

11.11.2025

Dnro 143/03.04.04.04.16/2024

**Asia**

Asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valittaja

Suomen luonnonsuojeluliiton Nokian yhdistys ry

Päätös, josta valitetaan

Nokian kaupunginvaltuuston päätös 11.12.2023 § 91

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10. kaupunginosan korttelia 19 (Sarpatintien kerrostalokortteli) sekä katu-, liikenne-, puisto- ja suojaviheraluetta koskevan asemakaavan muutoksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi siten, että kaava-alueen nykyiset rakennukset peruskorjataan maankäyttö- ja rakennuslain ja luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.

Sarpatintien 10 ja 12 rakennuskokonaisuudessa elää merkittävä lepakkoyhdyskunta. Sarpatin lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueen pohjoispuolella olevan Vihnusjärven rannalta havaittiin pohjanlepakko, isoviiksi/viiksisiippoja sekä vesisiippoja. Kaava-alueen rakennusten ullakoilta löydettiin lisääntymiskolonioita. Lepakkoselvitystä ei kuitenkaan voida pitää kattavana lepakoiden ympärivuotisen esiintymisen todentamiseksi, sillä talviaikaiset tarkastuskäynnit eivät kuuluneet selvitykseen ja kaikkia ullakoita ei tutkittu eikä savupiippujen ympäristöjä.

Kaava mahdollistaa neljän kerrostalon purkamisen. Lepakot ovat pitkäikäisiä nisäkkäitä ja yksilö ja yhdyskunta voi käyttää samaa elinympäristöä jopa vuosikymmeniä. Lepakkolajien muodostamat lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat vuodesta toiseen monen yksilön käytössä. Näin ollen ne ovat populaatioille paikallisesti tärkeitä. Kaavoituksen vaikutuksia tuleekin arvioida pitkävaikutteisina ja kumulatiivisina. Sarpatintien kaavamuutoskorttelien alkuperäisillä asukkailla on kotipihoiltaan ja lähiympäristöstään

lepakkohavaintoja yli 60 vuoden ajalta. Tämä osoittaa, että kohteella on olennainen merkitys lepakkolajien lakisääteisen suojelun toteutukselle Nokialla.

Päätöksen suunnitelmat lepakoiden säilymiseksi rakennusten purkamisen yhteydessä perustuvat katteettomiin oletuksiin ja sisältävät lukuisia epävarmuustekijöitä. Suunnitelmasta lepakoiden säilymiseksi rakennusten purkamisen yhteydessä ja korvaavien toimenpiteiden, kuten uudisrakennusten seinille asetettavien pönttöjen, toimivuudesta ei ole kokemuksia. Lepakkoselvityksen raportista käy ilmi, että alueelle ripustettujen lepakonpönttöjen tähänastinen käyttö on ollut vähäistä ja satunnaista. Lepakoiden lisääntymiseen ja levähtämiseen käyttämät talot kuuluvat luontodirektiivin suojelun piiriin talvella. Sarpatisissa havaitut pohjanlepakko, isoviiksisiippa, viiksisiippa ja vesisiippa talvehtivat yleisesti Suomessa ja todennäköisesti Sarpatisissakin.

Lepakkolajit kuuluvat luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaan Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteessä IV(a) tarkoitettuihin tiukasti suojeltuihin eliölajeihin, joiden levähdys- ja ruokailu- sekä lisääntymispaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Asemakaavamuutoksen valmistelussa ja päätöksessä on laiminlyöty luontodirektiivin liitteen IV(a) vaatimus koskien tiukasti suojeltujen lepakkolajien suojelua maankäytössä. Päätös on luonnonsuojelulain vastainen eikä edellytyksiä poiketa suojelua koskevista säännöksistä ole. EUROBATS-sopimus velvoittaa osapuolimaita tunnistamaan lepakoille tärkeät kohteet ja suojelemaan ne häirinnältä ja tuhoutumiselta. Edellä mainituilta osin valituksessa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 25.1.2013 KHO:2013:15.

Rakennusten räystäiden alla pesii uhanalaisia vaarantuneita haarapääskyjä.

Asemakaava tarkoittaa merkittäviä heikentäviä muutoksia alueen maisemaan ja rakennusperinnön säilymiseen. Rakennuskokonaisuuden on suunnitellut nimekäs suunnittelutoimisto Harry W. Schreck. Vuosina 1958, 1962 ja 1967 valmistuneet neljä asuinkerrostalorakennusta edustavat arkkitehtoniselta käsittelyltään aikakauden rakennustyyliä ja tekniseltä toteutukseltaan aikakauden rakennustapaa edullista vuokra-asumista varten. Maakuntamuseon mukaan rakennuskokonaisuus edustaa merkittävää rakennusperintöä. Rakennukset on mahdollista peruskorjata nykyajan tarpeet täyttäväksi. Asemakaavanmuutos mahdollistaa rakennusmassan huomattavan kasvun, joka muuttaisi olennaisesti alueen maisemanäkymää ja rakennettua profiilia. Kaavoituksessa on ensisijaisesti otettava huomioon suunnittelualueen luontoon, luonnonvarojen käyttöön, rakentamisen ilmastokuormitukseen ja kulttuuriympäristön säilymiseen kohdistuvat vaikutukset maan omistajan taloudellisen edun sijaan.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Rakennusten suojeleminen kokonaan lepakoiden perusteella olisi kiinteistön omistajalle teknistaloudellisesti kohtuutonta muun muassa siksi, ettei kiinteistönomistajalle tällöin jäisi mahdollisuutta hakea poikkeamislupaa suojelusta.

Valittaja on antanut selityksen.

Kiinteistö Oy Kissantassu on antanut selityksen, jossa on vaadittu valituksen hylkäämistä. Rakennukset ovat teknis-taloudellisesti elinkaarensa päässä ja niissä on riskirakenteita, joiden korjaaminen on kiinteistön omistajan kannalta huomattavan kallista. Kiinteistö Oy Kissantassun tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia, nykyaikaisia ja terveellisiä asuntoja. Rakennuksia peruskorjaamalla tätä tavoitetta ei voida saavuttaa. Tontilla olevia rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa, eikä päätös ole luonnonsuojelulain vastainen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Alueidenkäyttölain (31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Saman lain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavan vireille tullessa voimassa olleen luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Tällaisia lajeja ovat muun muassa kaikki Suomessa esiintyvät lepakot.

Vastaava säännös sisältyy 1.6.2023 voimaan tulleen luonnonsuojelulain 78 §:ään.

Kaava-alue ja kaavaratkaisu

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustan itäpuolella Sarpatintien varressa valtatie 12:n Maatialan liittymän luoteispuolella Maatialan harjun alarinteellä. Kaava-alueen pinta-ala on 3,85 hehtaaria. Alueella on 1958, 1962 ja 1967 valmistuneet asuinkerrostalot, jotka on aikanaan rakennettu Pitkäniemen sairaalan työntekijöiden asunnoiksi. Kaavaselostuksen mukaan kaavan tavoitteena on purkaa nykyiset kerrostalot, lisätä rakennusoikeutta kiinteistöillä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2, mahdollistaa Sarpatintien liittymämuutos, tarkastella pysäköinnin sijoittamista kiinteistölle 536-10-22-1, muuttaa liikennealuetta kaduksi sekä tutkia sorakuopan tuleva käyttö.

Asemakaavassa on osoitettu Sarpatien pohjoispuolelle asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle on osoitettu rakennusalat kuudelle enintään kuusikerroksiselle kerrostalolle. Rakennusalojen ympärille on osoitettu istutettavat alueen osat. AK-alueen itäpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue. Kaavassa on annettu muun ohella seuraavat rakentamista koskevat määräykset: Rakennusten arkkitehtuurin ja julkisivujen materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja Sarpatintielle näkyviltä osilta pääosin punatiiltä. Kattomuodon, -kaltevuuden ja -materiaalin tulee olla yhtenäinen koko korttelissa siten, että niihin voidaan sijoittaa aurinkokeräimiä. Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Pihat tulee rakentaa puistomaisiksi ja oleskelualueet viihtyisiksi. Piharakennusten tulee olla korkeatasoisia ja puurakenteisia. Tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Kaavassa on annettu seuraava Sarpatintietä koskeva määräys: Sarpatintie noudattaa keskiaikaisen yleisen tien linjausta. Tielinjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Kaavassa on lisäksi annettu seuraavat määräykset: Korttelin vanhoissa rakennuksissa on havaittu lepakkoyhdyskunta. Vanhan rakennuksen saa purkaa, kun osoitetaan, että siellä ei pesi tai oleskele lepakoita. Sellainen rakennus, jossa niitä esiintyy, saadaan purkaa, mikäli ELY-keskus myöntää siihen poikkeusluvan. Uusiin rakennuksiin tulee suunnitella ja toteuttaa vesikaton yläpuolelle lepakoita sekä haara- ja räystäspääskyjä varten korvaavia pesimäpönttöjä tai rakenteita niin, että niiden pesimiselle suotuisa taso säilyy. Pöntöt tai pesä rakenteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korvaavat pesimä- ja oleskelupaikat tulee sijoittaa siten, että asukkaiden terveydelle ei aiheudu vaaraa. Mikäli selvityksellä osoitetaan, että lepakot eivät pesi tai oleskele rakennuksessa, voi rakennuksen purkaa ilman poikkeamislupamenettelyä. Mahdollinen purku tulee toteuttaa sellaisena aikana, että lepakoita ei ole alueella.

Vaihtoehtotarkastelut

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen olemassa olevat rakennukset ovat edelleen vuokratäytössä ja lisäksi maantasokerroksessa on yksi liiketila. Rakennukset ovat pienikokoisia ja peruskuntoisia. Lämmöneristykset ja äänieristykset ovat heikkoja eikä rakennuksissa ole hissejä. Peruskorjausten tarve on kuntoarvion perusteella huomattava, muun muassa julkisivut, parvekkeet, vesikatto, tekniset järjestelmät, kylpyhuoneet, lukitus ja piha-alueet vaativat lähivuosina peruskorjauksia.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että kaava-alueelta laaditussa rakentamisen vaihtoehtotarkastelussa on arvioitu valitun kaavaratkaisun lisäksi kolmea eri vaihtoehtoa: 1 alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamutosta, 2 rakennusten säilyttäminen ja siihen liittyvä täydennysrakentaminen (kaupungin maalle entiseen sorakuoppaan sijoittuva uusi tontti), 3 läntisimmän rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentaminen (kaavaluonnoksen tonteilla 3 ja 4 rakennus säilyisi ja tonteilla 5-9 uudisrakennukset). Vaihtoehtotarkasteluissa valittua kaavaratkaisua on pidetty tontinomistajalle taloudellisesti ja toiminnan kannalta parhaana vaihtoehtona. Vaihtoehdot 1 ja 2 on arvioitu maanomistajalle kohtuuttomiksi johtuen rakennusten peruskorjausten suurista kustannuksista, joilla ei kuitenkaan saada nykyajan vaatimusten tai edes rakentamismääräysten edellyttämää laatu- ja palvelutasoa asunnoissa esimerkiksi esteettömyyden osalta. Tontinomistajalla ei myöskään olisi tarvetta säilyvien rakennusten tyyppisille asunnoille tulevaisuudessa, koska sairaanhoitopiirin työpaikat Pitkäniemen alueelta vähenevät oleellisesti.

Lepakkoselvitykset

Kaavoitusta varten on ollut käytettävissä Ahlman Group Oy:n Nokian Sarpatin lepakkoselvitys 2021, lepakkoseuranta 2022 ja lepakkotarkastus 2022. Lepakkoselvityksen 2021 mukaan lepakkoja on kartoitettu kolmella käyntikierröksellä 17.-18.5., 2.-3.7. ja 31.7.-1.8. kaava-alueen kattaneella tutkimusalueella. Selvitysten tulosten mukaan pohjanlepakkoa löydettiin hyvin runsaslukuisena tutkimusalueelta. Lisäksi kahdella tutkimuskerrosta havaittiin isoviiksi-/viiksisiiippoja vähälukuisena sekä yksi vesisiippa Vihnusjärven rannalta. Kartoitusten aikana touko- ja heinäkuussa pohjanlepakoiden havaittiin lentävän läntisimmän kerrostalon itäosan pohjoisseinälle, josta kuului myös ääntelyä. Lisäksi pohjanlepakoita lensi toiseksi itäisimmän rakennuksen itäosan piipun luokse, josta kuului niin ikään ääntelyä. Havaintojen perusteella ainakin kahdessa kerrostalossa on näin ollen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. On mahdollista, että lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on muissakin kerrostaloissa runsaiden lepakkohavaintojen perusteella, mutta asian selvittäminen vaatisi varsin haastavia rakennetutkimuksia erityisesti kattorakenteissa. Havaintojen perusteella kerrostalojen pohjoispuolen metsänrajavyöhyke voidaan tulkita luokkaan II: Tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti, sillä alueella saalisteli varsin runsaasti lepakoita. Lisäksi ne käyttävät metsänreunaa liikkumisreitteinä. Luokka II tulee huomioida asianmukaisesti maankäytön suunnittelussa. Suosituksena on, että reunapuustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Lisäksi alueen koillis- ja etelälaidalta voidaan tulkita kaksi pienialaista aluetta luokkaan III: Muu

lepakoiden käyttämä alue. Nämä alueet suositetaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan, mikäli se on mahdollista maankäytöllisesti. Kokonaisuutena alueella havaittiin runsaasti lepakoita suhteessa pinta-alaan. Havainnot osoittavat, että kyseessä on osittain lepakoille arvokas alue.

Lepakkoseurantaraportin 2022 mukaan kaavahanketta varten laadittiin pöntötyssuunnitelma, joka ulotettiin laajemmalle alueelle kuin maankäytön suunnittelun alaisena olevalle viiden hehtaarin alalle. Pöntötystä varten teetettiin 26 rakopönttöä ja hankittiin 18 kolopönttöä kahdella kammiolla sekä kuusi kolopönttöä yhdellä kammiolla. Kaikki 50 pönttöä ripustettiin puihin joulukuun puolivälissä 2021. Lepakoiden pönttöjen sijoittamiseen liittyvän toteutuksen tavoitteena on tarjota rakennuksissa viihtyville pohjanlepakoille vaihtoehtoisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja lähialueelta. Suomessa on toistaiseksi tehty hyvin vähän pöntötyksiä lepakoille, eikä järjestelmällisistä pöntötysprojekteista ole saatavilla julkaistuja tietoja. Lepakoiden kuitenkin tiedetään käyttävän lajille rakennettuja pönttöjä sekä päiväaikaisena levähdyspaikkana että lisääntymispaikkana. Ensimmäisen tarkastuskesän perusteella lepakot olivat lepakko- ja papanahavaintojen perusteella käyttäneet varmuudella vain kolmea pönttöä. Mahdollisesti ne löytävät pöntöt hiljalleen tulevana vuosina. Seurantaa suositetaan jatkettavan.

Lepakkotarkastusraportin 2022 mukaan selvityksessä tarkastettiin 11.12. neljän kerrostalon ullakkotilat. Tutkimuksen epävarmuustekijänä voidaan pitää sitä, että ullakkotila madaltui huomattavasti pohjoisreunaa kohti, eikä näitä osia päästy tutkimaan. Kolmessa itäisimmässä talossa ullakoilla oli puhallusvillaa, mikä hankaloitti tiloissa liikkumista ja havainnointia. Villan päältä onnistuttiin kuitenkin löytämään lepakoiden ulosteita, vaikka niitä oli vaikeampi havaita kuin kivilattialta. Raportin mukaan havainnot viittaavat siihen, että lepakot oleskelevat eniten läntisimmän talon länsipäädyssä. Yksi mahdollinen lepakoiden oleskelupaikka rakennuksissa ovat ulkopuoliset savupiiput, joita on läntisimmässä ja toiseksi itäisimmässä talossa. Lepakoiden oleskelu savupiipussa selittäisi myös ulosteiden puuttumisen toiseksi itäisimmän talon ullakolta, vaikka tähän rakennukseen oli nähty lepakon lentävän. Ulosteiden määrä perusteella voidaan arvioida, että rakennuksissa sijaitsee yksi pienehkö, enintään kymmenen naaraan pohjanlepakko-yhdyskunta. Emot poikasineen vaihtelevat olinpaikkojaan kesän kuluessa, mikä selittää ulosteiden esiintymisen useammassa paikassa ja kahdessa eri rakennuksessa. Läntisin rakennus on ulosteiden määrän perusteella lepakoiden lisääntymispaikka ja toiseksi läntisin rakennus naaraiden ja poikasten myöhemmin kesällä käyttämä levähdyspaikka, joka ei todennäköisesti ole lepakoille kriittinen, koska vastaavia paikkoja on tarjolla riittävästi myös läntisimmässä talossa. Kahden itäisimmän rakennuksen, jotka eivät tämän selvityksen perusteella ole lepakoiden käytössä, purkamisella ei käytännössä olisi vaikutuksia lepakoihin. Toiseksi läntisimmän rakennuksenkin purkamisen vaikutus olisi todennäköisesti vähäinen. Läntisimmän rakennuksen purkamiseen tarvitaan joka tapauksessa poikkeuslupa. Mikäli itäisimmät talot ja toiseksi läntisin talo purettaisiin ensin, voisi niiden tilalle rakennettaviin uusiin taloihin suunnitella päiväpiilopaikkoja lepakoille. Mikäli lepakot asettuisivat näihin pönttöihin edes osaksi aikaa, ja näin saataisiin varmuus

uusien rakenteiden kelpaamisesta lepakoille, voisi läntisimmän talon aikanaan mahdollisesti purkaa.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa todetaan muun ohella, että luonnonsuojelulain mukaisen poikkeamisen edellytykset lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämiseksi ovat erittäin tiukat, ja tällä hetkellä tiedossa olevien seikkojen perusteella lupaa ei todennäköisesti voitaisi myöntää. Myös lepakkojen siirtyminen kokonaan korvaaviin paikkoihin on epävarmaa.

Hallinto-oikeuden johtopäätökset

Kaavan selvitysaineisto osoittaa, että kaava-alueen olemassa olevissa rakennuksissa on pohjanlepakkoyhdyskunnan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja kaava-alue on lepakoille tärkeää aluetta. Lepakkoselvitysten epävarmuustekijöistä huolimatta tehtyjen selvitysten perusteella on arvioitavissa, onko asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteutettavissa alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan sisältövaatimukset ja luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentista johtuvat vaatimukset täyttävällä tavalla. Kaava perustuu siten lepakoiden osalta riittäviin selvityksiin.

Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentämiskielto on voimassa suoraan luonnonsuojelulain nojalla. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentämiskielto on otettava huomioon muun muassa hyväksyttäessä alueelle asemakaavaa ja myönnettäessä rakennuslupia. Arvioitaessa kaavaratkaisun lainmukaisuutta sen suhteen, onko lepakoiden esiintyminen alueella ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikat otettu riittävästi huomioon, on muun ohella otettava kantaa siihen, onko kaava ylipäätään toteutettavissa vai estyisikö rakentaminen merkittäviltä osin lepakoiden esiintymisen vuoksi.

Lepakkoselvitysten perusteella läntisimmässä kaava-alueen rakennuksista on lepakoiden lisääntymispaikka ja toiseksi läntisimmässä rakennuksessa todennäköinen luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) 1 momentin mukainen levähdyspaikka. Myös kolmannen rakennuksen osalta on viitteitä lepakoiden esiintymisestä. Kaavassa osoitetun kuuden kerrostalon rakentaminen niille osoitetuille rakennusaloille edellyttää kaikkien olemassa olevien neljän rakennuksen purkamista. Kahden itäisimmän rakennuksen purkaminen mahdollistaisi ennakolta arvioiden vain kahden uudisrakennuksen rakentamisen niiden kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ja -aloille. Kaavamääräykset, jotka liittyvät luonnonsuojelulain mukaisen poikkeuslupan tarpeeseen, ovat luonteeltaan informatiivisia. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluu arvioida edellytykset poikkeuslupan myöntämiseksi ja tässä yhteydessä päätökseen voidaan liittää ehtoja toiminnasta suojeluarvoille aiheutuvien haittojen välttämiseksi tai rajoittamiseksi. Uudisrakennuksiin rakennettavia korvaavia pesäpönttöjä tai rakenteita koskevilla kaavamääräyksillä ei ole välitöntä merkitystä arvioitaessa sitä, merkitseekö olemassa olevien lisääntymis- ja levähdyspaikkoina toimivien rakennusten purkaminen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen

hävittämiskiellon rikkomista. Edellä esitetty huomioon ottaen kaava ei hyväksytyssä muodossaan riittävästi turvaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymistä eikä kaavassa osoitettu rakentaminen ole luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin säännökset huomioon ottaen kaikilta osin toteutettavissa. Kun kaavassa osoitettu rakentaminen uuden korttelialueen osalta ei ennalta arvioiden ole sijoitettavissa siten, ettei luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentissa säädettyä lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskieltoa rikota, kaavaratkaisu on myös luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan sisältövaatimuksen vastainen. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin yksinomaan sen vuoksi, että hävittämis- ja heikentämiskiellosta on mahdollista hakea poikkeuslupaa. Myöskään sillä, ettei rakennuksia ole suojeltu niiden kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella, ei ole asiassa merkitystä. Kun otetaan huomioon edellä selostettu selvitys rakennusten merkittävydestä lepakoiden kannalta, kaavaratkaisua ei ole voitu perustella toisenlaisesta kaavaratkaisusta maanomistajalle aiheutuvalle kohtuuttomalla haitalla.

Edellä todettu huomioon ottaen kaupunginvaltuusto on ylittänyt harkintavaltansa hyväksymällä kaikkien rakennusten purkamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen.

Kun kaupunginvaltuuston päätös on edellä kerrotuin perustein kumottava, hallinto-oikeus ei ota kantaa muihin valitusperusteisiin.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennuslaki 57 § 2 momentti (132/1999) ja 197 § 1 momentti (15/2023)

Alueidenkäyttölaki 54 § 3 momentti

Euroopan yhteisöjen neuvoston direktiivi 92/43/ETY luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta 12 artikla d kohta ja liite IV(a)

Luonnonsuojelulaki 143 §

Kuntalaki 135 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen ensimmäiseltä sivulta ilmenevänä antopäivänä.

Muutoksenhaku

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

Muilla kuin kunnalla ei maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin (28/2016) mukaan kuitenkaan ole oikeutta hakea valittamalla muutosta hallinto-oikeuden päätökseen siltä osin, kuin kaavan hyväksymistä koskeva päätös on kumottu.

Valitusosoitus on liitteenä (julkipanon jälkeen).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijäjäsen Maria Kuusinen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Paula Pihlava, Virpi Juujärvi ja Maria Kuusinen.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Suomen luonnonsuojeluliiton Nokian yhdistys ry
	Oikeudenkäyntimaksu maksutta
Jäljennös maksutta	Nokian kaupunginhallitus
	Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
	Kiinteistö Oy Kissantassu
Tiedoksi maksutta	Ympäristöministeriö

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA
Puhelinnumero: 029 56 42210
Faksi: 029 56 42269
Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

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

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

VALITUSOSOITUS

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

Valitusluvan myöntämisen perusteet

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

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

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

Valitusaika

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

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

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

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

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

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

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

Valituksen toimittaminen

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

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot ja aukioloaika:

Postiosoite:	Korkein hallinto-oikeus PL 180, 00131 Helsinki
Sähköposti:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki
Puhelin:	029 56 40200
Faksi:	029 56 40382
Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:	https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/
Aukioloaika:	arkipäivisin klo 8.00 – 16.15

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä perittävä oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian ja valituslupa-asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 610 euron suuruinen oikeudenkäyntimaksu.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä tarkoitetuista maksuttomista suoritteista tai mikäli maksun perimättä jättämiseen on lain 4 §:ssä tarkoitettu peruste.

Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä jos korkein hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi. Maksu peritään kuitenkin riippumatta lopputuloksesta veroasiassa annettua ennakkoratkaisua koskevassa muutoksenhakuasiassa.

Oikeudenkäyntimaksua ei peritä oikeusapulain nojalla käsittelymaksuista vapautetuilta eikä muualla laissa viranomaisen toimenpiteistä suoritettavista maksuista vapautetuilta. Jos maksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta, viranomainen tai maksun määräävä virkamies voi yksittäistapauksessa määrätä, ettei maksua peritä.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015)