllä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue on paikallisten asukkaiden ulkoilukäytössä ja soveltuu sen kehittämiseen.

KUVIO 9. Voimakkaasti ojitettu kuusivaltainen turvekangas. Kuviolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Soveltuu ulkoilureittien alueeksi.

KUVIO 10. Rantaluhdat ja soistuvat rantametsät kosteikkoineen. Vaikeakulkuista aluetta voidaan kehittää virkistyskäyttöön mm. lintutornein ja pitkospuureitin.

KUVIO 11. Kosteaa järvenrannan laidunniitty ja hakamaa. Vanha heinäpelto ja hakamaa sijaitsevat alavia niittyjä hieman korkeammalla, joten paikalle sopisi lintutorni. Pelloille kulkee vanhoja metsäuria, jotka ovat hyödynnettävissä ulkoilureitteinä.

KUVIO 12. Nevalaiteiset kaivantolampareet. Suositeltavaa hyödyntää kosteikkorakentamisessa ja suojele- tai virkistysaluetta monipuolistavana alueena.

KUVIO 15. Kurkiniityn rantametsät. Laidun- ja virkistysalueina rantametsät voivat toimia virkistyskäytössä sekä osana viherverkostoa ja rakentamattomien rantojen kokonaisuutta.”



Kuva 6. Luontoselvityksessä esitetyt virkistyskäyttöön ja sen kehittämiseen soveltuvat alueet. Numerointi viittaa yllä lueteltujen kuvioiden numerointiin.

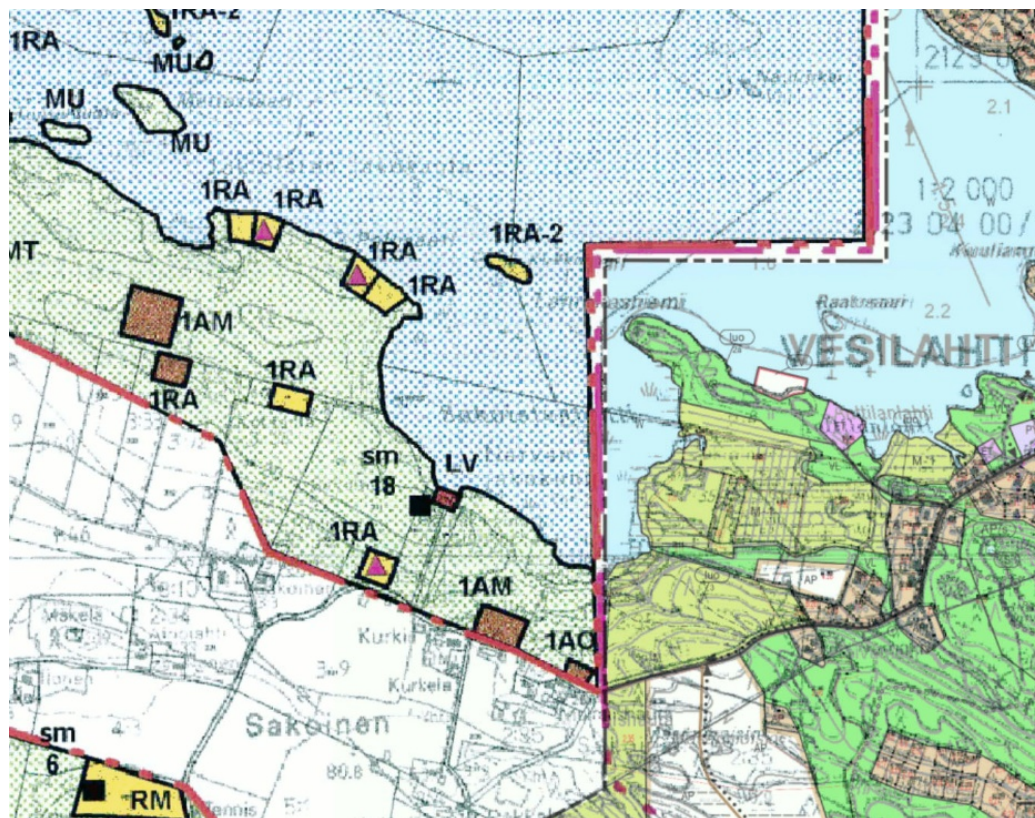
8. Virkistysalueiden riittävyys (MRL 54.2 §)

Yleiskaavoissa osoitettu vapaa ranta-alue

Valittajien väite yleiskaavassa osoitetun rakentamattoman ranta-alueen määrästä Vesilahdella on perusteeton.

Kirkonkylän osayleiskaava käsitti Vesilahden Kirkonkylän alueen, jolla rakentaminen ranta-alueilla on jo toteutunutta. Yleiskaavan kaava-alue on rajattu Kirkonkylän rakennetulle alueelle ja alueille, joille on nähty tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa yhdyskuntarakennetta.

Vesilahden kunnan ranta-alueilla on voimassa Vesilahden ranta-osayleiskaava (lainvoimainen 10.12.2002) josta alla ote Lammasniemen länsipuolella. Rantaosayleiskaavassa on koko kunnan alueella osoitettu runsaasti rakentamatonta virkistykseen soveltuvaa vapaata ranta-alueita. Myös Kirkonkylän osayleiskaavassa virkistysalueita on osoitettu ranta-alueille.



Kuva 7. Kaavayhdistelmä Kirkonkylän osayleiskaavasta ja Vesilahden rantaosayleiskaavasta. Lammasniemen länsipuolella on runsaasti rakentamatonta virkistykseen soveltuvaa ranta-alueita.

Virkistysalueiden riittävyys ja laajuus (MRL 54.2 §)

Valittajien väite asemakaavassa osoitetun virkistysalueen pirstaleisuudesta ja pienuudesta on virheellinen ja perusteeton.

Virkistykseen soveltuvia alueita ovat asemakaavassa—lähivirkistysalueet (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), uimaranta-alue (VV) sekä jokamiehenoikeuksiin perustuvat metsä- ja ranta-alueille sijoittuva maa- ja metsätalousalueet (M ja MY-1). Näiden alueiden osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on 65 %.

Asemakaavassa on osoitettu laajat virkistysalueet ja ohjeellinen ulkoilureitti ja varaukset virkistystoimintojen kehittämiseen. Nämä perustuvat yleiskaavan tavoitteisiin, kunnan tavoitteisiin kehittää aluetta sekä luontoselvityksen suositukseen.

Yhtenäinen virkistykseen ja ulkoiluun soveltuva sijoittuu asemakaavan VL-, VU-, VV-, M- ja MY-1-alueille. Alueelle on ohjeellisena osoitettu kaavassa ulkoilureitti ja lintutorneille/-lavoille varatut alueet. Alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 700 metriä x 350 metriä ja laajuudeltaan 17 ha. Asemakaavassa osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin pituus on 890 metriä.

Uudet asumiseen osoitetut tontit eivät heikennä kaava-alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja niiden kehittämistä. Virkistyskäyttö ja asuinrakentaminen eivät ole toisiaan pois sulkevia maankäyttömuotoja alueen kehittämisessä. Koko kaava-alueen rantaviivan pituus on 2191 metriä, josta uusien asuinrakentamiseen osoitettujen kortteleiden rantaviivan pituus on 303 metriä = 14 % koko rantaviivan pituudesta.

Väite, että kaavassa on esitetty tontteihin liitettäväksi kunkin tontin vesirajassa olevat vesijättömaat, on virheellinen. Lammasniemen asemakaavassa kaikki kaava-alueella olevat alueet sijoittuvat joko kunnan tai yksityisten maanomistajien omistamille alueille. Kaavoitus ei koske jakokunnan omistamaa vesijättöaluetta tai vesialuetta eikä niitä ole kaavassa esitetty liitettäväksi tontteihin. Alueella ennen asemakaavan hyväksymistä tehdyt vesijättöjen lunastukset on huomioitu asemakaava-alueen rajauksessa.

Lammasniemen asemakaava ei heikennä tai supista Lammasniemi-Anttilanvuoren virkistysalueen käyttöä. Asemakaavalla ei ole vaikutusta viheralueyhteyksiin Anttilavuoren ja Suomelan suuntaan. Asemakaava mahdollistaa virkistysalueen kehittämisen ja viheryhteyden toteuttamisen Lammasniemestä etelään Anttilanvuoren ja Suomelan suuntaan.

Vuosikirjapäätöksessä 2020:122 KHO arvioi kysymystä lähivirkistysalueiden riittävydestä. Kyseinen ratkaisu koski Sipoota, jossa asumista oltiin lisäämässä merkittävässä määrin aiemmalle virkistysalueelle. Kyse oli siis selkeästä virkistysalueiden supistamisesta, eikä siis lainkaan Lammasniemen kaavaan verrattavissa olevasta kaavamuutoksesta, jossa virkistysalueiden määrää ei olla supistamassa, mutta KHO:n ratkaisusta voidaan kuitenkin perustelujen osalta vetää seuraavia johtopäätöksiä arvioitaessa virkistysalueiden riittävyttä:

- MRL 54 §:n 2 momentti edellyttää muun ohella, että asemakaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita,
- se korostaa puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävää mitoitusta osana asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseen liittyvää kokonaisarviointia,
- lähivirkistysalueiden supistamisen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja maankäytöllisesti hyväksyttävään syyhyn,

- myös asemakaava-alueen ulkopuolella olevat sellaiset puistot tai muut asukkaiden lähivirkistykseen soveltuvat alueet voidaan ottaa kaavan sisältövaatimusten täyttymistä arvioitaessa huomioon,
- pinta-alan väheneminen on suhteellisesti sitä merkitsevämpää, mitä vähemmän alueella absoluuttisesti on virkistysalueita,
- mahdollisuus korvaavien virkistysalueiden osoittamiseen ja näiden selvittäminen kaavamuutoksen yhteydessä,
- asemakaavassa virkistysalueiksi osoitettujen alueiden riittävyttä arvioitaessa on merkitystä alueen asukkaiden tosiasiallisella mahdollisuudella käyttää niitä virkistäytymiseen.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että mitään absoluuttista tai täsmällistä määrettä ei voida oikeuskäytännöstä osoittaa arvioitaessa virkistysalueiden riittävyttä. Lammasniemen kaavan osalta ei virkistysalueiden määrä absoluuttisesti tai suhteellisesti edes vähene. Näin ollen kysymys ei ole missään tapauksessa virkistysalueiden määrän supistamisesta valituksenalaisessa kaavapäätöksessä. Kyse on aina kokonaisarviosta, jossa voidaan ottaa huomioon myös asemakaavan ulkopuoliset alueet. Kyse on viime kädessä asukkaiden tosiasiallisilla mahdollisuuksilla käyttää alueen virkistysalueita.

Lammasniemen tapauksessa ei virkistysalueen käyttöedellytysten supistumisesta ole lainkaan kysymys. Niitä alueita, joita **tosiasiallisesti** on käytetty virkistykseen tähänkin asti, voidaan käyttää siihen jatkossakin. Kaavan valmisteluvaiheessa alueen todellista käyttöä virkistykseen on selvitetty mm. maastokäynneillä. Selvityksissä on todettu, että virkistysalueiden käyttö kohdistuu ennen muuta beach volley -alueelle, venesatamaan ja Lammasniemen kärjen alueeseen, ja näihin kohdistuu siis eniten ulkoilualuekysyntää. Sen sijaan Lammasniemen tien lounaispuolella, jonne ollaan osoittamassa omakotitontteja, ei kohdistu juuri lainkaan ulkoilua.

9. Virkistysalueiden laatu ja toteuttamismahdollisuudet (MRL 54.2 §)

Valittajien väite siitä, että asemakaavassa on osoitettu yleiskaavassa varattuja alueita heikommin virkistykseen soveltuvia alueita tai jopa soveltumattomia alueita, on virheellinen.

Väite siitä, että veneily, kalastaminen sekä liikkuminen ranta-alueille tulisi tässä kaavassa mahdolliseksi, on perusteeton.

Lammasniemen asemakaava mahdollistaa alueen virkistyskäytön jatkumisen ja luo mahdollisuuksia virkistystoimintojen kehittämiseen. Yleiskaavan tavoitteen mukaisesti koko Lammasniemen aluetta on kehitetty virkistykseen soveltuvana alueena.

Asemakaavan laatimisen periaatteena on ollut, että uudet asumiseen osoitetut tontit ovat lukumäärältään, laajuudeltaan ja sijainniltaan sellaisia, että ne eivät rajoita Lammasniemen kehittämistä virkistyskäyttöön. Lähtökohtana on ollut, että virkistyskäyttö ja asuinrakentaminen eivät ole toisiaan pois sulkevia maankäyttömuotoja alueen kehittämisessä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi asemakaavan laatimisen yhteydessä uusien asuinkortteleiden laajuudessa ja sijainnissa on huomioitu virkistysalueiden saavutettavuus ja

riittävyys. Kaavassa on suunniteltu tarkemmin eri alueiden virkistyskäytön mahdollisuuksia ja virkistysreittien kehittämistä. Erityisen tärkeänä asemakaavaa laadittaessa on pidetty rannassa sijaitsevien virkistysalueiden saavutettavuutta, veneilyn mahdollisuutta ja rantaan sijoittuvien virkistystoimintojen monipuolista kehittämistä sekä virkistysalueiden käytettävyyttä eri käyttäjien näkökulmasta.

Asemakaavan valmistelussa on selvitetty ja tunnistettu se, että Lammasniemessä osa maastosta on pehmeää. Sen johdosta kaavan toteuttaminen edellyttää erityistä suunnittelua ja ulkoilureitin toteuttaminen mahdollisesti paikoin pitkospuiden tai vastaavien rakenteiden rakentamista.

Alueen luonto- ja pohjaolosuhteista johtuen MY-1-aluetta koskee kaavamääräys:

”Alueelle suositellaan laadittavaksi käyttö- ja hoitosuunnitelma, jossa huomioidaan luonnonympäristö ja virkistyskäyttö.”

Alueen toteuttamista on ohjattu myös asemakaavaselostuksen kohdassa 6 Asemakaavan toteutus (kaavaselostus, s.54):

”Lammasniemen länsiosaan on tarpeen laatia toteuttamissuunnitelma, jossa määritetään tarkemmin ulkoilureittien ja lintutornien tai -lavojen sijainnit sekä toteuttamistapa.”

Asemakaavaselostuksen kohtaan 5.3. (s. 46-47) Kaavan vaikutukset sisältyy havainnekuva /alustava suunnitelma Lammasniemen ja Kurkiniityn alueiden toteuttamisesta ja sanallinen kuvaus/arvio alueiden toteuttamisesta:

”Lammasniemen länsiosan metsäisillä alueilla virkistysalueen, ulkoilureittien sekä lintutornien tai -lavojen toteuttaminen edellyttää, että huomioidaan alueen luonnonolosuhteet. Alueelle on tarpeen laatia toteuttamissuunnitelma, jossa määritetään tarkemmin ulkoilureittien ja lintutornien tai -lavojen sijainnit sekä toteuttamistapa. Osa polkuverkostosta on tarpeen toteuttaa pitkospuina. Toteuttamisessa on mahdollista hyödyntää vesilahtelaisten yhteisöllisyyttä ja talkoohenkeä sekä paikallista luontotietoutta.”

”Kurkiniityn alueen lähivirkistysalueet tarjoavat mahdollisuuden kehittää aluetta esteettömänä, jolloin se tarjoaisi mahdollisuuden virkistäytymiseen myös liikuntarajoitteisille ja vanhuksille. Alueelle on mahdollista toteuttaa esteettömänä esim. nuotiopaikka, kota tai laavu.

Alueelle on mahdollista sijoittaa matonpesupaikka paikkaan, jossa on saatavana puhdasta vettä. Asukkaille varattu venevalkama-alue parantaa asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia.”

Väite, että Lammasniemen asemakaavassa osoitetut virkistysalueet palvelevat käytännössä vain rajatun ihmisryhmän virkistyskäyttömahdollisuuksia, on virheellinen. Asemakaavassa Lammasniemeen ja Kurkiniityyn osoitetut VL-alueet ja niiden saavutettavuus ovat avoimia ja ne palvelevat kaikkia.

Nykyisin Lammasniemen kärjen alue on jouduttu rajaamaan puomilla ja rajoittamaan alueen käyttöä vuokraamalla aluetta. Ongelmana alueella on ilkivalta, ympäristön sotkeminen ja rauhattomuus. Uusi asuinrakentaminen tukee virkistyskäyttöä ja luo turvallisuutta alueelle.

Asemakaavallisella suunnittelulla alueen toteuttamista ja käyttöä voidaan hallita siten, että alueiden avaaminen avoimeen käyttöön kaikille on mahdollista.

Yleisesti matonpesupaikka on luontevaa kaavoittaa osaksi virkistysaluetta ja se on yleinen toimintamalli Suomessa. Matonpesupaikka on luonteva osa virkistysaluetta, joka esteettömän saavutettavuutensa ansiosta soveltuu mm. vanhuksille, joille matonpesu on perinteinen ja mieleinen virkistystapa. Korttelin 312 tontin 3 ja tek-alueen, jolle matonpesupaikka on osoitettu, liikennöinnissä on hyödynnetty alueella olemassa olevaa tietä, mikä vähentää liittymien tarvetta Rautialantielle.

Uimarannalle sopiva sijainti on määritetty alueelle tehtyjen maastokäyntien ja veden laadun perusteella. Uimarannalle asemakaavassa osoitettu alue on lähes puuton. Alueella sijaitsee jo nykyisin beach volley- kenttä ja pysäköintialue. Luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu kynäjalavia eikä muita erityisen tärkeitä luontoarvoja. Uimarannan sijainnissa ja laajuudessa on otettu huomioon alueen luontoarvot ja kynäjalavien säilymismahdollisuudet.

Myös veneilijöille on varmistettu rantaan pääsy: asemakaavassa on osoitettu Lammasniemeen venesatama-alue (LV-1), Kurkiniittyyn venevalkama-alue (LV) ja Tuonenojan varteen erillinen soutuveneille ja pienille moottoriveneille on osoitettu venevalkama-alue (lv-1).

10. Osayleiskaavan vanhentuneisuus ja yleiskaavasta poikkeaminen (MRL 42.4 §)

Kirkonkylän osayleiskaava on Lammasniemen osalta osin vanhentunut. Yleiskaava ei ole ajantasainen seuraavien rakentamiseen osoitettujen alueiden osalta:

- Lammasniementien varren ET-alue, kunnan varikko, on purettu ja toiminta siirtynyt alueelta pois. ET-alueella on nykytilanteessa tarvetta vain pumppaamolle. Rautialantien varteen sijoitettu PY-alueella sijainnut päiväkotitoimitus on purettu ja uusi päiväkotitoimitus on rakennettu koulun lähelle. AP-varaus alue on luontoselvityksen mukaan lepakkojen esiintymisaluetta. Aluetta ei voi käyttää yleiskaavassa esitettyyn käyttötarkoitukseen.
- Osa maa- ja metsätalousalueista on siirtynyt kunnan omistukseen. Yleiskaavan suunnitteluperiaatteena oli, että yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat metsäalueet osoitetaan yleiskaavassa maa- ja metsätalouteen. Virkistysalueiksi osoitettiin vain kunnan omistuksessa olevia alueita. Jos yleiskaava laadittaisiin nyt, osoitettaisiin Lammasniemessä kunnan omistukseen siirtyneet alueet virkistysalueiksi. Tämä olisi myös nykyisen maakuntakaavan mukainen ratkaisu.

Kirkonkylän osayleiskaavan valmistelu ajoittui vuosiin 2004-2006. Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 13.11.2006. Yleiskaavan hyväksymisestä tulee kuluneeksi tänä vuonna 15 vuotta. MRL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ja säädöksessä määräaikana kaavan vanhentumiselle on säädetty 13 vuotta. Yleiskaavan ajan tasalla pitämisestä säädetään MRL 36 §:ssä. Säädos ei ota kantaa määräaikaan.

Korttelissa 200 on voimassa asemakaava vuodelta 1998 ja korttelissa 119 vuodelta 1981. Molemmat asemakaavat ovat reilusti yli 13 vuotta vanhoja. Näihin kortteleihin ja niiden lähialueille yleiskaava on laadittu myöhemmin kuin asemakaavat. Yleiskaava on näiden alueiden osalta laadittu vastaamaan asemakaavan tilannetta. Yleiskaava on vanhentunut kunnan tavoitteiden osalta.

Kirkonkylän osayleiskaavan selostuksen kohdassa Tavoitteet/Toimintokohtaiset tavoitteet todetaan:

”Kaavoitustyön lähtökohdaksi on kunnanhallitus päättänyt kokouksessaan 14.6.2004 tarkemmin määritellyt tavoitteet. Tavoitteiden aikajanana on noin 10 vuotta eli tavoitteet on pyritty määrittämään vuoteen 2014 mennessä toteutuviksi. Tavoitteiden asettelussa on kuitenkin huomioitu, että tämän suunnittelujakson jälkeen Kirkonkylä ei ole ”valmis”, vaan sitä tulee pystyä edelleen kehittämään.”

Vesilahden kunnan kehittämistavoitteet ovat muuttuneet Kirkonkylän yleiskaavan laatimisajankohdasta. Kuntaan on valmistunut vuonna 2020 Maankäytön strateginen kehityskuva ja kaavoitusohjelma.–Lammasniemen asemakaava ja asemakaavamuutos on alueidenkäytön ja asumisen kehittämisen osalta siinä asetettujen tavoitteiden mukainen. Vesilahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt kuntastrategian, johon sisältyy myös maankäytön ja monimuotoisen asumisen kehittäminen. Kunnan tavoitteiden mukaisesti Lammasniemen asemakaavassa on selvitetty ja osoitettu asumiseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 § mahdollistaa yleiskaavasta poikkeamisen, jos yleiskaava on ilmeisesti vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja että MRL:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset huomioidaan.

Lammasniemen osalta on tunnistettu yleiskaavan ilmeinen vanhentuneisuus. Samoin on tunnistettu yleiskaavaan sisältyvät Lammasniemen virkistysalueen kehittämistä koskevat tavoitteet ja luontoarvot, jotka ovat olleet lähtökohtana ja tärkeänä tavoitteena Lammasniemen asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan kokonaisuuden kannalta oleelliseksi on tunnistettu Lammasniemen käyttäminen ja kehittäminen virkistyskäyttöön, virkistyskäyttöalueiden kytkeytyneisyys toisiinsa, rannan saavutettavuus ja luontoarvojen huomioiminen. Yleiskaavan tavoitteet Lammasniemen kehittämisestä virkistykseen ovat toteutuneet asemakaavassa hyvin: nykyinen saunan alue on osoitettu yleiseksi virkistys- ja urheilualueeksi ja alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta, beach volley-kentän alue on huomioitu kaavassa, on osoitettu mahdollisuus siirtää Kirkonkylän uimaranta Lammasniemeen veden laadun kannalta parempaan paikkaan, on osoitettu aluevaraus ja rakennusoikeus kehittyvää venesatamaa varten, on osoitettu alue pienempien veneiden säilytykseen, on osoitettu virkistysalueita, on osoitettu ohjeellisena ulkoilureitti sekä on osoitettu ohjeellisena lintutornien/ -lavojen aluevaraukset.

Kaavaselostus sisältää luvun 5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu (s. 34), jossa on verrattu asemakaavaa voimassa olevaan yleiskaavan ja yleiskaavan tavoitteisiin sekä tarkasteltu yleiskaavassa osoitettujen virkistysalueiden toteutumismahdollisuuksia. Kaavaselostuksen sivulla 39 on tarkasteltu MRL:n 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimista asemakaavassa.

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteissa todetaan, että alueiden toteuttaminen tulee olla kestävä kehitys mukaisesti taloudellista ja järkevää. Lammasniemen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asuinrakentamisella ja korttelirakenteella osana Kirkonkylää ja joukkoliikenneyhteyden varressa on keskeinen merkitys. Tällä varmistetaan, että kaava-alueen kunnalliskunnallisteknisen verkoston rakentuminen on taloudellisesti mahdollista ja järkevää olemassa olevan **yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön ja täydentämisen näkökulmasta**. Osayleiskaavan tavoitteeksi on osayleiskaavan kaavaselostuksessa kirjattu

myös vaihtoehtoisten alueiden kaavoittaminen (kohta 4.2.3, 1.kpl). Lammasniemen asemakaavassa esitetyt käyttötarkoitukset tonteilla ja alueen tonttikoko monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa ja on siten kunnan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Oikeudellinen arviointi

Yleiskaava ohjaa yksityiskohtaista kaavoitusta, mutta yleiskaavan sitova vaikutus ei ole lainkaan ehdoton. Yleiskaava on ”ohjeena” laadittaessa yksityiskohtaista kaavaa. Yleiskaavasta voidaan myös poiketa perustellusta syystä edellyttäen, että huolehditaan siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja siinä otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista säädetään MRL 42 §:ssä:

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

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. (21.4.2017/230)

Nyt käsillä olevassa tapauksessa kunnan puolelta on arvioitu, että osayleiskaava on vanhentunut eräiltä osin. Yleiskaavan laatimisen jälkeen kaava-alueella on tapahtunut paitsi toiminnallisia, myös omistussuhteisiin liittyviä muutoksia. Niitä on kuvattu edellä. Merkittävä seikka, joka arvioinnissa tulee ottaa huomioon, on kuitenkin maakuntakaavan valmistuminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentti on lisätty lakiin 1.5.2017 voimaan tulleella lailla (230/2017). Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan tältä osin muun ohella seuraavaa:

”Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvítettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, vaikkakaan pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta. Esimerkiksi alueilla, joilla ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet korostuvat, voi vanhakin yleiskaava olla edelleen sisällöltään tarkoituksenmukainen. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin

laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon.” Myös eri viranomaisten kannanotoilla olisi merkitystä asian arvioimisessa.

Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Myös parhaillaan laadittavana olevan yleiskaavan linjaukset ja sisältö olisi mahdollista ottaa huomioon. Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena. Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja.”

Aivan tuoreessa ratkaisussaan 2021:53 KHO on arvioinut yleiskaavan vanhentuneisuutta.

KHO lausui: Kun otettiin huomioon erityisesti alueella voimassa olleen yleiskaavan vahvistamisesta kulunut aika, yleiskaavan vahvistamisen jälkeen maakuntakaavaan ja aluetta koskeviin strategisiin suunnitelmiin tehdyt muutokset sekä liikenteestä johtuvien meluhaittojen lisääntyminen, korkein hallinto-oikeus katsoi selvitetyn, että yleiskaava oli asemakaavaa laadittaessa ollut ilmeisen vanhentunut ja yleiskaavasta poikkeamiseen oli ollut perusteltu syy. Asemakaavassa oli samoin kuin yleiskaavassa osoitettu aluevarauksia sekä asuinrakentamiseen että virkistyskäyttöön. Tämän vuoksi ja kun otettiin huomioon, että asemakaavan aluevarausten sijoittamiselle yleiskaavasta poikkeavasti oli ollut maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet, asemakaavan oli katsottava sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavaa laadittaessa oli otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin oli kyse virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä.

Korkein hallinto-oikeus on useissa muissa tuoreissa tapauksessa, mm. KHO 2020:109 arvioinut yleiskaavan vanhentuneisuutta. KHO tutki ja antoi asiassa ratkaisun vain siltä osin kun asiassa oli kysymys yleiskaavasta poikkeamisesta sen vanhentuneisuuden perusteella. Kyseisessä tapauksessa KHO päätyi siihen, että yleiskaava ei ollut laissa tarkoitettulla tavalla vanhentunut. KHO perusteli ratkaisuaan lähinnä sillä, että yleiskaava ja maakuntakaava eivät ole ristiriidassa keskenään, eivätkä olosuhteet olleet muuttuneet ratkaisevasti. Päätöksen merkitys on kuitenkin siinä, että myös tässä ratkaisussa KHO katsoi, että olosuhteiden muutos ja myöhemmin voimaan tulleen maakuntakaavan linjausten eroavaisuus (vanhaan) yleiskaavaan voivat olla peruste katsoa yleiskaava osittain vanhentuneeksi.

MRL edellyttää (36§), että kaavoitusviranomaisen eli kunta pitää yleiskaavan ajan tasalla. Tämä tarkoittaa sitä, että osaksi tai kokonaan vanhentuneen yleiskaavan uudistus pitää käynnistää. Tämä on ollut esillä myös Vesilahdella. Asian osalta on päädytty siihen, että Kirkonkylän osayleiskaava ei ole sillä tavoin vanhentunut, että yleiskaavan uudistustyö olisi

pitänyt käynnistää. Asemakaavoituksella voidaan turvata myös yleiskaavan tavoitteet. Yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset (MRL 39 §) on otettu huomioon nyt valituksen kohteena olevassa kaavassa.

MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Näitä ovat elinympäristön viihtyisyyden ja luontoarvojen osalta erityisesti seuraavat:

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Nämä tavoitteet ovat olleet kirkonkylän osayleiskaavassa huomioon otettuina ja tulevat yhtä lailla otettua huomioon valituksen kohteena olevassa kaavapäätöksessä (asemakaavassa). MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Vesilahden kunta katsoo, että MRL 39 §:n ja 54 §:ssä asemakaavalle asetetut vaatimukset toteutuvat täysimääräisesti.

Yleisten kaavamääräysten mukaan kaavan toteuttamisessa on noudatettava kaavan liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta. Kaavassa on lisäksi määräyksiä muun ohella hulevesien käsittelystä.

Oikeuskäytännössä kysymystä ”yleiskaavasta poikkeamista” arvioidaan erityisesti sen perusteella, voidaanko yleiskaavan katsoa olevan vanhentunut, ja toisekseen siltä kannalta, toteutuvatko asemakaavassa yleiskaavalle asetetut tavoitteet joka tapauksessa.

Ratkaisussa KHO 2021:53 korkein hallinto-oikeus arvioi näiden molempien edellytysten toteutumista.

Kysymyksessä olevaa Sarvvinportin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta hyväksyttäessä alueella on ollut oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimassa vuonna 2000 lainvoimaiseksi tullut Kirkkonummen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta muun ohella siltä osin kuin asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) on osoitettu yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi osoitetulle alueelle (VR). Yleiskaavassa osoitettujen VR-alueiden läheisyydessä kulkenut valtatie on yleiskaavan voimaantumisen jälkeen muuttunut moottoritieksi. Mainitut asemakaavan AK-korttelialueet sijoittuvat moottoritien liittymän läheisyyteen. Yleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) järven rantaan osoitettu alue on puolestaan osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Alueella voimassa oleva vaihemaakuntakaava on vahvistettu yleiskaavan voimaantumisen jälkeen. Vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan kaavaselostuksessa todetaan, että alueella oleva yleiskaava on vanhentunut yhdyskuntarakenteen kehityksen johdosta. Kaavaselostuksen mukaan yhdyskuntarakenteen tiivistymisen painopiste on selkeästi suuntautumisessa Sarvikinportin liittymäalueen ympäristöön. Yleiskaavassa osoitettu AP-alue kaava-alueen länsiosassa on irrallinen muusta yhdyskuntarakenteesta. Yleiskaavan virkistyskäyttötavoitteet ovat kaavaselostuksen mukaan sovitettavissa myös tilanteeseen, jossa rakentamisalue siirtyy lähemmäksi liittymää ja Sarvikin asemakaavoitettua aluetta rantaviivan jäädessä kokonaisuudessaan yleiseksi virkistysalueeksi.

Vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätyssä 42 §:n 4 momentissa, joka on tullut voimaan 1. toukokuuta 2017. Lainkohdan esitöissä (HE 251/2016 vp, yksityiskohtaiset perustelut) on esitetty muun ohella seuraavaa:

”Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. On myös selvitettävä, ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, että yleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät enää ole perusteluja. Vanhentuneisuuden yhtenä kriteerinä voitaisiin pitää yleiskaavan ikää, vaikkakaan pelkästään iän perusteella ei voida päätellä yleiskaavan vanhentuneisuutta. Esimerkiksi alueilla, joilla ympäristön säilyttämiseen ja suojelemiseen liittyvät arvot ja tavoitteet korostuvat, voi vanhakin yleiskaava olla edelleen sisällöltään tarkoituksenmukainen. Yleiskaavan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon. Myös eri viranomaisten kannanotoilla olisi merkitystä asian arvioimisessa. Lähtökohtana näissäkin tilanteissa olisi kuitenkin ensisijaisesti yleiskaavan tarkistaminen eikä asemakaavojen laatiminen yleiskaavan vastaisesti.

Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Myös parhaillaan laadittavana olevan yleiskaavan linjaukset ja sisältö olisi mahdollista ottaa huomioon. Asemakaavan on sovellettava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena.

Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ristiriidassa olevaa ratkaisua ei asemakaavalla tai asemakaavan muutoksella voitaisi hyväksyä. Tällaisena voitaisiin pitää esimerkiksi yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden katkaisemista tai yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyviä yleiskaavasta poikkeavia merkittäviä ratkaisuja.”

Valittu asemakaavaratkaisu poikkeaa lainvoimaisesta oikeusvaikutteisesta Kirkkonummen yleiskaava 2020:sta muun ohella asemakaavan kortteleihin 2251, 2252 ja 2253 suunnitellun asuntorakentamisen osalta. Mainitut korttelit sijaitsevat yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi osoitetulla alueella (VR). Toisaalta yleiskaavassa AP-alueeksi osoitettu alue on osoitettu valituksenalaisessa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi VL-merkinnällä. Yleiskaava on hyväksytty vuonna 1997 ja se on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2000. Se on siten iältään melko vanha. Asemakaavan valmisteluasiakirjoista ja kunnan lausunnosta käy ilmi, että yleiskaavaa on pidetty vanhentuneena yhdyskuntarakenteen toteutuneen kehityksen vuoksi. Vuonna 2017 hyväksytyssä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asiakirjoista käy lisäksi ilmi, että kyseisen alueen osoittaminen yleiskaavan mukaisesti virkistyskäyttöön ilman melulta suojaamista on osoittautunut Länsiväylän melun takia erittäin haastavaksi. Asemakaavan valmistelussa esitettyjen viranomaisten kannanottojen mukaan viranomaiset eivät ole vastustaneet valittua kaavaratkaisua ja yleiskaavan VR-merkinnästä poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin perusteella.

Kun otetaan huomioon, että kyseinen alue on Kirkkonummen yleiskaava 2020:n jälkeen voimaan tullessa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja koska myös olosuhteiden voidaan yhdyskuntarakenteen kehittymisen vuoksi katsoa muuttuneen yleiskaavan laatimisen jälkeen, kunta on voinut pitää yleiskaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla vanhentuneena ja katsoa, että siitä poikkeamiselle on perusteltu syy.

VR-alueita on yleiskaavassa melko vähän ja siksi tästä merkinnästä poikkeamisen voidaan katsoa jossain määrin vaikuttavan yleiskaavan kokonaisuuteen. Kuten edeltä ilmenee, yleiskaavassa AP-alueeksi osoitettu alue on toisaalta nyt kysymyksessä olevassa asemakaavassa osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi. Kun kokonaisarviossa otetaan huomioon se, että nyt kyseessä olevasta yleiskaavan VR-alueesta valtaosa on asemakaavassa osoitettu yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi, puistoksi tai suojaviheralueeksi, ja kun yleiskaavan VR-alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen osoitettujen alueiden jatkoksi, hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavaratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla.

Edellä sanotun perusteella ja koska kaava on jäljempänä kuvatulla tavalla myös yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen, hallinto-oikeus katsoo, että asemakaava on voitu laatia yleiskaavasta poiketen.

Edelleen korkein hallinto-oikeus katsoo edellä kohdassa 1.3 lausuttuun viitaten, että asemakaavaratkaisun vaikutuksia on kaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävästi selvitetty. Näiden selvitysten pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla myös asianmukaisesti arvioitavissa. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavaratkaisussa on samoin kuin yleiskaavassa osoitettu aluevarauksia sekä asuinrakentamiseen että virkistyskäyttöön. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon, että asemakaavan aluevarausten sijoittamiseen yleiskaavasta poikkeavasti on ollut maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet, asemakaavan on katsottava sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavaa laadittaessa on otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin on kyse virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä.

Ratkaisussa KHO 2020:26 on arvioitu yleiskaavan ohjausvaikutusta asemakaavaa laadittaessa ja edellytyksiä poiketa siitä. Kyse ei ollut tässä ratkaisussa viheralueesta vaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja sen suojelusta. KHO:n ratkaisun perusteluista ilmenee kuitenkin linjauksia koskien yleiskaavan ohjausvaikutusta:

”Asemakaavan sisältöä ohjaavat nyt kysymyksessä olevilta osin oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset. Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n nojalla oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia haluamallaan tavalla, kunhan kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa laissa edellytetyllä asianmukaisella painoarvolla huomioon.

Yleiskaavassa osoitetun laajahkon ja RKY-rajasta mukailevan sk-1 aluerajauksen tavoitteena on merkintää koskevan kaavamääräyksen perusteella rajauksessa osoitetun aluekokonaisuuden ja sen arvokkaan rakennuskannan erityisten arvojen säilyttäminen. Kun otetaan huomioon, että betonisiiloston purkamisen ei tässä tapauksessa merkitse alueen rakennettuun ympäristöön tai kulttuurihistoriaan liittyvien arvojen olennaista heikentymistä, ja että kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen sopivuus arvokkaaseen ympäristöön on otettu kaavaratkaisussa ja uudisrakentamista koskevissa kaavamääräyksissä huomioon, yleiskaava on ollut riittävällä tavalla ohjeena asemakaavaa muutettaessa. Kaavamuutos ei ole myöskään rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen. (alleviiv. tässä)

Asemakaavan muutoksessa on otettu riittävästi huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava eikä kaavamuutos heikennä RKY-kohteen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle säädettyjen sisältövaatimusten vastaisesti. Kaupunginvaltuusto on voinut harkintavaltansa puitteissa hyväksyä asemakaavan muutoksen.”

Yleiskaavan vanhentuneisuus on siis selvä peruste voida poiketa yleiskaavasta, mutta yleiskaavasta on mahdollista poiketa myös muilla perusteilla, kuten edellä referoidut KHO:n ratkaisut osoittavat. Oikeuskäytännöstä voidaan johtaa, että poikkeaminen edellyttää seuraavaa mutta näiden edellytysten täytyessä se on kuitenkin mahdollista:

- maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla myös asianmukaisesti arvioitavissa,
- asemakaavaa laadittaessa on otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin on kyse virkistykseen soveltuviin alueiden riittävydestä ja luonnonympäristön vaalimisesta,
- asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen,
- asemakaavan ratkaisua on MRL 9 §:n mukaisesti etukäteen riittävästi selvitetty,
- kaavalle on muutoin maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet.

11. Maiseman vaaliminen (MRL 54.2 §, MRL 22.2,2 §)

Pirkanmaan maakuntamuseo on laatinut asemakaavaa varten Lammasniemen asemakaava-alueen **arkeologisen inventoinnin ja rakennusinventoinnin**. Inventointi sisältää myös määritelmän maiseman osalta arvokkaasta alueesta ja näkymästä. Kaavaselostus, liite 4, s.2, 3 ja kartta VI.

Maakuntamuseon määrittelemä avoin maisematila ja näkymä on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Maisemaan sovittaminen on lisäksi huomioitu:

- kaavaratkaisulla (korttelialueet, rakennusalat, kerrosluku)
- rakentamiseen osoitettujen korttelialueiden rantaan annetulla kaavamääräyksellä my: Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
- rakentamistapaohjeella
- ilmakuvasoitteella ja 3d-mallilla vaikutusten arvioinnissa

Asemakaava-alueella kortteleiden koko ja rakentamiseen osoitettujen alueiden sijoittuminen ja laajuus sekä rakentamistapa on harkittu huomioiden huolella valtakunnallisesti arvokas Vesilahden kulttuurimaisema. Asemakaava-alue liittyy Vesilahden Kirkonkylän rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön sekä jatkaa Kirkonkylän raittimiljööön rakennetta täydentäen sitä. Asemakaavan liittyvä ja sen hyväksymisen yhteydessä hyväksytty

asemakaava-alueen **rakentamistapaohje ohjaa yksityiskohtaisesti uudisrakentamista**. Sitä laadittaessa on erityisesti otettu huomioon maiseman sekä rakentuneen ympäristön arvot ja säilytettävät ominaispiirteet asemakaavan vaikutusalueella.

Maiseman huomioimisesta on keskusteltu ELY-keskuksen kanssa hankkeen aikana pidetyissä työneuvotteluissa. Työneuvottelun 21.10.2020 muistioon on kirjattu seuraavaa:

”Ilari Rasimus totesi, että koska kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, on ELY-keskuksella maiseman suhteen valvontatehtävä. Maisema on Rasimuksen mukaan huomioitu kaavassa riittävästi. Maisema-arvojen säilymisen suhteen ELY-keskus ei ole huolissaan.”

Pirkanmaan maakuntamuseo on 18.2.2020 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että sillä ei ole huomautettavaa suunnitelmasta maiseman osalta.

Asemakaavan vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen sivulla 41. Asemakaava perustuu MRL 9 § ja MRA 1 §:n mukaisesti laadittuun vaikutusten selvittämiseen kaavaa laadittaessa. Maisemaan sopivuutta on arvioitu sanallisen ja kartta-arvioinnin lisäksi 3d-havainnekuvilla ja ilmakuvasovitteella.

Kunta katsoo, että Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutos ei vaaranna alueen maisema-arvoja.

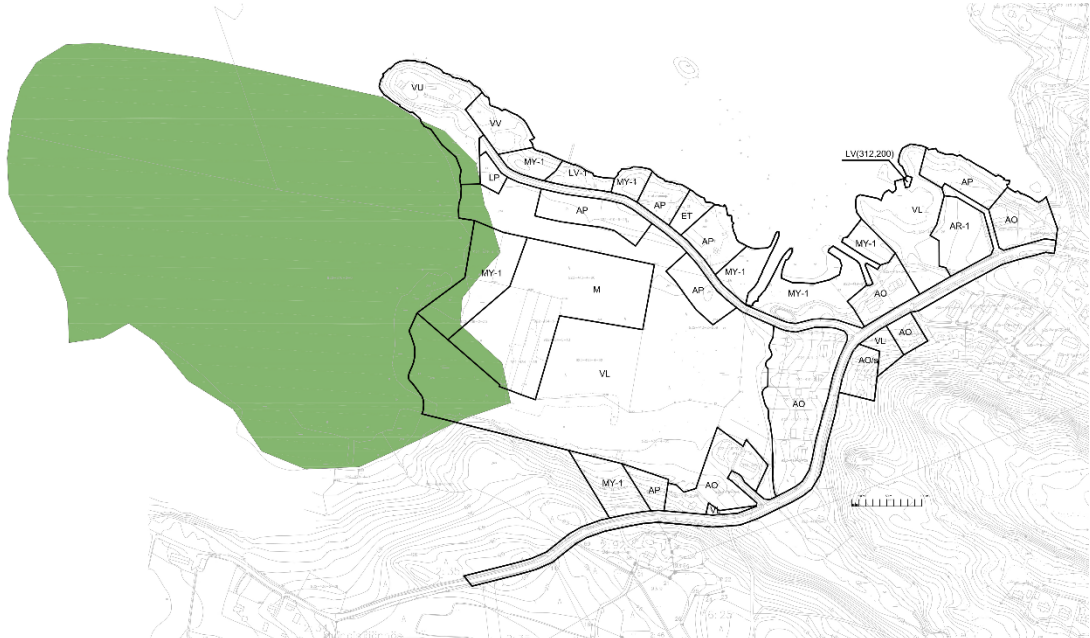
12. Luonnonympäristön vaaliminen (MRL 54 §)

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu alueen ja sen lähialueiden merkitys luonnon ja linnuston kannalta. Lammasniemen asemakaava varten on luontoarvojen osalta selvitetty kaavan tehtävän ja tarkoituksen kannalta merkittävät asiat siten, että asemakaavan laatimisessa on voitu riittävällä tarkkuudella ottaa alueen luontoarvot huomioon. Luontoselvitys on antanut riittävät tiedot eri lajeista ja luontoarvoista suunnittelua ja kaavan vaikutusten arviointia varten. Luontoselvityksen laatimisessa on noudatettu Suomen ympäristökeskuksen julkaisemaa opasta: Söderman, Tarja: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi: kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus 2003. (Ympäristöopas 109.). Oleellista on, että laaditusta selvityksestä on saatu riittävästi tietoa merkittävistä luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyypeistä, metsälain 10 §:n mukaisista elinympäristöistä ja vesilain mukaisista arvokkaista luontokohteista sekä muista sellaisista luontoarvoista, jotka tulee kaavaa laadittaessa ottaa huomioon. Kaavaa laadittaessa nämä alueet on huomioitu jättämällä ne rakentamisen ulkopuolelle ja tarvittaessa huomioitu niiden suojelutarve kaavamääräyksin.

Asemakaavan asumiseen ja muihin toimintoihin osoitettujen alueiden sijainnissa ja laajuudessa on huomioitu vaikutukset luontoarvoihin ja linnustoon. Uusi asuinrakentaminen ja toiminnot on osoitettu kunnan entisen varikon, venesataman, beach volley-kentän ja kunnan saunan alueille, jotka jo nykyisin ovat rakennettua ranta-aluetta. Uutta rakentamista tai uusia toimintoja ei ole osoitettu luontoarvojen kannalta erityisen merkittävillä alueilla.

FINIBA-lintualue on Sakoistenlahden puolella. Tilanne on valituksessa kuvattu vaillinaisesti. FINIBA-lintualue ei ole kaava-alueelle suunnittelun asuinrakentamisen kohdilla eikä niiden välittömässä läheisyydessä. Asia on selvitetty perusteellisesti. Alla kaaviokuva, jossa vihreällä

merkittynä FINIBA-alue ja puolestaan AP-merkinnällä näkyvät läheisimmät, rakentamiselle varatut alueet.



Kuva 8. Kuvassa on asemakaava esitettyinä eri käyttötarkoituksiin osoitetuilla aluerajauksilla ja FINIBA-alue vihreällä. FINIBA-alueen rajausta: lähde Bird Life Suomi.

Linnuston kannalta merkittävimmäksi alueeksi on tunnistettu FINIBA-alueeseen rajoittuva alueen länsiranta, joka on luontoselvityksessä määritetty mahdollisesti suojeltavaksi alueeksi linnuston perusteella. Luontoselvityksessä todetaan, että Sakoistenlahti on kansallisesti tärkeä lintuvesi, jolla havaittiin lintudirektiivin lajeja, osa erittäin uhanalaisia ja vaarantuneita lajeja. Alueelle on annettu määräys (luo-3):

”Lammasniemen länsiosan rantaluhdat ja soistuvat rantametsät kosteikkoineen ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Alueet ovat vesilinnustolle erityisen tärkeä elin- ja pesimisympäristöjä, joilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueiden merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta.”

Asumisen ja lisääntyvän virkistyskäytön vaikutukset on huomioitu antamalla asemakaavan MY-1-alueille kaavamääräys, jonka mukaan alueille suositellaan laadittavaksi käyttö- ja hoitosuunnitelma, jossa huomioidaan luonnonympäristö ja virkistyskäyttö. Lisäksi asemakaavassa on annettu linnuston säilymistä koskeva yleismääräys:

”Virkistysalueiden, ulkoilureittien, lintutorniin -/lavojen ja yleisten alueiden toteuttamisessa tulee huomioida alueen linnuston elinolosuhteiden ja pesimäympäristön säilyminen.”

Luontoarvojen säilymistä tukee rakentamiseen osoitettujen korttelialueiden rantaan annettu kaavamääräys my: Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

13. Edellytykset turvallisen liikenteen järjestämiselle

Liikenneturvallisuutta koskeva asemakaavan vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen sivulla 47. Asemakaava perustuu MRL 9 § ja MRA 1 §:n mukaisesti laadittuun vaikutusten selvittämiseen kaavaa laadittaessa. Kunta katsoo, että Lammasniemen asemakaava ja asemakaavan muutoksessa on riittävästi huomioitu liikenneturvallisuus.

Yleiskaavassa Rautialantielle on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Rautialantien kapeus ja vaarallisuus on huomioitu asemakaavaa laadittaessa. Rautialantie on osoitettu katualueeksi, jonka leveydessä on huomioitu kadun rakentaminen liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman hyvin. Katualueen sisään on ohjeellisena osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Katualueen toteuttaminen edellyttää katusuunnitelman laatimista. Katusuunnitelmassa tulee ratkaistaviksi mm. liikenneturvallisuuteen liittyvät asiat.

14. Muut valituksissa esiintyvät väitteet

14.1. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä (MRA 4 §)

Valituksessa on virheellisesti viitattu rakennusvalvonnan tehtäviin ja väitetty, etteivät he noudata MRA 4 §:ää ja veloitetta valvoa kaavojen noudattamista.

Tämän osalta voidaan todeta, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen (1995:895) 4 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Säännös käsittää voimassa olevien kaavojen toteutumisen valvontaa esim. rakennushankkeiden ja toimenpideluvan osalta, ei kaavojen laatimista.

14.2. Luottamushenkilöiden menettelyn väitetty kuntalain vastaisuus

Väite on yleispiirteinen ja perustelematon ja kyseenalaistaa kuntalain mukaisen demokraattisen päätöksentekoprosessin.

14.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman väitetty harhaanjohtavuus (MRL 63 §)

Vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavan muutosta lukuun ottamatta kaavahankkeissa tulee ennakkollisesti laatia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä vaikutusten arvioinnista.

Lammasniemen kaavasta on tehty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n mukainen ja kuvannut kaavahanketta totuudenmukaisesti. Kaavahankkeen osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan tavoitteet on kirjattu kaavaselostuksen sivulle 23.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu:

”Alueella tutkitaan uusien virkistystoimintojen sijoittumista sille ja mahdollisesti yhdyskuntateknisen huollon alueen (kunnan varikko) siirtämistä ranta-alueelta pois.”

14.4. Kuntalainaloitteen käsittelyn väitetty lainvastaisuus

Valituksessa tarkoitettu kuntalaisaloite käsiteltiin kuntalaisa säädetyllä tavalla Vesilahden kunnanhallituksessa 2.11.2020 § 227 ja kunnanvaltuustossa 16.11.2020 § 55. Kaavatoimikunta käsitteli kunnanvaltuuston ohjeistuksen pohjalta kuntalaisaloitetta kokouksessaan 1.12.2020 § 26. Kokouksessa aiheesta käytiin keskustelu. Keskustelu ei aiheuttanut toimenpiteitä.

Kaavaprosessin eri vaiheissa saapunut palaute on asemakaavaa käsiteltäessä saatettu päätöksentekijöiden tietoon niin kaavatoimikunnan, kunnanhallituksen kuin kunnanvaltuustonkin käsitellessä Lammasniemenasemakaavaa sen eri kaavaprosessin vaiheissa.

Asian käsittelyssä on korostunut läpinäkyvyys, ja kuntalaisilla on ollut mahdollisuus antaa asiassa palautetta.

15. Lopuksi

Vesilahden kunnanhallitus katsoo, että kunnanvaltuuston päätöksen 26.4.2021 § 14 muuttamiselle ei ole perusteita ja vaatii, että muutoksenhakijain valitukset hylätään kaikilta osin. Vähäinen poikkeaminen osin jo vanhentuneesta osayleiskaavasta on täysin lain mukaista. Korkeimman hallinto-oikeuden tuoreista linjauksista voidaan vetää tähänkin valitusasiaan soveltuen seuraavat johtopäätökset. Poikkeaminen on mahdollista, jos

- Asemakaavaratkaisun vaikutuksia on kaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävästi selvitetty: **Lammasniemen osalta on tehty erittäin perusteellista valmistelutyötä, mm. erillinen yksityiskohtainen luontoselvitys, rakennettavuusselvitys ja useita maastokäyntejä.**
- Selvitysten pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla myös asianmukaisesti arvioitavissa: **Lammasniemen osalta vaikutukset on erittäin perusteellisen valmistelutyön ansiosta asianmukaisesti arvioitavissa.**
- Asemakaavan aluevarausten sijoittamiseen yleiskaavasta poikkeavasti on maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet, jolloin asemakaavan voidaan katsoa sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen: **Lammasniemen kaavan osalta MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät täysimääräisesti myös asemakaavassa.**
- Asemakaavaa laadittaessa on otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin on kyse virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä: **Lammasniemen osalta lähivirkistysalueiden ja virkistysalueiden**

määrä ei asemakaavan johdosta vähene lainkaan vaan jopa lisääntyy. Myöskään virkistysalueiden saavutettavuus ei heikkene lainkaan.

Helsingissä 15.9.2021

VESILAHDEN KUNTA / KUNNANHALLITUS

Laati:

Tuomas Aho
Asianajaja
Helsinki

Liitteet:

Kaavakortti
Kaavakartta kaavamerkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus
Kaavaselostuksen liitteet
Muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat
Yleisötilaisuuksien muistiot
Viranomaistapaamisten muistiot