

14.10.2022

Dnro 561/03.04.04.04.16/2022



Asia Asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja Salpausselän luonnonystävät ry

Päätös, josta valitetaan

Lahden kaupunkiympäristölautakunnan päätös 27.1.2022 § 6

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen A-2807 (Hollolankatu 12) ja siihen liittyvän tonttijaon M-21-179.

Käsittely hallinto-oikeudessa

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.

Perustelut

Asemakaavan muutoksen on hyväksynyt valtuuston sijaan lautakunta, vaikka kaavaehdotuksesta on tehty perusteltu muistutus.

Asemakaavan muutos on maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n ja 5 §:n sekä 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Asiassa ei ole selvitetty muita vaihtoehtoja rakennuksen säilyttämiseksi. Suunnittelu ja vaikutusten arviointi ei ole ollut riittävää myöskään tonttiliikenteen osalta. Kaavamuuotos kaventaa Radiomäen hienoa luontoympäristökokonaisuutta. AL-tontin lisääntyvälle liikenteelle ei ole järjestetty turvallista ajoyhteyttä Hollolankadulta. Kaavaselostuksen maininta, jonka mukaan asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen, on harhaanjohtava, koska maakuntakaavan ja yleiskaavan yleismääräykset sallivat tarvittaessa muutakin kuin alueen kokonaismerkinnän mukaista maankäyttöä. Kaavaselostuksessa ei ole tuotu esiin alueen historiallista ulottuvuutta.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunkiympäristölautakunta on antanut lausunnon, jossa on muun ohella todettu, että asian käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe. Kaavan hyväksymiskäsittely olisi kuulunut kaupunkiympäristölautakunnan sijaan kaupunginvaltuustolle.

Salpausselän luonnonystävät ry on antanut selityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoo kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien asemakaavojen hyväksyminen kuuluu kuitenkin kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaan.

Hallintosäännön mukaan asemakaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä silloin, kun:

- muutetaan kadun torin, puiston tai muun alueen nimeä taikka kaupunginosan tai korttelin nimeä tai numeroa,
- muutetaan rakennusoikeutta siten, että
 - korttelin sisällä siirretään rakennusoikeuksia maanomistajien suostumuksella lisäämättä korttelissa sallitun rakennusoikeuden määrää;
 - asuinpientalojen korttelialueen rakennusoikeutta lisätään vastaamaan enintään tehokkuuslukua 0,3 tai enintään 10 % (aputilat poislukien) voimassa olevassa kaavassa osoitetusta;
 - muiden korttelialueiden rakennusoikeutta lisätään enintään 10 %:lla, kuitenkin enintään 1 000 k-m² kaupunginvaltuuston hyväksymästä rakennusoikeudesta ja kerrosalasta;
- muutetaan olemassa olevan asuinrakennuksen ullakkotilan käyttötarkoitusta,
- muutetaan julkisivuja, rakennusmateriaaleja, rakentamistapaa, rakennusaloja, asuntojen enimmäismäärää tai keskipinta-alaa, autopaikkamäärää tai autopaikkojen sijoitusta, ajoyhteyttä, istutuksia tai viemäriä taikka muun johdon sijoittumista koskevia asemakaavamerkintöjä tai määräyksiä,
- muutetaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavassa määritellyjä rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua yhdellä kerroksella tai rakennuskorkeutta vastaavalla tavalla,

- muutetaan enintään kaksikerroksisten rakennusten korttelialueella rakennettavaksi sallitun rakennuksen talotyyppiä,
- muutetaan alueen käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, saman pääkäyttötarkoituksen puitteissa,
- muutetaan virkistys- tai katualueelle jo toteutunut ja käytössä oleva paikoitusalue, huoltoyhteys tai muu perusteltu pihatoiminto korttelialueeksi,
- muutetaan liian suuri katualuevaraus korttelialueeksi (katusuunnitelman tai lohkomisen perusteella),
- tehdään kaavaan edellä mainittuihin muutoksiin verrattavissa oleva tarkistus.

Hallintosäännössä on edelleen todettu, että muutosta ei ole pidettävä vähäisenä, jos se merkitsisi alueen maankäytön yleisen luonteen muuttumista kaavassa osoitetusta tai poikkeamista kaavaa laadittaessa omaksutuista periaatteista, alueella vallitsevan yhtenäisen rakennustavan muuttamista taikka ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymisen vaarantumista. Menettely ei koske myöskään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltuja korttelialueita, tontteja tai rakennuksia.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Valituksenalaisella kaavaratkaisulla osoitteessa Hollolankatu 12 sijaitseva 0,2489 hehtaarin suuruinen kaavamuuotosalue, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaava-alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut rakennus, joka on mainittu vuonna 2000 julkaistussa Lahden kaupunginmuseon selvityksessä Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista ja joka on sekä voimassa olevassa että valituksenalaisessa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr). Valituksenalaisen asemakaavan sr-kaavamerkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan kysymyksessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Saadun selvityksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymää asemakaavaa on pidettävä Lahden kaupungin hallintosäännössä tarkoitetulla tavalla vaikutuksiltaan merkittävänä. Näin ollen asemakaavan hyväksyminen ei kuulu kaupunkiympäristölautakunnan vaan kaupunginvaltuuston toimivaltaan, ja kaupunkiympäristölautakunnan asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on lainvastaisena kumottava.

Kun kaupunkiympäristölautakunnan päätös kumotaan edellä esitetyllä perusteella, Salpausselän luonnonystävät ry:n muista valitusperusteista ei ole tarpeen lausua.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla kunnallisvalituksin korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Muilla kuin kunnalla ei maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan kuitenkaan ole oikeutta hakea valittamalla muutosta hallinto-oikeuden päätökseen siltä osin, kuin kaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottu.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Jokinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava, Maria Jokinen ja Antti Mikkonen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Salpausselän luonnonystävät ry
Jäljennös	√ Lahden kaupunkiympäristölautakunta Lahden kaupunginhallitus Hämeen elinkeino-, liikenne- ympäristökeskus
Tiedoksi	Ympäristöministeriö, sähköpostitse
Oikeudenkäyntimaksu	maksutta
maj	

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puhelusta peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiointipalvelun kautta toimitettua valitusta tai sähköpostitse toimitettua valitusta ei tarvitse toimittaa paperimuodossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Paasivuorenkatu 3, 00530 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>