

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUS

/JÄMSÄN KAUPUNGINHALLITUS

LAUSUNTO HIMOKSEN OSAYLEISKAAVAN LAAJENNUKSEN JA MUUTOKSEN OSA-ALUEIDEN 2-4 OSAN 2 HYVÄKSYMISTÄ KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ TEHTYIHIN VALITUKSIIN

Valituksenalainen päätös

Jämsän kaupunginvaltuuston päätös 47 § 5.11.2018 / Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4, osa 2

Valittajat

Himos-Yhtiöt Oy (entinen Hiihtokeskus Himosvuori Oy)

Himos-Huippu Oy

Juhani Ojala

(myöhemmin "valittaja A")

Juha Tamminen

(myöhemmin "valittaja B")

Lausunto

Valitukset tulee hylätä aiheettomina.

Valtuuston hyväksymä osayleiskaava on tehty kaavapäätösmenettelyn osalta lain edellyttämällä tavalla. Osayleiskaava perustuu asianmukaisiin ja riittäviin selvityksiin. Osayleiskaavan sisältö vastaa tarkkuustasoltaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan vaatimuksia ja täyttää yleiskaavalle laissa asetetut sisältövaatimukset, eikä se aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa. Kunnanvaltuustolla on itsehallintonsa puitteissa sekä maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa oikeus määrätä siitä, minkälainen yleiskaava suunnittelualueelle laaditaan. Osayleiskaava ei siten ole valituksissa esitetyistä syistä lainvastainen.

Lausunnon perustelut

Yleistä

Jämsän kaupunginvaltuusto on 5.11.2018 (47 §) tekemällään päätöksellä hyväksynyt Himoksen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen osa-alueiden 2-4 osan 2 osayleiskaavan. Valituksessaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valittaja A vaatii kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista lainvastaisena. Valittaja B vaatii valituksessaan muutosta osayleiskaava-alueen länsiosassa sijaitsevalle rakentamattomalle rinnealueelle.

Himos-Yhtiöt Oy:n, Himos-Huippu Oy:n ja Juhani Ojalan valitus (Valittaja A)

1. Kaavapäätös on lainvastainen ja syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska kaavaehdotusta ei ole laitettu uudelleen nähtäville olennaisten muutosten jälkeen.

Valituksessa viitataan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ään, jonka mukaan jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Valituksessa viitataan kaavaehdotukseen tehtyihin tarkistuksiin nähtävillä olon jälkeen. Valittajia ei ole kuultu eivätkä he ole voineet ottaa kantaa muutoksiin, kun muutokset eivät ole olleet nähtävillä. Valituksen mukaan kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ovat MRA:n tarkoittamia olennaisia muutoksia.

Valituksessa esitetyt kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja valittajien kannanotot niihin.

- 1.1 Läntistä rinnealuetta laajennettiin vähäisesti lasketteluhallille varatun alueen länsipuolelle merkinnällä VU-3.
Valituksen mukaan rinnealueen laajennus on käsittämättömässä paikassa eikä sen liittyminen jo olemassa oleviin ja suunniteltuihin tuleviin rinteisiin nähdä ole mahdollista. Muutoksen nähtävillä ollessa valittajat ovat muistuttaneet, että VU-3 kaavamääräys ei mahdollista laskettelurinteen rakentamista laskettelulle riittävät turvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- 1.2 Kaavamerkintää VU-4 supistettiin koskemaan ainoastaan puroalueen lähiympäristöä. Puroalueen länsipuolinen osuus VU-4 -alueesta muutettiin VU-1 -alueeksi kuten asemakaavassa.
Valituksen mukaan valittajat ovat muistuttaneet, että puroalueen ko. kohdassa on voimassa oleva asemakaava, jota ei saa loukata yleiskaavan muutoksella.
- 1.3 Länsi-Himoksen laskettelurinteen yläosan kaavamerkintä muutettiin VU-3 -alueeksi.
Valituksen mukaan valittajat ovat muistutuksessaan vaatineet, että kaavamääräys ja kaavamerkki pysyisi voimassa olevan asemakaavan mukaisena.
- 1.4 Lisättiin maakuntakaavassa ohjeellisena osoitettu moottorikelkkareitti kaavakartalle.
- 1.5 ET-1 -aluetta supistettiin vuokrasopimuksen mukaiseksi varautuen samalla vähäiseen laajennukseen.

ET-1 -alue sijoittuu valittajien hallitseman ja omistaman maa-alueen viereen ja vähäinenkin alue-laajennus sijoittuisi näille maille. Valittajia ei ole kuitenkaan mitenkään kuultu tästä muutoksesta.

1.6 Kaavamääräystä täsmennettiin: ”Ohjeellinen alueellinen hulevesien viivytysallas”.

Valittajat ovat ehdotuksen nähtävillä ollessa perustelleet ja muistuttaneet, että sen omistamille maa-alueille ei voi sijoittaa hulevesien viivytysallasta olemassa olevan liiketoiminnan sisään. Nyt hyväksytyssä kaavassa vain kaavamääräyksen sisältöä on muutettu.

1.7 Läntisen rinnealueen läheisyyteen lisättiin RA-1 -aluetta ja supistettiin samalla RM-1 -aluetta siten, että kokonaisrakennusoikeuden määrä säilytettiin samana.

Valittajia ei ole kuultu muutoksesta.

1.8 Tekninen tarkistus: Ylä-Himoksen laskettelurinteen yläosassa sijaitsevan rakennetun asemakaavoittamattoman alueen kaavamerkintä RA tarkistettiin merkinnäksi RM, e=0.15. Alue on toteutunut RM-merkintää vastaavaksi voimassaolevan osayleiskaavan perusteella. Muutoksesta järjestettiin erilliskuuleminen 8.10.2018.

Valittajia ei ole kuultu muutoksesta eikä heitä ole kutsuttu 8.10.2018 erilliskuulemiseen. Heille ei ole myöskään toimitettu erilliskuulemistilaisuuden muistiota.

Valituksen mukaan kaavapäätös on lainvastainen ja syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska kaavaehdotusta ei ole laitettu uudelleen nähtäville olennaisten muutosten jälkeen. Valittajat vaativat kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista tällä menettelyperusteella.

2. Kaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska maanomistajat (Yhtiöt ja Ojala) eivät ole tulleet kuulluiksi kaavan muutoksesta tai sen toiminnoista lainmukaisesti.

Valittajat viittaavat Himoksen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen osa-alueiden 2-4 osan 2 lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä niihin laadittuihin vastineisiin.

Valituksen mukaan valittajat ovat muutosalueen ainoa yrittäjä (rinneyrittäjä). Yrittäjän liiketoiminta perustuu täysin alueen virkistyspalvelu- ja matkailupalvelukäyttöön sekä niiden kehittämiseen että laajentamiseen. Valittajat ovat olleet aikoinaan alueen voimassa olevan Himoksen osayleiskaavan (2001) työryhmässä mukana asiantuntijaroolissa. Nyt hyväksytyn osayleiskaavan muutoksen työryhmään valittajia ei ole kutsuttu. Jokaisen muutoksen ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä valittajat ovat muistuttaneet, että heitä ei ole kuultu lain edellyttämällä tavalla. Valittajat viittaavat laatimiinsa muistutuksiin ehdotuksesta III ja IV sekä muistioon Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n ylimääräisestä kuulemisesta 2.11.2016 (valituksen liite 1).

Valittajat vaativat kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista, koska kaupunki ei olisi voinut viedä osayleiskaavaehdotuksen osa-alueiden 2-4 osaa 2 eteenpäin ja päätäntään, sillä kaupungin kanssa oli sovittu 2.11.2016, että ehdotus viedään eteenpäin ja käsitellään vasta, kun maanvuokrausasia valmistuu. Sen jälkeen vasta valittajia kuultaisiin muutoksesta.

3. Kaavapäätös on lainvastainen, koska se on ristiriidassa kaupungin ja Himos-Yhtiöt Oy:n (entinen Hiihtokeskus Himosvuori) välisen maankäyttösopimuksen (maanvuokrasopimus 1.8.2005 ja siitä valtuuston päätös, valituksen liite 2). Lisäksi kaavapäätös kumoaa maanomistajalle ja haltijalle voimassa olevan vanhan kaavan perusteella kuuluvan rakennusoikeuden omaisuudensuojan vastaisesti. Lain mukaan kaupunki ei voi olla kaavoittajana omistamallaan kyseisen maanvuokrasopimuksen maa-alueilla eikä niiden vaikutusalueilla, koska sillä on kaavoitusmonopoli ja kaavoituksen kautta määräävä markkina-asema.

Valituksen mukaan Himos-Yhtiöt Oy on vuokrannut Jämsän kaupungilta kaavamuutoksen alueella sijaitsevat Rinne-Saksalan 4:114 ja Saksalan 16:8 määräalan viidenkymmenen vuoden maanvuokrasopimuksella (1.8.2005). Maanhankinta on perustunut täysin nyt voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavaan osoittamiin urheilu- ja virkistyspalvelujen VU-1 alueisiin ja sen kaavamääräykseen ja sen mahdollistamaan liiketoimintaan. Kaavamääräyksessä VU-1 alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja, kuten hiihtokeskuksia, laskettelurinteitä, hissejä ja matkailupalveluja sekä niihin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja liikennealueita varten.

Valituksen mukaan kaupunginvaltuusto mitätöi tällä valituksenalaisella päätöksellään kaavoitusmonopolia käyttäen maanvuokrasopimuksessa sovitut rakentamisen ehdot (5.3 Vuokralaisen lunastusoikeus ja 5.4 Vuokra-alueelle rakentaminen) ja siten vuokra- ja optioalueen substanssiarvon. Samalla mitätöityy valittajien omistamat muut kaavamerkin n. 120 ha:n liiketoiminta-alueen kehittämisen ja substanssiarvot. Valittajan maanhankintojen tarkoituksena alueella on ollut, että nykyisistä yhteensä noin 140 ha:n liiketoiminta-alueista noin puolet eli 70 ha on suunniteltuja laskettelurinteitä. Toisesta osasta puolet eli noin 35 ha olisi varattu ski-in ski-out -matkailupalvelujen rakentamiselle. Tämä sijoittelu perustuu kansainväliseen mitoituseseen hiihtokeskusten Master Planien suunnittelussa, jossa ”hiilijalanjälkeä” ja autottomuutta hiihtokeskuksessa pyritään kasvihuoneilmiön vuoksi pienentämään. Samoilla tavoitteilla rasi-tetaan luontoarvoja vähiten silloin, kun ”laskettelurinteitä, hissejä ja matkailupalveluja sekä niihin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja liikennealueita” kaavoitetaan tiiviinä kokonaisuuk-sina laskettelurinteiden yhteyteen. Valittajien mukaan kaupunginvaltuuston hyväksymä kaa-vamuutoksen VU-1 kaavamääräys estää nyt tämän.

Valittajat viittaavat Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 8.4.2011/3487/1/09 (valituk-sen liite 3).

Valittajat ovat kehittäneet aluetta pääosin voimassa olevan osayleiskaavan mukaan. Kaava on mahdollistanut rakentamisen joustavasti asemakaavoituksella ja suunnittelutarveratkaisulla ja ennen osayleiskaavaa (2001) poikkeamisluvulla. Valittajien omistamilla ja hallitsevilla maa-alueilla on paljon hyvää kokonaistaloudellista ja ympäristöystävällistä ski-in ski-out - rakenta-misaluetta hyödyntämättä. Nyt hyväksytty uusi osayleiskaavamuutos ja sen VU-1 kaavamää-räys poistaa tämän mahdollisuuden. Samalla Himoksen talvimatkailun ja koko Jämsän matkai-luelinkeinon kehittyminen estyy. Valittajien mukaan tämä on perustuslain suojaaman maan-omistajan omistusoikeuden vastaista.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Nii-den on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen to-teuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Valittajat viittaavat kaavaselistuksen liitteeseen 10d (vastineet kaavaehdotukseen IV, osa 2):

1. Kaupunki on perustanut kaavalliset ratkaisunsa Jämsän käräjäoikeuden (4.8.2008) ja Vaasan ho-vioikeuden (2.10.2009) antamiin tuomioihin kaupungin omistamisen maa-alueiden ja Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n vuokraoikeutta koskevassa asiassa. Valittajien mukaan tämän on oltava

kaupungin harkintavallan väärinkäyttöä. Kaavan sisältöä ja tavoitteita ei voida perustaa yleisen alioikeuden tuomioihin.

2. Kaupungin omistaman maa-alueen keskeinen osa Keski-Himoksella on luovutettu Hiihtokeskus Himosvuori Oy:lle maanvuokrasopimuksella käytettäväksi urheilu- ja virkistyspalveluja varten (VU-1), jollaiseksi se palautetaan kaavaehdotuksessa IV:ssä (Kaavaehdotus III:ssa RM -aluetta).

Valittajien mukaan tämäkin on kaupungin harkintavallan väärinkäyttöä. Lisäksi kaavamateriaalissa on valittajien mukaan totuudenvastaista luottamuspäätäjien harhaanjohtamista, koska maanvuokrasopimuksessa (valituksen liite 2) nimenomaan varaudutaan matkailua palvelemaan, kuten majoitus- ja ravitsemusrakennuksien, rakentamiseen. Lisäksi valittajien mukaan jos kaupunki palauttaa kaavaehdotuksessa IV keskeisen vuokra-alueen osan urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi, niin sen kaavamääräys on säilytettävä maanvuokrasopimuksessa sovitun mukaisena. Valittajien mukaan kaavamääräyksen muuttaminen kaavoitusmonopolilla on vuokrasopimuksen arvon mitättömistä ja rikos.

4. Päätös on lainvastainen, koska rakennusoikeutta on osoitettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaisesti

Valituksen mukaan Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäyttöisiä perusteita.

Valittajat viittaavat valituksen liitteenä (liite 4) olevaan karttaan, jossa on osoitettu Himos-Yhtiöt Oy:n ja Himos-Huippu Oy:n kaava-alueella omistamien alueiden rajat. Tälle alueelle ei ole osoitettu hiihtokeskuksen tämän hetkistä kehittämistä tukevaa uutta rakennusoikeutta olenkaan. Vaikka alue on osin laskettelurinnekäyttöön tarkoitettua aluetta, on alueella myös paljon rinteiden ympäristöön soveltuvan palvelurakentamisen aluetta, jolle rakennusoikeutta olisi voitu osoittaa. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta kaava-asiakirjojen mukaan yli 255 000 kerrosneliometriä.

Valituksen mukaan kaavassa osoitetaan nyt kaupungin ja kiinteistösijoittajien omistamille maa-alueille, kauas kaikista aktiviteeteista ja palveluista, valtavasti rakennusoikeutta. Näiden maa-alueiden sijainti on pitkien ja kalliiden kunnallistekniikan linjojen vuoksi myös huono ja sijoittuu juuri sinne, mihin lähivirkistysalueiden pitäisi sijoittua.

Valittajien mukaan he ovat 35 vuoden yrittämisellä ja työllä luoneet Himoksesta vetovoimaisen, hissiliikervaihdolla mitattuna Suomen 5. suurimman hiihtokeskuksen. Nyt kaupunki itse ja kiinteistösijoittajat sekä grynderit eli rakennusyhtiöt hyötyvät kohtuuttomasti kaavamuutoksen myötä valittajien tekemän työn kustannuksella.

Valituksen mukaan rakennusoikeuksien epätasa-arvoiselle jaolle ei ole esitetty mitään kestäviä perusteluita. Tällaisia perusteita ei voida hyvien kaavoitusperiaatteiden ja lain mukaan jälkikäteen keksiä. Vaikka kaupunki esittäisi perusteita, ne eivät valittajien mukaan voi näin räikeässä tasapuolisuuden rikkomisen tapauksessa olla hyväksyttäviä.

Valituksen mukaan kaava on siis lainvastainen, koska maanomistajien yhdenvertaisuutta on rikottu.

5. Kaavapäätös on lainvastainen, koska siinä on muutettu voimassa olevan kaavan kaavamääräys VU-1 perusteettomasti VR- sekä VR/s -määräykseksi. Muutokset ovat lainvastaisia ja kohtuuttomia maanomistajalle.

Valituksen mukaan valittajien omistamat ja hallitsevat maa-alueet on osoitettu laajasti kaavassa VU-1 -alueeksi, kun valittajia ei ole kuultu lain mukaisesti. Lisäksi ne on osin perusteettomasti muutettu VR sekä VR/s-alueiksi. Kuitenkaan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Valtuuston hyväksymä VU-1 kaavamääräys aiheuttaa valittajalle kohtuutonta haittaa. Valittajien mukaan kaavamuutos on lain vastainen, kun valittajia ei ole kuultu ko. alueen suunnittelussa ja kaavoituksessa.

Valittajat viittaavat VU-1, VU-4- ja VR- ja VR/s -kaavamerkintöihin sekä voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2001) VU-1 -kaavamääräykseen.

Valittajien mukaan uudet aluerajaukset ja kaavamääräykset ovat valittajille kohtuuttomia. Valittajien mukaan käytännössä heidän hankkimansa maan arvo romuttuu. Nyt uuden kaavan johdosta valittajat eivät voi toteuttaa liiketoiminnallisia suunnitelmiaan, koska alueelle ei käytännössä voi jatkossa rakentaa suunnitelmien mukaista rakentamista asemakaavalla eikä suunnittelutarveratkaisulla. Valittajien mukaan aluerajaukset ja niiden kaavamääräykset ovat jopa verrattavissa MRL:n mukaisiin rakennuskieltoihin. Niin jyrkkiä ne ovat.

Valittajat viittaavat oikeuskirjallisuuteen kohtuuttomuudesta (mm. Jääskeläinen-Syrjänen ym. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Rakennustieto Oy, Helsinki 2018).

Edellä katsottuun nähden on otettava huomioon kaavamääräysten asettamat jyrkät kaavamerkinnät, lähes suojeluvaatimukset, se, että kaava heikentää maanomistajan asemaa aiemasta kaavasta huomattavasti (kehittämismahdollisuus ja mahdollinen rakennusoikeus poistetaan, aiemmin aluetta on kehitetty joustavasti lupapäätöksillä), se, että kaavasta ei ole kokonaisuutena arvioidenkaan maanomistajalle hyötyä vaan haittaa, se, että rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu itse kaupungille ja kiinteistösijoittajille huomattavasti, mutta valittajille vain todella vähän. Näiden valittajien omistamien maa-alueiden kehittäminen ja rakentaminen uusilla rajauksilla sekä kaavamääräyksillä on käytännössä estetty.

Valittajat toteavat, että kun otetaan huomioon edellä mainitut tosiseikat ja MRL 39 § 4 mom tulkinnaa esitetty, ei asiassa voida mitenkään tulla muuhun johtopäätökseen kuin siihen, että kaavamääräykset ovat lainvastaisia. Kaavapäätös on siis kumottava tälläkin perusteella.

Kaavamääräykset ovat jo itsessäänkin kohtuuttomia ja lainvastaisia. Erityisesti ne ovat sitä, kun otetaan huomioon kaupungin itselleen ja kiinteistösijoittajille osoittamat todella mittavat rakennusoikeudet.

6. Kaavapäätös on lainvastainen, koska liito-oravia koskevat suojelumääräykset VR/s ja liito-oravaesiintymän rajaukset ovat kohtuuttomia maanomistajille. Kaavamääräykset ovat muutoinkin lainvastaisia jäljempänä esitetyllä tavalla.

Kaava-alueen lounaiskulmaan on merkitty laaja VR/s alue voimassa olevan osayleiskaavan (2001) ja osin voimassa olevalle Patalahden golfkentän asemakaavan VU-1 -alueelle sekä VU-3 -alueelle (Valituksen liite 6). Kaavamääräys on voimassa olevan osayleiskaavan (2001) vastainen.

Valituksen mukaan kaavarajaukset ja kaavamääräykset estää alueelle Master Planissa ja voimassa olevassa osayleiskaavassa ja asemakaavassa sekä rinneyrittäjän suunnitelmissa esitetyn laskettelualueen rakentamisen ja käytön. Huvittavaa ja ammattitaidottomuutta kuvaavaa on,

että näitä voimassa olevan osayleiskaavan ja asemakaavan vastaisia ”poikkirinteen” laskettelurinteitä ja rajauksia sekä kaavamääräyksiä esitetään ”hiihtokeskuksessa” estämään myös turvallisten laskettelurinteiden rakentaminen, vaikka niiden rakentamisessa rinteiden reunoille jää koskematon luonto oraville.

Luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-orava kuuluu mainittuihin eläinlajeihin.

Nyt muutoksessa esitetty VR/s alue sijaitsee valittajan omistamalla maalla ja kuuluu kokonaisuudessaan voimassa olevan Patalahden golfkentän asemakaavaan. Siinä sen kaavamerkki VU-1 ja VU-3 on todettu seuraavasti (Valituksen liite 6); Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, laskettelualue ja Alueella tulee säilyttää puustoa siten, että liito-oravan liikkuminen alueella ja alueen kautta turvataan. Alueelle rakennettavat hissilinjojen ja laskettelurinteiden väylät eivät saa muodostaa yli 20 m leveämpiä puuttomia aukkoja. Tämä ei ole mahdollista laskettelurinteiden turvallisuuden ja niiden rakennusmääräysten mukaan.

Valituksen mukaan liito-oravaselvitystä ei muutoinkaan ole tehty vaatimusten mukaan. Ajankohdat, jolloin havaintoja on tehty, eivät ole luonnontieteellisesti kestäviä, sillä alueen länsipuolella on rakenteilla asemakaavan mukainen tehokas loma-asuntokylä. Rakentamisen yhteydessä sen alueella on jo tehty isot hakkuut lomakylän sisällä olevassa viereisessä VR/s alueessa. Selvitys ei muutoinkaan ole selkeästi rakentamisen myötä muuttuneessa tilanteessa tarpeeksi laaja ja kattava. Selvityksen perusteella ei voida antaa yleiskaavamuutoksessa voimassa olevalle asemakaava-alueelle nyt kyseessä olevia maankäytön rajoituksia.

Valituksen mukaan kyseessä oleva kaavamääräys on jo itsessään kohtuuton laskettelurinteeksi hankitun alueen maaomistajalle, lisäksi määräykset olisi tullut suunnitella maanomistajan etu asiaan sovittaen, kun laskettelurinne on ollut jo alueen Master Planissa mukana. Lisäksi liito-oravaselvitykset ovat puutteellisia, eivätkä vastaa jo merkittävästi rakennettua alueen tilannetta.

Valituksen mukaan, koska kaava on lainvastainen myös näillä mainituilla perusteilla, on kaupunginvaltuuston päätös kumottava.

Juha Tammisen valitus (Valittaja B)

Haperotien tonttien kunnallistekniikka on jo valmiina. Rakentaminen perustui kaavoittajien lupauksiin siitä, että tulevaisuudessa kyseisen alueen tontit olisi mahdollista toteuttaa ski-in, ski-out -tontteina. Nyt hyväksytyn osayleiskaavapäätöksen johdosta rinteiden toteuttaminen ei voisi olla mielekäästä, sillä ehdotetun VR-alueen takia rinne ei voisi laskea järkevästi kohti Sovintoraitin päätyaluetta ja korkeuskäyristä ilmenevän maastonmuodon takia reitti mahdolliselle RMVU-merkitylle alueelle ei olisi mahdollinen.

Valituksen mukaan Sovintoraitin päädyssä huomio kohdistuu siis siihen, että hyväksytyn asemakaavan VU-1 – ja VU-3 -alueet ovat osayleiskaavan päätöksessä muuttuneet rinnerakentamisen estäväksi VR-alueeksi.

Valittajan mukaan osayleiskaavassa ehdotettu kompensatio asialle muuttaen osa asemakaavan VR-alueesta VU-3 -ja VU-4 -alueiksi ei ole riittävä em. maastonmuodon takia.

Valittaja vaatii muutosta osin Uusi-Yrjölän tilan 1:113 omistamalle maa-alueelle ja viittaa lainvoiman 27.10.2010 saaneen Patalahden golfkentän asemakaavan osaan 1, jossa on merkitty VU-alueet siten, että mahdollinen rinne olisi mahdollista toteuttaa Sovintoraitin päädyn läheisyyteen.

Osayleiskaavan lähtökohdat ja suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset tavoitteet huomioidaan rinnakkain MRL 39 §:ssä yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten kanssa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntakaavoitukseen pääasiassa maakuntakaavan kautta. Osa tavoitteista kohdistuu suoraan kuntien kaavoitukseen.

Kunnissa yleiskaava on keskeisin väline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisen edistämässä.

Maakuntakaava

Yleiskaavan laatimisessa on otettu maakuntakaavan sisältö huomioon (MRL 39 §).

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018. Voimaan tullessaan tarkistettu maakuntakaava on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavat.

Himoksen alue on maakuntakaavassa esitetty laajasti matkailupalvelujen alueeksi. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusi rakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Lisäksi yleiskaava-alue sisältyy maakuntakaavan asumisen ja vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistykseen vetovoima-alueeseen, jolla osoitetaan maakunnallisesti tärkeitä matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet ja joiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää muun muassa luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistykseen palvelujen sijoittumista alueelle, turvattu luontoarvot sekä toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen.

Himoksen alueen yleiskaavoitus, osa-alueet 1-7

Himoksen alue on laajasti oikeusvaikutteisten yleiskaavojen piirissä. MRL 42§:n mukaan yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaavaankin kohdistuu velvollisuus ajan tasalla pitämiseen ja yleiskaavaa muutettaessa senkin ratkaisut voivat muuttua. MRL 51§:n mukaisesti kunta päättää, milloin alueelle on laadittava asemakaava.

Alueen yleiskaavoitus on jaettu seitsemään osa-alueeseen.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 1: Osa-alueen 1 yleiskaava käsittää keskeisimmän Himoskyllän alueen ja siihen liittyvät Patalahden ranta-alueet ja Himosvuoren rinnealueet. Osayleiskaavan muutos ja laajennus sai lainvoiman 21.4.2011 julkisella kuulutuksella.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 2-4 /osa 1: Himoksen osa-alueiden 2-4 yleiskaava on hyväksymisvaiheessa jaettu kahteen osaan. Ensimmäiseen vaiheeseen sisällytettiin läntisin, lähes kokonaan asemakaavoitettu osa, joka käsittää golfkenttäalueen ja kylpylän ympäristöineen sekä Länsi-Himoksentien ja sen eteläpuolisen rakentamisalueen. Osa-alueen 2-4 /osaa 1 koskeva osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.12.2016 § 70. Kaava on lainvoimainen.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 2-4 /osa 2: Osan 2 suunnittelualue on kooltaan noin 418 ha. Suunnittelualue sijoittuu pääosin voimassa olevan Himoksen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2001 alueelle.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 5: Osalla aluetta on voimassa Himoksen oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2001.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 6: Osa-alueen 6 yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.9.2013 § 67. Kaava kuulutettiin voimaan 9.11.2015. Osayleiskaava käsittää Himoksen alueen itäisen osan rajoittuen osittain Päijänteeseen.

Himoksen osayleiskaava, osa-alue 7: Patalahden pohjoispuolisella alueella on voimassa Himoksen oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2001.

Asemakaavat

Himoksen osa-alueen 2-4/osa 2 yleiskaavan alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

1. Himoslähde I, LV 01/1994
2. Muurajaismutkan asemakaava, LV 2004
3. Himoslehdon asemakaava, LV 2004
4. Patalahden golfkenttäalueen asemakaava 1. osa, LV 27.10.2010
5. Länsikeskuksen asemakaava, LV 8.2.2012
6. Lintuvuoren asemakaava, kaavan 1. osa, LV 15.8.2014
7. Lintuvuoren asemakaava, kaavan 2. osa, LV 21.3.2016

Ylä-Himoksen asemakaavaehdotus on laadittu samanaikaisesti Himoksen osa-alueen 2-4/osa 2 yleiskaavan rinnalla. 48,5 hehtaarin laajuinen asemakaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.1.-15.2.2018 välisen ajan ja siinä on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 58 410 k-m².

Muut suunnitelmat

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta on päättänyt 29.3.2017 §43 käynnistää Himoksen Master Planin päivitystyön, sillä nykyinen Master Plan ei enää vastaa alueen nykytilannetta eikä uusia tavoitteita. Hanke on käynnistynyt syksyllä 2017 ja valmistuu alkuvuodesta 2019.

Maanomistus, maanvuokrasopimukset, maankäyttösopimukset

Kaupunki toimittaa hallinto-oikeudelle huomioon otettavaksi liitteissä 1A-D esitetyt tiedot valittajien ja kaupungin maanomistusta ja -hallintaa koskien.

Jämsän kaupunki omistaa yleiskaava-alueella noin 75 hehtaarin alueet (Liite 1A). Muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupungin lisäksi merkittäviä suunnittelualueen maanomistajia ovat Himos-Yhtiöt Oy (entinen Hiihtokeskus Himosvuori Oy), Himoslomat ja niihin liittyvät yhtiöt.

Hiihtokeskus Himosvuori Oy ja kaupunki ovat tehneet 1.8.2005 maanvuokrasopimuksen, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle sopimuksessa yksilöidyt maa-alueet (Liite 1A). Vastoin kuin valittaja A antaa ymmärtää valituksen liitteessä 4, tilat Saksala KT 182-410-16-8 ja Himoshaiska KT 182-430-2-79 (suunnittelualueen ulkopuolella) ovat täysimääräisesti kaupungin omistuksessa ja hallinnassa (Liite 1B). Maanvuokrasopimuksessa lisäksi ollut ehto Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n optio-oikeudesta Jämsän kaupungin omistamiin maa-alueisiin samoin kuin Jämsän kaupunginhallituksen päätös (17.3.1987 / §150) varata yhtiölle määräala Saksalan tilasta ovat rauenneet Jämsän käräjäoikeuden (4.8.2008) ja Vaasan hovioikeuden (2.10.2009) antamiin tuomioihin perustuen (Liitteet 1C ja 1D).

Valittajan A viittaamia yleiskaavaan liittyviä maankäyttö- ja rakennuslain 91b§:n tarkoittamia maankäytösopimuksia ei ole eikä niistä ole tiedotettu yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 4.4.2008 ja sitä on täydennetty viimeksi 25.2.2016 (Kaavan liite 13). Maanvuokra- ja maankäytösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä eivätkä sopimukset syrjäytä kaavoitukselle laissa asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Kaavaprosessi ja vuorovaikutusmenettely

Kaavaprosessin vaiheet

1.	2005	Kaavoituspäätös Tekla
2.	2005	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
3.	18.11.–8.12.2008	Kaavan vireille tulo ja OAS nähtävillä
4.	18.8.–11.9.2009, 21.9.–25.9.2009	Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)
5.	12.1.2010	Viranomaisten työneuvottelu
6.	12.10.–10.11.2010	Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 19 §)
7.	3.5.2011	Viranomaisneuvottelu
8.	15.10.–13.11.2012	Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 19 §)
9.	19.8.2015	Viranomaisten työneuvottelu
10.	8.4.–9.5.2016	Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 19 §)
11.	1.11.2016	Viranomaisneuvottelu
12.	11.10.2017	Viranomaisten työneuvottelu
13.	15.1.–15.2.2018	Ehdotusvaiheen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 19 §)
14.	8.10.2018	Ylä-Himoksen rakennetun alueen kiinteistönomistajien erilliskuuleminen
15.	29.10.2018	Kaupunginhallitus §222
16.	5.11.2018	Kaupunginvaltuusto §47

Kaavan vuorovaikutusmenettely on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen mukaisesti. Yleiskaavan nähtävillä oloista on tiedotettu ja kuuleminen on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Valittajien jättämiin mielipiteisiin ja muistutuksiin on vastattu kaupungin vastineissa asianmukaisesti.

Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n erilliskuuleminen

Hiihtokeskus Himosvuori Oy on kutsuttu erilliskuulemiseen viisi kertaa sen jälkeen, kun osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä kolmannen kerran keväällä 2016. Yhtiön edustajat ovat

osallistuneet kolmeen erilliskuulemiseen 22.8.2016, 15.9.2016 ja 2.11.2016. Tilaisuuksiin 25.1.2017 ja 27.9.2017 yhtiön edustajat eivät osallistuneet. Kaikista erilliskuulemisista on laadittu muistiot, jotka on toimitettu osallistujille (Liite 2). Muistioista ilmenee, että kaupunki on esitellyt tilaisuuksissa mm. osa-alueittain Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n hallinnassa olevien alueiden kaavavarauksia ja pyytänyt yhtiötä toimittamaan kaavoituksessa tarvittavia suunnitelmia kaupungille. Tilaisuuksissa Hiihtokeskus Himosvuori Oy:llä on ollut mahdollisuus esittää huomioitaan ja muutosehdotuksiaan kaavaehdotus IV sisältöön liittyen ennen ehdotuksen nähtävillä laittamista. Konkreettisia muutosesityksiä esimerkiksi rinnealueiden rakentamisen suhteen ei kaupunki kuitenkaan saanut valittajilta riittävällä tavalla kaavaprosessin aikana, vaikka siihen on kaupungin toimesta tarjottu useita tilaisuuksia.

Tiedottaminen

Kaavan nähtävilläoloista on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (kaavaselostuksen liite 13) kaupungin www-sivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Lisäksi kaavatyon etenemistä ja suunnitelmia on ollut mahdollista tarkastella Jämsän kaupungin kaavoitusosaston www-sivuilla. Kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa on lisäksi neuvoteltu tarvittavien osallisten kanssa.

Tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyistä muutoksista

Kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset on esitetty liitteessä 3. Muutoksia 1-7 ei ole pidettävä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittamina olennaisina muutoksina. Muutokset ovat laajalla kaava-alueella alueellisesti ja sisällöltään vähäisiä, yhteensopivia ja tarpeen kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja rakennetun tilanteen huomioimiseksi. Muutokset lieventävät luontosuhteiden huomioimisesta aiheutuvia vaikutuksia kaavassa osoitetuille urheilu- ja virkistyspalveluille eivätkä supista valittajien tai muiden osallisten etua.

Kaavaehdotukseen tehty tekninen tarkistus Ylä-Himoksen rakennetulla alueella (muutos 8) koskee vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutos koskee, on kuultu erikseen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti. Alueen kiinteistönomistajia on tiedotettu kirjeitse 5.9.2018 ja järjestettiin erilliskuuleminen 8.10.2018 (Liite 4: Erilliskuuleminen, kiinteistönomistajaluettelo, tiedotekirje, muistio, osallistajat).

Vastoin kuin valittaja A esittää, valittaja ei omista eikä valittajan hallinnassa ole teknisen tarkistuksen alueella kiinteistöjä (katso kohta maanomistus).

Yleiskaavan sisältö

Rinnealueita koskevat kaavamerkinnot, kaavamääräys VU-1

Yleiskaavamääräysten laatiminen pohjautuu ympäristöministeriön asetukseen 31.3.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä sekä ympäristöministeriön ohjeeseen Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11, 2003.

Liitteessä 5 on esitetty VU-1 -alueita koskevien kaavamääräysten sisältö voimassa olevassa yleiskaavassa (KV 16.11.1999, vahvistettu 10.1.2001), viereisen Himoksen osa-alueen 1

yleiskaavassa (KV 22.9.2008, lainvoimainen 21.4.2011) sekä valtuuston 5.11.2018 hyväksymässä valituksenalaisessa yleiskaavassa.

Kaupungin tavoitteena on ollut valituksen alaisen yleiskaavan kaavamerkinnoistä päättäessään selkiyttää ilman asemakaavaa tapahtuvan rakentamisen kokoluokkaa rinnealueilla, koska voimassa olevan kaavan tulkinta on osoittautunut kaupungin kannalta ongelmalliseksi (KHO:n päätös 8.4.2011). Yleiskaavassa laskettelutoimintaa palvelevat alueet on osoitettu VU-1 –alueeksi vastaavalla tavalla kuin välittömästi alueen luoteispuolella sijaitsevassa, jo aiemmin uudistetussa Himoksen osa-alueen 1 yleiskaavassa. Kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen. Merkinnän VU-1 yhteydessä on lisäksi käytetty jaottelua nykyisellään säilyviin, pienin toimenpitein kehitettäviin sekä uusiin tai olennaisesti muuttuviin alueisiin. Loma-asumista ja matkailua palveleva rakentaminen (muu kuin laskettelutoiminta) on rinnealueilla osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaisilla alumerkinnoilla ja merkinnät on varustettu aluetehokkuusluvuilla tai kerrosalalla aiemman yleiskaavan ja osa-alueen 1 yleiskaavan tapaan. Aluerajauksissaan ja -jaotteluissaan yleiskaava on yleispiirteinen eikä pyri asemakaavanomaiseen tarkkuuteen.

Vastoin kuin valittaja A esittää, kaupungilla on oikeus tarkentaa VU-1 -kaavamääräyksen sisältöä määrittelemällä laajan rinnealueen sisällä ilman asemakaavaa tapahtuva rakentaminen muun muassa maisemallisista syistä pienimuotoiseksi alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevaksi rakentamiseksi. Mikäli rinnealueilla syntyy tarpeita kokoluokaltaan mittavampaan matkailua palvelevaan rakentamiseen, sen tulisi tapahtua asemakaavan perusteella.

Keski-Himoksen maankäyttöratkaisu

Jämsän kaupunki on vuokrannut Himos-Yhtiöt Oy:lle kaavamuutoksen alueella Keski-Himoksella sijaitsevat Rinne-Saksalan 4:114 (5,1100 ha) ja Saksalan RN:o 16:8 määräalan (noin 0,7795 ha) viidenkymmenen vuoden maanvuokrasopimuksella (1.8.2005) käytettäväksi urheilu- ja virkistyspalveluja (VU-1) varten (Liite 1A).

Ennen yleiskaavaehdotuksen IV nähtäville asettamista kaupunki linjasi kyseisen vuokra-alueen maankäyttöperiaatteen siten, että yleiskaavassa vuokra-alueen osa säilytetään VU-1 alueena, jolloin alueen nykyinen toiminnallinen status säilyy. Vuokralaisella on mahdollisuus hyödyntää aluetta vuokrasopimuksen käyttötarkoitukseen (VU-1) vuokrakauden loppuun.

Yleiskaavassa kyseiset alueet Keski-Himoksella on esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1).

Rakennusoikeuksien jakautuminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Vastoin kuin valittaja A esittää, kaikkia maanomistajia ja osallisia on yleiskaavaa valmisteltaessa ja siitä päätettäessä kohdeltu yhdenvertaisesti (Suomen perustuslain 6§). Kaavoituksessa noudatettava maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ei syrjäytä kuitenkaan maankäytön suunnittelun muita tavoitteita.

Merkittävänä maanomistajana ja -haltijana Hiihtokeskus Himosvuori Oy:tä on pyritty kuulemaan erilliskuulemisten avulla. Kahden ensimmäisen erilliskuulemisen jälkeen Hiihtokeskus Himosvuori Oy toimitti elo-syyskuussa 2016 kaupungille luottamuksellisia luonnossuunnitelmiin alueen kehittämisestä aiemmilta vuosikymmeniltä. Mahdollisuuksia yhtiön esittämien tavoitteiden toteuttamiseen tutkittiin kaavaehdotus IV:n valmistelussa sekä hissi- ja laskettelu-rinnealueiden että matkailupalvelualueiden suhteen ja huomioitiin kaavassa siinä määrin kuin

se on ollut mahdollista kaavan muita tavoitteita syrjäyttämättä. Luonnossuunnitelmissa ei kuitenkaan oltu huomioitu riittävällä tavalla liito-oravaesiintymiä esimerkiksi hissilinjojen sijoittamisessa rakentamattoman länsirinteen alueella, mistä syystä rinnesuunnitelmiin ehdotettiin muutoksia. Rinnealueille osoitetun rakentamisen aluevarauksissa on huomioitu lisäksi kunnallistekniikan (tiestö, vesihuolto) toteutettavuus. Kaavan liitteessä 17 on esitetty vuonna 2017 laadittu vesihuoltotarkastelu, jossa on kuvattu muun muassa eri alueiden rakentamisjärjestys vesihuollon näkökulmasta. Tarkastelussa oli mukana myös valittajan A esittämiä uusia rinnealueita sekä uusi Ylä-Himoksen rakennusalue.

Valituksenalaisessa yleiskaavassa on kaavassa osoitettu aluetehokkuutta yhteensä noin 255 700 k-m² loma-asuntoja ja matkailupalveluja varten.

Jämsän kaupungin omistamille alueille on yleiskaavassa osoitettu rakentamista noin 27 100 k-m², mikä vastaa likimäärin aluetehokkuutta $e=0.04$.

Liitteessä 6 on esitetty valittaja A:n omistuksessa ja hallinnassa olevat alueet kaupungin rekisteritietojen mukaan vuonna 2016 kaavaehdotuksen III alueella sekä yleiskaavassa esitettyjen aluetehokkuuksien perusteella lasketut teoreettiset rakennusoikeudet alueittain ja maankäyttölajeittain. Valittajan A rakennusoikeudet ovat yleiskaavan mukaan laskien yhteensä 33 466 k-m², mikä vastaa valittajan määrittelemällä ja valituksessaan ilmoittamalla noin 35 hehtaarin tavoitteellisella rakentamiseen varattavalla alueella likimäärin aluetehokkuutta $e=0.10$.

Valittajan A omistamalla alueella on toteutettua rakennusoikeutta noin 3 900 k-m². Valittajan A hallinnassa on kaavoitettuja rakentamisalueita myös valituksen alaisen osayleiskaavan ulkopuolisilla alueilla.

Vastoin kuin Valittaja A esittää, valittajan omistamille ja hallinnoimille alueille on osoitettu vähintäänkin kohtuullisesti rinne- ja matkailupalvelujen rakentamiseen varattuja alueita. Yleiskaava ei aiheuta valittajalle kohtuutonta haittaa (MRL 39§). Se, että muillekin maanomistajille on osoitettu rakentamiseen tarkoitettuja alueita, ei tee kaavasta laitonta.

Rakentamattoman Länsi-Himoksen länsirinteen kaavaratkaisu

Liito-oravan huomioiminen

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukainen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty Suomen luonnonsuojelulain perusteella (LSL 49 §).

Liito-oravalle keskeisten alueiden elinolosuhteita on pyritty parantamaan laadittujen selvitysten pohjalta koko kaava-alueella lisäämällä kaavakartalle tärkeitä liikkumisyhteyksiä kuvaavia ohjeellisia viheryhteystarvemerkeitä, päivittämällä liito-oravakohteiden rajauksia (s-1) sekä huomioimalla keskeiset elinympäristöt kulkuyhteyksineen metsäympäristöstä säästävillä kaavamerkinnöillä (VR/s, VU-3, VU-4).

Läntiselle rakentamattomalle rinnealueelle sijoittuvat koko kaava-alueen kannalta keskeisimmät liito-oravan elinalueet ja liikkumisreitit sekä luonnonsuojelulain 29§:n nojalla suojeltu lehmusmetsikkö (s-1(14), S-2, VR/s). Rinnealueen läpi virtaava puro ympäristöineen on vesi-/metsälakihohde sekä liito-oravan liikkumisreitti (luo-7, VR/s, VU-4).

Läntisellä rakentamattomalla rinnealueella luonnonsuojelun huomioiminen asettaa normaalia enemmän haasteita rinnetoiminnan kehittämiseksi, mikä on aiheuttanut yleiskaavassa

muutoksia rinteiden alaosan asemakaavassa esitettyyn rinnesuunnitelmaan. Yleiskaavassa esitetty laskettelurinnesuunnitelma pyrkii ottamaan asemakaavassa esitettyä kokonaisvaltaisemmin huomioon liito-orava-alueiden ja kulkureittien säilyttämisen yleiskaavallinen kokonaisuus, asemakaavassa osoitettu rakentaminen (lasketteluhalli) sekä Länsi-Himoksen rinnerakentamisen yhteydessä tapahtunut puuston poisto huomioiden.

Vastoin kuin valituksissa esitetään, yleiskaavan laskettelurinnesuunnitelmissa tapahtuneet muutokset ovat perusteltuja ja johtuvat yleiskaavan sisältövaatimusten sekä luonnonsuojelulain huomioimisesta. Asemakaavoitetulla alueella yleiskaavaratkaisu antaa tavoitteen tuleville asemakaavamuutoksille selvittää ja tutkia mahdollisuudet huomioida luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyttäminen asemakaavassa. Kaavamääräykset eivät ole lainvastaisia miltään osin.

Valittajan A alueet

Himos Ski & Golf Chalets Oy:n omistama rakentamaton metsäkiinteistö Rauhala 182-430-1-88 sijoittuu keskeiselle liito-oravan elinalueelle ja liikkumisreitille länsirinteiden alaosassa. Yleiskaavassa liito-oravan elinalue on osoitettu s-1(14) -merkinnällä, liikkumisreitti ohjeellisen viheryhteystarpeen merkinnällä ja metsäkiinteistö VR/s -merkinnällä. Voimassa olevassa Patalahden golfkenttäalueen asemakaavassa osa 1 (lainvoimainen 27.10.2010) liito-oravan elinalue on osoitettu s-1 -merkinnällä ja laskettelurinne VU-1- ja VU-3 -merkinnöillä laskettelurinteeksi.

Valituksessakin on todettu, että liito-orava-alueelle asemakaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä, joiden mukaan rakennettavat hissilinjojen ja laskettelurinteiden väylät eivät saa muodostaa yli 20 m leveämpiä puuttomia aukkoja, ei ole mahdollista noudattaa, kun huomioidaan laskettelurinteiden turvallisuus ja niitä koskevat rakennusmääräykset.

Valittajan A esittämä laskettelurinteiden suunnitteluratkaisun muuttaminen siten, että reitti ohjattaisiin asemakaavassa esitetyllä tavalla liito-orava-alueen läpi Sovintoraitin päätteen läheisyyteen, ei noudata yleiskaavan sisältövaatimuksia ja on luonnonsuojelulain vastainen.

Valittajan B alueet

Valittajan B omistama rakentamaton metsäkiinteistö Uusi-Yrjölä 1:113 sijoittuu rakentamattoman länsirinteiden yläosaan (Liite 1A). Alueella ei ole asemakaavaa. Nähtävillä olleessa yleiskaavassa laskettelurinteiden alue esitettiin yleispiirteisesti VU-4 -merkinnällä, joka huomioi länsirinteiden halkaisevan puroalueen vesitalous- ja luonnonarvot. Valittajan B omistamalle alueelle sijoittuu myös matkailupalvelujen ja loma-asumisen aluevaraukset RM-1- ja RA-1. Yleiskaavassa on varauduttu mahdollisuuteen rakentaa hissilinja ski-in-ski-out -laskettelyyhteyttä varten yleiskaavarajan läheisyyteen siten, että Salavantieltä muodostetaan yhteys hissien ala-asemalle.

Luonnonsuojelun ja rinnetoiminnan yhteinen kehittäminen länsirinteiden alueella on todettu haasteelliseksi ja alueen maastonmuodot mahdollistavatkin lähinnä vain yhteysreittien rakentamisen. Toteutusmahdollisuudet tulevat tutkittavaksi tarkemmassa suunnittelussa.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä valittajan B alueelle tehtiin tarkentavia muutoksia kaavaehdotuksesta jätettyjen muistutusten huomioimiseksi ja laskettelurinteiden toiminnallisuuden parantamiseksi. Muutokset lieventävät luontosuhteiden huomioimisesta aiheutuvia vaikutuksia kaavassa osoitetuille urheilu- ja virkistyspalveluille eivätkä supista valittajien tai muiden osallisten etua. Alueelle tehtiin luontoselvittäjän toimesta tarkentava maastokäynti

30.5.2018 muun muassa liito-oravatilanteen varmistamiseksi Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun pohjalta. Länsirinteen halkaisevan puroalueen vesitalous- ja luonnonarvot huomioivaa kaavamerkintää VU-4 supistettiin alueellisesti koskemaan ainoastaan vesilain säätelemää puroalueen lähiympäristöä. Puron länsipuolinen osuus VU-4 -alueesta on normaalia talousmetsää, joka muutettiin VU-1 -alueeksi kuten keskirinteen asemakaavassa. Puron itäpuolinen osuus VU-4 -alueesta muutettiin VU-3 -alueeksi. Samalla läntistä rinnealuetta laajennettiin vähäisesti lasketteluhallille varatun alueen länsipuolella merkinnällä VU-3, joka huomioi liito-oravan elinolosuhteiden säilyttämisen alueella. Alueellisesti vähäinen muutos koskee sekä asemakaavassa että nähtävillä olleessa osayleiskaavaehdotuksessa VR/s –merkinnällä varattua aluetta. Vaikutusarvioinnin mukaan muutos ei heikennä olennaisilta osiltaan liito-oravareviirin nykytilaa ja on voimassa olevan asemakaavan rinneratkaisuun verrattuna vähiten liito-oravalle haittaa aiheuttava vaihtoehto. Muutosta on pidettävä vähäisenä.

Valittajan B omistamalla alueella rinnealueen yläosassa on valittajan esityksestä lisätty RA-1 -aluetta ja supistettu vastaavasti RM-1 -aluetta siten, että kokonaisrakennusoikeuden määrä säilytetään samana. Muutosta on pidettävä vähäisenä.

Valittajan B esittämä laskettelurinteen suunnitteluratkaisun muuttaminen siten, että reitti ohjattaisiin asemakaavassa esitetyllä tavalla Sovintoraitin päätteen läheisyyteen sekä laskettelurinteen laajentaminen esitettyä enemmän liito-oravan elinalueelle lasketteluhallin länsipuolilla alueella, ei noudata yleiskaavan sisältövaatimuksia ja on luonnonsuojelulain vastainen.

Rakennetun Länsi-Himoksen kaavaratkaisu

Valittajan A hallinnassa oleva rakennetun laskettelurinteen yläosa sijoittuu luonnonsuojelulain 49§:n mukaisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan suojelualueen (S-1) läheisyyteen. Laskettelurinteen yläosassa supistettiin liito-oravan elinaluetta koskevaa kaavamerkintää s-1 (15) vuoden 2017 selvityksiä vastaavasti ja poistettiin asemakaavassa lasketteluhallin ylittävä, epärealistisena pidettävä kulkuyhteys.

Valittajan kiinteistön eteläpuolelle lisättiin liito-oravan liikkumiseen soveltuvien metsäalueiden kautta uusi kulkuyhteys ja liito-oravan elinalueen laajennus s-1 (15) vuoden 2017 selvityksen perusteella.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja rakennetun tilanteen huomioimiseksi laskettelurinteen yläosan kaavamerkinnät VR ja VR/s tarkistettiin VU-3 -merkinnäksi. Alueen toteuttaminen asemakaavan mukaisena VU-1 -rinnealueena oli edennyt pitkälle ja alueen luontoarvot olivat metsänkäsittelyn yhteydessä muuttuneet. Muutos on vähäinen.

Liito-oravaselvitykset ja vaikutusten arviointi

Liito-oravaa koskevat selvitykset

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin 92/43/ETY liitteen IV (a) mukainen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty Suomen luonnonsuojelulain perusteella (LSL 49 §).

Vastoin kuin valituksessa A esitetään, yleiskaavan laatimisessa käytetyt liito-oravaa koskevat selvitykset ovat luonnontieteellisesti kestäviä, laajoja ja ajantasaisia. Selvityksiä on laadittu

kattavasti ja pitkällä aikavälillä vuosina 2006-2018. Kevään selvitykset on tehty optimaalisena ajankohtana huhti-toukokuussa, minkä lisäksi kesän selvityskäynneillä on saatu liito-oravasta täydentäviä jätöshavaintoja. Ajankohdat ovat olleet selvitysten kannalta oikeat. Ajantasaiset selvitykset ottavat huomioon tapahtuneen rakentamisen ja metsänkäsittelyn alueella, mistä syystä selvitysten huomioiminen on johtanut myös muutoksiin kaavaehdotusta valmisteltaessa. Luonto- ja liito-oravaselvitykset sekä vaikutusarvioinnit on raportoitu kaavaselostuksessa sekä kaavaselostuksen liitteissä 3, 4, 5 ja 16.

Himoksen alueen luontoselvityksissä ja liito-oravainventoinneissa on selvitetty lajin lisääntymis- ja levähdysalueita sekä viime vuosina erityisesti kulkuyhteyksiä. Pöyry Environment Oy laati selvityksiä keväällä ja kesällä 2006, kesällä 2007, keväällä 2008 sekä 2009. FCG Oy on tehnyt alueelle liito-oravaselvityksen keväällä 2013.

Viranomaisneuvottelussa 1.11.2016 (Kaavaselostuksen liite 18) todettiin muun muassa, että kokonaisuuden kannalta olisi tärkeää huomioida koko iso alue, jossa liito-oravalla on aiempaa vähemmän elintilaa. Asemakaavoissa esitetyt varaukset eivät välttämättä riitä turvaamaan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja muun muassa puutteellisten kulkuyhteyksien osalta. Tarvittaessa yleiskaavassa tulisi pyrkiä löytämään vaihtoehtoisia kulkureittejä.

Ramboll Finland Oy:n toimesta liito-oravaesiintymien elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä sekä luontokohteiden rajauksia tarkistettiin ilmakuviin ja maastokäyntien pohjalta sekä ELY-keskuksen kanssa käytyjen asiantuntijaneuvotteluiden avulla syksyllä 2016, keväällä ja kesällä 2017. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehtiin tarkentava luontoselvittäjän maastokäynti 30.5.2018.

Liito-oravaselvitysten tulokset Himoksen länsirinteellä

Keski-Suomen ELY-keskus on toistuvissa kannanotoissaan vaatinut erityisesti huomioimaan ja turvaamaan liito-oravan esiintymät ja lajin kulkuyhteydet kaavaratkaisussa (Kaavaselostuksen liite 18). Viheryhteydet, liito-oravan ydinalueet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luo-alueet muodostavat Himoksen alueelle ekologisen verkoston, joka on tärkeää säilyttää myös liito-oravan kulku- ja liikkumisyhteyksien kannalta.

Viranomaisneuvottelussa 11.10.2017 (Kaavaselostuksen liite 18) todettiin, että kevään 2017 liito-oravaselvityksen perusteella kaavoissa esitetyn katetun laskettelurinteen läheisyydessä on tapahtunut muutoksia liito-oravan esiintymisalueissa ja liikkumismahdollisuuksissa. Vuosien mittaan liito-oravan elinympäristöt ovat Himoksen länsirinteellä supistuneet rinnealueella tapahtuneiden metsänhakkuiden ja rakentamisen myötä. Viranomaisneuvottelussa todettiin yhteenvedona liito-oravatarkistuksesta, että alueelta toiselle jatkuvat yhteydet ovat kaavan kannalta tärkeitä huomioitavia. Selvitys toimii myös jatkossa ohjeena viereisten alueiden kaavoituksessa.

Länsirinteellä liito-oravan vakiintuneet lisääntymis- ja levähdysalueet sijoittuvat varttuneeseen kuusimetsään (yleiskaavan VR/s alueelle), jossa on aikaisempinakin vuosina todettu runsaasti merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Länsirinteen liito-oravaesiintymän elinvoimaisuuden kannalta olisi keskeistä välttää ydinalueeseen kuuluvan kuusivaltaisen metsän pilkkomista pienempiin osiin ja pyrkiä pitämään varttuneen kuusikon alue mahdollisimman yhtenäisenä.

Johtopäätökset

Vastoin kuin valittaja A esittää, kaavan vuorovaikutusmenettely on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen mukaisesti. Kaikkia maanomistajia ja osallisia on yleiskaavaa valmisteltaessa ja siitä päätettäessä kohdeltu yhdenvertaisesti.

Vastoin kuin valittaja A esittää, yleiskaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyistä muutoksista on tiedotettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole ollut tarpeen.

Osayleiskaavaratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §). Osayleiskaavan sisällössä on sovitettu yhteen rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen vaatimukset sekä virkistysalueiden riittävyys erityisesti loma-asumisen tarpeita ja palveluiden saatavuutta, liikenteen ja kevyen liikenteen järjestämismahdollisuuksia ja turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön mahdollisuutta sekä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevien vaatimusten kanssa.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettu asianmukaisesti huomioon.

Vastoin kuin valittaja A esittää, yleiskaava ei aiheuta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39§).

Yleiskaavan laatimisessa on huomioitu luonnonarvojen vaaliminen yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisesti (MRL 39§). Yleiskaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Vastoin kuin valituksessa A esitetään, yleiskaavan laatimisessa käytetyt liito-oravaa koskevat selvitykset ovat luonnontieteellisesti kestäviä ja ajantasaisia.

Vastoin kuin valituksessa A ja valituksessa B esitetään, yleiskaavan laskettelurinnesuunnitelmissa tapahtuneet muutokset ovat perusteltuja ja johtuvat yleiskaavan sisältövaatimusten sekä luonnonsuojelulain huomioimisesta (LSL 49 §). Kaavamääräykset eivät ole lainvastaisia miltään osin.

Se, että osayleiskaavan suunnitteluratkaisu on toinen kuin valituksissa, voimassa olevassa yleiskaavassa tai asemakaavassa esitetty ratkaisu, ei tee siitä laitonta.

Lopuksi

Valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta kaavan hyväksymistä koskeva päätös olisi lainvastainen, jolloin se tulisi hylätä tai sitä tulisi muuttaa.

Ramboll Finland Oy
Alue- ja kaupunkisuunnittelu



Liisa Märijärvi-Vanhanen
Projektipäällikkö
Johtava asiantuntija



Juha-Matti Märijärvi
Ryhmäpäällikkö

Liitteet

- 1A. Kaupungin ja valittajan B omistamat alueet sekä valittajalle A vuokratut alueet
- 1B. Korjaus valittajan A liitekarttaan 4
- 1C. Jämsän käräjäoikeuden päätös
- 1D. Vaasan hovioikeuden päätös
2. Muistiot, Hiihtokeskus Himosvuori Oy:n erilliskuuleminen
3. Tarkistukset kaavaehdotukseen, KH 29.10.2018 §222
4. Erilliskuuleminen, kiinteistönomistajaluettelo ja tiedotekirje, muistio, osallistujat
5. Kaavamerkintä VU-1 Himoksen alueen yleiskaavoissa
6. Valittajan A alueet ja aluetehokkuudet yleiskaavassa