

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö / Kaupunginvaltuuston päätöksestä tehty valitus koskien Himoksen Patalahden pohjoispuolen alueen osayleiskaavojen muutosta ja laajennusta (25.5.2026 § 27)

Khall 24.08.2026
667/10.02.02/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Kaupunginvaltuusto on 25.5.2026 § 27 hyväksynyt Patalahden Pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen. Yleiskaavan suunnittelualueen pinta-ala on n. 770 ha ja käsittää Himoksen matkailualueen kohdalla Patalahden pohjoispuolella sijaitsevia alueita. Suunnittelualueeseen sisältyy myös valtatie 9:n aluetta n. 7,5 km verran.

Lausuntopyyntö

Kaupunginvaltuuston tekemästä yleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle yksi valitus. Hallinto-oikeus on pyytänyt Jämsän kaupunkia antamaan lausunnon valituksen johdosta. Lausunto tulee toimittaa viimeistään 3.9.2026.

Toimivalta

Jämsän kaupungin hallintosäännön 28 §:n kohdan 20 nojalla kaupunginhallitus päättää *selityksen antamisesta valtuuston päätöstä koskevan valituksen takia, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.*

Valitus (vaatimukset)

Valituksessa vaaditaan, että Jämsän kaupunginvaltuuston päätös kumotaan lainvastaisena siltä osin kuin se koskee valittajan omistaman kiinteistön alueelle merkittyä ohjeellista/vaihtoehtoista tielinjausta. Kyseinen merkintä tulee poistaa kaavasta kokonaan. Alueen liikenne- ja yhteystarpeet tulee ohjata olemassa olevaa tielinjaa ja ensisijaisesti entisen sähkölinjan käytävää pitkin valittajan omistaman tilan ulkopuolelle.

Valituskirjelmä liitteinen on kokonaisuudessaan tämän pykälän oheismateriaalina.

Kaupungin huomio: valituksessa viitataan useassa kohdassa Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisiin pykäliin, kyseessä on Alueidenkäyttölain (AKL) pykälät.

Valituksen perustelut kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamiselle:

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n vastaisuus (kohtuuton haitta)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 39 §:n mukaisesti yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle vältettävissä olevaa ja kohtuutonta haittaa. Hyväksytyssä osayleiskaavassa valittajan omistaman tilan yksityiselle metsätalousalueelle (M) on piirretty ohjeellinen tielinjaus, joka ei perustu olemassa olevaan tielinjaan, vaan on uusi varaus yksityiselle maalle. Tämä uuden tielinjauksen osoittaminen M-alueelle pirstoo yhtenäistä metsätalousaluetta, heikentää olennaisesti metsätalouden harjoittamisen edellytyksiä ja asettaa minulle maanomistajana perusteettoman lunastus- ja rasiteuhan. Tämä haitta on laissa tarkoitettulla tavalla täysin vältettävissä, sillä toimiva olemassa oleva tieyhteys on käytettävissä aivan valittajan omistaman tilan rajalle saakka.

2. Olemassa olevien, vastaavien vaihtoehtojen sivuuttaminen ja yhdyskuntarakenteellinen tarpeettomuus

Alueella on jo käytettävissä olemassa oleva tielinja sekä poistettavan sähkölinjan maastokäytävä. Olemassa olevaa tietä pitkin kulkeva vaihtoehto on pituudeltaan ja toiminnalliselta merkitykseltään käytännössä täysin vastaava hyväksytyssä kaavassa esitetyn uuden linjauksen kanssa. Reitin siirtäminen olemassa olevalle tielinjalle ei huononna alueen saavutettavuutta eikä muiden maanomistajien asemaa. Muiden maanomistajien maiden kautta kulkeva reitti on pituudeltaan samaa mittaluokkaa, joten hyväksytty kaava kohdistaa uuden tievarauksen yksipuolisesti ja epätasapuolisesti minun metsämaalleni ilman liikenteellistä tai yhdyskuntarakenteellista pakkoa.

3. Olemassa olevan rakennuksen ja pihapiirin rajoittaminen

Kaavassa esitetyllä uudella tielinjauksella on haitallinen vaikutus valittajan omistamalla tilalla sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen ja siihen liittyvän pihapiirin lähiympäristöön. Vaikka rakennus ei tällä hetkellä ole asuinkäytössä, uusi tielinjaus sen välittömässä läheisyydessä rajoittaa tarpeettomasti rakennuksen ja pihapiirin käyttöä, huollettavuutta sekä muuta mahdollista kaavan mukaista hyödyntämistä. Lisäksi se lisää rakennuksen alttiutta sivullisliikenteelle ja ilkeiden riskille ilman kaavallista tai toiminnallista perustetta.

4. Kaupungin itsenäinen kaavoitusvelvollisuus ja merkinnän oikeudellinen ohjausvaikutus

Jämsän kaupunki on ehdotusvaiheen vastineraportissaan (Muistutus 8) perustellut uutta tielinjausta sillä, että se on ELY-keskuksen ja Väyläviraston laatiman Valtatie 9:n tiesuunnitelmaluonnoksen mukainen ja että linjaus on kaavassa vasta ohjeellinen. Kunnalla on kuitenkin itsenäinen kaavoitusmonopoli ja yksinomainen vastuu siitä, että sen hyväksymä yleiskaava täyttää MRL 39 §:n sisältövaatimukset. Kaupunki ei voi sivuuttaa MRL 39 §:n vaatimusta kohtuuttoman haitan välttämistä pelkästään viittaamalla toisen viranomaisen erilliseen suunnitelmaan, etenkin kun toimiva, olemassa olevaan tieverkkoon

tukeutuva vaihtoehto on osoitettavissa. Lisäksi kaupungin väite merkinnän "ohjeellisuudesta" on kestävä.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ohjeellinenkin tielinjaus ohjaa vahvasti tulevaa maankäyttöä ja tulevia rasitetoimituksia. Tielinjauksen jättäminen kaavaan luo välittömän, yksityiseen metsätalousalueeseen kohdistuvan rasiteuhan, jota ei voida sivuuttaa vain kutsumalla linjausta ohjeelliseksi. Haitta on todellinen ja syntyy välittömästi kaavan voimaantullessa.

5. Luonnon arvojen vaaliminen (AKL 39 §)

Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan kaavaa laadittaessa on otettava huomioon luonnon arvojen vaaliminen. Kurppa-tilan alueella sijaitsee kaavan luontoselvityksessä tunnistettu arvokohde "Kurpan suo" (kohde 15, arvoluokka 3). Täysin uuden, raskaan tielinjauksen ja maastokäytävän raivaaminen tähän asti yhtenäiselle metsä- ja luontoalueelle on selvässä ristiriidassa luonnon arvojen vaalimisen kanssa tilanteessa, jossa tielinjaus voitaisiin luontevasti ja ympäristövaikutuksiltaan huomattavasti lievemmin ohjata jo olemassa olevalle tieuralle tai poistuvan sähkölinjan valmiiseen maastokäytävään.

Yhteenveto:

Jämsän kaupunginvaltuuston päätös hyväksyä ohjeellinen tielinjaus valittajan omistaman tilan metsätalousalueen läpi rikkoo MRL 39 §:n sisältövaatimuksia aiheuttamalla minulle maanomistajana perusteetonta ja vältettävissä olevaa haittaa. Vaihtoehtoinen, olemassa olevaan infraan tukeutuva linjaus on olemassa, eikä uusi linjaus ole yhdyskuntarakenteen tai liikenteen toimivuuden kannalta välttämätön.

Jämsän kaupungin lausunto

Yleiskaavassa valittajan omistamalle tilalle osoitettu tielinjaus on luonteeltaan **ohjeellinen tai vaihtoehtoinen linjaus**, eikä merkinnällä ratkaista lopullista tien sijaintia, toteutustapaa eikä yksityisjärjestelyjä. Merkinnällä osoitetaan että tällainen liikenteellinen yhteystarve on tunnistettu ja olemassa.

Osittain rinnakkain yleiskaavan laadinnan kanssa Keski-Suomen elinvoimakeskus on laatinut tiesuunnitelman Valtatien 9 ohituskaistojen parantaminen välillä Patalahti-Lahdenvuori, Jämsä ja Jyväskylä. Tiesuunnitelma on ollut nähtävillä 20.2.-23.3.2026 välisenä aikana, jolloin asianosaisilla on ollut mahdollisuus jättää suunnitelmasta muistutuksia. Suunnitelmasta on myös pyydetty mm. Jämsän kaupungin lausuntoa.

Yleiskaavassa osoitetut tielinjaukset noudattavat nähtävillä olevassa tiesuunnitelmassa osoitettuja tielinjauksia, eikä yleiskaavaa laadittaessa ole selvitysten tai kuulemisten kautta tullut esille sellaisia

seikkoja, jotka kaupungin mukaan puoltaisi tiesuunnitelmasta poikkeavien tielinjausten esittämistä yleiskaavassa.

Kaavan laadinnan yhteydessä kaupungilla ei ole velvollisuutta valita yksittäisen maanomistajan kannalta parasta vaihtoehtoa, vaan kaavaratkaisu perustuu koko suunnittelualueen liikennejärjestelmän toimivuuden arviointiin. Tämän kaavan laadinnan yhteydessä on päädytty huomioimaan varsin kattavasti vireillä olevaa tiesuunnitelmaa. Yleiskaavassa on osoitettu monen muunkin maanomistajan alueille tielinjauksia, jotka perustuvat vireillä olevaan tiesuunnitelmaan. Valittaja ei siis voida katsoa olevan eriarvoisessa asemassa muihin yleiskaavan suunnittelualueen maanomistajiin. Voidaan myös todeta että tielinjaus toteutuessaan palvelisi myös valittajaa esim. metsänhoitotoimenpiteiden suorittamisen yhteydessä.

Yleiskaavalla ei estetä eikä rajoiteta valittajan omistamalla tilalla sijaitsevan vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen ja sen pihapiirin käyttöä. Itse asiassa voidaan katsoa että uusi tielinjaus toteutuessaan parantaisi asuinrakennuksen saavutettavuutta nykyisestä.

Kaupunki ei ole perustanut kaavaratkaisua yksinomaan tiesuunnitelmaan.

Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, luontoselvitys, maisemaselvitys, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, arkeologinen inventointi ja meluselvitys. Kaavaratkaisu perustuu tiesuunnitelman lisäksi näiden selvitysten sekä kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa jätettyjen mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen kokonaisarviointiin.

Yleiskaavan yksi keskeisimmistä tavoitteista alusta lähtien on ollut valtatie 9:n liikennejärjestelyjen huomioon ottaminen osayleiskaavassa. Tämä tavoite toteutuu huomioimalla vireillä olevassa valtatie 9 tiesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut tarkoituksenmukaisella tavalla.

Voidaan katsoa että kaupunki on käyttänyt kaavoitusvaltaansa itsenäisesti, eikä perustanut kaavaratkaisua ainoastaan vireillä olevaan tiesuunnitelmaan.

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty luontoselvitys sekä hyödynnetty aikaisempien selvitysten yhteydessä kerättyä aineistoa. Kaavakartalla on huomioitu ne luontokohteet, jotka ovat lainsäädännöllä suojeltu ja kuuluvat luontoselvitysaineiston mukaan arvoluokkaan 1. Valittajan omistamalle tilalle sijoittuva luontokohde Kurpan suo kuuluu arvoluokkaan 3 (Monimuotoisuutta turvaava kohde), eikä ole lainsäädännöllä suojeltu kohde. Yleiskaavassa kyseinen Kurpan suo sijaitsee Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), joten maankäyttö suon alueella säilyy entisellään. Maankäyttömuodon säilyessä ennallaan, tämä luo edellytykset

suoalueen luontoarvojen säilymiselle. Suoalue sijaitsee lähimmillään n. 200 metrin etäisyydellä yleiskaavassa osoitetusta uudesta tielinjauksesta, joten uuden tielinjauksen rakennusvaiheessa ei ole tarpeen kohdistaa toimenpiteitä suoalueelle.

Yhteenveto

Kaavaratkaisu ei voida katsoa olevan lainvastainen pelkästään sillä perusteella, että valittajan käsityksen mukaan alueelle olisi tarkoituksenmukaisempaa laatia sisällöltään toisenlainen kaavaratkaisu.

Kaupungin näkemyksen mukaan valituksessa ei ole esitetty sellaisia lainvastaisia kaavoitusmenettelyyn tai kaavan sisältöön liittyviä perusteita, jonka takia kaupunginvaltuustoon tekemä kaavan hyväksymispäätös tulisi kumota siltä osin kuin kaavassa osoitettu tielinjaus sijaitsee valittajan omistamalla kiinteistöllä.

Yleiskaava ei aiheuta maanomistajalle Alueidenkäyttölain 39 §:n tarkoittamaa kohtuutonta haittaa. Osoitettu tielinjaus perustuu valittajan omistamaa kiinteistöä laajemmalle alueelle tehtyyn tarkoituksenmukaiseen ja kokonaisvaltaiseen tarkasteluun.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö 28 § kohta 20

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää yhtyä kaupunginvaltuuston 25.5.2026 § 27 tekemään päätökseen sekä antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle yleiskaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksymispäätöksestä tehtyyn valitukseen.

Päätös