



151 § Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle valitukseen YK 1 Iisalmen strateginen yleiskaava 2. valitus

Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 151

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy lausunnon lähetettäväksi hallinto-oikeudelle.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

kaavoituspäällikkö Sari Niemi p. 040 830 4366 ja asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

Iisalmen kaupunginvaltuuston päätökseen 18.3.2024 § 4 Iisalmen yleiskaava on tehty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus kehottaa kaupunginhallitusta antamaan lausuntonsa valituksessa esitetyistä vaatimuksista ja perusteluista. Valitukseen kaavaan on jättänyt yksityishenkilö.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on antanut jatkoaikaa lausunnon antamiseen 31.6.2024 saakka.

Iisalmen kaupungin lausunto valitukseen ja siinä esitettyihin perusteisiin:

Iisalmen kaupunki esittää, että valitus hylätään.

Iisalmen strategisen yleiskaavan tavoitteena on hyvällä yhdyskuntasuunnittelulla toteuttaa kaupungin strategiaa ja vahvistaa kaupungin elinvoimaa. Kaava laadittiin oikeusvaikutteiseksi. Kaavan tavoitevuosi on 2040. Yleiskaava ohjaa Iisalmen yhdyskuntarakennetta elävästi riippuen väestökehityksestä ja kaupungin elinvoiman kehitymisestä. Kaavassa keskeisiä suunniteltavia teemoja ovat työpaikka-alueet, palvelujen alueet, asuminen, liikenneverkko, erilaiset reitistöt ja virkistysalueet sekä infrarakentaminen. Yleiskaavan tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi Iisalmen ilmastosuunnitelman tavoitteiden toteutuminen maankäytön suunnittelun keinoin. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet ovat sisällä suunnitteluideologiassa.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua. Alueiden



ollessa jo asemakaavoitettuja, tullaan niitä muuttamaan yleiskaavan perusteella. Iisalmissa on edellisen kerran laadittu oikeusvaikutteinen keskustaseudun osayleiskaava vuonna 2007. Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi sekä yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja keskusta-alueen vahvistaminen.

Kaava noudattaa hyvän suunnittelun periaatteita myös kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön tärkeiden arvojen turvaamiseksi yleiskaavatasolla.

Siten Iisalmen strateginen yleiskaava on laadittu yleiskaavan tarkoitus MRL 35 § ja sisältövaatimukset MRL 39 § huomioiden ja niitä noudattaen.

Valituksen sisältö ja laajuus

Valittajan vaatimus on, että hallinto-oikeus kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen kokonaisuudessaan, tai anakin siltä osin kuin päätöksellä hyväksytyllä kaavalla on XXXXXXXXXXXXXXXX omistaman kiinteistön alue osoitettu uudeksi teollisuus- ja varastoalueeksi sekä uudeksi teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (kaavamerkintä t/kem).

Valittaja ei ole osoittanut perusteita sille, että valituksenalainen päätös tulisi hylätä kokonaan, joten tässä vastineessa esitetään perusteet valittajan vaatimuksiin luopua tavoitteesta osoittaa omistamansa kiinteistö uudeksi teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (kaavamerkintä t/kem).

Kaavamerkinnän kohtuuttomuus maanomistajan kannalta

Valittaja esittää, että Iisalmen kaupungilla ei ole perustetta merkitä Peltomäen itäpuolen aluetta merkinnällä "Uusi teollisuus- ja varastoalue ja perusmerkintää täydentävällä merkinnällä T/kem eli teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.". Valittaja perustelee näkemystään sillä, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa MRL 39 §. Valittaja on teettänyt alueestaan selvityksen kalliokiviainesten määrästä. Valittaja katsoo, että yleiskaavamerkintä estää alueen hyödyntämisen kalliokiviainesten ottoon, johon valittajalla on ollut tarkoitus ryhtyä. Lisäksi valittaja viittaa Iisalmen kaupungin tavoitteeseen hankkia alue omistukseensa ja Iisalmen kaupungin teettämään selvitykseen mahdollisen uuden teollisuusalueen maanainespotentiaalista. Lisäksi valittaja esittää perusteluinaan sen, että Iisalmen kaupunki on saattanut tonttialueita rakentamiskelpoiseksi sallimalla kiviainesten oton valittajan omistaman kiinteistön välittömässä läheisyydessä.



Iisalmen kaupunki perustelee kaavamerkintää sillä, että kaavoituksen tavoitteena on turvata yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteet ja alueen elinvoiman kehittäminen. Kaavoitus pyrkii ennakoimaan tulevaa ja siksi on tärkeää tehdä aluevarauksia tulevaisuuden elinkeinojen kehittämistavoitteet huomioiden. Iisalmen kaupunki on myös teettänyt selvityksen Peltomäen alueen kehittämispotentiaalista kiertotalousalueena (Peltomäen kiertotalousalueen kehittämissuunnitelma Ramboll 22.12.2020). Selvityksen tuloksena on, että alueelle tulisi saada uutta tonttitarjontaa. Kaavamerkintä on siten yhdyskuntakehittämisen näkökulmasta välttämätön.

Iisalmen strateginen yleiskaava tulee osoittamaan teollisuusalueen laajenemissuunnan ja käyttötarkoituksen laadun, joka tässä tapauksessa on ollut T/kem eli teollisuusalue, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Kaava mahdollistaa siten monipuolisesti energiatuotannon, kiertotalouden ja teollisuuden sijoittamisen alueelle (kaavaselostus sivu 78).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavan sisältövaatimukseen MRL 39 § on linjattu mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaaminen. Siten Iisalmen yleiskaavan tavoitteet täyttävät yleiskaavan sisältövaatimukset eikä kaavamerkintä ole maanomistajalle kohtuuton.

Maasta maksettava korvaus ja maan arvo sekä maa-ainesten hyödyntäminen tulevat käsittelyyn maanhankintaneuvotteluissa, jotka maapolitiikasta vastaavat viranhaltijat käyvät kiinteistöjen omistajien kanssa. Iisalmen kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa periaatteeksi on määritelty kaupungin tavoite asemakaavoittaa ensisijaisesti omistamilleen maa-alueille. Siksi kaupunki on lähestynyt Peltomäen alueen maanomistajia ja pyytänyt neuvotteluja maa-alueiden hankkimiseksi asemakaavoitusta varten. Selvitys Peltomäen alueen maa-ainespotentiaalista on tehty näiden neuvotteluiden ja mahdollisen myöhemmän asemakaavoituksen tueksi (Esiselvitys Peltomäen alueen maa-ainespotentiaalista, FCG 2021). Maanhankintaprosessi on oma erillinen prosessinsa, jonka tarkoituksena on turvata kohtuullinen korvaus hankittavasta maasta.

Peltomäen alueen tonttikysyntä on ollut vilkasta. Elinkeinotoimintaan kysyttävät maa-alueet ovat yleensä pinta-alaltaan kohtuullisen suuria. Aikaisemmin laaditun Peltomäen ympäristöyrittäjäpuiston asemakaavan toteuttaminen on vaatinut maa-ainesten ottoa tonttialueiden saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi. Tähän valittaja viittaa myös todeten, että kaupunki on sallinut maa-ainesten oton omistamiltaan tulevilta tonttialueilta. Maa-ainesten



oton kautta tapahtuva tonttien kunnostus on kuitenkin hidasta, eikä palvele yrityselämän nopeassa aikataulussa tulevia tarpeita. Siksi kaupunki on teettänyt maa-ainespotentialiselvityksen mahdolliselta tulevalta uudelta teollisuuden laajenemisalueelta, johon valittajan kiinteistö kuuluu. Jos alueen asemakaavoitukseen päästään, tavoitteena on, että alue saatettaisiin mahdollisimman kustannustehokkaasti ja kohtuullisessa aikataulussa tonttimaakäyttöön.

Pohjois-Savon Maakuntakaavan yhdistelmäkaavan ja tulevan Pohjois-Savon Maakuntakaavan 2040 2. vaiheen (ehdotusvaiheessa) ohjaus

Valittaja esittää, että Pohjois-Savon Maakuntakaava 2040 ei edellytä kyseisen aluerajauksen (T/kem) tekemistä XXXXXXXXXXXX omistaman kiinteistön XXXXXXXXXXXX alueelle.

Pohjois-Savon Maakuntakaavassa Peltomäen alueelle on osoitettu merkinnät Jätteenkäsittelyalue, erityisesti Iisalmen osalle mahdollisuus jäteperäisten polttoaineiden valmistukseen ja Teollisuus- ja varastoalue, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät teollisuus- ja varastoalueet. Lisäksi Pohjois-Savon Maakuntakaavassa on osoitettu valittajan kiinteistön luoteiskulmaan maakunnallisesti merkittävä johto tai linja, jonka koko on 110 kV. Peltomäen ympäristöön on merkitty suoja-alue, joka on jätteenkäsittelyn haittoja huomioiva merkintä. Lisäksi läheinen risteysalue on merkinnällä kehitettävä terminaalialue.

Ehdotusvaiheessa nähtävillä olleessa Pohjois-Savon Maakuntakaavassa 2040 2. vaihe Peltomäen alue on osoitettu Kiertotalouden kehittämisalueena, joka on maakunnallisesti merkittävä. Lisäksi alueella on osoitettu kaavamerkintäluettelossa merkintä t/kem 21.804 Peltomäki, Teollisuus- ja varastoalue tai -kohde, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Merkintä on osoitettu myös kaavakartalle.

Voimassa olevat ja valmistelussa olevat Peltomäen alueen kaavamerkinnot korostavat alueen merkitystä maakunnallisesti merkittävänä teollisuus- ja varastoalueen, jätteenkäsittelyalueena ja kiertotalousalueena. Jäteperäisten polttoaineiden valmistus voi aiheuttaa vaatimuksen osoittaa alue asemakaavassa T-kem eli kemianteollisuuden alueena siellä mahdollisesti varastoitavien polttoaineiden määrästä ja laadusta riippuen. Siksi on tarkoituksenmukaista osoittaa myös Iisalmen yleiskaavassa alue T-kem-alueena. Tulevat vihreän siirtymän aiheuttamat elinkeinotoiminnan ja energiahuollon muodot tulee yleiskaavatasolla huomioida.



Siten kaavamerkintä kehitettävä teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja varastoivan tai valmistavan laitoksen, on perusteltu ja Pohjois-Savon Maakuntakaavan sekä valmisteltavan Pohjois-Savon Maakuntakaavan 2040 2. vaiheen ohjauksen mukainen.

Kaavassa käytetyn esitystavan tarkkuus

Valittaja esittää, että kaavassa esitetty aluerajaus olisi tarkka ja tarkoituksella osoitettu koskettamaan yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä.

Iisalmen yleiskaavan pohjana on YKR-ruutu eli (250 x 250) m kokoinen ruutuaineisto, joka antaa pohjan kaavasuunnitelmalle. Siten kaavamääräysten tulkinta mukautuu tähän tarkkuustasoon. YKR-ruutuaineisto sisältää suuren tietovarannon ja tulevaisuudessa mahdollisesti käytettävissä kaupunkien omissa tietomallipohjaisissa järjestelmissä suoraan rajapinnan kautta. Valittu esitystapa ennakoii MRL 40 §:n (2.2.2023/432) vaatimusta esittää yleiskaava valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Tarkka sijainti tullaan määrittelemään tarkemmassa osayleiskaavassa tai vaihtoehtoisesti asemakaavassa, joka alueelle tulee laatia. Tämän kaavan esitystapana on osoittaa mahdollinen teollisuusalue 250 m x 250 m ruuduissa. Tarkkaa aluerajaus ei piirretä (kaavaselostus sivu 45). Kuten edellä on todettu, aluevaraus on tehty Peltomäen ympäristöyrittäjäsuiston laajenemistarpeet huomioiden ja siksi koska kaupungilla ei ole tällä alueella maanomistusta, on tarve ollut laajentaa merkintää yksityisomistuksessa oleville alueille. Kaupunki on käynyt maanhankintaneuvotteluja yksityisten kiinteistönomistajien kanssa.

Merkinnän tarpeellisuus ja oleva tonttitarjonta

Valittaja esittää, että XXXXXXXXXXXX omistaman kiinteistön XXXXXXXXXXXX osoittaminen yleiskaavaehdotukseen ei ole välttämätöntä, koska Iisalmen kaupungilla on jo omistuksessa riittävästi maa-alueita, jotka soveltuisivat samaan tarkoitukseen paremmin ja maanomistajalle vahinkoa aiheuttamatta.

Kaavoituksen tavoitteena on turvata yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitteet ja alueen elinvoiman kehittäminen. Kaavoitus pyrkii ennakoimaan tulevaa ja siksi on tärkeää tehdä aluevarauksia tulevaisuuden elinkeinojen kehittämistavoitteet huomioiden. Kaavan tavoitevuosi on 2040 ja tämän vuoksi kaavoittaja ei voi pelkästään nojata suunnitteluajankohtana olevan tonttikysyntään, vaan on pystyttävä ennakoimaan tulevaisuuden kehittämistarpeita. Peltomäen ympäristöyrittäjäsuistoon osoitetut kehittämistarpeet ovat perusteltuja myös Peltomäen kiertotalousalueen kehittämissuunnitelman (Ramboll 22.12.2020) vuoksi. Lisäksi yleiskaavan sisältövaatimuksissa on tavoite 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö ja 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten



huomioiminen. Peltomäen alueeseen välittömästi liittyvät maa-alueet ovat tärkeitä yhdyskuntakehittämisen näkökulmasta ja aluevaraus tässä tapauksessa on välttämätön ja perusteltu.

Lisätietona jaetaan:

- 2024/4/26 Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö 825/2024 YK 1 Iisalmen yleiskaava, ei verkkojulkinen.

Liitteenä jaetaan:

- YK 1 Iisalmen strateginen yleiskaava aikaisemmat käsittelyt

Muutoksenhaku

1A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

Asemakaava-arkkitehti

Kaavavalmistelijat

Liitteet

Ote: Kaupunginvaltuusto 18.3.2024 § 4 YK 1 Iisalmen strateginen yleiskaava

Ote: Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 76 Iisalmen yleiskaava

Oheisaineisto

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö, ei verkkojulkinen