

Kunnan lausunto hallinto-oikeuteen tehtyyn valitukseen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää Hollolan kunnan lausuntoa valitukseen, joka koskee valtuuston 9.3.2026 tekemää päätöstä § 5 Norolanpellon asemakaavan muutoksen hyväksymisestä.

Valituksen sisällön pääkohdat

1. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
2. Päätöksen perusteena olevat selvitykset ovat puutteellisia, vanhentuneita ja osittain ristiriitaisia
3. Päätös aiheuttaa yksittäiselle maanomistajalle kohtuuttoman haitan
4. Kaavaratkaisu on epä johdonmukainen ja maanomistajia kohdellaan epätasapuolisesti
5. Päätöksen perustelut ja valmistelu ovat ristiriitaisia

Kunnan vastine:

1. Valituksessa otetaan kantaa valmistelun aikaiseen tiedottamiseen ja kuulemiseen sekä tietojen toimittamiseen.

Valituksen ensimmäisessä kohdassa viitataan kunnan omaan muistioon, jonka kunta on laatinut kunnan ja kiinteistönomistajan Rn:o 98-414-2-429 kanssa 19.8.2024 järjestetystä tapaamisesta. Maanomistaja kertoi tapaamisessa, ettei kunnan lähettämät kirjeet ole häntä tavoittaneet. Tapaamisessa varmistettiin maanomistajan oikeat yhteystiedot. Tämän jälkeen kunta on tarkistanut, että siihen mennessä lähetetyt kirjeet lähtivät kyseiseen osoitteeseen.

Kaava-aineistosta on voinut jättää mielipiteitä/muistutuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmien, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikoina alueidenkäyttölain, AKL (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA mukaisesti. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille on postitettu kirjeet kaavan vireilletuloon ja valmisteluun liittyen 1.12.2022, 16.6.2023 ja 17.4.2024.

Kunta on kaavaluonnosvaiheesta saakka ollut valmis korvaamaan kaavamuutoksesta aiheutuvan menetyksen AKL (ent. MRL) 101 §:n mukaisesti. Kunta on asiaan liittyen lähettänyt erilliskirjeen kaavaluonnosvaiheen postituksen yhteydessä 17.4.2024 ja asiasta on sen jälkeen pyydetty maanomistajan näkemystä ennakkoon useaan kertaan kaavan ehdotusvaiheeseen saakka.

Kiinteistönomistajalle Rn:o 98-414-2-429 on lähetetty kirjeet edellä mainittuina aikoina. Lisäksi aiemmat lähetykset vireilletuloon ja valmisteluun liittyen on

lähetetty uudelleen maanomistajalle kopiona 13.8.2024 tapaamista koskevan kirjeen yhteydessä.

Kaavan vireilletulosta ja valmistelusta on kuulutettu kunnan sähköisellä ilmoitustaululla internetissä sekä Hollolan Sanomissa 7.12.2022, 19.6.2023 ja 20.4.2024 sekä kaavaehdotuksesta 20.9.2025. Kaavaehdotukseen liittyvä kuulemiskirje on postitettu maanomistajalle 15.9.2025.

Kaavaehdotus tuli nähtäville vuotta myöhemmin 19.8.2024 järjestetystä maanomistajatapaamisesta, joten maanomistajalla on ollut tapaamisen jälkeen mahdollista vaikuttaa kaavaprosessiin vielä tapaamisen jälkeen.

Kaavaprosessin eri vaiheiden aineistot ovat olleet nähtävillä ja ladattavissa kaavan sivuilta internetistä. Aineistot ovat olleet myös kuulutusten liitteinä sähköisellä ilmoitustaululla. Lähetetyissä kuulemiskirjeissä on ollut linkki/polku, mistä aineistot löytyvät. Tämänhetkinen osoite, mistä eri vaiheiden aineistot näkyvät löytyy: [https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset/Asemakaavan_muutos_Norolanpelto_098_2327\(19854\)](https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset/Asemakaavan_muutos_Norolanpelto_098_2327(19854)) Lisäksi maanomistajalle on lähetetty erikseen sähköpostilla olennaisia luontoselvityksiä, ensin 12.9.2024 julkisina versioina ja myöhemmin 13.1.2025 alkuperäisinä versioina tiedon jakamisperusteen (sisältää salattua tietoa) selvittämisen jälkeen. Nämä kolme eri luontoselvitystä ovat: Hollolan Norolanpellon luontoselvitykset vuodelta 2023, Hollolan Toisenmäentien kaavamuutoksen luontoselvitys vuodelta 2022 ja Raikkosen alueen luontoselvitys vuodelta 2016. Lisäksi 6.6.2025 on toimitettu kaava-aineistolinkki (yllä mainittu linkki kaavasivuista internetissä) ja pyydetty asiakirjat, joita ovat

- 19.8.2024 muistio maanomistajatapaamisesta
- diasetti, joka käyty läpi 19.8.2024 maanomistajatapaamisessa
- luonnosvaiheen lausuntopyyntö viranomaisille
- ELY-keskuksen lausunto
- Elinvoimavaliokunnan pöytäkirja 27.5.2025

Lisäksi kaavoittaja on viestissään kertonut, että asiakirjoja voi pyytää tarvittaessa lisää prosessin varrella.

Kaavan ehdotusvaiheen muistutuksen vastine on postitettu maanomistajalle 29.1.2026, jossa on suora lainaus 5.11.2025 ELY-keskuksen kunnalle lähettämästä toteamuksesta tonttia koskevassa asiassa.

Kunta katsoo, että kuuleminen on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain, myöhemmin alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti, ja kirjeitä on postitettu edellytettyä laajemmin.

2. Valituksessa otetaan kantaan luontoselvitysten vanhentuneisuuteen ja puutteellisuuteen. Valittajalle jää epäselväksi, mihin kaavan luonnonsuojelulliset perustelut perustuvat. Valittajan tiedon mukaan maastokäynneistä ei ole tiedotettu.

ELY-keskuksen kanssa on keskusteltu kaavaprosessin aikana, ovatko selvitykset puutteellisia tai vanhentuneita. Edellä mainittu ELY-keskuksen toteamus 5.11.2025 kokoaa tonttia koskevan asian: ”Raikkosen alueen luontoselvityksen (2016) perusteella alueella on todettu luonnonsuojelulain 78 §:n mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka heikentäminen tai hävittäminen on kiellettyä. Alueen on todettu säilyneen lajille soveltuvana ja lajille saavutettavana Norolanpellon luontoselvityksessä (2023). Liito-oravan on todettu esiintyvän n. 200 metrin etäisyydellä Toisenmäentie luontoselvityksessä (2022).

Liito-oravan ekologiaan kuuluu, että 1–2 vuotta elävänä lajina todetut lisääntymis- ja levähdyspaikat tyhjenevät yksilöiden kuoltua, ja palaavat käyttöön uusien sukupolvien levittäytyessä asumattomille reviireille. EU-tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan (ennakkoratkaisut C-357/20 ja C-477/19) myös sellaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat, jossa laji ei enää eläisi, on pidetty direktiivin mukaan suojeltavina, jos on riittävän todennäköistä, että kyseinen laji palaa näille paikoille. Korkein hallinto-oikeus on myös päätöksessään (Muu päätös 2451/2023) todennut, että tämä tulkinta soveltuu myös liito-oravaan.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aiemmin laadittujen ja asemakaavoituksen yhteydessä laadittujen selvitysten sekä Lajitietokeskuksen aineistojen perusteella laji esiintyy alueella, ja lajin palaaminen lisääntymis- ja levähdyspaikalle on todennäköistä. Lajin käyttämien pesäpuiden lisäksi lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaamisen kannalta keskeistä on sen säilyminen ekologisesti toimivana.

Alueella aiemmin laaditut ja asemakaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset antavat ajantasaisen tiedon suunnittelualueen luonnonarvoista ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta.

Liito-oravan lisäksi alueella on useita muita maankäytössä huomioitavia luonnonarvoja (Uhanalaiset ja edustavat lehdot: Tuore runsasravinteinen lehto (EN), tuore keskirasviteinen lehto (VU) ja lepakoille tärkeä alue (luokka II)).”

Kuten kohdassa 1 on mainittu, maanomistajalle on lähetetty erikseen sähköpostilla olennaisia luontoselvityksiä, ensin 12.9.2024 julkisina versioina ja myöhemmin 13.1.2025 alkuperäisinä versioina tiedon jakamisperusteen (sisältää salattua tietoa) selvittämisen jälkeen. Nämä kolme lähetettyä luontoselvitystä ovat: Hollolan Norolanpellon luontoselvitykset vuodelta 2023, Hollolan Toisenmäentien kaavamuutoksen luontoselvitys vuodelta 2022 ja Raikkosen alueen luontoselvitys vuodelta 2016.

Lisäksi virallisen kaava-aineiston oheisaineistona on kaavaehdotuksen nähtävilläolosta alkaen ollut katsottavissa erillinen asiantuntijan laatima

luontovaikutusten arviointi: Hollolan Norolanpellon asemakaavan muutos, kaavaluonnos (098 23-275) -vaikutukset luontoarvoihin, vuodelta 2024, joka on laadittu nähtävillä olleen kaavaluonnoksen pohjalta. Mainintoja luontovaikutusten arvioinnista tonttia koskien:

Kohta 3 vaikutukset luontotyypeihin:

”Kaavaluonnoksen alueella on kolme lehtoluontotyyppin perusteella rajattua luo-3 -aluetta. Rajauksilla turvataan selvitysalueiden 1 ja 2 edustavimpia lehtoja. Luo-merkinnän kaavamääräystä on suositeltavaa täydentää sallimalla kohteella vain sellaiset metsänhoitotoimenpiteet, jotka säilyttävät tai parantavat luontotyyppin ominaisuuksia. Muita metsäalueita on kaavoitettu merkinnöillä MY-1, M-2 ja VL-4. Näiden alueiden kaavamääräyksiin sisältyy luontoarvot huomioon ottavia mainintoja.”

Kohta 4. vaikutukset liito-oravaan:

”Toisenmäentien länsipuolella vuonna 2016 todetun liito-oravan elinpiirin alueella on kaavaluonnoksessa myös luontotyyppin perusteella rajattu luonnon monimuotoisuudelle tärkeä alue (luo-3). Luo-3 -alueiden kaavamääräyksiin tulisi liittää kasvillisuustyyppin lisäksi selkeästi puustoon viittaava maininta, jossa sallittaisiin vain luontotyyppin ominaisuuksia säilyttävät tai parantavat metsähoitotoimenpiteet. Näin luontotyyppin säilyminen olisi myös liito-oravan kannalta paremmin turvattu.”

” Toisenmäentien länsipuolen metsää on kaavoitettu myös lähivirkistysalueeksi (VL-4), jonka kaavamääräyksessä mainitaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen- ja heikentämiskiello sekä sallitaan vain sellaiset metsänhoitotoimet, jotka ottavat huomioon luonto- ja ympäristöarvot. Kaavamääräys turvaa asiantuntevasti sovellettuna elinympäristön säilymisen liito-oravalle.”

”Käytännössä liito-oravan elinympäristöjen hoidossa tehokkain keino on säilyttää kohde mahdollisimman luonnontilaisena. Liito-oravan elinympäristöjen laadun turvaamisessa tulisi ottaa huomioon, että liito-orava käyttää tyyppillisesti useita pesäkoloja, jolloin lisääntymis- ja levähdyspaikkojakin on tavallisesti useita, samoin elinpiireillä voi olla useita ydinalueita. Liito-oravan elinalueiden painopisteet vaihtelevat usein vuosien välillä, ja käytössä olevat elinpiirit voivat siirtyä osittain tai kokonaan läheisiin elinympäristöihin, jos sellaisia on tarjolla. Yksittäisen kartoituksen tulos kertoo parhaimmillaan vuosikohtaisen tilanteen, tai ainakin tilanteen kartoitusta edeltävänä vuodenaikana, mutta kokokuva esiintymän alueesta voi jäädä puutteelliseksi, mikä painottaa varovaisuusperiaatteen noudattamista elinpiirien ja niiden lähialueiden metsänhoidossa. Liito-oravakannoissa on todettu viime vuosina voimakasta vähentymistä Etelä-Suomessa, mikä koskee myös Lahden seutua (esim. Metsänen ym. 2023). Liito-oravan tunnettuja elinpiirejä ja elinympäristöjä viheryhteyksineen on sen vuoksi syytä ottaa korostetusti huomioon maankäytön suunnittelussa.”

Kohta 5. vaikutukset ekologisiin yhteyksiin:

”Kaavaluonnoksesta puuttuvat muut vih-merkinnät. Luonnoksessa ei ole osoitettu ekologisia yhteyksiä, jotka yhdistäisivät kaavan alueella olevan liito-oravan esiintymän länsipuolella oleviin Raikkosen alueen liito-oravan elinympäristöihin (mm. Mäkinen & Laitinen 2016). Yhteyden Lahden Kilpiäisten alueen esiintymien (Metsänen ym. 2023) suuntaan tulisi myös ilmetä kaavassa. Samoin puuttuu yhteysmerkintä kaava-alueelta koillisen suuntaan. Merkintöjen tulisi näkyä ainakin yhteyden kannalta kriittisimmillä teiden ylityspaikoilla ja kaava-alueen reunoilla.”

”Luontoselvitys 2:n liito-oravaosiossa on esitetty kartalla viheryhteyksiä, jotka ovat liito-oravalle soveltuvia (sivu 35, kuva 14) Norolanpellon asemakaava-alueella. Kartan pohjalta ja ilmakuvien sekä maastokäynnin perusteella on tässä arvioissa viheryhteyksiä tarkennettu (kuva 3). Yhteyksien turvaaminen on kaavan tavoitteiden mukainen, itä-länsisuuntainen viheryhteys säilyisi näin toimivana puustoisia yhteyksiä vaativille metsälajeille.

Avointen paikkojen ylitykset tarkennetussa yhteysverkossa on merkitty kohtiin, joissa ylitettävä alue on mahdollisimman kapea ja turvallinen metsäympäristöä vaativille lajeille. Karttaan merkityt ylityspaikat ovat todennäköisesti ainoat kohdat, joita liito-oravat voivat turvallisesti käyttää asemakaava-alueella. Pohjoinen tärkeä ylitys sijoittuu yksityistontille. Liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet indikoivat myös useille muille metsälajeille sopivia kulkuyhteyksiä.”

Kohta 11. Yhteenveto: Suositukset

Kohta 11.2 Liito-orava:

”- luo-3 alueet säilyttävät luontotyyppejä, joissa on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Kaavamääräysten täydentäminen sallimalla kohteella vain sellaiset metsänhoitotoimenpiteet, jotka säilyttävät tai parantavat luontotyyppin ominaisuuksia, turvaavat yleensä myös liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä alueella.”

Kohta 11.3 Ekologiset yhteydet:

- kaavan tavoitteiden mukainen itä-länsisuuntainen viheryhteys säilyisi parhaiten osoittamalla kaavassa vaativien metsälajien tarvitsevat toimivat ekologiset yhteydet.

- Ekologiset metsälajiston liikkumisen turvaavat yhteydet tulisi merkitä kaavaan.

- Kaavamääräyksen tulisi edellyttää, että yhteys säilytetään ja sitä vahvistetaan, eikä ajallisia katkoksia sallita.

- VIH-merkintöjen tulisi näkyä ainakin yhteyden kannalta kriittisimmillä teiden ylityspaikoilla ja kaava-alueen reunoilla.

- Eteläiseen tärkeään ylityskohtaan on kaavassa merkitty asuinpientalojen kortteli (AP 244). Korttelille rajattua aluetta tulisi supistaa eteläosasta toimivan ylityskohdan säilymiseksi.”

Kaavaehdotuksessa huomioitiin luontovaikutusten arvioinnissa esitetyt täydennystarpeet.

Maastokäyntejä on tehty alueella, ja kunta on etukäteen lähettänyt asiasta kirjeet kartoitusalueita koskevien kiinteistöjen omistajille 19.4.2023. Kirje on lähetetty myös kiinteistönomistajalle Rn:o 98-414-2-429.

Edellä mainituissa luontoselvityksissä 3 kpl ja luontovaikutusten arvioinnissa on kerrottu kartoitusten ajankohtia, havaintoja ja selvityksiä. Vuoden 2016 selvityksen yhteydessä tontilta on löydetty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi määritelty alue. Vuoden 2022 selvitys ei koskenut kyseistä tonttia, mutta liito-oravat havaittiin Toisenmäentien itäpuolella sijaitsevalla metsäalueella. Vuoden 2023 selvitys (s. 33-34) kertoo, että: ”kartoitetulta alueelta ei löytynyt liito-oravan jätöksiä. Vuoden 2016 kartoituksessa todettu lisääntymis- ja levähdyspaikka ympäristöineen on säilynyt liito-oravalle soveliaana elinympäristönä. Metsikössä on liito-oravan suosimia suuria kuusia, haapoja ja muita ravintopuiksi sopivia lehtipuita. Alueella on useita kolopuita ja risupesäitä. Sieltä on myös edelleen latvusyhteydet sekä itäpuolen metsään että länsipuolelle Raikkosen alueella aiemmissa kartoituksissa todettuihin liito-oravan elinpiirien alueisiin. Selvitysalueella ei ole tietävästi tehty kartoituksia kevään 2016 jälkeen, joten liito-oravan esiintymisestä paikalla ole tietoa viime vuosilta.

Liito-oravan biologiaan kuuluu, että reviirit ja elinpiirit ovat vaihtelevin väliajoin asuttamatta. Liito-orava on lyhytikäinen laji, keskimäärin vain noin 1–2 vuotta. Kun liito-orava kuolee, elinpiiri voi saada uuden asukkaan nopeastikin esimerkiksi reviirinhalijanaaraan jälkeläisistä tai muualta tulleista yksilöistä edellyttäen että paikalle on riittävän puustoiset latvusyhteydet muista metsistä. Elinpiiri voi jäädä myös tyhjäksi pidemmäksi aikaa, ennen kuin uusi asukas asettuu paikalle. Mahdollisesti myös kannanvaihtelut laajemmalla alueella vaikuttavat liito-oravan määriin.

Liito-oravan suojelun kannalta on suositeltavaa, että metsärakenteeltaan sopivat paikat säästetään, jos niillä tai niiden lähellä on todettu aiemmin reviirejä ja elinpiirejä, ja alueille on edelleen kulkuyhteydet ympäröivistä metsistä. Norolan-Raikkosen alueen kaikissa kartoituksissa vuosien 2010–2022 välillä on tehty liito-oravahavaintoja, mikä osoittaa alueen soveltuvuuden lajille. Suositeltavaa on, ettei selvitysalueella sijaitsevalle vuonna 2016 todetulle elinpiirille suunnitella elinympäristöä muuttavaa maankäyttöä, koska alue on edelleen sovelias liito-oravalle.

Puustoiset kulkuyhteydet Norolanpellon-Raikkosen alueen tunnistettujen liito-oravan elinpiirien välillä tulisi turvata. Teiden ja avointen paikkojen reunoilla tulee olla kummallakin puolella riittävän korkeaa puustoa, jotta liito-oravalla on mahdollisuus ylittää avoin alue liitämällä latvuksesta toiseen. Turvallinen ylityspaikan puiden välinen etäisyys on 20–30 metriä. Ylityspaikan ja kapeiden yhteyskäytävien puut voivat olla alttiita kaatumaan tuulessa, jos niitä on liian vähän. Siksi tulisi pidättyä puiden kaadosta tällaisissa kohteissa

ja varmistaa esimerkiksi istutuksin, että puustoa on riittävästi myös tulevaisuudessa puskuroimaan tuulen vaikutusta. Kuvassa 14 on osoitettu huomioon otettavia kulkuyhteyksiä.

Todennäköisesti selvitysalueen ja sen ympäristön liito-oravien tärkeimmät teiden ylityspaikat ovat pohjoispuolella Toisenmäentien ja Norolantien risteyksen lähellä sekä mahdollisesti Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien risteyksen lähellä. Näiden kautta liito-oravilla on mahdollisuus liikkua läntisten ja itäisten elinpiirialueiden välillä ja yhteys toimii myös Karjusaaren suuntaan metsien ja puustoisten asutusalueiden kautta. Huomiota on kiinnitettävä myös ylityspaikkojen puuston korkeuteen ja määrään. Alueen ylityspaikat ovat harvojen puiden varassa, joten niitä tulisi vahvistaa. Puustoiset yhteydet eri alueiden välillä ovat tärkeitä liito-oravan lisäksi myös muulle metsälajistolle.”

Kunnan katsoo, että selvitykset ovat olleet riittävät ja ajantasaiset.

Valittajan käsityksestä siihen, ettei kyseinen kiinteistö voi toimia liito-oravan siirtymäalueena todettakoon edellä mainitun lisäksi, että kiinteistön pohjois- ja länsipuolella on 12.7.2017 voimaan tullut kaava, johon Raikkosen alueen luontoselvitys vuodelta 2016 on ollut osaltaan vaikuttamassa. Kiinteistö Rn:o 98-414-2-429 ei ole ollut mukana 12.7.2017 voimaan tullessa kaava-alueessa, mutta luontoselvitys on ulottunut kiinteistön Rn:o 98-414-2-429 alueelle. Nämä kiinteistön Rn:o 98-414-2-429 viereiset alueet ovat 12.7.2017 voimaan tullessa kaavassa lähivirkistysaluetta VL-3-merkinnällä. VL-3-alueen määräys: ”Alue tulee säilyttää metsäisenä, avohakkuu on kielletty. Alueella sallitaan vain sellaiset metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka huomioivat luonto- ja ympäristöarvot sekä säilyttävät eliöstön liikkumisen kannalta riittävän puuston ja turvaavat eliöstön kulkuyhteydet viereisille alueille. Alueen maastonmuotoa ei saa muuttaa.” Tämä antaa jo käsitystä siitä, että 12.7.2017 voimaan tulleen kaavan VL-3-alueen vieressä oleva rakentamaton kiinteistö Rn:o 98-414-2-429 alueena on käytännössä samaa yhtenäistä ekologista aluetta ja yhteyttä.

Ekologinen / liito-oravayhteys kulkee 12.7.2017 voimaan tulleelta kaava-alueelta kiinteistön Rn:o 98-414-2-429 kautta etelään, josta yhteys jatkuu Karjusaarenkadun ylittäen ensin etelään ja sieltä edelleen Karjusaarenkadun yli idän suuntaan, ja toisin päin. Ekologisten yhteyksien kartta löytyy luontovaikutusten arvioinnista (kuva 3).

Huomattava rakentaminen on osoitettu Norolanpellon asemakaavamuutoksessa Toisenmäentien itäpuolelle ja osittain Karjusaarentien eteläpuolella. Toisenmäentien itäpuolella sijaitseva alue on entistä peltoaluetta. Karjusaarentien eteläpuolella sijaitevat alueet ovat pääosin tuoreita heinäniittyjä ja täytemaita. Kyseisiä alueita ei ole määritelty tärkeiksi ekologisiksi yhteyksiksi, eikä liito-oravan elinympäristöksi.

3. Valittaja ottaa esille tilanteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan. Valittajan mukaan päätös kohdistuu erityisen ankarasti yksittäiseen maanomistajaan verrattuna ympäröivään alueeseen.

Kunta on kaavaluonnosvaiheesta saakka ollut valmis korvaamaan kaavamuutoksesta aiheutuvan menetyksen AKL (ent. MRL) 101 §:n mukaisesti. Kunta on asiaan liittyen lähettänyt erilliskirjeen maanomistajalle kaavaluonnosvaiheen postituksen yhteydessä 17.4.2024 ja asiasta on sen jälkeen pyydetty maanomistajan näkemystä ennakkoon useaan kertaan kaavan ehdotusvaiheeseen saakka. Kaavamuutoksesta aiheutuva haitta arvioidaan. Haitasta suoritettavat toimet ja korvaus pannaan täytäntöön vasta, kun kaava on saanut lainvoiman.

Valittajan verratessa ympäröiviin alueisiin, todetaan, että ympäröivillä alueilla on lainvoimaiset kaavat. Viereisellä Raikkosen alueelle laaditussa kaavassa luontoselvitykset ovat vaikuttaneet kaavaratkaisun sisältöön. Luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Todettakoon myös, että lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty kaavatilanteesta riippumatta (Luonnonsuojelulaki 78 §).

4. Valittaja ottaa kantaa kaavaratkaisun epä johdonmukaisuuteen siitä, että kiinteistön rakennusoikeus poistuu samalla kun kaava mahdollistaa muualle huomattavaa uudisrakentamista. Valittajan mukaan maanomistajia kohdellaan epätasapuolisesti.

EU:n luontodirektiivin sekä luonnonsuojelulain mukainen liitteen IV kuuluva liito-orava on tiukasti suojeltu laji. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. (Luonnonsuojelulaki 78 §). Vuoden 2016 Raikkosen alueen kaavoituksen yhteydessä kiinteistö on havaittu liito-oravan elinympäristöksi. Kiinteistöllä on havaittu selvityksen yhteydessä myös tarkemmat löydökset, joita koskee lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämis- ja heikentämiskielto.

Kaavamuutoksessa tonttia ei ole kaavaan osoitettu, koska kiinteistö on rakentamaton. Kiinteistöllä tehtiin karttatarkastelu, jossa katsottiin, jäisikö liito-oravahavaintojen (kolopuut ja papanahavainnot) suojaetäisyyksien jälkeen rakentamiskelpoista aluetta. Tarkastelu osoitti, ettei alueelle jää tilaa rakentamiselle liito-oravahavaintojen suojaetäisyydet huomioiden.

Kaavamuutoksen alueella ei ole muita voimassa olevan kaavan rakentamattomia tontteja. Rakennetuille tonteille on osoitettu Norolanpellon asemakaavamuutoksessa luontoarvoihin liittyviä määräyksiä, jossa luontoarvoja esiintyy (vih-2, luo-3, s-1). Norolanpellon kaavamuutoksessa ei ole osoitettu rakentamista luonnonsuojelulain määrittelemiін suojeltaviin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin tai niiden lähiympäristöön.

Kunta katsoo, että maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti, huomioiden kiinteistöjen yksilölliset tilanteet siitä, missä, ja minkälaisia luontoarvoja alueella esiintyy.

5. Valittaja ottaa esille kunnan päätöksenteon, ja miksi asia on tuotu uudelleen päätöksentekoon ilman merkittäviä muutoksia. Valittajan mukaan asiassa on jäänyt epäselväksi, miksi juuri tämän kiinteistön rakennusoikeus on poistettu kokonaan. Lisäksi valittajalle jää epäselväksi, miksi asian valmistelusta vastuussa olevat viranhaltijat eivät ole valittajan käsityksen mukaan olleet tietoisia kiinteistöä koskevista aiemmista vaiheista, vaikka asia on ollut vireillä useiden vuosien ajan ja valmisteltu useissa toimielimissä.

Se, miksi kyseiseltä kiinteistöltä on rakennusoikeus poistettu kokonaan, on perusteltu kohtaan 4 annetussa vastauksessa. Lisäksi asiaa tukevat em. luontoselvitykset ja ELY-keskuksen kanssa käyty yhteydenpito asiasta.

Valittaja kysyy, miksi kaavaratkaisu on tuotu uudelleen päätöksentekoon ilman merkittäviä muutoksia. Tällä tarkoitettaneen elinvoimavaliokunnan päätöstä asettaa kaavaehdotus nähtäville. Ensimmäisellä kerralla 27.5.2025 § 75 päätöksenteossa ei päätetty asettaa kaavaehdotusta nähtäville ehdotuksen mukaisesti. Kokouksessa enemmistö kannatti tehtyä muutosesitystä: Kaavaehdotuksesta VL-4 alueesta poistetaan viheraluumerkintä, tilalle laitetaan AL-merkintä. Kokouksen jälkeen viranhaltijat ovat selvittäneet päätöksen mukaisen muutoksen toteuttamismahdollisuutta. Tässä vaiheessa tehtiin yllä kohdassa 4 mainittu karttatarkastelu sekä pidettiin työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 29.8.2025. Työneuvottelun tuloksena päädyttiin viemään kaavaehdotus uudelleen elinvoimavaliokunnan käsittelyyn, jossa VL-4-aluetta perusteltiin tarkemmin. Kaavaehdotusta ei muutettu elinvoimavaliokunnan kokouksen 27.5.2025 §75 jälkeen. Kaavaehdotus hyväksyttiin nähtäville elinvoimavaliokunnan kokouksessa 9.9.2025 § 106, jonka pöytäkirjassa on perustelut siihen, miksi kaavaehdotusta ei ole muutettu elinvoimavaliokunnan kokouksen 27.5.2025 jälkeen.

Valituksen lopussa valittajalle jää epäselväksi, miksi asian valmistelusta vastuussa olevat viranhaltijat eivät ole valittajan käsityksen mukaan olleet tietoisia kiinteistöä koskevista aiemmista vaiheista, vaikka asia on ollut vireillä useiden vuosien ajan ja valmisteltu useissa toimielimissä. Epäselväksi lausunnon antajalle jää, mitä tällä tarkoitetaan.