

**Valitus Ilkontien asemakaavan muutoksesta
Ilkon korttelissa 987, kaava 875
(KLA/1867/53.02/2020)**



Kangasalan luonto ry
% Markku Välimaa
Majaalahdentie 128
36270 Kangasala
kangasala@sll.fi

Kangasala
18.1.2026

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
029 56 42210
hameenlinna.hao@oikeus.fi

HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE

Muutoksenhaku: Kangasalan kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 nro KLA/1867/53.02/2020, Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875 (§123).

Valittajat:

1. Kangasalan luonto ry
2. Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry
3. Vehmaisten osakaskunta, hoitokunta

Selvitys valitusoikeudesta:

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus.¹

1. Kangasalan luonto ry on alueidenkäyttölain 191 §:ssä tarkoittama rekisteröity yhdistys, jonka tehtävänä on yhdistyksen sääntöjen mukaan luonnon- ja ympäristönsuojelu Kangasalan alueella. Valitus kohdistuu asemakaavaan, joka koskee yhdistyksen toimialueella sijaitsevaa luonto- ja ympäristöarvoiltaan merkittävää aluetta. Yhdistyksellä on asiassa valitusoikeus yhdistyksen tarkoituksen ja toimialueen perusteella.²

¹ Liite: Kaava 875, § 123 Muutoksenhaku.pdf

² Liite: Säännöt Kangasalan Luonto ry.pdf

2. Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry on rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on yhdistyksen sääntöjen mukaan luonnon- ja ympäristönsuojelu kaavapäätöksen alueella.³
3. Vehmaisten osakaskunta, hoitokunta
Vehmaisten osakaskunta hoitaa omien vesistöjensä lisäksi Vatialan ja Alasen osakaskuntien puolesta vesistön tilan seurantaa, kalaistutuksia sekä lupamyyntin koko Pitkäjärvi-Kaukajärvi-vesistössä.⁴
(Alueen osakaskuntien yhdistämisprosessi on pysähdyksissä maanmittaustoimituksen kalleuden takia.)

Vaatimukset: 1. Hallinto-oikeus kumoaa Kangasalan kaupunginvaltuuston 8.12.2025 tekemän päätöksen hyväksyä Ilkontien asemakaavan muutos (kaava 875), koska päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. 2. Toissijaisesti kumoaa päätöksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi, koska kaavaa ei voida saattaa lainmukaiseksi vähäisin muutoksin. 3. Kieltää kaavan täytäntöönpanon valitusasian käsittelyn ajaksi.

Asian kuvaus:

Ilkontien asemakaavan muutos kaava 875⁵ koskee entistä Ilkon kurssikeskuksen aluetta Kangasalan Vatialassa. Kaava-alue sijoittuu Pitkäjärven rantamaisemiin valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle (ge2) ja sen välittömään läheisyyteen. Alue lähiympäristöineen on maisemallisesti, biologisesti, geologisesti ja vesitaloudellisesti poikkeuksellisen herkkä⁶. Alue on ollut pitkään julkisessa ja yhteisöllisessä käytössä kurssi- ja tapahtumatoiminnan alueena. Kurssikeskustoiminnan päätyttyä alueen käyttö oli hetken keskeytyneenä, mutta alueelle on sittemmin palautunut yleisölle avoin toiminta.

Voimassa olevassa asemakaavassa 753⁷ alueelle on osoitettu matalaa, julkiseen käyttöön liittyvää rakentamista. Vatialan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kaava 27 alue on merkitty PY/s-alueeksi (julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään), johon liittyy ympäristö-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia säilyttämistavoitteita. Osayleiskaavan lähtökohtana on ollut alueen säilyminen julkisessa käytössä sekä rakentamisen sopeuttaminen herkkään ranta-, kallio- ja kulttuuriympäristöön.⁸

Nyt hyväksytyssä asemakaavassa alueelle sallitaan laajamittainen, 4–5½-kerroksinen asuinkerrostalorakentaminen. Alueen käyttötarkoitus muuttuu julkisista ja yhteisöllisistä toiminnoista pääosin asumiseen, ja sallittu rakennusoikeus kasvaa moninkertaiseksi nykyiseen rakennuskantaan verrattuna. Pitkäjärven ranta-alueella rakentaminen on tähän

³ Liite: Säännöt SLL Pirkanmaan piiri ry.pdf

⁴ Liitteet: Säännöt Vehmaisten ok säännöt 27032007 ja vahvistus 15122010.pdf, Vehmaisten osakaskunta ELY-raportti 2025 Maksatushakemus 14.11.2025.pdf

⁵ Katso liitteet: Kaava 875 Kaavakartta 8.12.2025.pdf, Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

⁶ Liitteet: s. 8-11 kangasalan_luonto_2021.pdf, s.14-16 kangasalan_luonto_2023.pdf

⁷ Liitteet: Kaava 753 Kaavakartta.pdf, Kaava 875 Kaavakartta 8.12.2025.pdf

⁸ Liitteet: Vatiala oyk 2014 Selostus 27.pdf, Vatiala oyk 2014 kaavakartta 27.pdf, Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf, Vatiala oyk 2014 Kulttuuriympäristöselvitys 29.8.2010.pdf, Vatiala oyk 2014 Diplomityö Vatialan kulttuuriympäristö.pdf

asti ollut mittakaavaltaan pääosin matalaa, eikä alueelle ole aiemmin osoitettu vastaavaa korkeaa asuinkerrostalorakentamista.

Kaava lisää vettä läpäisemättömiä pintoja, sijoittaa rakentamisen kalliorinteen reunaan sekä puisto- ja metsäalueille ja muuttaa alueen maisemallista siluettia näkyvästi Pitkäjärvelle ja Ilkontien omakotitaloalueelle. Samalla kaava heikentää alueen vesitaloudellisia olosuhteita, joihin liittyy selvittämättömiä lähteitä, noroja ja pohjavesivaikutteisia tihkupintoja, sekä kohdistaa kuormitusta Pitkäjärvi–Kaukajärvi-vesistöön.

Kaava-aineistoon sisältyvät luonto-, hulevesi- ja hydrologiset selvitykset ovat keskeisiltä osin ristiriitaisia ja osin puutteellisia. Aiemmissa selvityksissä on tunnistettu vesilain suojaamia kohteita, joita myöhemmissä versioissa on poistettu ilman perusteltua selvitystä, vaikka kartta-aineistossa viittaukset ovat osin säilyneet.⁹

Lisäksi kaavaprosessissa on tapahtunut useita menettelyvirheitä, muun muassa asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen laiminlyönti olennaisista muutoksista huolimatta sekä päätöksentekoon liittyvät menettelytapavirheet elinympäristölautakunnassa ja kaupunginvaltuustossa. Kaava hyväksyttiin näistä puutteista huolimatta, vaikka useat viranomaiset ja muut tahot olivat kaavaprosessin aikana tuoneet esiin selvitystarpeita ja ristiriitoja erityisesti vesitalouden, maiseman, kulttuuriympäristön, luontoarvojen ja osayleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta.

Sisällysluettelo

Muutoksenhaku: Kangasalan kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 nro KLA/1867/53.02/2020, Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875 (§123).....	1
Valittajat.....	1
Selvitys valitusoikeudesta.....	1
Vaatimukset.....	2
Asian kuvaus.....	2
Sisällysluettelo.....	3
Valituksen perusteet.....	5
I. MENETTELYVIRHEET.....	5
I.1 Asemakaavaehdotusta ei asetettu uudelleen nähtäville olennaisista muutoksista huolimatta – osallisten kuuleminen, vuorovaikutus ja aineiston saatavuus ovat olleet puutteellisia.....	5
I.2. Menettelyvirheet toimielimissä ja päätöksenteon laillisuus.....	7
II. KAAVAHIERARKIAN RIKKOMINEN (ylemmän kaavatason sivuuttaminen).....	10
II.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (PY/s) syrjäyttäminen.....	10
II.2 Maakuntakaavan (ge2) ja valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen sivuuttaminen	14
III. Selvitysten riittämättömyys ja ristiriitaisuus.....	17
III.1 Selvittämismenettelyjen yleinen laiminlyönti ja virheellinen lähtökohta.....	17
III.2 Luontoarvoja koskevien selvitysten puutteellisuus.....	18

⁹ Liitteet: Kaava 875 Luontoselvitys 9.6.2022.pdf, Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf, Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf, Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf, Kaava 875 Lammen hydrogeologinen selvitys 3.10.2023.pdf

III.2.1 Yleinen luontoselvitys – ajallinen ja sisällöllinen puutteellisuus.....	18
III.2.2. Liito-oravaa koskevan selvityksen puutteellisuus.....	20
III.2.3 Lepakkoselvityksen puutteellisuus.....	21
III.2.4 Johtopäätös luontoselvitysten puutteellisuudesta.....	23
III.3 Hulevesi- ja vesitalousselvitysten puutteellisuus sekä vesilakikohteet.....	23
III.3.1 Kaava-alueen vesitaloudellinen herkkyys ja muutoksen luonne.....	23
III.3.2 Vesitaloudellisen kokonaisuuden ja ilmastomuutoksen huomioon ottamisen puutteet.....	24
III.3.3 Hulevesiselvityksen puutteet ja aineiston sisäiset ristiriidat.....	25
III.3.4 Vesilain näkökulma: lähteet, norot ja tihkupinnat.....	26
III.3.5 Johtopäätös.....	27
IV. Vaikutusten arvioinnin oikeudellinen virheellisyys.....	27
IV.1 Vaikutusten arvioinnin virheellinen lähtökohta ja oikeasisältöisyys.....	27
IV.2 Maisemavaikutusten ja näkymävaikutusten puutteellinen arviointi.....	28
IV.4 Sosiaalisten vaikutusten puutteellinen arviointi.....	30
IV.4.1 Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin puuttuminen.....	30
IV.4.2 Pysäköinnin ja liikenteen sosiaaliset ja toiminnalliset vaikutukset.....	31
IV.5 Hulevesien ja vesitalouden vaikutusten puutteellinen arviointi.....	31
IV.6 Vaikutusten arvioinnin siirtäminen toteutus- ja lupavaiheeseen.....	33
IV.7 Johtopäätös vaikutusten arvioinnin lainvastaisuudesta.....	33
Yhteenveto ja johtopäätökset.....	34
Valituksen liitteet ja lähteet.....	37
Kirjallisuus, artikkelit oppaat ja raportit.....	37
Luontoa koskevat oppaat, raportit ja artikkelit.....	37
Vesistöjä ja hulevesiä koskeva kirjallisuus ja raportit.....	38
Liitteet.....	38
Maakuntakaava 2040 ja Tampereen kaupunkiseutu.....	38
Vatjalan osayleiskaava 2014.....	39
Vuoden 2017 hyväksytty asemakaava 753, kortteli 987.....	39
Asemakaava 618, Hyväksytty 2020.....	40
875 Eri kaavavaiheiden asiakirjat.....	40
875 Kaavakartat, viitesuunnitelmat ja seurantalomake.....	40
875 Selostukset ja yleiskaavallinen tarkastelu.....	40
875 Palautteet - vastineet.....	40
875 Luonto-, hulevesi-, kallio- ja muut selvitykset.....	40
Päätöksenteko.....	41
Kangasalan elinympäristölautakunta.....	41
Valtuusto.....	42
Yhteinen kirkkoneuvosto - Tampereen seurakuntayhtymä.....	42
Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu.....	L1

Valituksen perusteet

I. MENETTELYVIRHEET

I.1 Asemakaavaehdotusta ei asetettu uudelleen nähtäville olennaisista muutoksista huolimatta – osallisten kuuleminen, vuorovaikutus ja aineiston saatavuus ovat olleet puutteellisia (AKL 62–65 §, MRA 32 §, hallintolaki 31 §, julkisuuslaki 19 ja 20 §, kuntalaki 135 §)

Ilkontien asemakaavan muutos (875) on hyväksytty menettelyssä, jossa osallisille ei ole turvattu tosiasiallista mahdollisuutta perehtyä kaavan hyväksymisen perusteena käytettyyn aineistoon eikä lausua kaavaehdotukseen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä olennaisista muutoksista. Kaavaehdotusta on muutettu ja täydennetty olennaisesti nähtävilläolon jälkeen ilman uutta nähtävillä oloa, eikä päätöksenteossa käytetty kaava-aineisto¹⁰ ole ollut osallisten saatavilla Kangasalan kaupungin verkkosivuilla edes kaavan hyväksymisen jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.2.–19.3.2021¹¹, kaavamutoksen valmisteluaineisto 19.8.–17.9.2021 ja asemakaavan muutosehdotus 18.1.–16.2.2024¹². Tämän jälkeen kaava-aineistoa muutettiin ja täydennettiin olennaisesti. Muutokset koskivat muun muassa rakennusoikeuden määrää sekä lepakkoselvityksen¹³ lisäämistä ja hulevesiselvityksen¹⁴ päivittämistä. Näistä muutoksista huolimatta kaavaehdotusta ei asetettu uudelleen nähtäville eikä osallisille varattu mahdollisuutta lausua muutoksista.

Alueidenkäyttölain (132/1999) (AKL) 65 §:n nojalla ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 32 §:ssä säädettyllä tavalla olennaisesti muutettu asemakaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville, jos nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset voivat vaikuttaa kaavan sisältöön tai osallisten asemaan. MRA 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettaminen voidaan jättää tekemättä vain, jos muutos koskee yksinomaan yksityistä etua ja kyseisiä osallisia kuullaan erikseen. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty muutos, joka vaikuttaa kaavan oikeusvaikutuksiin tai osallisten asemaan, edellyttää kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Ilkontien asemakaavassa keskeinen nähtävillä olon jälkeen tehty muutos koskee AL-alueelle osoitetun liiketilan rakennusoikeuden pienentämistä 200 kerrosneliömetristä 160 kerrosneliömetriin eli vähentäminen on noin 20 prosenttia. Muutos vaikuttaa suoraan kaavan keskeisiin ratkaisuihin ja alueen palveluluonteeseen eikä ole pidettävissä vähäisenä muutoksena AKL 65 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Rakennusoikeuden pienentäminen ei ole vaikutuksiltaan vähäinen muutos, vaan sillä on välittömiä ja konkreettisia vaikutuksia alueella harjoitettuun toimintaan ja osallisen asemaan. Muutos merkitsee kaava-alueella toimineen juhla- ja tapahtumatilan purkamista ja tekee toiminnan jatkamisen tosiasiallisesti mahdottomaksi. Kyse ei ole ollut vain yksittäisen yrittäjän yksityisestä intressistä, vaan alueella poikkeuksellisesta, yleisölle avoimesta ja laajasti käytetystä tilasta. Alueella ei ole

¹⁰ Liite: Kaava 875 nähtävilläolot, Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

¹¹ Liite: Kaava 875 s1 OAS 26.1.2021.pdf

¹² Liite: Kaava 875 s2 Kaavaselostusehdotus 5.12.2023.pdf

¹³ Liite: Kaava 875 Lepakkoselvitys 11.9.2024.pdf

¹⁴ Liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf

ollut vastaavaa korvaavaa tilaa, eikä kaavamuutoksen vaikutuksia tähän käyttöön ole arvioitu tai saatettu osallisten arvioitavaksi uuden nähtävilläolon kautta. Muutos vaikuttaa siten suoraan osallisen asemaan AKL 65 §:ssä tarkoitetulla tavalla eikä ole pidettävissä vähäisenä tai teknisluonteisena.

Menettelyvirheiden merkitystä korostaa se, että kaava-alue on voimassa olevassa Vatialan osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (PY/s). Asemakaavassa alueelle osoitetaan laajamittaista asuinkerrostalorakentamista ja samalla vähennetään julkisten palvelujen käytössä olleiden rakennusten määrää. Voimassa oleva kaava (753) sallii asuinkäyttöön osoitettavan 2500 k-m² (puolet kaavan sallimasta kerrosalasta) ja kaavamuutoksessa sallitaan 9400-10026 k-m² asuinkäyttö¹⁵. Kaavaratkaisun luonteen muuttuminen korostaa osallisten kuulemisen ja vaikutusten arvioinnin merkitystä sekä uuden nähtävilläolon tarvetta.

Nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoon liitettiin uusi lepakkoselvitys¹⁶. Lepakkoselvitys koskee EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisia tiukasti suojeltuja lajeja ja on siten kaavan hyväksyttävyyden kannalta olennainen. Tästä huolimatta kaavassa ei ole arvioitu konkreettisesti asemakaavassa esitetyn rakentamisen eikä lisääntyvän valaistuksen vaikutuksia lepakoihin.

Myös hulevesiselvitystä muutettiin nähtävilläolon jälkeen vesilain mukaisia kohteita koskevien tietojen osalta. Hulevesiselvityksen aiemmissa versioissa kaava-alueella tunnistettu vesilain 2 luvun 11 §:ssä mukainen lähde¹⁷ poistettiin selvityksen¹⁸ tekstiosasta ilman uutta maastotutkimusta tai hydrologista perustelua, vaikka lähdealuetta koskeva merkintä säilyi selvityksen kartta-aineistossa. Pirkanmaan ELY-keskus oli lausunnossaan¹⁹ huomauttanut hulevesiselvityksen ja siihen liittyvän mitoituksen puutteista, minkä vuoksi kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville olisi ollut tarpeen jo pelkästään hulevesien hallintaa koskevien muutosten arvioimiseksi.

Kaavaselostusta laajennettiin nähtävilläolon jälkeen olennaisesti erityisesti vaikutusten arviointia, luontoselvityksiä ja vesitaloutta koskevilta osin²⁰. Kyse ei ollut yksittäisistä teknisistä korjauksista, vaan kaavan sisältöä ja vaikutusten arviointia olennaisesti muuttaneesta aineistokokonaisuudesta.

Kaavan hyväksymistä koskevassa päätöksenteossa käytetty kaava-aineisto ei ole ollut osallisten saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Elinympäristölautakunnassa 23.9.2025, kaupunginhallituksessa 20.10.2025 sekä kaupunginvaltuustossa 10.11.2025 ja 8.12.2025 käytetty kaava-aineisto sisälsi muun muassa lepakkoselvityksen, päivitetyn hulevesiselvityksen sekä merkittävästi laajennetun kaavaselostuksen, mutta vastaavaa aineistoa ei ollut julkisesti saatavilla kaupungin kaavoitusta koskevilla verkkosivuilla "Nähtävillä ja vireillä olevia asemakaavoja ja ranta-asemakaavoja". Verkkosivuilla pitkään

¹⁵ Ks liitteet: Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf, Kaava 753 Kaavamääräykset.pdf, Kaava 875 Kaavakartta 23.9.2025.pdf, Kaava 875 Seurantalomake 5.9.2025.pdf

¹⁶ Liite: Kaava 875 Lepakkoselvitys 11.9.2024.pdf

¹⁷ Ks. sivu 7, liitteet Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf ja Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf

¹⁸ Liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf

¹⁹ ks liite: Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

²⁰ vertaa liitteet: Kaava 875 s2 Kaavaselostusehdotus 5.12.2023.pdf ja Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

esillä ollut kaavaselostusehdotus²¹ oli päivätty 5.12.2023, kun taas päätöksenteossa käytetty kaavaselostus²² oli päivätty 23.9.2025 ja sisällöltään olennaisesti laajempi.

Valituksen liitteenä oleva PDF-tallenne (näyttökuva kaupungin verkkosivusta) on otettu Kangasalan kaupungin verkkosivulta 9.1.2026²³. Tallenne osoittaa, että Ilkontien asemakaavan muutosta koskevalla sivulla ei ollut nähtävillä kaavan hyväksymispäätöksen perusteena käytettyä kaavaselostusta eikä päätöksenteossa käytettyjä selvityksiä. Osallisilla ei siten ollut mahdollisuutta saada tietoa siitä, mihin selvityksiin ja vaikutusarvioihin hyväksymispäätös tosiasiallisesti perustui. Se, että osa päätöksenteossa käytetystä kaava-aineistosta on ollut löydettävissä toimielinten kokousasiakirjojen liitteistä, ei täytä kaavoitusmenettelyssä edellytettyä nähtävilläoloa. Kun virallisella kaavasivulla on ollut vanhentunutta aineistoa eikä osallisilla ole informoitu ajantasaisesta päätöksenteon perusteena käytetystä aineistosta, osallisilta ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai teknistä osaamista aineiston selvittämiseksi.

Kun päätöksenteon perusteena käytettyä kaava-aineistoa ei ole asetettu julkisesti saataville, osallisilta on puuttunut tosiasiallinen mahdollisuus arvioida päätöksen lainmukaisuutta ja käyttää muutoksenhakuoikeuttaan tehokkaasti. Menettely ei täytä AKL 62 ja 63 §:n edellyttämiä vuorovaikutus- ja tiedonsaantivaatimuksia eikä hallintolain (434/2003) 31 §:n mukaista asian riittävää selvittämistä. Päätöksenteon perusteena käytetyn kaava-aineiston puuttuminen julkisesta saatavuudesta on lisäksi ollut vastoin lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999), erityisesti sen 19 ja 20 §:ää. Menettelyvirhe on omiaan vaikuttamaan asian lopputulokseen ja merkitsee sitä, että asemakaavan hyväksymispäätös on syntynyt kuntalain (410/2015) 135 §:ssä tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä.

Edellä kuvatulla tavalla asemakaavaehdotukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty sellaisia muutoksia, jotka eivät ole olleet alueidenkäyttölain 65 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla vähäisiä, vaan jotka ovat vaikuttaneet kaavan keskeiseen sisältöön ja osallisten asemaan. Tästä huolimatta asemakaavaehdotusta ei ole asetettu uudelleen nähtäville eikä osallisille ole varattu mahdollisuutta lausua muutoksista. Menettely on ollut lainvastainen ja merkitsee, että asemakaavan hyväksymispäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Kyseessä on itsenäinen menettelyvirhe, joka jo sellaisenaan edellyttää asemakaavan hyväksymispäätöksen kumoamista alueidenkäyttölain nojalla.

I.2. Menettelyvirheet toimielimissä ja päätöksenteon laillisuus (hallintolaki 6 § ja 31 §, kuntalaki 29 § ja 135 §, julkisuuslaki 20 §)

Asemakaavaehdotuksen käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirheitä kaikissa keskeisissä toimielimissä, eikä päätöksenteko ole täyttänyt hallintosäännön, hyvän hallinnon periaatteiden eikä hallintolain ja kuntalain edellyttämiä vaatimuksia. Menettelyvirheet eivät ole rajoittuneet yksittäisiin kokoustilanteisiin, vaan ne muodostavat kokonaisuuden, joka on omiaan vaikuttamaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lopputulokseen.

²¹ Liite: Kaava 875 s2 Kaavaselostusehdotus 5.12.2023.pdf

²² Liite: Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

²³ Liitteet: Kaava 875 Näyttökuva kaavaselostus 875 verkkosivuilla.pdf, Kaava 875 Näyttökuva kaupungin verkkosivu kaava.pdf

Elinympäristölautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta 23.9.2025 kokouksessa²⁴. Kaavan hyväksymistä koskevassa äänestyksessä tulos oli 4–3. Kokouksessa puheenjohtaja ei hallintosäännön ja hyvän kokousmenettelyn vastaisesti sallinut toisen palautusesityksen tekemistä, vaikka se oli sisällöltään olennaisesti erilainen kuin ensimmäinen palautusesitys, kuten lautakunnan jäsen Härkönen kuvaa eriävässä mielipiteessään²⁵. Ensimmäinen palautusesitys koski rakentamisen määrää, kun taas toinen koski hulevesiratkaisuja, joita pidettiin puutteellisina osin samoista syistä kuin tässä valituksessa esitetään. Kyse ei siten ollut saman asian toistamisesta, vaan eri asiakokonaisuutta koskevasta esityksestä. Pykälään jätettiin eriävä mielipide ja pöytäkirjantarkastaja kieltäytyi allekirjoittamasta pöytäkirjaa. Kokouksen kulkua käsiteltiin myöhemmin lautakunnan ylimääräisessä kokouksessa (8.10.2025)²⁶, jossa äänestettiin 5–2 puheenjohtajan tulkinnan puolesta. Myös tästä jätettiin eriävä mielipide²⁷. Itse kaavaehdotusta ei kuitenkaan käsitelty uudelleen eikä menettelyvirhettä korjattu.

Kangasalan kaupunginhallitus käsitteli asemakaavaa 875 kahdessa kokouksessa 20.10.2025 ja 24.11.2025²⁸. Molemmissa kokouksissa äänestettiin asian käsittelemisestä tai palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, ja käsittelyä jatkettiin äänin 7–3. Kaupunginhallitus päätti hyväksyä kaavaehdotuksen, ja päätöksestä jätettiin kaksi eriävää mielipidettä²⁹. Eriävissä mielipiteissä yksilöitiin muun muassa hulevesien hallintaan, yleiskaavan ohjausvaikutuksen sivuuttamiseen, lepakkoselvityksen ajankohtaan sekä vaikutusten arvioinnin riittämättömyyteen liittyviä ongelmia. Näitä huomioita ei kuitenkaan käsitelty substanssitasolla eikä kaavaa palautettu valmisteluun selvityspuutteiden korjaamiseksi.

Asemakaava käsiteltiin kaupunginvaltuustossa kahteen otteeseen, 10.11.2025³⁰ ja uudelleen 8.12.2025³¹, koska ensimmäisessä valtuustokäsittelyssä tapahtui menettelyvirhe äänestyskäytännöissä. Ensimmäisessä kokouksessa kaavan palauttamista valmisteluun kannatti 19 valtuutettua ja 32 vastusti. Kaava hyväksyttiin 10.11.2025 äänin 38–13³² ja hyväksymisestä jätettiin 11 eriävää mielipidettä.

Valtuuston uusintakokouksessa 8.12.2025 kaava hyväksyttiin uudelleen äänin 38–13³³. Tässä kokouksessa valtuutettujen selkeä tahtotila jättää eriäviä mielipiteitä ei kuitenkaan johtanut niiden merkitsemiseen pöytäkirjaan. Eriävien mielipiteiden jättäjät pyysivät palaamista käsiteltävään pykälään, mutta puheenjohtaja päätti, ettei eriäviä mielipiteitä enää kuulla tai merkitä pöytäkirjaan. Kokoustallenteesta käy ilmi, että eriävien mielipiteiden jättämiselle oli selkeä tahtotila, asian käsittelyssä ei kuitenkaan ollut selvää päätöksen

²⁴ Liite: EYLK 23.9.2025 Elinympäristölautakunta 23.09.2025 § 132 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

²⁵ ks liite: EYLK 23.9.2025 Eriävä Härkönen.pdf

²⁶ Liite: EYLK 8.10.2025 Elinympäristölautakunta 08.10.2025 § 139 Pöytäkirjan tarkastaminen § 132, Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

²⁷ Liite: EYLK 8.10.2025 Eriävä Härkönen.pdf

²⁸ Liitteet: KH 20.10.2025 Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 301 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf ja KH 24.11.2025 Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 343 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875

²⁹ Liitteet: 20.10.2025 Eriävä Markkinen 20.10.2025.pdf, KH 20.10.2025 Eriävä Piitulainen 20.10.2025.pdf

³⁰ Liite: Valtuusto 10.11.2025 § 116 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

³¹ Liite: Valtuusto 08.12.2025 § 123 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

³² Liite: Valtuusto 10.11.2025 Äänestyslistat.pdf

³³ Liite: Valtuusto 8.12.2025 Äänestyslistat.pdf, Valtuusto 8.12.2025 Kokoustallenne.mp4

julkilukemista, vaan vain äänestystuloksen toteaminen. Tämän takia eriävää mielipidettä päätökseen ei voinut tosiasiallisesti jättää (ks. Valtuusto 8.12.2025 Kokoustallenne 1 h 20 minuuttia eteenpäin).

Menettelyä on kokonaisuutena arvioiden leimannut epäselvyys, poikkeuksellinen kiireellisyys sekä päätöksentekijöiden tosiasiallisten vaikutusmahdollisuuksien kaventuminen.

Päätöksentekohetkellä kaavan lainmukaisuuteen liittyvät keskeiset epävarmuudet olivat päätöksentekijöiden tiedossa, mutta niitä ei ratkaistu eikä kaava-aineistoa täydennetty ennen kaavan hyväksymistä.³⁴ Sen sijaan kaava vietiin hyväksyttäväksi tilanteessa, jossa selvityspuutteet ja vaikutusten arvioinnin epävarmuudet oli yksilöity useissa eriävissä mielipiteissä ja palautusesityksissä kaikissa keskeisissä toimielimissä. Menettely ei siten ole ollut omiaan turvaamaan avointa, harkittua ja tosiasiallisesti vaikuttavaa päätöksentekoa.

Huomiota on lisäksi kiinnitettävä Ilkon kaava-alueen maanomistajana ja kaavahankkeen aloitteentekijänä toimivan Tampereen evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston (YKN) ja Kangasalan kaupungin kaavoituspäätösten ajalliseen järjestykseen sekä päätösten keskinäiseen riippuvuuteen. Yhteinen kirkkoneuvosto päätti 27.11.2025 edistää kaavaa supistetussa muodossa luopumalla yhden kerrostalon rakentamisesta ja edellytti samalla, että kaava-alueella teetetään luontoselvityksiä riippumattoman tahon toimesta, mikä osoittaa, että myös maanomistajan puolella on tunnistettu kaava-aineistoon liittyviä olennaisia selvityspuutteita.³⁵ Vaikka kirkkoneuvosto päätti 8.12.2025 palata alkuperäiseen kaavaehdotukseen ennen samana iltana pidettyä kaupunginvaltuuston kokousta, uusien luontosevitysten teettämisestä kuitenkin pidettiin edelleen kiinni. Kaava on kuitenkin hyväksytty ilman, että näitä selvityksiä olisi tehty tai niiden tuloksia olisi voitu huomioida kaavaratkaisussa, mikä korostaa päätöksenteon kiireellisyyttä ja selvityspuutteiden tietoista sivuuttamista.

Kaupunginvaltuuston kokouksessa 8.12.2025 todettiin, että omistaja on hyväksynyt kaavan. Tästä huolimatta YKN:n päätöksestä on sittemmin tehty oikaisuvaatimus³⁶, jossa on vedottu muun muassa valmistelun menettelytapavirheisiin ja asiakirjojen puutteellisuuteen. Oikaisuvaatimus on YKN:n käsiteltävänä 22.1.2026.

Päätöksenteon aikataulua arvioitaessa on lisäksi todettava, että kaavan hyväksymiseen kohdistui ulkopuolinen määräaikaapaine³⁷. Rakennuttajakumppanin ja omistajan välisessä sopimuksessa oli ehto, jonka mukaan sopimuksen jatkuminen edellytti valituskelpoista asemakaavapäätöstä ennen 31.12.2025. Tämä aikataulullinen reunaehto ei sinänsä ole oikeudellinen kumoamisperuste, mutta se selittää päätöksenteon poikkeuksellista kiireellisyyttä ja osaltaan valaisee, miksi kaava hyväksyttiin ilman, että tunnistettuja selvityspuutteita ja vaikutusten arvioinnin epävarmuuksia ei ratkaistu ennen päätöksentekoa.

Kun edellä kuvatut seikat arvioidaan kokonaisuutena, menettely ei täytä hallintolain 6 §:n mukaista hyvän hallinnon periaatetta, eikä 31 §:n mukaista asian riittävää selvittämistä.

³⁴ Liitteet: KH 20.10.2025 Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 301 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf, KH 24.11.2025 Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 343 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf, KH 20.10.2025 Eriävä Markkinen 20.10.2025.pdf, KH 20.10.2025 Eriävä Piitulainen 20.10.2025.pdf, Valtuusto 08.12.2025 § 123 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf, Valtuusto 8.12.2025 Äänestyslistat.pdf

³⁵ Liitteet: YKN 27.11.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf, YKN 8.12.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf

³⁶ Liite: YKN 8.12.2025 Oikaisuvaatimus 18.12.2025.pdf

³⁷ Liitteet: YKN 27.11.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf, YKN 8.12.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf

Lisäksi kuntalain 29 §:ssä säädetty velvollisuus tiedottaa ja viestiä päätöksenteosta ei ole toteutunut siten, että osallisilla ja kuntalaisilla olisi ollut tosiasiallinen mahdollisuus ymmärtää päätöksen syntyminen ja siihen liittyvät eriävät kannat. Menettely on ollut ristiriidassa myös viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 20 §:n kanssa, jonka mukaan viranomaisen tulee edistää toiminnan avoimuutta ja huolehtia siitä, että valmistelu ja päätöksenteko ovat julkisesti ja läpinäkyvästi seurattavissa. Näin ollen päätös on syntynyt kuntalain 135 §:ssä tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä.

II. KAAVAHIERARKIAN RIKKOMINEN (ylemmän kaavatason sivuuttaminen)

II.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (PY/s) syrjäyttäminen (AKL 42 §)

Ilkontien asemakaavan alue on voimassa olevassa Vatialan osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä PY/s (julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään)³⁸. Merkinnän keskeinen sisältö on alueen säilyttäminen ensisijaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon käytössä sekä alueeseen liittyvien ympäristö-, maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja siten asemakaavoitusta ohjaava kaava AKL:n 42 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Ilkontien asemakaava 875 muuttaa alueen käyttötarkoituksen olennaisesti osoittamalla PY/s-alueelle 4–5 1/2-kerroksista asuinkerrostalorakentamista, joka ei ole julkista palvelua³⁹. Asemakaavan seurantalomakkeen⁴⁰ mukaan muutoksen myötä sallittu asuinkerrosten neliömäärä on jopa 10026 m² ja se nelinkertaistuu nykyiseen nähden, koska voimassa oleva asemakaava 753⁴¹ sallii vain 2500 asuinkäytössä olevaa kerros-m²:a alueelle. Seurantalomakkeen mukaan Y-merkinnän mukaisille julkisille toiminnoille varatut pinta-alat laskevat 40 m²:iin nykyisestä 5000 m²:stä eli jatkossa niille olisi varattu alle 0,4% alueen rakennusten pinta-alasta. Samalla asemakaava vähentää julkisesti saatavien palvelujen käytössä olevia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia (merkintä AL) sallimalla niiden purkamisen ja supistaa palvelutoimintaan varattua tilaa siten, että kaavaselostuksen mukaan liiketilaa arvioidaan sijoittuvan enimmillään noin 160–210 m².

Aikaisemmin alue on ollut seurakunnan järjestämän toiminnan käytössä. Tästä huolimatta kaavaselostuksesta ei selviä, kuinka paljon Ilkon alueella on ennen kaavamutosta ollut tosiasiallisesti julkisessa ja yhteisöllisessä käytössä olevaa pinta-alaa tai rakennettua kerrosalaa. Selostus ei erittele käytössä olleiden rakennusten käyttötarkoituksia eikä yleisölle avoimien toimintojen laajuutta. Ilman tällaisia lähtötietoja ei ole mahdollista arvioida, kuinka merkittävä julkisten palvelujen ja yhteisöllisen käytön väheneminen asemakaavassa on eikä sitä, miten PY/s-merkintä tosiasiallisesti toteutuu. Kaava-aineisto ei tältä osin täytä alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytettyä vaikutusten arviointia. Seurantalomake, josta alueen rakennusten käyttötarkoitusten muutokset ilmenevät ei ole ollut julkisesti nähtävillä kaavaproessin aikana.

Ilkon asemakaavan alue on nykyisellään pääosin puistoa, jossa sijaitsee muutama matala rakennus. Vatialan osayleiskaavassa Pitkäjärven ranta-alueen rakentamista on

³⁸ Liite: Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf

³⁹ Liitteet: Kaava 875 Kaavakartta 8.12.2025.pdf, Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf, vertaa Kaava 875 Kaavakartta 23.9.2025.pdf

⁴⁰ Liite: Kaava 875 Seurantalomake 5.9.2025.pdf

⁴¹ Liitteet: Kaava 753 Kaavakartta.pdf, Kaava 753 Kaavamääräykset.pdf

johdonmukaisesti ohjattu siten, että maisema säilyy metsäisenä ja rakentaminen on mittakaavaltaan matalaa ja ympäristöön sopeutuvaa⁴². Vatialan osayleiskaavan mukaan *“Alueen eteläosassa on luontoarvoiltaan arvokasta Ilkon kalliorinnettä. Arvokkaiden luontokohteiden läheisyyteen suunniteltaessa ja rakennettaessa vaalitaan luonnon monimuotoisuutta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tai sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella paikan henkeä kunnioittaen”*⁴³.

Kurssikeskuksen alueella Vatialan osayleiskaavan määrittämät periaatteet ovat toteutuneet siten, että järvelle näkyvät rakennukset ovat olleet 1–2-kerroksisia, maisemaan asettuneita ja julkisessa käytössä (ks. kuva 2/ II.2). Voimassa oleva asemakaava 753 sallii alueelle enintään 3-kerroksisen rakentamisen ja rajoittaa rakentamista rantajyrkänteiden reunalla edellyttäen kulttuurihistoriallisten ja maisema-arvojen säilyttämistä⁴⁴. Asemakaavan 875 mukainen 4 - 5 ½ -kerroksinen rakentaminen sijoittuu poikkeuksellisen lähelle Pitkäjärven rantajyrkännettä ja poikkeaa ranta-alueen aiemmasta matalasta mittakaavasta; sijoittuminen ja poikkeama havainnollistuvat kuvassa 2 (luku II.2).

Vatialan osayleiskaavan merkintöjen⁴⁵ mukaan kaava-alue sijoittuu Ilkon arvokkaalle kallioalueelle (ge-1), jonka tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen luonnonsuojelulliset arvot ja ominaispiirteet. Osayleiskaavassa todetaan, että siellä esiintyy muun muassa liito-orava sekä useita harvinaisia ja uhanalaisia kasvilajeja, ja joka sisältää uhanalaiseksi luokitellun luontotyyppin (keskiravinteiset varjoiset kalliojyrkänteet). Ge1-merkintä on osa Vatialan osayleiskaavan oikeusvaikutteista perusratkaisua ja asettaa asemakaavoitukselle erityisiä vaatimuksia rakentamisen sijoittumisen, määrän ja toteuttamistavan suhteen. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu poikkeuksellisen lähelle kalliorinnettä ja edellyttää mittavaa maastonmuokkausta, minkä vuoksi kaavaratkaisu vaikeuttaa ge1-merkinnän toteutumista eikä yleiskaavan ohjausvaikutusta ole tältä osin asianmukaisesti punnittu alueidenkäyttölain 42 §:ssä edellytetyllä tavalla.

Asemakaava 875, jossa Vatialan osayleiskaavan PY/s-alueelle (julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään) osoitetaan laajamittaista asuinkerrostalorakentamista, on lähtökohtaisesti yleiskaavan vastainen. Kyseessä on merkittävä poikkeaminen yleiskaavan käyttötarkoituksesta, sillä PY/s-merkinnän keskeinen sisältö on alueen säilyttäminen ensisijaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon käytössä. Asuinkerrostalovaltainen rakentaminen poikkeaa olennaisesti yleiskaavan PY/s-merkinnän mukaisesta julkisten palvelujen ja hallinnon käyttötarkoituksesta ja syrjäyttää merkintään sisältyvän ympäristön ja maiseman säilyttämistä koskevan perusratkaisun. Oikeuskäytännössä on katsottu, että asemakaava on yleiskaavan vastainen, jos se poikkeaa olennaisesti yleiskaavan käyttötarkoituksesta. Esimerkiksi Turun HAO:n ratkaisussa (14/0360/1) todettiin, että asemakaavan muutos, jossa keskustatoimintojen alue (C-2) muutettiin asumiseen, oli selvästi yleiskaavan vastainen.

Vatialan osayleiskaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä⁴⁶ todetaan, että Ilkon huvilaan liittyvä pihapiiri ja sitä ympäröivä puistomainen ympäristö muodostavat säilytettävän kulttuuriympäristökokonaisuuden, ja että rakentamista tulee sovittaa siten, ettei näitä arvoja heikennetä. Selvitys on ollut osa osayleiskaavan laadinnan keskeistä lähtöaineistoa ja heijastaa PY/s-merkintään sisältyvää ympäristön ja kulttuuriympäristön

⁴² Liite: Vatiala oyk 2014 kaavakartta 27.pdf

⁴³ ks. sivu 25, Liite: Vatialan oyk 2014 Selostus 27.pdf

⁴⁴ Liitteet: Kaava 753 Kaavakartta.pdf, Kaava 753 Kaavamääräykset.pdf

⁴⁵ Liite: Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf

⁴⁶ Liite: Vatiala oyk 2014 Kulttuuriympäristöselvitys 29.8.2010.pdf

säilyttämistavoitetta. Puutarhataiteen Seura on kaavaehdotusvaiheen muistutuksessaan kiinnittänyt huomiota siihen, että tätä yleiskaavavaiheessa tunnistettua kulttuuriympäristökokonaisuutta ei ole asemakaavavaiheessa arvioitu eikä sen merkitystä ole punnittu kaavaratkaisussa⁴⁷. Asemakaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys⁴⁸ rajoittuu tunnistamaan huvilan ja sen pihapiirin rakennushistoriallisen arvon, eikä se sisällä suosituksia rakentamisen sijoittumisesta, mittakaavasta tai purkamisen vaikutuksista. Tämä osoittaa, ettei asemakaavaratkaisussa ole nojattu yleiskaavan laadinnan kannalta keskeisiin selvityksiin eikä yleiskaavan ohjausvaikutusta ole tältä osin asianmukaisesti punnittu.

Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huolehdittava siitä, ettei asemakaava vaikeuta yleiskaavan toteuttamista. Oikeuskäytännön mukaan asemakaava voi poiketa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta vain poikkeuksellisesti ja vain, jos poikkeamiselle on erityinen ja painava peruste, eikä poikkeaminen syrjäytä yleiskaavan perusratkaisua. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan KHO 2021:109 korostanut, että pelkkä yleinen tarve kehittää aluetta, lisätä rakentamista tai yleiskaavan ikä ei sellaisenaan osoita yleiskaavaa alueidenkäyttölain 42 §:n 4 momentissa tarkoitetulla tavalla sisällöltään vanhentuneeksi eikä oikeuta syrjäyttämään sen ohjausvaikutusta. Ilkontien asemakaavassa esitetyt perustelut ovat luonteeltaan juuri tällaisia yleisperusteisia argumentteja, eikä niillä ole osoitettu AKL 42 §:n 4 momentissa tarkoitettua hyväksyttävää poikkeamisperustetta.

Kaavaselostukseen⁴⁹ liitettyssä niin sanotussa yleiskaavallisessa tarkastelussa⁵⁰ kurssikeskuksen aluetta kuvataan virheellisesti suljetuksi. Tosiasiallisesti alueella on viime vuosina toteutunut osayleiskaavan PY/s-merkinnän mukaisia julkisia ja yhteisöllisiä toimintoja ilman asemakaavan muutosta, ja alue on ollut yleisölle avoin kulttuuri-, tapahtuma- ja virkistyskäytössä. Lisäksi alueen kehittämistä virkistys- ja kulttuurikäytössä koskeva kuntalaisaloite⁵¹ on saanut laajaa kannatusta. Nämä seikat osoittavat, että PY/s-merkinnän mukaisille julkisille toiminnoille on edelleen todellinen ja ajankohtainen tarve, eikä osayleiskaavaa ole osoitettu vanhentuneeksi.

Kaavaselostukseen liitetty yleiskaavallinen tarkastelu ei täytä alueidenkäyttölain 42 §:ssä edellytettyä poikkeamisarviointia. Tarkastelussa ei arvioida sitä, syrjäyttääkö asemakaava osayleiskaavan perusratkaisun eikä sitä, millä lain edellyttämällä painavalla perusteella tällainen syrjäyttäminen olisi hyväksyttävää. Tarkastelussa ei myöskään esitetä, miten asemakaavamuutos edistäisi tai ehkäisisi Vatialan osayleiskaavan toteutumista alueidenkäyttölain 39 §:n sisältövaatimusten näkökulmasta.

Pirkanmaan ELY-keskuksen kaavasta antamat lausunnot ja kannanotot eri vaiheissa vahvistavat edellä esitetyn⁵². ELY-keskus ei ole pitänyt asemakaavaa yleiskaavan mukaisena eikä poikkeamista vähäisenä, vaan on korostanut Vatialan osayleiskaavan PY/s-merkintään liittyvää ympäristön säilyttämisvaatimusta keskeisenä arviointiperusteena. ELY-keskuksen mukaan asemakaavaratkaisu, jossa seurakunnan toimintoihin liittynyt matalampi ja maisemaan sopeutunut rakennuskanta korvataan pääosin korkealla asuinkerrostalorakentamisella, merkitsee poikkeamista osayleiskaavan perusratkaisusta ja johtaa alueen historiallisten ja ympäristöarvojen osittaiseen häviämiseen. ELY-keskus on

⁴⁷ Liite: Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

⁴⁸ Liite: Kaava 875 Kulttuurihistoriallinen selvitys 2022.pdf

⁴⁹ Liite: Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

⁵⁰ Liite: Kaava 875 yleiskaavallinen tarkastelu ilman päiväystä.pdf

⁵¹ Liite: Kuntalaisaloite 2025.pdf

⁵² Liitteet: Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf, Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

edellyttänyt, että kulttuurihistoriallisesti merkittävässä ympäristössä rakentamisen mittakaava, sijoittuminen ja maisemavaikutukset arvioidaan huolellisesti, mutta näitä seikkoja ei ole ratkaistu kaavatasolla. Sama johtopäätös ilmenee myös Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaehdotuksesta antamasta lausunnosta⁵³. Asiakirjoista ei ilmene, että ELY-keskuksen tai maakuntamuseon kanssa olisi käyty alueidenkäyttölain 66§:ssä tarkoitettua viranomaisneuvottelua tai että poikkeamisen hyväksyttävyyttä olisi käsitelty viranomaisyhteistyössä ennen kaavan hyväksymistä.

Kaava poikkeaa myös hulevesien viivytyksen osalta Vatialan osayleiskaavan hulevesiä koskevasta suosituksesta⁵⁴. Pirkanmaan ELY-keskus on asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa tuonut esiin kallioalueen vesitalouden herkkyyden ja edellyttänyt, että rakentamisen vaikutukset selvitetään riittävästi sekä että hulevesiratkaisut eivät poikkea osayleiskaavassa omaksutuista viivytyksperiaatteista ilman hyväksyttävää perustetta⁵⁵. Tästä huolimatta asemakaavassa omaksuttu hulevesien viivytyksmitoitus (0,5 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa) alittaa olennaisesti Vatialan osayleiskaavassa suositellun mitoituksen (1,0 m³ / 100 m²). Kaava-aineistossa ei ole esitetty yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta hyväksyttävää perustetta tälle poikkeamiselle, eikä ehdotusvaiheen vastineluettelosta eikä hyväksytystä kaavasta ilmene, että ELY-keskuksen esittämä huoli olisi ratkaistu kaavatasolla.

Ilkontien asemakaavaratkaisussa on kyse tilanteesta, jossa asemakaavalla poiketaan olennaisesti oikeusvaikutteisen yleiskaavan käyttötarkoituksesta ja syrjäytetään sen perusratkaisu ilman yleiskaavan vanhentuneisuuteen tai muuhun hyväksyttävään perusteeseen nojaavaa oikeudellista punnintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2024:109 mukaisesti tällaisessa tilanteessa asemakaavan hyväksyttävyys edellyttää riittäviä ja ajantasaisia selvityksiä sekä nimenomaista ja oikeudellisesti tunnistettavaa punnintaa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta. Tällaista punnintaa ei ole kaava-aineistossa esitetty.

Edellä kuvatut muutokset osoittavat, että asemakaava estää Vatialan osayleiskaavan toteutumista alueidenkäyttölain 39 §:ssä tarkoitettujen yleiskaavan sisältövaatimusten osalta. Kaavaratkaisu johtaa siihen, että rakennetun ympäristön, kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön erityisiä arvoja heikennetään ja osin hävitetään, vaikka näiden arvojen vaaliminen on yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan nimenomaisesti turvattava. Tällainen vaikutus on ristiriidassa yleiskaavan PY/s-merkinnän keskeisen sisällön kanssa ja merkitsee asemakaavan hyväksymistä tavalla, joka vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista alueidenkäyttölain 42 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Edellä kuvattu rakentamisen mittakaava ja sijoittuminen rantajyrkänteiden läheisyyteen, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen sivuuttaminen sekä alueen julkisten ja yhteisöllisten toimintojen merkittävä vähentäminen osoittavat kokonaisuutena, että asemakaava 875 syrjäyttää oikeusvaikutteisen Vatialan osayleiskaavan perusratkaisun. Poikkeamista ei ole perusteltu alueidenkäyttölain 42 §:ssä edellytetyllä hyväksyttävällä ja oikeudellisesti punnitulla tavalla. Asemakaava on tältä osin lainvastainen, ja hyväksymispäätös on kumottava.

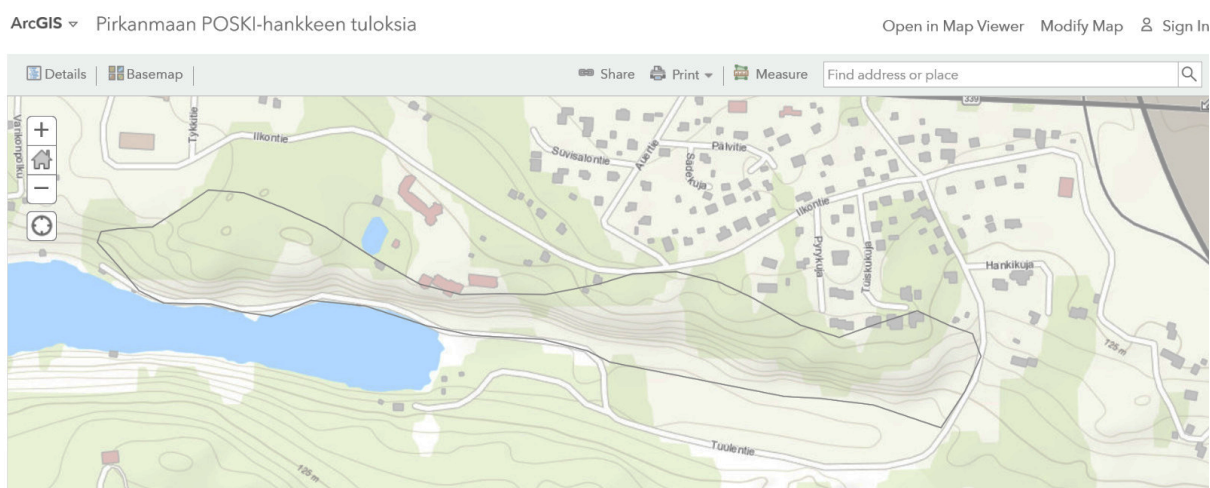
⁵³ Liite: Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

⁵⁴ Liite: Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf

⁵⁵ Liite: s. 32 - 33, Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

II.2 Maakuntakaavan (ge2) ja valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen sivuuttaminen (AKL 32 § ja 54 §)

Ilkontien asemakaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa (Pirkanmaan maakuntakaava 2040)⁵⁶, valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle (ge2) ja sen välittömään läheisyyteen (ks. kuva 1). Kohde ("KAO040107 Pitkäjärven kallio") on valtakunnallisessa kallioalueinventoinnissa⁵⁷ luokiteltu arvoluokkaan 4 (valtakunnallisesti merkittävä), ja sen arvot perustuvat mm. geologisiin, biologisiin ja maisemallisiin tekijöihin sekä monikäyttö- ja lähiympäristön arvoihin. Maakuntakaavan selvitysten ja määräysten⁵⁸ mukaan ge2-alueella toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.



Kuva 1. Valtakunnallisesti arvokas kallioalue (kuvakaappaus Pirkanmaan maakuntakaavan paikkatietoaineistosta).

Maakuntakaavan ohjausvaikutus konkretisoituu asemakaavoituksessa erityisesti silloin, kun asemakaava koskee maakuntakaavassa tunnistettuja valtakunnallisesti merkittäviä ympäristöarvoja. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on alueidenkäyttölain 32 §:n, 9 §:n ja 54 §:n mukaisesti selvítettävä ja punnittava, miten kaavaratkaisu vaikuttaa näihin arvoihin eikä vaikeuta niiden turvaamista. Maakuntakaavan ohjausvaikutus koskee erityisesti valtakunnallisesti merkittäviä luonnon- ja ympäristöarvoja, joiden säilyminen on turvattava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Asemakaavassa 875 kallioalue on osoitettu ge2-merkinnän sijaan ge-1-merkinnällä⁵⁹. Asemakaavan ge-1-merkintä tarkoittaa arvokasta kallioaluetta, jolla on merkittäviä geologia/ biologisia/ maisemallisia arvoja. Alueen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Kaava-aineistosta ei selviä, miksi asemakaavassa käytetään valtakunnallisesti arvokkaan kallioalue -merkinnän sijaan ainoastaan arvokkaan kallioalueen merkintää. Asemakaavan 875 ge-1 alueen rajausta poikkeaa maakuntakaavan ge2-alueen rajauksesta. Kaavakartan 875 mukaan kaava ulottuu ge-1 -merkinnällä varustetulle alueelle,

⁵⁶ Liitteet: PMKV 2040 kaavakartta.pdf

⁵⁷ Ks. sivut 79-80 liitteestä: Kallio 2024 Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II Pirkanmaa.pdf

⁵⁸ Liitteet: PMKV 2040 Kaavamerkinnot ja määräykset.pdf, Kallio 2015 Pirkanmaan arvokkaiden kallioalueiden nykytilan selvitys 2015.pdf

⁵⁹ Ks. liite: Kaava 875 Kaavakartta 23.9.2025.pdf

vaikka onkin siltä osin epämääräinen. Maakuntakaavan kartta-aineistossa ge2 alue ulottuu kurssikeskuksen lampeen saakka, mikä osoittaa, että asemakaavan karttarajaus ei vastaa maakuntakaavan ge2-merkinnän alueellista ulottuvuutta, eikä ylemmän kaavan ohjausvaikutusta ole tältä osin otettu huomioon (ks. kuva 1).

Kaava-aineistossa ei ole esitetty oikeudellisesti merkityksellisiä perusteluja sille, miksi maakuntakaavan ge2-merkinnän suojeluperusteet eivät johda kriteerikohtaiseen vaikutusten arviointiin asemakaavassa. Kaava-aineistossa ei ole yksilöity eikä arvioitu niitä perusteita ja arvoja, joiden vuoksi alue on maakuntakaavassa osoitettu ge2-merkinnällä ja valtakunnallisessa kallioalueinventoinnissa tunnistettu arvokkaaksi, minkä vuoksi maakuntakaavamerkinnän oikeudellinen sisältö jää olennaisilta osin käsittelemättä. Liitteessä tämän asiakirjan lopussa *Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu*⁶⁰ on kaava-aineiston ja muun käytettävissä olevan lähdeaineiston perusteella tarkasteltu maakuntakaavan ge-2 merkintään liittyviä suojelukriteerejä kriteerikohtaisesti.

Asemakaavan mahdollistama korkea ja mittakaavaltaan raskas kerrostalorakentaminen sijoittuu maisemallisesti herkälle reunavyöhykkeelle ja muuttaa pysyvästi kallioalueen siluettia, mittakaavaa ja näkyvyyttä järveltä, vastarannalta sekä kallioalueen sisäisistä näkymäsuunnista tarkasteltuna. Viisi- ja neljäkerroksiset kerrostalot asettuvat merkittävästi lähemmäs rantaviivaa kuin mitä muualla alueella sallitaan (asemakaavat 618 ja 753)⁶¹.

Kuvaan 2 on merkitty kerrostalot ja kaavassa 875 sallittu kerroslukumäärä (roomalaisella numerolla) sekä rantaviivan kopio. Kuva osoittaa sen, että korkea rakentaminen asettuu muita kerrostaloja lähemmäs rantaviivaa, horisontaalisesti ajatellen ranta-alueelle. Tätä rannan läheisyyttä kuvaamaan on kopioitu rantaviivaa mukaileva referenssiviiva (n. 170 m päähän rannasta) kuvassa 2. Rakentaminen nousee selvästi ympäröivän, matalaan rakennuskantaan ja metsäiseen reunavyöhykkeeseen perustuvan maisemarakenteen yläpuolelle eikä rajoitu maisemallisesti vähäarvoiseen osaan kallioaluetta. Muiden kaavojen (esim. asemakaava 618) asuinkerrostalorakentaminen osoitetaan selvästi kauemmas rannasta, maanmuotojen ja puuston suojaan. Kangasalan kaupungin ympäristönsuojelu⁶² on edellyttänyt suojaavan puustovyöhykkeen tai EV-alueen osoittamista kallioalueen ja rakennusten väliin, mutta näitä vaatimuksia ei ole asemakaavassa toteutettu.

⁶⁰ Katso liite: Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf

⁶¹ Katso liitteet: Kaava 618 Rakennustapaohje.pdf, Kaava 753 Kaavakartta.pdf, Kaava 753 Kaavamääräykset.pdf

⁶² Liite: Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf



Kuva 2. Pitkäjärven itäpään nykykaavoitus, johon on lisätty kaavan 875n kerrostalot punaisella. Poikkeamaa muuhun maankäyttöön hahmottaa rannan muotoa kuvaava oranssi viiva (rantaviivan kopio n. 170 m rannalta pohjoiseen).

Korkein hallinto-oikeus on katsonut, että myös verraten vähäinen rakentaminen voi olla lainvastaista, jos se kohdistuu maakuntakaavassa arvokkaaksi osoitettuun kokonaisuuteen ja on omiaan heikentämään maisema- tai ympäristöarvoja, eikä ylemmän kaavatason ohjausvaikutusta ole otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa (KHO 2020:85).

Kaava-aineistossa ei ole arvioitu rakentamisen, lisääntyvän käytön, valaistuksen, hydrologisten muutosten, kulumisen sekä liikenteen yhteisvaikutuksia kallioalueen ja ainutlaatuisen järviluonnon ja -maiseman, monikäyttö- ja lähiympäristön arvoihin. Esimerkiksi maisemallisten arvojen suhteen yleiskaavallinen tarkastelu rajoittuu vain jyrkänteen maisemaan kurssikeskuksesta tarkasteltuna ja aivan sen juurella olevan tien näkymiin. Näin on tehty siitä huolimatta, että maakuntakaavan ge2-merkintä ja valtakunnallisen kallioalueiden inventoinnin arvoluokitus Pitkäjärven kallioalueella perustuu osaltaan siihen, että kokonaisuus on säilynyt pitkään vain vähäisesti muuttuneena lähiluonto-kohteena.⁶³

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2024:109 on korostettu, että silloin kun asemakaavalla poiketaan ylemmässä kaavassa osoitetuista ympäristö-, maisema- tai kulttuuriarvoista, asemakaavan hyväksyttävyys edellyttää riittäviä ja ajantasaisia selvityksiä sekä nimenomaista ja oikeudellisesti tunnistettavaa punnintaa ylemmän kaavatason ohjausvaikutuksesta. Ylemmässä kaavassa osoitetut arvot nostavat alemman kaavatason selvittämisen ja perusteluvuorollisuuden vaatimustasoa, eikä näitä arvoja voida sivuuttaa yleisluonteisin tai implisiittisin perusteluin. Tämä periaate koskee yleisesti ylemmän kaavatason arvomerkitöiden huomioon ottamista alemman kaavan laadinnassa ja soveltuu siten myös maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittävien ympäristö- ja luontoarvojen

⁶³ Katso liitteet: Kaava 875 yleiskaavallinen tarkastelu ilman päiväystä.pdf, Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf

arviointiin asemakaavoituksessa AKL 32 §:n nojalla. Mikäli asemakaava mahdollistaa rakentamisen, joka voi heikentää maakunta- ja osayleiskaavassa osoitettuja arvoja, kaava-aineistosta on käytävä ilmi, että vaikutukset on arvioitu kriteerikohtaisesti suhteessa suojeluperusteisiin ja että maakuntakaavan ohjausvaikutusta ei ole sivuutettu ilman hyväksyttävää ja perusteltua syytä.

Maakuntakaavan ge2-merkintään liittyvien arvojen tosiasiallinen heikentyminen ja suunnitellun rakentamisen konkreettiset maisema-, luonto- ja vesitalousvaikutukset edellyttävät kriteerikohtaista ja yksityiskohtaista vaikutusten arviointia, jota ei ole tehty. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin puutteellisuutta tarkastellaan tarkemmin seuraavissa luvuissa III ja IV. Koska maakuntakaavan ge2-merkinnän mukaisia arvoja ei ole arvioitu eikä asemakaavan vaikutuksia niihin ole punnittu alueidenkäyttölain 32 §:n edellyttämällä tavalla, asemakaava sivuuttaa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen. Pelkkä ge-1 -merkinnän osoittaminen asemakaavassa ei poista maakuntakaavan ge2-merkinnän oikeusvaikutusta, joka ulottuu myös kallioalueen välittömään vaikutuspiiriin. Asemakaava ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta eikä 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia, koska kaavamääräykset eivät sisällä sellaisia sitovia määräyksiä, joilla alueen keskeiset geologiset, maisemalliset ja vesitaloudelliset arvot voitaisiin turvata. Asemakaava on tältä osin lainvastainen ja sen hyväksymispäätös on kumottava.

III. Selvitysten riittämättömyys ja ristiriitaisuus (AKL 9 §, MRA 1 §, HL 31 §; luonnonsuojelulaki (9/2023) 78 § ja EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liite IV(a); vesilaki 11 §)

III.1 Selvittämisvelvollisuuden yleinen laiminlyönti ja virheellinen lähtökohta (AKL 9 §, hallintolaki 31 §)

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset riittävästi ja oikeasisältöisesti. Selvittämisvelvollisuus koskee erityisesti sellaisia ympäristö-, luonto-, maisema- ja vesitalousarvoja, joihin kaavalla voi olla haitallisia tai peruuttamattomia vaikutuksia. Selvitysten tulee muodostaa ajantasainen, kattava ja sisäisesti johdonmukainen kokonaisuus, jonka perusteella kaavan hyväksyttävyyttä voidaan arvioida ennen päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § täsmentää alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädettyä selvittämisvelvollisuutta edellyttämällä, että kaavan vaikutusten arviointi perustuu kaavan laatu ja vaikutusten merkittävyys huomioon ottaen riittäviin selvityksiin.

Ilkontien asemakaavassa selvittämisvelvollisuus on laiminlyöty jo yleisellä tasolla. Kaava-aineistosta ilmenee, että selvityksiä on laadittu ja täydennetty vaihteittain kaavaprosessin edetessä, mutta ilman, että ne muodostaisivat yhtenäisen ja luotettavan perustan kaavan vaikutusten arvioinnille. Keskeisiä vaikutuskokonaisuuksia – erityisesti luontoarvoja, vesitaloutta ja niiden keskinäisiä yhteyksiä – on tarkasteltu erillisinä osa-alueina ilman kokonaisarviointia.

Lepakkoselvitys⁶⁴ on tehty niin myöhäisessä vaiheessa kaavaprosessia, että sen tuloksia ei ole ollut mahdollista ottaa huomioon kerrostalojen sijoittelussa. Sammal-, jäkälä- ja puuvartisen kulttuurikasvien selvityksiä ei ole tehty lainkaan. Myös perhosselvitys puuttuu.

Ilkon alueen omistajataho ja kaavan aluelle panija eli Tampereen seurakuntayhtymä havahtui kaavaprosessin loppuvaiheessa (27.11.2025 ja 8.12.2025) selvitysten puutteellisuuteen ja päätti⁶⁵, että alueelta täytyy tehdä tarvittavat selvitykset riippumattoman tahon toimesta. Kaava on kuitenkin hyväksytty ilman, että näitä riippumattomia selvityksiä olisi tehty tai niiden tuloksia olisi voitu huomioida kaavaratkaisuissa. Selvitysten tekeminen vasta kaavan hyväksymisen jälkeen ei voi täyttää kaavoitusmenettelylle asetettuja selvitys- ja arviointivaatimuksia, koska kaavan oikeusvaikutukset ovat tällöin jo syntyneet.

Selvitysten laatimista on lisäksi ohjannut virheellinen oikeudellinen lähtökohta, jossa epävarmuudet on ratkaistu lähtökohtaisesti olettamalla, ettei merkittäviä luonto- tai vesitalousarvoja ole tai että mahdolliset haitalliset vaikutukset voidaan hallita myöhemmässä toteutus- tai lupavaiheessa. Tällainen lähestymistapa ei ole yhteensopiva alueidenkäyttölain 9 §:n, MRA 1 §:n eikä hallintolain 31 §:n kanssa, jotka edellyttävät, että kaavan hyväksymisen edellytykset ja vaikutukset voidaan arvioida riittävän ja asianmukaisen selvitysaineiston perusteella ennen päätöksentekoa.

Kun selvityspohja on puutteellinen tai sisäisesti ristiriitainen, myöskään kaavan vaikutusten arviointi ei voi täyttää lain vaatimuksia. Tästä syystä selvitysten puutteellisuus ja vaikutusten arvioinnin virheellisyys muodostavat oikeudellisesti toisiinsa kiinteästi liittyvän kokonaisuuden. Tässä luvussa osoitetaan, että kaavan hyväksymisen perustaksi laadittu selvityspohja ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:ssä säädettyä selvittämiselvöllisyyttä. Jäljempänä kohdassa IV arvioidaan, miten nämä puutteet ovat johtaneet kaavan vaikutusten arvioinnin lainvastaisuuteen.

Seuraavissa alaluvuissa kuvataan, miten edellä kohdassa kuvattu selvittämiselvöllisyyden laiminlyönti ilmenee konkreettisesti ensin luontoarvoja koskevissa selvityksissä (III.2), tämän jälkeen hulevesi- ja vesitalousselvityksissä (III.3) sekä lopuksi koko selvityspohjan koontina (III.4).

III.2 Luontoarvoja koskevien selvitysten puutteellisuus

III.2.1 Yleinen luontoselvitys – ajallinen ja sisällöllinen puutteellisuus

Edellä kohdassa III.1 kuvatulla tavalla kaavan selvittämiselvöllisyys edellyttää selvityksiä erityisesti niistä luontoarvoista, joihin kaavalla voi olla haitallisia tai peruuttamattomia vaikutuksia. Selvitysten tulee olla ajantasaisia, riittävän laajoja ja oikeaan ajankohtaan tehtyjä, jotta niiden perusteella voidaan tehdä luotettava arvio kaavan hyväksyttävyydestä.

Ilkontien asemakaavan pohjaksi laadittu yleinen luontoselvitys⁶⁶ ei täytä näitä vaatimuksia. Selvitys perustuu hyvin rajallisiin maastokäynteihin, eikä se kata kaava-alueen luontoarvoja kokonaisuutena. Erityisesti kallio-, metsä- ja vesitalouteen liittyvien luontotyyppien sekä niiden välisen ekologisen kokonaisuuden tarkastelu on puutteellista. Selvityksessä ei ole

⁶⁴ katso liite: Kaava 875 Lepakkoselvitys 11.9.2024.pdf

⁶⁵ Katso liitteet: YKN 27.11.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf, YKN 8.12.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf

⁶⁶ Katso liite: Kaava 875 Luontoselvitys 9.6.2022.pdf

tarkasteltu alueen luontoarvoja suhteessa niiden keskinäisiin kytkentöihin eikä alueen herkkään ranta- ja kallioympäristöön.

Selvitys ei sisällä lainkaan sammal- ja jäkälälajien kartoitusta eikä perhoskartoitusta, vaikka kaava-alueen kallio- ja lehtoympäristöt ovat tunnetusti näille lajiryhmille potentiaalisia elinympäristöjä⁶⁷. Pitkäjärven kallioalue on tunnettu monipuolisesta lehtisammallajistostaan (s. 225, Parnela & Arkkio 2015)⁶⁸ ja alueelta on tehty poikkeuksellisen runsaasti havaintoja eri sammallajeista, joista osa on erityisen vaateliaita. Luontoselvityksestä ei ilmene, että siinä olisi huomioitu näitä tutkimustietoja tai laji.fi-tietokannan havaintoja, vaikka ne ovat olleet saatavilla ja merkityksellisiä kaavan vaikutusten arvioinnin kannalta.

Ilkon alueen kallioympäristön biologisia arvoja ei ole selvitetty riittävästi myöskään maaperän kemiallisten ominaisuuksien ja luonnontilaisen vesitalouden näkökulmasta. Pirkanmaan kallioalueiden sammallajistoa koskevassa laajassa tutkimuksessa (Parnela & Arkkio 2015), jossa kartoitettiin yli tuhat kallioaluetta, Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on tunnistettu yhdeksi Pirkanmaan lajistollisesti arvokkaimmista kohteista ja erikseen mainittu vaateliaiden sammallajien kasvupaikkana. Alueen poikkeuksellinen sammallajisto on asiantuntijahavaintojen mukaan yhteydessä kalliooperän emäksisyyteen (kiilleliuske) sekä luonnontilaiseen veden suodattumiseen kallio- ja maaperän kautta. (Kääntönen 2021)⁶⁹

Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten asemakaavan mahdollistama rakentaminen, vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen ja hulevesien ohjaaminen teknisiin rakenteisiin vaikuttavat maaperän emäksisyyteen, veden suodattumiseen ja sitä kautta vaateliaiden sammal- ja jäkälälajien elinolosuhteisiin. Kyse on vaikutusketjuista, jotka ovat luonteeltaan vaikeasti ennakoitavia ja osin peruuttamattomia, eikä niiden vaikutuksia voida arvioida ilman nimenomaisia, alueen erityispiirteet huomioon ottavia selvityksiä.

Kun valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen biologiset arvot perustuvat herkkään vesitaloudelliseen ja geokemialliseen tasapainoon, eikä näitä tekijöitä ole selvitetty asemakaavavaiheessa, kaava ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytettyä selvittämiselvöllisyyttä eikä maakuntakaavan ge2-merkintään liittyvää korostunutta huolellisuusvaatimusta. Haitallisia vaikutuksia alueen arvokkaaseen sammallajistoon ei ole voitu luotettavasti sulkea pois.

Selvityksessä ei ole arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia yhdessä alueella jo tapahtuneiden ja vireillä olevien maankäytön muutosten kanssa. Kumulatiivisten vaikutusten arviointi on kuitenkin olennainen osa AKL 9 §:ssä tarkoitettua selvittämiselvöllisyyttä, erityisesti herkässä ja monimuotoisessa ympäristössä.

Selvityksen puutteellisuutta osoittaa myös se, että kaava-alueella sijaitsevaa iäkästä ja maisemallisesti sekä ekologisesti merkittävää puustoa ei ole inventoitu asianmukaisesti. Alueella sijaitsevat muun muassa vanhat männyt, kuuset sekä yksittäinen iäkäs tammi, joita ei ole luontoselvityksessä tunnistettu tai arvioitu erikseen. Myöskään huvilarakennuksen edustan puistomaisen ympäristön kulttuurikasvillisuutta ei ole inventoitu, vaikka nämä alueet ovat jäämässä rakentamisen alle.

⁶⁷ Katso s. 80 / liite: Kallio 2024 Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II Pirkanmaa.pdf

⁶⁸ Katso liite: Parnela & Arkkio 2015 s. 225.jpg

⁶⁹ Kääntönen 2021 Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on vaateliaiden sammallajien kasvupaikka 8.9.2021.pdf

Lisäksi kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan lehtoalueen, mukaan lukien tervaleppälehdot, merkitystä on selvityksessä vähätelty, eikä niiden suojeluarvoa ole arvioitu suhteessa suunniteltuun metsän poistoon, rakentamiseen ja hulevesiputkien sijoitteluun. Näin ollen selvitys ei kata kaava-alueen luontoarvoja kokonaisuutena eikä täytä AKL 9 §:n edellyttämää selvittämismäärällisyyttä.

Näiden puutteiden vuoksi selvityksistä ei ole ollut mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaava AKL 54 §:n 2 momentin luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

III.2.2. Liito-oravaa koskevan selvityksen puutteellisuus

Ilkontien asemakaavaa koskevassa kaava-aineistossa liito-oravaa koskeva selvitys on olennaisesti puutteellinen eikä kaava perustu sellaisiin riittäviin ja luotettaviin selvityksiin, joiden perusteella voitaisiin arvioida asemakaavan vaikutuksia tiukasti suojeltuun lajiin. Varsinaista erillistä liito-oravaselvitystä ei kaava-aineistosta löydy, vaan liito-oravaa koskevat tiedot perustuvat edellä mainittuun luontoselvitykseen, jonka mukaan maastokäynti on tehty 16.5.2022.⁷⁰

Kyseinen selvitys perustuu yhteen ainoaan maastokäyntiin, joka on ajoittunut liito-oravan havainnoinnin kannalta epäedulliseen ajankohtaan. Liito-oravan esiintymisen toteaminen perustuu pääosin papanahavaintoihin, joiden luotettava havaitseminen on keväällä erityisen herkkää lumitilanteelle ja sateisuudelle. Keväällä 2022 lumet sulivat poikkeuksellisen myöhään, ja maastokäyntiä edeltäneinä viikkoina alueella esiintyi runsaita sateita⁷¹. Näissä olosuhteissa papanoiden huuhtoutuminen on todennäköistä, erityisesti jyrkenteillä ja rinteissä. Selvityksessä ei ole esitetty mitään perusteluja sille, miksi yksi maastokäynti juuri kyseisenä ajankohtana olisi riittävä liito-oravan esiintymisen luotettavaan arviointiin.

Selvityksen puutteellisuutta korostaa se, että olemassa olevia havaintoaineistoja ei ole hyödynnetty. Suomen Lajitietokeskuksen (laji.fi) aineistoissa on havaintoja liito-oravista selvitysalueelta, mutta näitä ei ole otettu huomioon kaavoituksen selvitysaineistossa. Lisäksi alue on vuonna 2017 kaavaselvityksen⁷² sivuilla 3-4 todettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, eikä tätä aiempaa selvitystietoa ole asianmukaisesti huomioitu eikä sen johtopäätöksiä ole kumottu uudella, luotettavalla selvityksellä. (Ks. myös: FCG 2012 liito-oravaselvitys.pdf⁷³)

Selvityksessä ei ole tarkasteltu liito-oravan elinympäristön toiminnallisuutta kokonaisuutena. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee tuore, keskiravinteinen lehto suurine kuusineen, jotka soveltuvat liito-oravan pesäpuiksi. Kyseinen alue on asemakaavassa osoitettu poistettavaksi kerrostalojen tieltä, mikä merkitsee liito-oravalle soveltuvan elinympäristön poistamista. Näiden vaikutusten arviointi puuttuu selvityksestä.

Erityisen vakava puute koskee liito-oravan liikkumisyhteyksiä. Kaava-alueen länsilaidassa kulkee liito-oravan ainoa pohjois–eteläsuuntainen kulkuyhteys Pitkäjärven ja Vatialan

⁷⁰ Liite: Kaava 875 Luontoselvitys 9.6.2022.pdf

⁷¹ Katso liite läheisen säähavaintopisteen arkistotiedoista: Tampere Härmälä - 04-05_2022 - Sääarkisto.pdf

⁷² Liite: Kaava 753 Kaavaselvitys.pdf

⁷³ Katso liite: FCG 2012 liito-oravaselvitys.pdf

hautausmaan välillä. Asemakaavan ja viereisten tonttien kerrostalorakentamisen seurauksena tämä yhteys kaventuu paikoin vain muutamien metrien levyiseksi. Sään ääriolosuhteet, kuten myrskyt ovat jo nyt aiheuttaneet kyseisen ainoan kulkuyhteyden suurten puiden kaatumisia, kun metsää on rakentamisen takia kaadettu viereisiltä tonteilta eikä jäljelle jääneillä puilla ole enää suojaa. Selvityksessä ei ole arvioitu, säilyykö yhteys tällaisissa olosuhteissa liito-oravan kannalta toimivana, eikä ole tarkasteltu vaihtoehtoisia ratkaisuja yhteyden turvaamiseksi. Kaava ei myöskään sisällä määräyksiä, joilla puuston säilyminen ja yhteyden jatkuvuus voitaisiin varmistaa. Hyvin kapea luo-merkintä ei riitä turvaamaan tätä.

Lisäksi selvityksessä ei ole arvioitu asemakaavan vaikutuksia yhdessä alueella jo toteutuneiden ja vireillä olevien maankäytön muutosten kanssa. Liito-oravan elinympäristöjen pirstoutumista ja kulkuyhteyksien heikentymistä koskeva kokonaisvaikutusten arviointi puuttuu, vaikka tällainen tarkastelu on tiukasti suojeltujen lajien osalta välttämätöntä.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä on korostettu, että tiukasti suojeltuihin lajeihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tulee perustua riittäviin ja luotettaviin selvityksiin, joiden perusteella voidaan arvioida, aiheutuuko toimenpiteestä luonnonsuojelulain vastaista heikentämistä. Haitallisten vaikutusten puuttumista ei voida perustaa oletuksiin tai puutteelliseen selvitysaineistoon (KHO 2014:13).

Tässä tapauksessa liito-oravaa koskeva suppea selvitys ei mahdollista sellaista luotettavaa arviointia, jonka perusteella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai liikkumisyhteyksien katkeaminen voitaisiin sulkea pois. Asemakaava ei näin ollen täytä AKL 9 §:n mukaista selvittämismääräystä eikä mahdollista luonnonsuojelulain (9/2023) 8 luvun (erityisesti 78 §) sekä EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä IV(a) tarkoitettujen tiukasti suojeltujen lajien suojelun edellyttämää vaikutusten ennakkollista arviointia.

III.2.3 Lepakkoselvityksen puutteellisuus

Lepakot kuuluvat luonnonsuojelulain 78§:n sekä EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä IV(a) tarkoitettuihin tiukasti suojeltuihin lajeihin. Suojelu koskee paitsi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja myös niiden elinympäristöjen toiminnallista kokonaisuutta, mukaan lukien tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit. Kaavoituksessa tämä merkitsee sitä, että lepakoihin kohdistuvat vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava riittävällä varmuudella jo asemakaavavaiheessa, eikä arviointia voida siirtää myöhempään lupa- tai toteutusvaiheeseen.

Ilkontien asemakaavan kaavaselostuksen mukaan kaavan pohjaksi on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2024⁷⁴. Selvitys ei kuitenkaan täytä asemakaavavaiheessa edellytettäviä luontoselvitys- ja vaikutusarviointivaatimuksia, eikä sen perusteella voida arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia lepakoihin AKL 9 §:ssä edellytetyllä tavalla.

Lepakkoselvityksen tarkastelu on rajattu koskemaan ainoastaan kolmea purettavaksi suunniteltua rakennusta ja niiden mahdollista käyttöä lepakoiden päiväpiloina. Selvitys ei ole alueellinen lepakkoselvitys, vaan rakennuskohtainen päiväpilotarkastelu. Tällainen raja ei

⁷⁴ Liite: Kaava 875 Lepakkoselvitys 11.9.2024.pdf

täytä Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen lepakkokartoitusohjeen⁷⁵ vähimmäisvaatimuksia, joiden mukaan lepakkoselvityksissä on tarkasteltava koko hankealueen lepakkokäyttöä, mukaan lukien ruokailualueet, siirtymäreitit ja niiden kytkeytyminen ympäröivään viherrakenteeseen. Vastineluettelon vastauksessaan kaavoittaja väittää, että selvitys olisi tehty lepakkokartoitusohjeen mukaisesti. Selvitys ei kuitenkaan tosiasiaassa täytä ohjeessa asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita lepakoille potentiaalisia elinympäristöjä ja rakenteita, kuten lampi, rantametsät, kolopuut, reunametsät sekä rakennuksia ja rakenteita (kellarit, katokset), joita ei ole selvityksessä tarkasteltu. Alueella sijaitsee myös pieni luola, joka yhdessä kolopuiden kanssa voi toimia lepakoiden talvehtimis- tai esitalvehtimispaikkana. Näiden kohteiden selvittäminen edellyttäisi talvikaudella (loka–maaliskuu) tehtävää kartoitusta, jota ei ole tehty lainkaan.

Selvitys perustuu kahteen maastokäyntiin (1.7.2024 ja 17.7.2024). Selvityksessä ei esitetä tietoja havaintohetkien sääolosuhteista, eikä siinä ole käytetty systemaattista ultraäänidetektoriseurantaa. Selvityksessä ei ole esitetty tallennettua detektoraineistoa, havaintomääriä tai spatiaalista analyysiä lepakoiden esiintymisestä, eikä detektoreita ole jätetty maastoon yön yli seurantaa varten. Näin ollen selvitys ei mahdollista lepakoiden alueellisen käytön, ruokailualueiden tai siirtymäreittien luotettavaa arviointia.

Selvityksessä todetaan kuitenkin nimenomaisesti, että kaava-alueella sijaitsevalla lammella on havaittu lepakoiden (siipat ja pohjanlepakko) aktiivista saalistusta. Tämä osoittaa, että lampi on lepakoille ekologisesti merkittävä ruokailualue. Tästä huolimatta selvityksessä ei ole arvioitu, miten asemakaavan mahdollistama rakentaminen vaikuttaa lepakoihin.

Asemakaava mahdollistaa merkittävän uuden rakentamisen lepakoiden ruokailualueen välittömään läheisyyteen. Rakentaminen lisää valaistusta kerrostalojen ikkunoista ja parvekkeilta, piha- ja kulkuväyliltä sekä katuvalaistuksesta. Selvityksessä todetaan yleisluonteisesti, että siipat ovat valoa karttavia ja että valaistusta tulisi välttää, mutta tästä huolimatta kaava-aineistossa ei ole arvioitu valaistuksen lisääntymisen vaikutuksia lepakoiden ruokailualueen käyttökelpoisuuteen eikä esitetty sitovia määräyksiä haittojen ehkäisemiseksi.

Vertaisarvioitu tutkimuskirjallisuus osoittaa, että erityisesti siippalajit ovat erittäin valoherkkiä ja että keinovalo voi merkittävästi vähentää niiden saalistusaktiivisuutta, katkaista siirtymäreittejä ja tehdä ruokailualueista käyttökelvottomia (Stone et al 2009; Rowse et al. 2016 / s. 187-213, kirjassa Voigt & Kingston 2016)⁷⁶. Eurooppalaisten suositusten mukaan lepakoiden tärkeiden ruokailualueiden, erityisesti vesistöjen, ympärille tulisi jättää laaja, valaisematon suojavyöhyke (tyypillisesti 30–100 metriä). Kaavasta löytyy ohje kasvillisuuden hoitamisesta lammen lähistöllä lepakoiden elinolosuhteet huomioiden (slep-1), mutta ei tarkempaa arviota siitä, kuinka leveä suojavyöhyke on ja onko se lepakoita ajatellen riittävä laadullisesti.

Kun kaava-alueella on todettu lepakoiden aktiivinen ruokailualue ja kyse on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista, vaikutusten arviointi ei voi rajoittua rakennuskohtaisiin päiväpiilotarkastuksiin tai yleisluonteisiin suosituksiin. Vaikutusten arvioinnin tulee kohdistua

⁷⁵ Liite: SLTY 2023 Lepakkokartoitusohjeet 2023.pdf

⁷⁶ Katso lähteet: Stone et al 2009.pdf, Voigt & Kingston 2016.pdf, jotka ovat myös liitteissä

nimenomaisesti suunnitellun rakentamisen, maankäytön muutoksen ja valaistuksen vaikutuksiin lepakoiden elinympäristöjen käyttöön.

Koska lepakkoselvitys ei sisällä arviointia kaavan toteuttamisen vaikutuksista lepakoihin eikä kaavaselvityksessä ole tehty tällaista vaikutusarviota, asemakaava ei täytä AKL 9 §:n, MRA 1 §:n eikä hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta. Puutteellinen selvityspohja estää myös sen arvioimisen, täyttääkö kaava luonnonsuojelulain 78 §:ssä ja EU:n luontodirektiivin edellyttämän lepakoiden tiukan suojelun vaatimukset.

Näin ollen lepakoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin puutteellisuus muodostaa itsenäisen oikeudellisen esteen asemakaavan hyväksymiselle.

III.2.4 Johtopäätös luontoselvitysten puutteellisuudesta

Edellä esitetyin perustein Ilkontien asemakaavan pohjaksi laaditut luontoarvoja koskevat selvitykset eivät täytä AKL 9 §:ssä tarkoitettua vaatimusta riittävästä ja oikeasisältöisistä selvityksistä. Puutteet koskevat sekä yleistä luontoselvitystä että suojeltuja lajeja, erityisesti lepakoita ja liito-oravaa.

Koska luontoarvoihin kohdistuvia vaikutuksia ei ole voitu luotettavasti arvioida eikä luonnonsuojelulain vastaisia vaikutuksia sulkea pois asemakaavavaiheessa, luontoselvityksiä ei ole voitu käyttää asemakaavan hyväksymisen riittävänä perusteena.

III.3 Hulevesi- ja vesitalousselvitysten puutteellisuus sekä vesilakikohteet

(AKL 9 §, AKL 54 § 2 mom., vesilaki 587/2011, MRA 1 §)

III.3.1 Kaava-alueen vesitaloudellinen herkkyys ja muutoksen luonne

Ilkontien asemakaava-alueella sijaitsee lähdevaikutteinen lampi⁷⁷ sekä jyrkkä kalliorinne, joiden vesitalous on herkkä maankäytön muutoksille. Alueen hydrologiaan liittyy useita selvittämättömiä ja epävarmoja tekijöitä, kuten lammen lähdepohjaisuuden merkittävyys, kalliorinteen tihkupinnat sekä pintavalunnan ja orsivesien merkitys alueen luonnonympäristölle ja Pitkäjärven ranta-alueelle. Nämä tekijät viittaavat pohjavesivaikutteiseen ja luonnontilaisiin prosesseihin perustuvaan vesitalouteen.

Asemakaavan toteuttaminen merkitsee olennaista muutosta alueen veden kiertokulkuun. Hulevesiselvityksen⁷⁸ mukaan alueen rakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrän 4500 m²:een, kun nykyisten rakennusten yhteenlaskettu bruttoneliömäärä on n. 2572 m² kts.⁷⁹ Maanpinta muuttuu laajasti hyvin vettä läpäisevästä huonosti läpäiseväksi sekä asuinrakentamisen että laajojen pysäköintialueiden vuoksi. Kaavamuutoksen on hulevesiselvityksessä (Hule 2025, s. 6-7) arvioitu kasvattavan valuntakerrointa 0,4:stä 0,55:een ja poistavan lähes hehtaarin metsäalueita, jotka nykytilassa toimivat luonnonmukaisina imeytys-, viivytys- ja haihdutusalueina.

Nykytilassa alueen vesitalous perustuu pääosin luonnonmukaisiin prosesseihin. Kuusivaltainen metsikkö, kalliorinteen yläpuoliset maaperäalueet ja puustoinen ympäristö

⁷⁷ Katso liite: Kaava 875 Lammen hydrogeologinen selvitys 3.10.2023.pdf

⁷⁸ Katso s. 7-8 / liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf

⁷⁹ Liite: Kaava 875 Kulttuurihistoriallinen selvitys 2022.pdf

sitovat ja imeyttävät sade- ja sulamisvesiä. Osa vesistä purkautuu kalliorinteeltä paikallisina pohjavesinä eli orsivesinä, muodostaen tihkupintoja ja lähdevaikutteisia elinympäristöjä. Nämä hydrologiset ilmiöt ovat keskeisiä kalliorinteen ekologisen toiminnan sekä uhanalaisen lajiston säilymisen kannalta⁸⁰.

Asemakaava poistaa merkittävän osan näistä luonnonmukaisista imeytys- ja viivytysalueista ja korvaa ne teknisillä, pistemäisillä hulevesiratkaisuilla. Vesitaloudellinen toiminta muuttuu hajautetusta ja tasapainoisesta järjestelmästä keskitettyyn ja tekniseen hallintaan. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole arvioitu, miten tällainen muutos vaikuttaa kalliorinteen vesitalouteen, tihkupintoihin, mahdollisiin lähteisiin tai Pitkäjärven rantavyöhykkeeseen.

Kyse on kaava-alueen vesitaloudellisista herkkyyttä olennaisesti lisäävästä muutoksesta, jonka kokonaisvaikutukset olisi tullut selvittää asemakaavavaiheessa alueidenkäyttölain 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

III.3.2 Vesitaloudellisen kokonaisuuden ja ilmastonmuutoksen huomioon ottamisen puutteet

Ilkontien asemakaava-alue sijoittuu Pitkäjärvi–Kaukajärvi -vesistöalueelle, joka on todettu monin paikoin pohjavesivaikutteiseksi. Alueella esiintyy useita tunnettuja lähteitä, kuten Alasen LS-alueen lähde ja Liutun lähde, sekä hulevesiselvityksissä⁸¹ (2022 ja 2023) tehtyjä havaintoja lähdealueesta myös kaava-alueella. Lisäksi Ilkontien perusparannusprojektin yhteydessä on todettu pohjaveden olevan alueella varsin lähellä maanpintaa.

Kaava-aineistossa Ilkon alueen vesitaloutta ei ole tarkasteltu osana tätä laajempaa hydrologista kokonaisuutta. Arviointi on rajattu lähdevaikutteiseen lampeen, vaikka alueella esiintyy viitteitä tihkupinnoista, noroista ja lähteistä. Näiden ilmiöiden merkitystä vesitaloudellisena kokonaisuutena ei ole selvitetty.⁸²

Kaava-aineistossa ei ole myöskään arvioitu hulevesijärjestelmän toimivuutta lisääntyvien rankkasateiden, talvisateiden ja taajamatulvien näkökulmasta. Hulevesien mitoituksessa on käytetty yli 20 vuotta vanhoja sadanta-arvoja, eikä ilmastonmuutoksen vaikutuksia ole huomioitu. Tutkimus- ja viranomaistiedon mukaan rankkasateiden intensiteetti ja taajamatulvariski erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla, joissa vettä läpäisemättömien pintojen osuus ja luonnonmukainen imeytyminen vähenee (Kuntaliiton hulevesiopas 2012⁸³).

ELY-keskus korosti jo luonnosvaiheen lausunnossaan (palaute 2021⁸⁴) ilmastonmuutoksen huomioon ottamista ja luonnontilaisen virtaaman palauttamisen tavoitetta. Kangasalan kaupungin tekninen toimi totesi lausunnossaan puutteena, ettei kaavakarttaan ole merkitty lumen läjitykselle varattua aluetta, mutta tähän vaatimukseen ei ole vastattu. Sulamisvesien hallintaa ei siten voida pitää suunniteltuna, ja keväiset hulevesien ylivuodot ovat ilmeinen

⁸⁰ Liite: Kääntönen 2021 Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on vaatelaiden sammallajien kasvupaikka 8.9.2021 .pdf

⁸¹ Katso liitteet: Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf, Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf (molemmista s.7)

⁸² Liitteet: Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf, Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf

⁸³ Liitteet: Hulevesiopas, Kuntaliitto 2012.pdf, Hulevesiopas, Hulevesioppaan päivitetty luvut, Kuntaliitto 2017.pdf

⁸⁴ Liite: Liite: Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf

riski. Kaava-alueen jyrkän maaston vuoksi hulevesien luontaiset virtausreitit kulkevat kalliorinteitä pitkin Pitkäjärveen, mutta näitä virtausreittejä tai lisääntyvien ylivuotojen vaikutuksia ei ole arvioitu. Pitkäjärvi-Kaukajärvi on poikkeuksellinen järvi, joka on pitkäästä vedenviipymästä ja pienestä valuma-alueesta johtuen hyvin herkkä valuma-alueen muutoksille⁸⁵.

Ilmastonmuutoksen ja taajamatulvariskin sivuuttaminen osoittaa, ettei vesitalousvaikutuksia ole selvitetty alueidenkäyttölain 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla. Alueella ei ole tehty tulvariskikartoitusta tai alustavaa arviointia⁸⁶.

III.3.3 Hulevesiselvityksen puutteet ja aineiston sisäiset ristiriidat

Asemakaavan pohjaksi laadittu hulevesiselvitys ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimusta riittävästä ja oikeasisältöisistä selvityksistä. Selvityksessä esitetyt hulevesiratkaisut perustuvat alimitoitettuun viivytykseen, eikä kaava osoita toimivia imeytysalueita tai rakenteita, joilla luonnontilaisen vesitalouden säilyminen voitaisiin varmistaa. Hulevesiselvityksessä esitetty biosuodatuksen vähimmäispinta-ala (2% rakenteen yläpuolisen valuma-alueen pinta-alasta eli 90 m²) ei toteudu, koska biosuodatusalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vain 67 m² (HULE 2025⁸⁷). Tämä on ristiriidassa valtakunnallisten hulevesien hallinnan periaatteiden kanssa, joiden mukaan ensisijaisia keinoja ovat hulevesien synnyn ehkäiseminen, imeyttäminen ja viivyttäminen (Kuntaliiton hulevesiopus 2012⁸⁸).

Hulevesiselvityksen eri versioiden välillä on lisäksi olennaisia ristiriitoja. Aiemmissa selvityksissä (HULE 2022 ja HULE 2023, s.7)⁸⁹ on viitattu mahdolliseen lähteeseen suunnitellulla hulevesien viivästy- ja purkautumisalueella, mutta myöhemmässä versiossa (HULE 2025, s. 7) nämä viittaukset on poistettu ilman uutta maastotutkimusta tai muuta luotettavaa selvitystä. Oikeudellisesti merkittävä mahdollinen vaikutustekijä on näin jätetty selvittämättä.

Selvityssisällön olennaiset muutokset ilman uutta kuulemistä sekä se, ettei lausunnoissa esitettyihin selvitystarpeisiin ole vastattu tai sivuuttamista perusteltu, on heikentänyt osallisten mahdollisuuksia arvioida kaavan vesitalousvaikutuksia. Keskeisiä kysymyksiä on siirretty ratkaistavaksi myöhempään toteutus- ja lupavaiheeseen, vaikka niiden olisi tullut olla ratkaistuna asemakaavavaiheessa.

Hulevesiselvityksessä käytetty viivytyksimitoitus on vain puolet Vatialan osayleiskaavan edellyttämästä mitoituksesta, eikä poikkeamalle ole esitetty hydrologista tai laskennallista perustetta. Pirkanmaan ELY-keskus piti palautteissaan (palaute 2021, ehdotusvaiheen vastineluettelo, kaava 875) ongelmallisena poikkeamista Vatialan osayleiskaavan hulevesien viivytyssuosituksista. Luonnosvaiheessa ELY-keskus ehdotti työneuvottelua aiheesta, mutta sellaista ei pidetty. Kaava-aineistossa ei ole osoitettu varsinaisia hulevesien imeytysalueita eikä kaava-alueelle jää riittävää tilaa imeytykselle (HULE 2025, Kaavakartta 8.12.2025)⁹⁰.

⁸⁵ Liitteet: KVVY 2024 Pitkäjärven vedenlaatu, s. 8-11 kangasalan_luonto_2021.pdf, s.14-16 kangasalan_luonto_2023.pdf

⁸⁶ Liite: Hulevesitulvariskien_alustava_arviointi_kangasala 6.11.2025.pdf

⁸⁷ Liite: Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf

⁸⁸ Liitteet: Hulevesiopus, Kuntaliitto 2012.pdf, Hulevesiopus, Hulevesioppaan päivitettyt luvut, Kuntaliitto 2017.pdf

⁸⁹ Liitteet: Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf, Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf

⁹⁰ Liitteet: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf, Kaava 875 Kaavakartta 8.12.2025.pdf

Tämän vuoksi kaavaselostuksessa esitetty väite siitä, että korttelialueella muodostuvat hulevedet hallitaan ja imeytetään korttelialueella, ei ole osoitettu todennettavaksi.

Kaavaan sisältyy hulevesiä koskeva määräys, jonka mukaan tontilta poistuva virtaama ei saa kasvaa eikä hulevesistä saa aiheutua haittaa Pitkäjärven, lammen tai arvokkaan kallioalueen vesitaloudelle (Kaavakartta 875). Kaava-aineistossa esitetyt ratkaisut eivät kuitenkaan tosiasiallisesti mahdollista tämän määräyksen toteutumista. Imeytys- ja biosuodatusalueita ei ole merkitty kaavakarttaan, eikä niiden toteutusta ole sidottu sitoviin määräyksiin.

Näin ollen kaava-aineistossa on ristiriita selvitysten, kaavaselostuksen ja kaavamääräysten välillä, eikä hulevesien hallinnan toimivuutta ole osoitettu asemakaavavaiheessa.

III.3.4 Vesilain näkökulma: lähteet, norot ja tihkupinnat

Hulevesiselvityksen kartan (HULE 2025, s. 14)⁹¹ mukaan hulevesien viivästysalueet ja purkureitit johtavat vesiä lähdealueelle, lähdevaikutteiseen lampeen, herkälle kallioalueelle sekä tervaleppälehtoon. Hulevesien johtaminen tällaisille alueille on vesilain näkökulmasta ongelmallista.

Vesilain (587/2011) 2 luvun 11 § turvaa luonnontilaisia lähteitä sekä alueesta riippuen norouomia ja pieniä lampia kieltämällä niiden luonnontilan vaarantamisen. Suojelu kohdistuu myös kohteiden hydrologisiin ominaispiirteisiin, kuten pohjavesivaikutteisuuteen ja veden purkautumiseen.⁹²

Kaava-aineistossa vesilakikohteiden tunnistaminen ja rajaaminen on ollut ristiriitaista. Aiemmissa selvityksissä on viitattu lähteisiin, mutta myöhemmissä asiakirjoissa nämä viittaukset on poistettu ilman uutta selvitystä. Tästä huolimatta lähde- ja vesilakimerkintöjä esiintyy edelleen kartta-aineistossa, mikä osoittaa aineiston sisäistä ristiriitaisuutta.

Kaava-aineiston mukaan hulevesien ylivuodot ja purkureitit on tarkoitus johtaa pistemäisesti kalliorinteen reunalle ylivuotoputkien ja ojien kautta. Tällainen pistemäinen hulevesikuormitus jyrkässä kallioympäristössä aiheuttaa merkittävän eroosio- ja kuivumisriskin kalliorinteen vesitaloudelle. Erityisesti tihkupinnat ja lähdevaikutteiset elinympäristöt ovat herkkiä virtaamien äkillisille vaihteluille, joita pistemäinen purku aiheuttaa.

Vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen heikentämiskielto koskee myös vesiluontotyyppien hydrologisia ominaispiirteitä. Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten pistemäiset purkuratkaisut vaikuttavat mahdollisten lähteiden, norojen ja tihkupintojen luonnontilaan tai niiden säilymisedellytyksiin.

Koska nämä vaikutukset liittyvät suoraan vesilain mukaiseen heikentämiskieltoon, niiden arviointi kuuluu asemakaavavaiheeseen eikä niitä voida siirtää myöhempään suunnitteluun.

⁹¹ Liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf

⁹² Liite: SYKE 36 2019_Pienvesiopus.pdf

III.3.5 Johtopäätös

Edellä esitetyn perusteella hulevesi- ja vesitalousselvitykset eivät muodosta riittävää, johdonmukaista ja oikeasisältöistä kokonaisuutta asemakaavan vaikutusten arvioimiseksi vesitaloudellisesti herkässä kallio- ja ranta-ympäristössä. Arviointi on tehty osittaisista lähtökohdista ilman kokonaisvaltaista hydrologista tarkastelua, vaikka pienilläkin muutoksilla voi olla merkittäviä ja pysyviä vaikutuksia.

Ilkontien asemakaava ei siten perustu alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytettyihin riittäviin selvityksiin eikä täytä alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin vaatimusta luonnonympäristön haittojen ehkäisemisestä. Tätä arviota tukevat myös elinympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten eriävät mielipiteet⁹³ joissa todetaan, ettei vesitaloudellisia haittoja ole voitu sulkea pois asemakaavavaiheessa.

Lisäksi kaava-aineistossa ei ole arvioitu kumulatiivisia vesitalousvaikutuksia yhdessä alueella jo toteutuneiden ja vireillä olevien maankäytön muutosten kanssa. Kun kaava-alueella saattaa esiintyä vesilain 2 luvun 11 §:ssä suojeltuja vesiesiintymiä, joiden olemassaoloa ja hydrologista toimintaa ei ole luotettavasti selvitetty, varovaisuusperiaate estää asemakaavan hyväksymisen ennen kuin nämä vaikutukset on asianmukaisesti arvioitu. Hulevesien hallinnan ja vesitaloudellisten vaikutusten arvioinnin puutteellisuus korostuu, kun asemakaavaratkaisua tarkastellaan suhteessa maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle (ge2) asetettuihin biologisiin ja hydrologisiin suojeluperusteisiin, joita on tarkasteltu tarkemmin tämän valituksen liitteessä *Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu*⁹⁴.

IV. Vaikutusten arvioinnin oikeudellinen virheellisyys (AKL 9 § ja MRA 1§)

IV.1 Vaikutusten arvioinnin virheellinen lähtökohta ja oikeasisältöisyys

Edellä kohdassa III.4 on osoitettu, että Ilkontien asemakaavan selvityspohja on kokonaisuutena puutteellinen ja osin ristiriitainen, eikä luonto- ja vesitalousvaikutuksiin liittyviä epävarmuuksia ole ratkaistu asemakaavavaiheessa alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytetyllä tavalla. Kun vaikutusten arviointi perustuu tällaiseen selvitysmateriaaliin, se ei voi täyttää AKL 9 §:n eikä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n vaatimuksia vaikutusten arvioinnin riittävyydestä ja oikeasisältöisyydestä.

Vaikutusten arvioinnin vaatimustasoa korottaa tässä asiassa se, että kaava-alueeseen kohdistuvat samanaikaisesti oikeusvaikutteisen Vatialan osayleiskaavan ympäristön säilyttämistä koskeva PY/s-merkintä sekä Pirkanmaan maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta koskeva ge2-merkintä. Näiden kaavamerkintöjen yhteisvaikutus edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa

⁹³ Katso liitteet: EYLK 23.9.2025 Eriävä Härkönen.pdf, KH 20.10.2025 Eriävä Markkinen 20.10.2025.pdf, KH 20.10.2025 Eriävä Piitulainen 20.10.2025.pdf

⁹⁴ Liite: Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf

vaikutusten arviointi kohdistuu nimenomaisesti niihin maisemallisiin, geologisiin, biologisiin ja vesitaloudellisiin suojeluperusteisiin, joiden vuoksi alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

Valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen (ge2) osalta vaikutusten arvioinnin olisi tullut kohdistua myös niihin biologisiin ja hydrologisiin ominaispiirteisiin, joiden vuoksi alue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten rakentamisen, hulevesien ohjaamisen ja maankäytön tehostumisen vaikutukset kohdistuvat emäksiseen kallioperään ja luonnontilaiseen vesitalouteen kytkeytyviin olosuhteisiin, kuten kosteisiin mikroelinympäristöihin ja niistä riippuvaiseen sammallajistoon. Näin ollen vaikutusten arviointi ei ole voinut kohdistua näihin suojeluperusteisiin, vaikka ne ovat keskeinen osa maakuntakaavan ge2-merkinnän sisältöä. Vaikutusten arvioinnin puutteellisuus suhteessa maakuntakaavassa tunnistettuihin suojeluarvoihin käy ilmi myös valituksen liitteessä esitetystä ge2-merkinnän kriteerikohtaisesta tarkastelusta⁹⁵.

Ilkontien asemakaavan vaikutusten arviointi perustuu virheelliseen oikeudelliseen lähtökohtaan, jossa ylemmissä kaavoissa tunnistetut ympäristö- ja luontoarvot on sivuutettu tai käsitelty oikeudellisesti vähämerkityksisinä. Vaikutuksia ei ole arvioitu näihin arvoihin nähden, eikä kaava-aineistosta ilmene, että asemakaavan toteuttaminen olisi yhteensopivaa ympäristön, maiseman ja kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteiden kanssa.

Lisäksi kaava-aineistossa epävarmuudet on ratkaistu lähtökohtaisesti olettamalla vaikutusten hallittavuus, eikä arvioinnissa ole noudatettu varovaisuusperiaatetta. Tällainen menettely ei täytä AKL 9 §:n eikä MRA 1 §:n edellyttämää vaikutusten arvioinnin oikeasisältöisyyttä.

IV.2 Maisemavaikutusten ja näkymävaikutusten puutteellinen arviointi

Asemakaavassa osoitettu 4– 5 ½ -kerroksinen asuinkerrostalorakentaminen merkitsee merkittävää muutosta alueen maisemalliseen kokonaisuuteen, erityisesti kallio- ja järvimaisemaan. Valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen maisema-arvo perustuu alueen laajaan ja yhtenäiseen kallio- ja järvimaisemaan, kallioselänteiden siluettiin sekä maiseman vähäiseen muuttuneisuuteen, jotka ovat olleet keskeisiä perusteita alueen valtakunnalliselle arvottamiselle. Näihin suojeluperusteisiin kohdistuvia vaikutuksia ei ole asemakaavavaiheessa arvioitu.

Kaava-aineiston havainnekuviissa esitetään, että rakennukset jäisivät pääosin puuston suojaan. Kaava-aineiston havainnekuvat ovat arkkitehtiohjelman tietokonekuvia, joihin on keilattu olemassa oleva puusto, mutta valtaosa puustosta joudutaan rakennusaikana poistamaan. Merkittävä osa tästä puustosta jää rakentamisen alle eikä siksi voi kasvaa uudelleen. Havainnekuviissa ei ole esitetty kaavan toteutustilannetta, jossa laajamittainen puuston poistaminen tapahtuu ennen kuin mahdollinen uusi puusto voi palauttaa maisemallista suojaa. Lisäksi havainnekuviissa on virheellisesti 3-kerroksisia taloja.⁹⁶

⁹⁵ Liite: Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf

⁹⁶ Katso liite: Kaava 875 Havainnekuvaehdotus-3.pdf

Maisemavaikutusten arvioinnista puuttuvat asemakaavavaiheessa olennaiset vähimmäiselementit. Kaava-aineistossa ei ole yksilöity keskeisiä katselupisteitä, joista rakennusten näkyvyyttä ja mittakaavavaikutuksia olisi tarkasteltu, kuten näkymiä Pitkäjärveltä ja sen vastarannalta, rantavyöhykkeeltä, jyrkänteen juurelta, Ilkontieltä tai alueen keskeisiltä ulkoilureiteiltä. Rakennusmassojen todellista näkyvyyttä, reunavyöhykkeen siluettivaikutusta ja kerrokorkeuksien suhdetta järvi- ja kallioympäristöön ei ole arvioitu.⁹⁷

Esitetyt havainnekuvat perustuvat oletukseen säilyvästä tai nopeasti palautuvasta puustosta, vaikka asemakaavan toteuttaminen edellyttää laajamittaista puuston poistamista eikä puuston säilymistä ole turvattu sitovilla määräyksillä. Siten havainnekuvat eivät vastaa kaavan tosiasiallista toteutustilannetta ja maisemavaikutusten arvionti perustuu epärealistisiin oletuksiin eikä osoita, ettei rakentaminen heikentäisi maiseman keskeisiä ominaispiirteitä. Maisemavaikutusten arviointi on puutteellista eikä se perustu todellisiin vaikutuksiin AKL 9 §:n edellyttämällä tavalla.

Maisemavaikutusten arvioinnin puutteellisuutta korostaa se, että vaikutukset kohdistuvat alueeseen, jonka maisemallinen arvo perustuu laajaan ja yhtenäiseen maisemakokonaisuuteen, kallioselänteen luonnonmuotoihin, metsäiseen siluettiin sekä Pitkäjärveä ympäröivän kallion muodostamaan kokonaisuuteen. Kyse ei ole yksittäisistä näkymistä, vaan maisemallisesta eheydestä ja vähäisestä muuttuneisuudesta, jotka ovat keskeisiä arvoja alueen valtakunnallisessa arvottamisessa (ks. myös II.2).

Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaavan vaikutusten arvioinnin on perustuttava riittäviin ja tosiasiallisiin selvityksiin kaavan toteuttamisesta aiheutuvista vaikutuksista. Arviointi ei voi nojautua epärealistisiin oletuksiin esimerkiksi säilyvästä tai nopeasti palautuvasta puustosta taikka havainnekuviin, jotka eivät vastaa kaavan toteuttamisen todellista vaikutustilannetta, vaan sen on katettava kaavan välittömät ja olennaiset maisemavaikutukset.

Korkein hallinto-oikeus on lisäksi katsonut, että myös verraten pienimuotoinen rakentaminen voi olla kaavan sisältövaatimusten vastaista, jos se sijoittuu maisema-arvoiltaan herkälle alueelle ja vaarantaa maisema-arvojen säilymistä tai ei sopeudu maisemaan, eikä ylemmän kaavatason ohjausvaikutusta ole otettu huomioon kaavaa laadittaessa (KHO 2020:85).

IV.3 Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintövaikutusten puutteellinen arviointi

Kaava-alueella on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka liittyvät alueen pitkäaikaiseen julkiseen ja virkistyskäyttöön, historialliseen huvilarakennukseen sekä 1970–1990-lukujen rakennuskantaan osana kerroksellista ympäristökokonaisuutta. Kyse ei ole yksittäisistä rakennuksista, vaan rakennetun ympäristön, maiseman ja käyttöhistorian muodostamasta kokonaisuudesta, jonka ominaispiirteiden säilyminen edellyttää kokonaisvaltaista tarkastelua kaavoituksessa.

Kulttuuriympäristövaikutusten arvioinnin vaatimustasoa korostaa Pirkanmaan maakuntamuseon asiassa antama lausunto. Maakuntamuseo on tunnistanut Ilkon alueen kulttuuriympäristöllisen arvon kerroksellisena kokonaisuutena, jossa historiallinen

⁹⁷ Katso liite: Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf

huvilarakennus, myöhempi rakennuskanta ja ympäröivä maisema muodostavat yhtenäisen kulttuuriympäristön, ja korostanut rakentamisen mittakaavan ja sijoittumisen ratkaisevaa merkitystä tällaisessa ympäristössä. Lausunto asettaa vaatimustason kulttuuriympäristövaikutusten huolelliselle arvioinnille.⁹⁸ Kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys⁹⁹ ei kuitenkaan sisällä suosituksia rakentamisen sijoittumisesta, mittakaavasta tai alueen kulttuuriympäristöllisten ominaispiirteiden säilyttämisestä, vaan rajoittuu toteamukseen rakennusten ja pihapiirin rakennushistoriallisesta arvosta. Selvityksessä ei tarkastella kulttuuriympäristöä alueellisena ja maisemaan kytkeytyvänä kokonaisuutena eikä arvioida kaavan mahdollistaman purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutuksia tähän kokonaisuuteen.

Kaava-aineisto ei sisällä systemaattista tarkastelua siitä, miten kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa alueen kulttuuriympäristön luonnetta, mittakaavaa ja historiallista kerrostuneisuutta, eikä siitä ilmene, miten tunnistetut arvot olisi pyritty turvaamaan. Maakuntamuseon edellyttämä vaikutusten huolellinen tarkastelu ei näin ollen konkretisoidu kaava-aineistossa.

Koska kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei ole analysoitu suhteessa kaavan mahdollistamiin purku- ja uudisrakentamiskäytäntöihin eikä maakuntamuseon lausunnossa esitettyyn vaatimustasoon, kulttuuriympäristövaikutusten arviointi ei täytä AKL 9 §:n edellyttämää riittävyyttä ja oikeasisältöisyyttä. Asemakaavan hyväksymispäätös on tältä osin lainvastainen.

IV.4 Sosiaalisten vaikutusten puutteellinen arviointi

IV.4.1 Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin puuttuminen

AKL 9 § edellyttää, että kaavaa laadittaessa selvitetään kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset, mukaan lukien sosiaaliset vaikutukset. Tämä koskee erityisesti asemakaavavaiheessa tehtäviä kaavamuutoksia, joilla on vaikutuksia alueen käyttötarkoitukseen, palvelurakenteeseen, käyttäjäryhmiin ja väestökehitykseen.

Ilkontien asemakaavan kaavaselostuksesta puuttuu erillinen ja ajantasainen sosiaalisten vaikutusten arviointi. Asemakaavamuutos muuttaa alueen käyttötarkoitusta olennaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Muutos vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen, alueen käyttäjäryhmiin sekä paikallisen väestön määrään ja rakenteeseen, mutta näitä vaikutuksia ei ole arvioitu kaava-aineistossa asianmukaisella tavalla. Asemakaavan seudullista vaikutusta tai sen vaikutusta segregaatioon ei ole selvitetty¹⁰⁰.

Kaavaselostuksessa esitetty väestövaikutusten tarkastelu perustuu pääosin osayleiskaavavaiheessa laadittuihin arvioihin, jotka ovat ajallisesti vanhentuneita eivätkä huomioi asemakaavaratkaisun konkreettisia vaikutuksia alueen tosiasialliseen ja suhteelliseen asukasmäärän kasvuun. Vatialan alueen väestöä lisäävä vaikutus on

⁹⁸ Katso liitteet: Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf, Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

⁹⁹ Kaava 875 Kulttuurihistoriallinen selvitys 2022.pdf

¹⁰⁰ Katso liite: Tampereen-kaupunkiseudun-asuinalueiden-eriytymiskehityksestä, Raportti 2020.pdf

pienehkö, ehkä muutaman prosentin lisäys¹⁰¹. Paikallisesti sen sijaan Ilkontien asukasmäärään väestön lisäys voi olla jopa 50%. Tätä ei ole kuitenkaan arvioitu. Erityisesti vaikutuksia alueen nykyiseen käyttöön, julkisten palvelujen saavutettavuuteen, alueen yhteisölliseen toimintaan sekä paikalliseen elinympäristöön ei ole tarkasteltu.

Kaupunginhallituksessa päätöksenteon yhteydessä jätetyssä eriävässä mielipiteessä¹⁰² on erikseen katsottu, että alueidenkäyttölain 9 §:n mukainen sosiaalisten vaikutusten arviointi on jäänyt puutteelliseksi, erityisesti vaikutusten osalta, jotka koskevat yhteisöllisyyttä, alueidentiteettiä, palveluiden saavutettavuutta sekä nykytilan ja kaavamuutoksen vaikutusten välistä vertailua.

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin puuttuminen korostaa kaavan vaikutusten arvioinnin kokonaisvaltaista puutteellisuutta. Kun asemakaavamuutoksen sosiaalisia vaikutuksia ei ole selvitetty, kaavaa ei ole voitu hyväksyä AKL 9 §:n edellyttämällä tavalla.

IV.4.2 Pysäköinnin ja liikenteen sosiaaliset ja toiminnalliset vaikutukset

Asemakaava ei ratkaise alueen julkiseen ja yhteisölliseen käyttöön liittyvää pysäköintiä, vaan siirtää pysäköintitarpeen pääosin asuinkerrostalojen ja asukkaiden pysäköintipaikkojen varaan. Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten julkisten palvelujen, tapahtumien ja alueen yleisen käytön aiheuttama pysäköintitarve käytännössä toteutuu eikä sitä, millaisia ympäristö-, turvallisuus- ja liikennevaikutuksia pysäköintikuorman siirtymisellä on asuinympäristöön, katualueiden käyttöön ja liikenneturvallisuuteen. Vaarana on, että kaava-alueelle tai Ilkontielle joudutaan järjestämään jälkikäteen pysäköintiä, kuten on käynyt esimerkiksi Lamminrahkassa Kangasalla.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan pysäköinnin järjestämistapa ja sen toteuttamiskelpoisuus tulee ratkaista asemakaavassa silloin, kun pysäköinnin järjestämistavalla on olennaisia vaikutuksia laajemmalle alueelle eikä asiaa voida jättää järjesteltäväksi asemakaavan vastaisesti muilla järjestelyillä (KHO 2014:139). Tässä tapauksessa pysäköinnin järjestämistä ja sen vaikutuksia ei ole arvioitu asemakaavavaiheessa.

Kun pysäköinnin ratkaisut ja niihin liittyvät sosiaaliset, ympäristölliset ja turvallisuuteen liittyvät vaikutukset on jätetty arvioimatta, asemakaava ei täytä AKL 54 §:n mukaisia vaatimuksia terveellisen, turvallisen ja toimivan elinympäristön turvaamisesta.

IV.5 Hulevesien ja vesitalouden vaikutusten puutteellinen arviointi

Edellä luvussa III on osoitettu, että hulevesi- ja vesitalousselvitykset ovat puutteellisia ja ristiriitaisia. Näiden selvityspuutteiden seurauksena asemakaavassa ei ole voitu arvioida hulevesien ja vesitalouden vaikutuksia AKL 9 §:n edellyttämällä tavalla. Asemakaavassa esitetyt hulevesiratkaisut eivät perustu riittävään eikä kokonaisvaltaiseen vaikutusten arviointiin. Hulevesien viivytys on riittämättömästi mitoitettu, eikä kaavassa ole osoitettu toimivia imeytysalueita tai luotettavia ratkaisuja luonnontilaisen vesitalouden säilyttämiseksi.

¹⁰¹ Katso liite: Kaava 875 yleiskaavallinen tarkastelu ilman päiväystä.pdf

¹⁰² Liite: Liite: KH 20.10.2025 Eriävä Markkinen 20.10.2025.pdf

Kaava-aineistosta puuttuu arvio siitä, miten lisääntyvät pintavalunnat, ylivuodot ja purkureiitit vaikuttavat kalliorinteen vesitalouteen, tihkupintoihin, lähteisiin sekä Pitkäjärven rantavyöhykkeeseen. Näitä vaikutuksia ei ole arvioitu suhteessa vesilain 2 luvun 11 §:ssä suojeltuihin luonnontilaisiin vesiesiintymiin.

Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa ja valtioneuvoston selvityksissä valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellulla kallioalueella. Valtakunnallisesti arvokas kallioalue muodostaa kallio–metsä–tihkupinta–lähdeympäristö -kokonaisuuden, jonka toiminta perustuu luonnontilaiseen vesitalouteen. Alueen biologiset ja maisemalliset arvot, kuten paahdeseinämät, varjojyrkänteet, lehdot, tihkupinnat, lähteet ja niitä ympäröivät elinympäristöt, ovat riippuvaisia kalliorinteen luonnollisista valuma-, imeytymis- ja purkautumisprosesseista, joissa valumavedet imeytyvät laajasti ja purkautuvat kalliorinteeltä tasaisesti tihkupintoina ja lähdevaikutteisina virtaamina.¹⁰³

Pirkanmaan ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota siihen, että kallion yläpuolinen rakentaminen voi johtaa valumavesistä riippuvaisten elinympäristöjen kuivumiseen, ellei vesitaloutta turvata riittävästi.¹⁰⁴ Kaava-aineistossa ei ole kuitenkaan arvioitu, miten lisääntyvät virtaamat, purkuputkien sijoittaminen tai hulevesien ohjaaminen vaikuttavat näihin biologisiin ja hydrologisiin kokonaisuuksiin. Näin ollen hulevesien ja vesitalouden vaikutusten arviointi ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:n edellyttämää oikeasisältöisyyttä myöskään biologisten vaikutusten osalta.

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa tämän vesitaloudellisen tasapainon ääripäihin: vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen ja pistemäinen hulevesien purku aiheuttavat vuoroin kalliorinteen kuivumista ja vuoroin äkillisiä tulvahuippuja. Tällainen vesitalouden ääripäistyminen johtaa kalliorinteen eroosioon, kasvillisuuden muutoksiin ja ravinnekuormituksen lisääntymiseen Pitkäjärvi–Kaukajärvi -vesistöön, joka on pitkästä vedenviipymästä ja pienistä valuma-alueista johtuen herkkä rehevöitymiselle.¹⁰⁵ Näitä vaikutuksia ei ole arvioitu kaava-aineistossa kokonaisuutena eikä suhteessa alueen suojeluarvoihin¹⁰⁶, minkä vuoksi vaikutusten arviointi ei täytä alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimuksia.

Hulevesien ja vesitalouden vaikutuksia ei voida jättää myöhemmässä toteutusvaiheessa ratkaistaviksi silloin, kun asemakaavaratkaisulla voi olla vaikutuksia luonnontilaiseen vesitalouteen tai vesilain 2 luvun 11 §:ssä suojeltuihin vesiesiintymiin. Asemakaavaa hyväksyttäessä on oltava käytettävissä riittävät ja ajantasaiset selvitykset siitä, ettei kaavan toteuttaminen aiheuta merkittävää haittaa luonnonympäristölle. Tässä tapauksessa kaava-aineisto ei osoita, että hulevesien hallinta ja vesitalousratkaisut turvaisivat kallioalueen luonnontilaisen vesitalouden ja siihen liittyvät biologiset arvot sekä järvien luonnontilan.

AKL:n 13 a luvun 103 f§:n mukaan Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Asemakaavan puutteet hulevesien hallinnan määräyksissä

¹⁰³ Katso liite: Kallio 2024 Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II Pirkanmaa.pdf

¹⁰⁴ Katso liitteet: Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf, Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025

¹⁰⁵ Liitteet: s. 8-11 kangasalan_luonto_2021.pdf, s.14-16 kangasalan_luonto_2023.pdf

¹⁰⁶ Liite: Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf

(viivästys, imeytys ja haihdutus) voivat johtaa ristiriitatilanteisiin kaavan toteuttamisessa ja sen jälkeen. Tätä ristiriidan mahdollisuutta ei ole arvioitu ja ratkaistu kaava-aineistossa.

Kaava-aineistossa ei ole arvioitu kaavan vaikutuksia yhdessä kaava-alueen läheisyydessä jo tapahtuneiden muutosten kanssa. Kumulatiivisten vaikutusten arviointi on kuitenkin olennainen osa AKL 9 §:ssä tarkoitettua vaikutusten arviointia erityisesti herkässä ranta- ja kallioympäristössä.

IV.6 Vaikutusten arvioinnin siirtäminen toteutus- ja lupavaiheeseen

Alueidenkäyttölain 9 § edellyttää, että asemakaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset selvitetään ja arvioidaan riittävästi jo kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arviointia ei voida siirtää myöhempään toteutus- tai lupavaiheeseen silloin, kun kyse on asemakaavan hyväksyttävyyden kannalta keskeisistä ympäristö-, luonto-, maisema- tai vesitalousvaikutuksista.

Ilkontien asemakaavassa vaikutusten arviointi on osin siirretty myöhempään vaiheeseen olettamalla, että mahdolliset haitalliset vaikutukset voidaan hallita lupamenettelyissä tai teknisin ratkaisuin, vaikka asemakaavatasolla ei ole esitetty riittävää selvitystä vaikutusten luonteesta, laajuudesta tai hyväksyttävyydestä. Tämä koskee erityisesti herkkää ranta- ja kallioympäristöä (ge2), vesilain suojaamia vesiesiintymiä sekä EU:n luontodirektiivin mukaisia tiukasti suojeltuja lajeja.

Kun epävarmuudet on ratkaistu olettamalla vaikutusten hallittavuus ilman luotettavaa selvityspohjaa, vaikutusten arviointi ei ole ollut AKL 9 §:ssä edellytetyllä tavalla oikeasisältöistä, eikä asemakaavaa ole voitu hyväksyä tilanteessa, jossa vaikutusten arviointi on olennaisilta osin jätetty ratkaistavaksi vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

IV.7 Johtopäätös vaikutusten arvioinnin lainvastaisuudesta

Edellä luvuissa III ja IV on osoitettu, että Ilkontien asemakaavan selvityspohja on ollut puutteellinen ja osin ristiriitainen, eikä kaavan vaikutusten arviointia ole tehty kokonaisuutena eikä oikeudellisesti asianmukaisesta lähtökohdasta. Kaavan keskeisiä ympäristö-, maisema-, kulttuuri-, sosiaali- ja vesitalousvaikutuksia on tarkasteltu erillisinä, vaikka kyse on herkästä ranta-, kallio- ja kulttuuriympäristöstä, johon kohdistuu samanaikaisesti ylemmänasteisten kaavojen suojelutavoitteita.

Kaavaselostuksessa ei ole tehty AKL 9 §:ssä edellytettyä vaikutusten arviointia myöskään EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) mukaisiin tiukasti suojeltuihin lajeihin kohdistuvien vaikutusten osalta. Vaikka selvityksiä on laadittu, kaava-aineistosta puuttuu arvio siitä, miten kaavan mahdollistama rakentaminen, puuston poistaminen, valaistuksen lisääntyminen ja alueen käytön tehostuminen vaikuttavat näiden lajien elinympäristöihin ja niiden toiminnalliseen kokonaisuuteen. Selvitysten olemassaolo on virheellisesti rinnastettu vaikutusten arviointiin.

Erityisesti emäksiseen kalliooperään ja luonnontilaiseen vesitalouteen perustuvan kallioympäristön osalta vaikutusten arviointi on jäänyt puutteelliseksi, koska

kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten rakentamisen, hulevesiratkaisujen ja maankäytön tehostumisen yhteisvaikutukset vaikuttavat alueen herkkiin biologisiin arvoihin, kuten sammallajistoon ja kosteisiin mikroelinympäristöihin. Näihin suojeluperusteisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi olisi ollut olennainen osa maakuntakaavan ge2-merkinnän huomioon ottamista.

Vaikutusten arvioinnin puutteellisuus on ollut tiedossa myös päätöksenteon aikana. Useat viranomaiset ja kaavaprosessin osapuolet, mukaan lukien Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Tampereen seurakuntayhtymä, ovat lausunnoissaan tunnistaneeet selvitystarpeita ja epävarmuuksia, joita ei ole ratkaistu asemakaavavaiheessa. Myös päätöksenteossa on jätetty eriäviä mielipiteitä, joissa kaavan keskeiset lainmukaisuuteen liittyvät ongelmat on yksilöity.

Edellä esitetyin perustein Ilkontien asemakaava ei perustu alueidenkäyttölain 9 §:ssä ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä edellytettyyn riittävään ja oikeasisältöiseen vaikutusten arviointiin. Kaavaa ei ole voitu hyväksyä tilanteessa, jossa haitallisia vaikutuksia ei ole voitu luotettavasti sulkea pois asemakaavavaiheessa. Vaikutusten arvioinnin puutteellisuus ei ole vähäinen tai tekninen virhe, vaan se liittyy suoraan kaavan hyväksyttävyyteen ja muodostaa itsenäisen oikeudellisen esteen asemakaavan hyväksymiselle.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Edellä esitetyillä perusteilla Ilkontien asemakaavan muutos (kaava 875) on hyväksytty lainvastaisesti. Kaavapäätös perustuu useisiin toisiinsa kytkeytyviin menettely- ja sisältövirheisiin, jotka koskevat kaavan valmistelua, hyväksymismenettelyä, kaavahierarkian noudattamista sekä selvittämisen ja vaikutusten arviointivelvollisuuden täyttämistä. Virheet muodostavat kokonaisuuden, joka estää asemakaavan hyväksymisen alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Asemakaavamenettelyssä on tapahtunut olennaisia menettelyvirheitä. Asemakaavaehdotusta ei ole asetettu uudelleen nähtäville sen jälkeen, kun siihen on tehty merkittäviä muutoksia ja kaava-aineistoon on liitetty uutta ja kaavan hyväksyttävyyden kannalta olennaista selvitysmateriaalia. Lisäksi päätöksenteon perusteena käytetty ajantasainen kaava-aineisto ei ole ollut osallisten saatavilla kaavoituksen virallisilla verkkosivuilla. Menettely ei täytä alueidenkäyttölain 62–65 §:n eikä hallintolain 31 §:n vaatimuksia ja on heikentänyt osallisten tosiasiallisia osallistumis- ja muutoksenhakumahdollisuuksia. Kaavan käsittelyssä toimielimissä on lisäksi ilmennyt päätöksenteon laillisuutta koskevia virheitä, jotka ovat omiaan vaikuttamaan asian lopputulokseen. Päätös on siten syntynyt kuntalain 135 §:ssä tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä.

Asemakaava syrjäyttää oikeusvaikutteisen Vatialan osayleiskaavan keskeisen perusratkaisun ilman alueidenkäyttölain 42 §:ssä edellytettyä hyväksyttävää perustetta. Kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta kerrostalovaltaiseksi asumiseksi tavalla, joka olennaisesti vaikeuttaa osayleiskaavan PY/s-merkinnän toteuttamista. Osayleiskaavaa ei ole osoitettu vanhentuneeksi eikä

kaava-aineistossa ole esitetty oikeudellisesti tunnistettavaa punnintaa, joka oikeuttaisi yleiskaavan ohjausvaikutuksen syrjäyttämisen.

Asemakaava sivuuttaa myös maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen (ge2) suojeluarvot. Kaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa ge2-merkinnällä osoitetulle alueelle ja sen välittömään vaikutuspiiriin, mutta asemakaavassa ei ole yksilöity ge2-merkinnän suojeluperusteita eikä arvioitu suunnitellun rakentamisen vaikutuksia näihin arvoihin kriteerikohtaisesti. Maakuntakaavan ohjausvaikutusta ei ole otettu huomioon alueidenkäyttölain 32 §:n edellyttämällä tavalla, eikä asemakaavamääräyksillä ole turvattu alueen keskeisiä geologisia, maisemallisia ja vesitaloudellisia arvoja.

Valtakunnallisesti arvokkaan kallioalueen biologiset ja maisemalliset arvot perustuvat luonnontilaiseen vesitalouteen, jossa sade- ja sulamisvedet imeytyvät laajasti ja purkautuvat kalliorinteeltä tasaisesti tihkupintoina, lähdevaikutteisina virtaamina ja kosteina mikroelinympäristöinä. Alueen erityispiirteenä on emäksinen kallioperä (kiilleliuske), jonka kautta tapahtuva luonnontilainen veden suodattuminen ylläpitää kemiallisesti ja hydrologisesti poikkeuksellisia olosuhteita. Tällaiset olosuhteet ylläpitävät poikkeuksellisen monimuotoista ja ympäristöolosuhteille herkkää kasvillisuutta, mukaan lukien emäksisyyttä ja tasaista kosteutta edellyttävät sammallajit sekä muuta kosteudesta riippuvaista kallio- ja lehtokasvillisuutta. Näitä biologisia arvoja ei ole luontoselvityksissä kartoitettu eikä arvioitu, vaikka ne muodostavat keskeisen osan maakuntakaavassa ja valtakunnallisessa kallioalueinventoinnissa tunnistettua arvoa.

Kaava mahdollistaa laajamittaisen rakentamisen, vettä läpäisemättömien pintojen merkittävän lisääntymisen sekä hulevesien ohjaamisen teknisiin ja pistemäisiin ratkaisuihin. Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten nämä muutokset vaikuttavat emäksisen maaperän kautta tapahtuvaan veden suodattumiseen ja sen merkitykseen kallioalueen biologisten arvojen säilymiselle. Hulevesi- ja vesitalousselvitykset ovat puutteellisia ja osin ristiriitaisia, eivätkä ne mahdollista sen arvioimista, miten rakentaminen vaikuttaa kallioalueen luonnontilaiseen vesitalouteen, tihkupintoihin, mahdollisiin lähteisiin, kasvillisuuteen tai Pitkäjärveen. Rakentamisen vaikutusketjut tällaiseen herkkään kokonaisuuteen ovat luonteeltaan arvaamattomia ja osin peruuttamattomia, eikä kaava-aineisto osoita, että haitalliset vaikutukset voitaisiin luotettavasti sulkea pois.

Kun luontoarvoja koskevat selvitykset, mukaan lukien EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvia lepakoita ja liito-oravaa koskevat selvitykset, sekä hulevesi- ja vesitalousselvitykset ovat puutteellisia, kaava ei perustu alueidenkäyttölain 9 §:ssä edellytettyihin riittäviin ja oikeasisältöisiin selvityksiin. Kaava-aineisto ei mahdollista sen arvioimista, täyttyvätkö luonnonsuojelulain 78 §:ssä säädetyt tiukan suojelun vaatimukset eikä vesilain 2 luvun 11 §:ssä säädetty luonnontilaisten vesiesiintymien heikentämiskielto.

Kaavan vaikutusten arviointia on lisäksi osin siirretty myöhempään toteutus- ja lupavaiheeseen, vaikka kyse on asemakaavan hyväksyttävyyden kannalta keskeisistä ympäristö-, luonto-, maisema- ja vesitalousvaikutuksista. Tällainen menettely ei ole yhteensopivaa alueidenkäyttölain 9 §:n kanssa.

Edellä kuvatut virheet eivät ole vähäisiä eivätkä sellaisia, että asemakaava voitaisiin saattaa lainmukaiseksi yksittäisin tai teknisin muutoksin. Virheet koskevat kaavaratkaisun lähtökohtia, selvityspohjaa ja kaavahierarkian noudattamista kokonaisuutena ja ovat omiaan vaikuttamaan kaavapäätöksen lopputulokseen. Tämän vuoksi Kangasalan kaupunginvaltuuston päätös hyväksyä Ilkontien asemakaavan muutos (kaava 875) on

kumottava. Toissijaisesti asia on palautettava Kangasalan kaupungille uutta ja lainmukaista valmistelua varten. Kaavan täytäntöönpano tulee kieltää valitusasian käsittelyn ajaksi.

Kangasala 18.1.2026

Kangasalan luonto ry

Markku Välimaa
puheenjohtaja

Ari Kuuluvainen
sihteeri

Suomen luonnonsuojeluliiton Pirkanmaan piiri ry

Antti Virnes
puheenjohtaja

Sari Hämäläinen
järjestösihteeri

Vehmaisten osakaskunta, hoitokunta

Sirpa Kuusela
puheenjohtaja

VALITUKSEN LÄHTEET JA LIITTEET

Kangasalan kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 nro KLA/1867/53.02/2020, Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875 (§123).

Kirjallisuus, artikkelit oppaat ja raportit

Luontoa koskevat oppaat, raportit ja artikkelit

Eeva, T., Helle, S. & Hakkarainen, H. (2014). Effects of artificial light at night on bat activity at water bodies.

Hale, J. D., Fairbrass, A. J., Matthews, T. J., Davies, G. & Sadler, J. P. (2015). The ecological impact of city lighting scenarios: exploring gap crossing thresholds for urban bats. *Global Change Biology* 21, 2467–2478.

Rowse, E. G., Harris, S. & Jones, G. (2016). The switch from low-pressure sodium to LED street lighting changes the activity of bats. *Journal of Applied Ecology* 53, 130–140.

E.G. Rowse, D. Lewanzik, E.L. Stone, S. Harris, G. Jones. Dark Matters: The Effects of Artificial Lighting on Bats. Voigt & Kingston 2016.pdf 187-214 (Liitteessä: Voigt & Kingston 2016.pdf)

Stone, E. L., Wakefield, A., Harris, S. & Jones, G. (2015). The impacts of new street light technologies: experimentally testing the effects on bats of changing from low-pressure sodium to white metal halide. *Philosophical Transactions of the Royal Society B* 370: 20140127. 1123-1127.

Stone, E. L., Jones, G., Harris, S. (2009) Street Lighting Disturbs Commuting Bats. *Current Biology* 19, 1123–1127, July 14, 2009. DOI 10.1016/j.cub.2009.05.058 (Liite: Stone et al 2009.pdf)

Voigt, C. C. et al. (2017). Guidelines for consideration of bats in lighting projects. *Nature Conservation* 19, 1–24. Voigt & Kingston 2016.pdf

Kääntönen, M. (2021) Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on vaatelioiden sammallajien kasvupaikka. MP-kirjoitus. AL-8.9.2021. (Liite: Kääntönen 2021 Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on vaatelioiden sammallajien kasvupaikka 8.9.2021 .pdf)

Toivonen, H. (2023) Kaukajärven ja Pitkäjärven luonnon erityispiirteistä. Kangasalan luonto ry:n vuosijulkaisu 2023, s. 14-16. (Liite: s.14-16 Kangasalan Luonto 2023.pdf)

Vaalamo, I., Pulkkinen A., Olkanen, E. (2021) Pitkäjärvi - kätetty erämaajärvi kaupunkien puristuksessa. Kangasalan luonto ry:n vuosijulkaisu 2021, s.8-11 (Liite: s. 8-11 Kangasalan Luonto 2021.pdf)

Parnela, Arkkio (2015), Lajistollisesti arvokkaita kallioita (s. 225) kirjassa: Kissakalliolta Illeröömiin - Pirkanmaan kalliosammaltutkimus. Vammalan kirjapaino Oy. Sastamala. 2015. 231 s. (Liite: Parnela & Arkkio 2015 s. 225.jpg)

Vesistöjä ja hulevesiä koskeva kirjallisuus ja raportit

Pitkäjärvi (35.214). Lausunto. Vesien tila ja toimet / KVVY Vauhtia vesienhoitoon. Kokemaenjoen vesistön vesiensuojeluyhdistys ry. 29.10.2024 (Liite: KVVY 2024 Pitkäjärven vedenlaatu.pdf)

Aaltonen, J., Hohti, H., Jylhä, K., Karvonen, T., Kilpeläinen, T., Koistinen J., Kotro J., Kuitunen, T., Ollila, M., Parvio, A., Pulkkinen, S., Silander, J., Tiihonen, T., Tuomenvirta, H. & Vajda, A. (2008): Rankkasateet ja taajamatulvat. Suomen ympäristö 31/2008. Suomen ympäristökeskus & Ympäristöministeriö. Helsinki 2008. (Liite: RATU 2008 Rankkasateet ja taajamatulvat (RATU).pdf)

J. Tolonen, J. Leka, K. Yli-Heikkilä, L. Hämäläinen, L. Halonen. Pienvesiopus. Suomen Ympäristökeskuksen raportteja 36/2019. (Liite: SYKE 36 2019_Pienvesiopus.pdf)

Suomen Kuntaliitto ry (2012): Hulevesiopus. Helsinki 2012. (Liite: Hulevesiopus, Kuntaliitto 2012.pdf)

Suomen Kuntaliitto ry. (2017): Hulevesioppaan päivitettyt luvut lainsäädännön muutosten osalta. Vuoden 2012 Hulevesioppaan liite. Helsinki 2017. (Liite: Hulevesiopus, Hulevesioppaan päivitetty luvut, Kuntaliitto 2017.pdf)

Hulevesiriskien alustava arviointi Kangasalan kaupungissa (3. suunnittelukierros). (Liite: Hulevesitulvariskien_alustava_arviointi_kangasala 6.11.2025.pdf)

Ympäristöministeriö (2012): Uudistunut vesilaki 2011. Keskeinen sisältö ja tärkeimmät muutokset. Ympäristöministeriön raportteja 1/2012. Helsinki 2012. (Liite: Uudistunut vesilaki.pdf)

Liitteet

Maakuntakaava 2040 ja Tampereen kaupunkiseutu

Pirkanmaan Liitto (2017): Pirkanmaan Maakuntakaava 2040 - kaavakartta. Pirkanmaan Liitto, 2017. (Liite: PMKV 2040 kaavakartta.pdf)

Pirkanmaan Liitto (2017): Pirkanmaan Maakuntakaava 2040 - Kaavamerkinnot ja -määräykset. Julkaisusarjassa Pirkanmaan Maakuntakaava 2040. Pirkanmaan Liitto. (Liite: PMKV 2040 Kaavamerkinnot ja määräykset.pdf)

Pirkanmaan Liitto (2017): Pirkanmaan Maakuntakaava 2040 - kaavaselostus.. Pirkanmaan Liitto, 2017. (Liite: Kaavaselostus_MKV_27032017_pienempi.pdf)

Pirkanmaan arvokkaiden kallioalueiden nykytilan selvitys 2015. Anne Lindholm, Pirkanmaan POSKI-hanke. Pirkanmaan Liitto 2015. (Liite: Kallio 2015 Pirkanmaan arvokkaiden kallioalueiden nykytilan selvitys 2015.pdf)

Jukka Husa, Tytti Kontula, Jari Teeriaho (SYKE). Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II: Pirkanmaa. Ympäristöministeriö 2024. (Liite: Kallio 2024 Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II Pirkanmaa.pdf)

Raportti Tampereen kaupunkiseudun asuinalueiden eriytymiskehityksestä ja toimenpidesuositukset eriytymiskehityksen hillintään ja ennaltaehkäisyyn, Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2020.
(Liite: Tampereen-kaupunkiseudun-asuinalueiden-eriytymiskehityksestä, Raportti 2020.pdf)

Maakuntakaavan ge-2 kriteerien tarkastelu suhteessa asemakaavaan 875
(Liite: Maakuntakaavan ge2-kriteerien tarkastelu.pdf)

Vatialan osayleiskaava 2014

Heinilä, M. 2010. Kangasalan Vatialan kehitys kulttuuriympäristön ehdoilla.
(Liite: Vatiala oyk 2014 Diplomityö Vatialan kulttuuriympäristö.pdf)

Vatialan osayleiskaava, raportti 7, 2014.
(Liite: Vatialan oyk 2014 Selostus 27.pdf)

Vatialan kulttuuriympäristöselvitys. Ahola Teija, Kulttuuriympäristöselvitys 29.8.2010
(Liite: Vatiala oyk 2014 Kulttuuriympäristöselvitys 29.8.2010.pdf)

Vatialan osayleiskaava 2014. Kaavakartta numero 27.
(Liite: Vatiala oyk 2014 kaavakartta 27.pdf)

Vatialan osayleiskaava 2014. Kaavamääräykset numero 27.
Yleiskaavamerkinnot ja määräykset.
(Liite: Vatiala oyk 2014 Kaavamääräykset 27.pdf)

Lamminrahkan – Lemposenkaan – Ruutanan – Suoraman - Vatialan ympäristöjen liito-oravaselvitys. FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY 27.11.2012
(Liite: FCG 2012 liito-oravaselvitys.pdf)

Vatialan – Lamminrahkan – Ruutanan alueiden luontoarvojen yhteenveto. Raportti.
Kangasalan kunta. 2012. FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY 26.11.2012. P18794
(Liite: Vatialan Lamminrahkan Ruutanan alueiden luontoarvojen yhteenveto.pdf)

Vuoden 2017 hyväksytty asemakaava 753, kortteli 987

Kangasalan kunta: Asemakaava 753 kaavakartta 2017.
(Liite: Kaava 753 Kaavakartta.pdf)

Kangasalan kunta, tekninen keskus, kaavoitus (2015): Ilkon asemakaava.
(Liite: Kaava 753 Kaavamääräykset.pdf)

Kangasalan kunta, tekninen keskus (2017): Ilkon asemakaavan laajennus.
(Liite: Kaava 753 Kaavaselostus.pdf)

Asemakaava 618, Hyväksytty 2020

Rakennustapaohje, Asemakaava 618.

(Liite: Kaava 618 Rakennustapaohje.pdf)

875 Eri kaavavaiheiden asiakirjat

875 Kaavakartat, viitesuunnitelmat ja seurantalomake

Ilkon asemakaavamuutos 875. Nähtävillä oleva asemakaavakartta 23.9.2025.

(Liite: Kaava 875 Kaavakartta 23.9.2025.pdf)

Ilkon asemakaavamuutos 875. Päätöksen mukainen asemakaavakartta 8.12.2025

(Liite: Kaava 875 Kaavakartta 8.12.2025.pdf)

Asemakaavan 875 seurantalomake 5.9.2025. Asemakaavan muutos, Ilkko/5 kortteli 987 sekä siihen liittyvät puisto- ja suojaviheralue.

(Liite: Kaava 875 Seurantalomake 5.9.2025.pdf)

Himla Architects (2025): Viitesuunnitelma asemakaavamuutos 875, Kangasala.

(Liite: Kaava 875 Viitesuunnitelma 5.9.2025.pdf)

875 Selostukset ja yleiskaavallinen tarkastelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaava 875 Ilkontie 26.1.2021

(Liite: Kaava 875 s1 OAS 26.1.2021.pdf)

Ilkkon seurakuntakeskusken asemakaavamuutos 5.12.2023

(Liite: Kaava 875 s2 Kaavaselostusehdotus 5.12.2023.pdf)

Ilkkon seurakuntakeskuksen asemakaavamuutos 23.9.2025.

(Liite: Kaava 875 s3 Kaavaselostus 23.9.2025.pdf)

Kaava 875 Ilkontie kurssikeskus – yleiskaavallinen tarkastelu.

(Liite: Kaava 875 yleiskaavallinen tarkastelu ilman päiväystä.pdf)

875 Palautteet - vastineet

Ilkon asemakaavamuutos 875 Luonnosvaiheen palautteet 3.11.2021.

(Liite:Kaava 875 p1 Luonnosvaiheen palaute 3.11.2021.pdf)

Ilkon Asemakaavan muutos nro 875 Vastineluettelo, ltk. 23.9.2025.

(Liite: Kaava 875 p2 Ehdotusvaiheen vastineluettelo 23.9.2025.pdf)

875 Luonto-, hulevesi-, kallio- ja muut selvitykset

Ilkontien asemakaavan 875 muutos. Luontoselvitys 9.6.2022.

(Liite: Kaava 875 Luontoselvitys 9.6.2022.pdf)

Ark-Byroo Oy 2022: Ilkon kurssikeskus. Kulttuuriympäristöselvitys. Kangasala. (Liite: Kaava 875 Kulttuurihistoriallinen selvitys 2022.pdf)

Hulevesiselvitys. Kangasalan Ilkko asemakaavan muutos 875 21.6.2022.
(Liite: Hule2022 Hulevesiselvitys 21.6.2022.pdf)

Hulevesiselvitys. Kangasalan Ilkko asemakaavan muutos 875. Päivitys 26.10.2023. (Liite: Hule2023 Hulevesiselvitys päivitys 26.10.2023.pdf)

Hulevesiselvitys. Kangasalan Ilkko asemakaavan muutos 875. Päivitys 22.8.2025. (Liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf)

Ilkon lammen hydrogeologinen selvitys, 3.10.2023. (Liite: Kaava 875 Lammen hydrogeologinen selvitys 3.10.2023.pdf)

Ilkon lammen vedenlaatu, toimenpidesuosituksset, 16.10.2023. (Liite: Kaava 875 Lammen vedenlaatu 16.10.2023.pdf.pdf)

Kangasalan Ilkon kurssikeskuksen lepakkoselvitys. Faunatica 45/2024. Muistio 11.9.2024.
(Liite: Kaava 875 Lepakkoselvitys 11.9.2024.pdf)

Päätöksenteko

Kangasalan elinympäristölautakunta

EYLK 23.9.2025 Elinympäristölautakunta 23.09.2025 § 132 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

EYLK 8.10.2025 Elinympäristölautakunta 08.10.2025 § 139 Pöytäkirjan tarkastaminen § 132, Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

Eriävä mielipide Kristiina Härkönen 23.9.2025.
(Liite: EYLK 23.9.2025 Eriävä Härkönen.pdf)

Eriävä mielipide Kristiina Härkönen 8.10.2025.
(Liite: EYLK 8.10.2025 Eriävä Härkönen.pdf)
Kangasalan kaupunginhallitus ja -valtuusto

KH 20.10.2025 Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 301 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

KH 24.11.2025 Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 343 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

Eriävä mielipide Jari Markkinen. 20.10.2025
(Liite: KH 20.10.2025 Eriävä Markkinen 20.10.2025.pdf)

Eriävä mielipide Sanna Piitulainen 20.10.2025.
(Liite: KH 20.10.2025 Eriävä Piitulainen 20.10.2025.pdf)

Valtuusto

Valtuusto 10.11.2025 § 116 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

Valtuusto 08.12.2025 § 123 Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875.pdf

Kangasalan kaupungin luottamushenkilöiden eriävät mielipiteet. (Valtuusto 10.11.2025 Eriävät mielipiteet.pdf)

Valitus - muutoksenhaku valitusoikeus § 123, valtuusto 8.12.2025
(Liite: Kaava 875, § 123 Muutoksenhaku.pdf)

Kangasalan kaupunginvaltuuston kokouksen livelähetys 8.12.2026.
(Liite: Valtuusto 8.12.2025 Kokoustallenne.mp4)

Kuntalaisaloite 2025: Ilkon kurssikeskusta kehitettävä virkistys- ja kulttuurikeitaana. (Liite: Kuntalaisaloite 2025.pdf)

Yhteinen kirkkoneuvosto - Tampereen seurakuntayhtymä

Pöytäkirjanote 27.11.2025 § 171 Ilkon kaavaprosessin eteneminen ja mahdollinen uudelleen arviointi. (Liite: YKN 27.11.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf)

Pöytäkirjanote 8.12.2025 § 174 Ilkon kaavaprosessin eteneminen.
(Liite: YKN 8.12.2025 Pöytäkirja liitteineen.pdf)

Oikaisuvaatimus, päätös koskien Ilkon alueen kehittämistä ja esisopimuksen muutossopimuksen hyväksymistä 8.12.2025 §174 Sirpa Kuusela 18.12.2025 ja YKN:n 22.1.2026 esityslistalta 16.1.2026 tulostettu vastaus oikaisuvaatimukseen, § 9
(Liite: YKN 8.12.2025 Oikaisuvaatimus 18.12.2025.pdf)

Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu

Taulukko 1: Maakuntakaavan ge2-merkintään liittyvien suojeluperusteiden kriteerikohtainen tarkastelu

Suojeluperuste (inventointi / maakuntakaava)	Inventoinnin arvoluokka	Missä kaava-aineistossa systemaattisesti arvioitu	Huomio
Maisemallinen eheys ja siluetti	Erittäin merkittävä (3)	Ei arvioitu ¹⁰⁷ (havainnekuvat)	Rakentamisen korkeus ja sijainti on jäänyt arvioimatta, Maisema-arvio vain yhdestä pisteestä yleiskaavallisessa tarkastelussa
Geologiset ominaispiirteet (jyrkänne, ruhje)	Erittäin merkittävä (3)	Ei arvioitu	Maastonmuokkauksen vaikutuksia ei tarkasteltu
Vesitalous ja hydrologia	Ei ole arviointikriteeri	Osittain, yleisluonteisesti	Ei suhteessa suojeluperusteisiin
Biologiset elinympäristöt	Erittäin merkittävä (3)	Ei arvioitu (luontoselvitys toki tehty, mutta ei systemaattista vaikutustenarviota)	Ei kytketty ge2-arvoihin
Monikäyttö ja lähiluonto	Erittäin merkittävä (3)	Ei arvioitu	Ei arvioitu.
Vähäinen muuttuneisuus	Merkittävä (4)	Ei arvioitu	Arvoluokituksen keskeinen peruste
Historialliset arvot	Merkittävä (4)	Ei arvioitu (vaikkakin pitkä selvitys alueen kulttuurihistoriallisista arvoista on tehty)	Selvitys osoittaa monikäytön, kulttuurihistorian ja luontoarvojen yhteenkietoutuneisuuden, mutta ei sisällä systemaattista arviota vaikutuksista ylempiin kaavojen maankäyttötavoitteisiin.

¹⁰⁷ *Ei arvioitu* tarkoittaa tässä sitä, että systemaattinen arviointi ylempien kaavojen maankäytön arvojen ja tavoitteiden suhteen puuttuu. Vaikka selvityksiä on tehty ja asiantuntijoiden yksittäisiä lausuntoja asiasta on saatu, varsinaista arviota niistä vaikutuksista, jotka suhtautuisivat Pirkanmaan maakuntakaavan ja Vatialan osayleiskaavan tavoitteisiin ei ole esitetty.

Pitkäjärven kallioiden ge2-kriteerit

Tämän dokumentin tarkoitus on tarkastella maakuntakaavan ja valtakunnallisen kallioalueinventoinnin kriteerejä ja niiden arviointia asemakaavan 875 kaava-aineistossa. Taulukkoon 1 on koottu tarkastelu kriteerikohtaisesti. Tekstissä on perusteluja tälle.

Maisemalliset arvot. Ilkon kallioalueen valtakunnallinen maisema-arvo perustuu kallioselänteen luonnonmuotoihin, sen selkeään hahmottuvuuteen ympäröivässä maisemassa sekä Pitkäjärveä ympäröivän kallion muodostamaan vuonomaiseen rotkolaaksoon. Maisema-arvo ei perustu yksittäisiin näkymiin, vaan laajaan ja yhtenäiseen maisemakokonaisuuteen, jossa kallion luonnonmuodot, metsäinen siluetti, avoimet näkymät ja järvimaisema muodostavat ajallisesti kerrostuneen ja vain vähäisesti muuttuneen kokonaisuuden. Juuri tämä maisemallinen eheys ja vähäinen muuttuneisuus on ollut keskeinen peruste alueen luokittelukselle valtakunnallisesti arvokkaaksi (Heinilä 2010, Ahola 2010, Pirkanmaan maakuntakaava; Husa et al. 2024).

Maisemallisten arvojen muuttuminen lienee ilmeisin vaikutus, kun korkeaa rakentamista sallitaan poikkeuksellisen lähelle kalliojyrkännettä. Esitetyistä havainnekuvista huolimatta ja niiden puutteiden vuoksi esitetyt arviot ovat epäluotettavia eikä niitä ole arvioitu edellä mainittuihin maisema-arvon perusteisiin riittävästi.

Biologiset ja hydrologiset arvot. Kallioalue muodostaa kallio–metsä–tihekupinta–lähdeympäristö-kokonaisuuden, jonka toiminta perustuu luonnontilaiseen vesitalouteen. Inventointiraportissa todetaan paahdeseinämien, varjojyrkänteiden, kallioketojen ja lehtolaikkujen sekä purojen varsien muodostavan

arvokkaan kokonaisuuden (Husa et al. 2024, s. 80). Parnelan ja Arkkion (2015) havainnot Ilkon jyrkänteiden sammalistosta osoittavat, että alue on erityisen merkittävä poikkeuksellisen runsaitten lehtisammaleesiintymien vuoksi. Alueen laji.fi -havainnoiden perusteella moni kalliojyrkänteillä esiintyvä sammallaji on vaatelas olosuhteiltaan ja vaatii kosteaa ympäristöä (mm. seinäsammal, karvahiirensammal, rauniopaasisammal). Kääntönen (2010) on huomauttanut, että kalliooperän emäksisyydellä on merkittävä vaikutus useiden sammallajien menestymiseen.

Rakentaminen poistaa metsäalueita, lisää vettä läpäisemättömiä pintoja ja muuttaa kalliorinteen vesitaloutta, mutta näitä vaikutuksia ei ole arvioitu suhteessa kallioalueen biologisiin ja hydrologisiin arvoihin. Pirkanmaan ELY-keskus on lisäksi kiinnittänyt huomiota siihen, että kallion yläpuolinen rakentaminen voi johtaa valumavesistä riippuvaisten elinympäristöjen kuivumiseen, ellei vesitaloutta turvata riittävästi. Lisäksi purkuputkien sijoittaminen vaarantaa yllä mainitun kallioluonnon monimuotoisuuden ja altistaa sen eroosiolle erityisesti siksi, että hulevesien virtausarvot tulevat kasvaamaan (Hule 2025).

On jäänyt selvittämättä, miten vesiolosuhteiden muutokset vaikuttavat herkkään lajistoon jyrkällä rinteellä.

Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu

Geologiset arvot. Inventointiraportin mukaan Pitkäjärven kallioalueeseen kuuluu lähes kilometrin pituinen rantajyrkännejakso, joka kohoo paikoin lähes 50 m Pitkäjärven pinnasta ja liittyy Pitkäjärvi–Kaukajärvi-linjaa seuraavaan itä–länsisuuntaiseen ruhjeeseen; jyrkänteessä on paikoin lähes pystysuoria seinämiä ja lohkareikkoja sekä vaihtelevia kalliorakenteita (Husa et al. 2024, s. 79). Jyrkänteessä on sanottu olevan kiilleliusketta, jonka mineraaleissa on runsaasti mm. kaliumia. GTK:n karttapalvelun mukaan Pitkäjärven eteläpäädyn kallioperässä on dioriittia, gabroa, peridotiittia ja anortosiittia. Vähenevän piihappomäärän mukaan sanotaan, että dioriitit ovat neutraaleja, gabrot emäksisiä ja peridotiitit ultraemäksisiä kiviä. Anortosiitissa on lisäksi runsaasti kalsiumia ja alumiinia (geologia.fi).

Kaava mahdollistaa korkean rakentamisen reunavyöhykkeelle, mutta kaava-aineistossa ei ole arvioitu alueen kallioperän koostumusta ja sitä, miten rakentaminen, maastonmuokkaus, kuormitus ja hulevesien ohjaaminen vaikuttavat jyrkännejakson geologisiin ominaispiirteisiin, jyrkänten eheyteen tai ruhjeeseen liittyvien kalliorakenteiden säilymiseen.

Vesitalous ja Hydrologia. Tämä aihe ei ole esimerkiksi valtakunnallisen kallioinventoinnin (Husa et al. 2024) kriteeri, mutta se liittyy usean muun arvon toteutumiseen alueella. Siksi sitä käsitellään tässä. Alueen kallioperän emäksiset kivilajien kautta tapahtuva sade- ja sulamisvesien luonnontilainen suodattuminen luo kemiallisesti ja hydrologisesti erityiset olosuhteet. Nämä olosuhteet selittävät osaltaan Parnelan ja Arkkion (2015) havaitseman poikkeuksellisen runsaan ja vaateliaan lehtisammallajiston esiintymisen Ilkon jyrkänteillä. Useat alueella havaitut sammallajit ovat riippuvaisia tasaisesta kosteudesta, lähde-

ja tihkupintavaikutuksesta sekä emäksisestä kasvualustasta, ja ovat siten erityisen herkkiä veden määrän, kulkureittien ja kemiallisen koostumuksen muutoksille.

Kaava-aineistossa ei ole arvioitu, miten vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen, hulevesien ohjaaminen teknisiin rakenteisiin ja pistemäiset purkuratkaisut vaikuttavat emäksisen maaperän kautta tapahtuvaan veden suodattumiseen ja sen merkitykseen kallioalueen geologisten ja biologisten arvojen muodostaman kokonaisuuden säilymiselle. Tämän vaikutusketjun osalta maakuntakaavan ge2-merkinnän biologisia, geologisia ja hydrologisia suojeluperusteita ei ole arvioitu.

Monikäyttö- ja lähiympäristön arvot. Kallioalueen arvo kohoo valtakunnallisesti merkittäväksi myös sen lähellä sijaitsevien erityisen merkittävien luonto- ja kulttuurikohteiden ansiosta. Aluetta

[Muutoksenhaku: Kangasalan kaupunginvaltuuston päätös 8.12.2025 nro KLA/1867/53.02/2020. Ilkontien asemakaavan muutos Ilkon korttelissa 987, kaava 875 \(§123\).](#)

[Valittajat:](#)

[Selvitys valitusoikeudesta:](#)

[Vaatimukset: 1. Hallinto-oikeus kumoaa Kangasalan kaupunginvaltuuston 8.12.2025 tekemän päätöksen hyväksyä Ilkontien asemakaavan muutos \(kaava 875\), koska päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. 2. Toissijaisesti kumoaa päätöksen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi, koska kaavaa ei voida saattaa lainmukaiseksi vähäisin muutoksin. 3. Kieltää kaavan täytäntöönpanon valitusasian käsittelyn ajaksi.](#)

[Asian kuvaus:](#)

[Sisällysluettelo](#)

[Valituksen perusteet](#)

Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu

I. MENETTELYVIRHEET

I.1 Asemakaavaehdotusta ei asetettu uudelleen nähtäville olennaisista muutoksista huolimatta – osallisten kuuleminen, vuorovaikutus ja aineiston saatavuus ovat olleet puutteellisia (AKL 62–65 §, MRA 32 §, hallintolaki 31 §, julkisuuslaki 19 ja 20 §, kuntalaki 135 §)

I.2. Menettelyvirheet toimitelmissä ja päätöksenteon laillisuus (hallintolaki 6 § ja 31 §, kuntalaki 29 § ja 135 §, julkisuuslaki 20 §)

II. KAAVAHIERARKIAN RIKKOMINEN (ylemmän kaavatason sivuuttaminen)

II.1 Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (PY/s) syrjäyttäminen (AKL 42 §)

II.2 Maakuntakaavan (ge2) ja valtakunnallisesti arvokkaan kalliialueen sivuuttaminen (AKL 32 § ja 54 §)

III. Selvitysten riittämättömyys ja ristiriitaisuus (AKL 9 §, MRA 1 §, HL 31 §; luonnonsuojelulaki (9/2023) 78 § ja EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liite IV(a); vesilaki 11 §)

III.1 Selvittämismääräyksen yleinen laiminlyönti ja virheellinen lähtökohta (AKL 9 §, hallintolaki 31 §)

III.2 Luontoarvoja koskevien selvitysten puutteellisuus

III.2.1 Yleinen luontoselvitys – ajallinen ja sisällöllinen puutteellisuus

III.2.2. Liito-oravaa koskevan selvityksen puutteellisuus

III.2.3 Lepakkoselvityksen puutteellisuus

III.2.4 Johtopäätös luontoselvitysten puutteellisuudesta

III.3 Hulevesi- ja vesitalousselvitysten puutteellisuus sekä vesilakikohteet

III.3.1 Kaava-alueen vesitaloudellinen herkkyys ja muutoksen luonne

III.3.2 Vesitaloudellisen kokonaisuuden ja

ilmastonmuutoksen huomioon ottamisen puutteet

III.3.3 Hulevesiselvityksen puutteet ja aineiston sisäiset ristiriidat

III.3.4 Vesilain näkökulma: lähteet, norot ja tihkupinnat

III.3.5 Johtopäätös

IV. Vaikutusten arvioinnin oikeudellinen virheellisyys (AKL 9 § ja MRA 1§)

IV.1 Vaikutusten arvioinnin virheellinen lähtökohta ja oikeasisältöisyys

IV.2 Maisemavaikutusten ja näkymävaikutusten puutteellinen arviointi

IV.4 Sosiaalisten vaikutusten puutteellinen arviointi

IV.4.1 Sosiaalisten vaikutusten arvioinnin puuttuminen

IV.4.2 Pysäköinnin ja liikenteen sosiaaliset ja toiminnalliset vaikutukset

IV.5 Hulevesien ja vesitalouden vaikutusten puutteellinen arviointi

IV.6 Vaikutusten arvioinnin siirtäminen toteutus- ja lupavaiheeseen

IV.7 Johtopäätös vaikutusten arvioinnin lainvastaisuudesta

Yhteenveto ja johtopäätökset

VALITUKSEN LÄHTEET JA LIITTEET

Kirjallisuus, artikkelit oppaat ja raportit

Luontoa koskevat oppaat, raportit ja artikkelit

Vesistöjä ja hulevesiä koskeva kirjallisuus ja raportit

Liitteet

Maakuntakaava 2040 ja Tampereen kaupunkiseutu

Vatjalan osayleiskaava 2014

Vuoden 2017 hyväksytty asemakaava 753, kortteli 987

Asemakaava 618, Hyväksytty 2020

Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu

[875 Eri kaavavaiheiden asiakirjat](#)

[875 Kaavakartat, viitesuunnitelmat ja seurantalomake](#)

[875 Selostukset ja yleiskaavallinen tarkastelu](#)

[875 Palautteet - vastineet](#)

[875 Luonto-, hulevesi-, kallio- ja muut selvitykset](#)

[Päätöksenteko](#)

[Kangasalan elinympäristölautakunta](#)

[Valtuusto](#)

[Yhteinen kirkkoneuvosto - Tampereen seurakuntayhtymä](#)

[Lähteet / Liitteet](#)

[Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu](#)

käytetään ulkoiluun ja muuhun virkistykseen ja jyrkänne on tunnettu nähtävyys. Lähiympäristössä sijaitsevat suojelukohteet, kuten Alasen luonnonsuojelualue sekä sellaiseksi soveltuvat alueet, kuten Pitkäjärven vastarannalla olevat eteläpuoliset luonnontilaiset lehtojyrkänteet ovat merkittäviä. (Husa et al. 2024, s. 80). Nämä yhdessä ovat alueen erityispiirteitä, jotka nostavat sen arvoa luoksepäästävästä lähiluontokohteena.

Huolimatta kaava-aineistossa mainitusta rasitteesta (Yleiselle jalankululle varattu alueen osa) kaavaratkaisut muuttavat alueen luonteen julkisten palvelujen alueesta asuinalueeksi. Tämän muutoksen merkitystä alueen monikäyttö- ja lähiympäristön arvoihin ei ole arvioitu.

Historiallinen kerrostuneisuus ja vähäinen muuttuneisuus.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, 1900-luvun alun huvilarakennus ja sitä ympäröivä puisto sekä 1970–1990-lukujen tunnettujen arkkitehtien suunnittelema vähäisen mittakaavan rakennuskanta ovat osana kerroksellista miljöötä, joka on huomioitu mm. Vatialan

osayleiskaavassa (Heinilä 2010, Ahola 2010). Kaava 875 mahdollistaa näiden rakennusten purkamisen ja korvaamisen korkealla ja tiiviillä kerrostalorakentamisella, mikä muuttaa alueen luonteen perustavanlaatuisesti, katkaisee historiallisen kerrostuneisuuden ja poistaa vähäisen muuttuneisuuden.

On olemassa vaara, että nämä alueen arvot menetetään ja samalla koko valtakunnallisesti merkittävän kallioalueen arvoluokitus laskee. Kaavoituksen sallimien muutosten vaikutuksia näihin arvoihin ei ole arvioitu alueen kaavamutoksen yhteydessä.

Lähteet / Liitteet

Pirkanmaan Liitto (2017): Pirkanmaan Maakuntakaava 2040.

Pirkanmaan Liitto, 2017. (Liite: Kaavaselostus_MKV_27032017_pienempi.pdf)

Pirkanmaan Liitto (2017): Kaavamerkinnot ja -määräykset. Julkaisusarjassa Pirkanmaan Maakuntakaava 20240. Pirkanmaan Liitto. (Liite: PMKV 2040 Kaavamerkinnot ja määräykset.pdf)

Husa, J., Kontula, T., Teeriaho, J. (SYKE). Valtakunnallisesti arvokkaat kalliot osa II: Pirkanmaa. Ympäristöministeriö 2024. (Liite: valtakunnallisesti arvokkaat kalliot.pdf)

Heinilä, M. 2010. Kangasalan Vatialan kehitys kulttuuriympäristön ehdoilla. (Liite: Kangasalan Vatialan kehitys kulttuuriympäristön ehdoilla)

Ahola, T. Vatialan kulttuuriympäristöselvitys. 29.8.2010 (Liite: Vatiala oyk 2014 Kulttuuriympäristöselvitys 29.8.2010.pdf)

Liite: Maakuntakaavan GE2-kriteerien tarkastelu

Hule 2025, Hulevesiselvitys. Kangasalan Ilkko asemakaavan muutos 875. Päivitys 22.8.2025. (Liite: Hule2025 Hulevesiselvitys päivitys 22.8.2025.pdf)

Parnela, A., Arkkio, H. (2015). Kissakalliolta Ileröömiin, Pirkanmaan kalliosammaltutkimus. (Liite: Parnela & Arkkio 2015 s. 225.jpg)

Kääntönen 2021, MP-kirjoitus, AL. 8.9.2021 (Liite: Kääntönen 2021 Kangasalan Pitkäjärven Ilkon alue on vaatelioiden sammallajien kasvupaikka 8.9.2021.pdf)

GTK:n karttapalvelu. <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html> (17.1.2026)

[Geologia.fi](#): Magmakivien luokittelu, Mikko Turunen, 25.6.2018 sekä Metamorfiset kivet A-Ö: Kiilleliuske, Anon, 6.8.2018 (17.1.2026)