



## KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

**ASIA** Täydennys valituslupahakemukseemme ja valitukseemme Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 20.12.2023 Nro 7469/2023 koskien valitustamme Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksestä 14.11.2022 § 133 Tuusulan yleiskaavan 2040:n (kaava nro 1005) hyväksymisestä. Korkeimman hallinto-oikeuden diaarinumero 190/2024.

## VALITTAJA

H. G. Paloheimo Oy (Yhtiö), PL 188, 11101 Riihimäki valituksenalaisen yleiskaavan alueella sijaitsevien kiinteistöjen Kolsa 858-405-3-398, Kolsa 3 858-409-1-104, Kolsa 4 858-409-3-133 ja Vantakorpi 858-409-1-7 omistajana.

## ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Juha Sario (puh. 0400 770 411),

[juha.sario@ymparistolaki.fi](mailto:juha.sario@ymparistolaki.fi)

Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy

Huopalahdentie 24, 00350 Helsinki

Puh. 0400 774 858

## ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

## VALITUSLUPAHAKEMUKSEN JA VALITUKSEN TÄYDENNYS

H. G. Paloheimo Oy täydentää otsikossa mainittua 18.1.2024 korkeimmalle hallinto-oikeudelle jätettyä valituslupahakemustaan ja valitustaan oheen liitetyllä Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori OTT, TkT, KTM Martti Häkkäsen 13.4.2024 päivätyllä asiantuntijalausunnolla.

### 1. Professori Martti Häkkäsen lausunnosta

Lainaamatta enemmälti professori Martti Häkkäsen hyvin yksityiskohtaista ja perusteellista lausuntoa esitämme seuraavassa erityisesti hänen kiteytetyn johtopäätöksensä valituksenalaisen Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen lainmukaisuudesta. Hän toteaa (lausunnon sivut 40-41) tästä kysymyksestä muun muassa seuraavaa:

*”Tuusulan yleiskaava 2040 muuttaisi Yhtiön omistamien Kiinteistöjen käyttömahdollisuudet liki täysin ja se olisi myös vastoin Tuusulan kunnan ja Yhtiön 16.6.2008 solmiman kaavoituksen käynnistämissopimuksen tavoitteita. Nyt niin Jokelan osayleiskaavassa kuin asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus (voimassa olevan asemakaavan mukaan n. 200 000 kerrosneliometriä) tulisi yleiskaava 2040:n voimaantulon seurauksena käytännössä poistumaan liki täysin, alueen kehittäminen pysähtyisi yli 16 vuoden ajaksi, Yhtiöllä ei olisi oikeutta saada MRL 101 §:n tai muun sääntelyn mukaan menetyksestä korvausta, ja alueella voisi harjoittaa lähinnä metsätaloutta.*

*Jotta näin merkittävä muutos olisi mahdollinen, tulisi sille korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan olla varsin vahvat maankäytölliset perusteet. Kun maankäytölliset perusteet ovat ainakin hallinto-oikeuden päätöksen perusteluiden valossa pikemmin varsin epäselvät, tai jopa ylimalkaiset, ei rajoitus nähdäkseni voi täyttää MRL 39.4 §:ssä yleiskaavan laillisuudelle säädettyä kohtuullisuuden vaatimusta ja kaava on siten lainvastainen ainakin siltä osin kuin kysymys on Yhtiön omistamien Kiinteistöjen alueesta.*

*Kiinnitän lisäksi huomiota seuraaviin näkökohtiin.*

*Maanomistajien yhdenvertaisen (PL 6 §) kohtelu näkökulmasta Yhtiön Kiinteistöihin kohdistettuja M- ja reservimerkinnän yhdistelmään perustuva rajoitus/muutos on nähdäkseni ongelmallinen, koska vastaavia rajoituksia ei ilmeisesti ole kohdistettu yleisemmin kaava-alueen maanomistajiin, vaan ainoastaan Yhtiöön ja erääseen toiseen yksityiseen tahoon. Yhtiön osalta merkinnät on käytännössä kohdennettu Yhtiön omistamien Kiinteistörajojen mukaisesti ja niihin rajautuen, jolloin tämä herättää perustellusti kysymyksen siitä, onko rajaus tehty pääasiassa vain maanomistuksellisin perustein. Näiltäkin osin hallinto-oikeuden päätöksen perustelut jättävät asian käytännössä arvioimatta.*

*Yksityiskohtana totean lopuksi, että yleiskaavaan sisältyvä reservialuemerkintä, ainakin siltä osin kuin siinä määrätään alueen suunnittelu jäädytettäväksi vuoteen 2040 saakka eli kuluva vuodesta 2024 lukien vähintään 16 vuoden ajaksi, on kaavamerkintänä ristiriidassa yleis- ja asemakaavan laadintavelvoitetta koskevien MRL 36 §:n ja MRL 51 §:n kanssa.”*

Katsomme siis myös tämän asiantuntijalausannon osoittavan, että valituslupahakemuksellemme ja valituksessamme esitetyle vaatimukselle Helsingin hallinto-oikeuden ja Tuusulan kunnanvaltuuston valituksenalaisten päätösten kumoamisesta on olemassa hyvin vahvat perusteet.

## **2. Vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta**

Lopuksi vaadimme edelleen, että Tuusulan kunta velvoitetaan lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella korvaamaan meille myös professori Martti Häkkäsen lausunnosta sekä tästä täydennyksestä aiheutuneet oikeudenkäyntikulumme täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa, jos KHO myöntää meille tässä asiassa valitusluvan.

Helsingissä 7. päivänä toukokuuta 2024

H.G. Paloheimo Oy:n asiamiehenä



---

Juha Sario

Asianajaja, OTL

Espoo

Liite: Professori Martti Häkkäsen asiantuntijalausunto 13.4.2024