

Helsingin hallinto-oikeus
Kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

28.6.2017

05004/17/9102
I V I A



VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE / ERKKO SIMSIÖ

Lähetän ohessa paperiversiona Erkkö Simsiön valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle Tuusulan kunnan valtuuston päätöksestä 29.5.2017 § 92, Tuomala II, osayleiskaava. Pöytäkirja on asetettu nähtäville 2.6.2017.

Valitus liitteinen on toimitettu Helsingin hallinto-oikeudelle sähköpostitse 28.6.2017.

Ystävällisin terveisin

Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy

Miia Pihlakari
asianajosihteeri

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

Helsingin hallinto-oikeudelle



Asia: Valitus Tuusulan kunnan valtuuston päätöksestä 29.5.2017 § 92, Tuomala II, osayleiskaava. Pöytäkirja on asetettu nähtäville 2.6.2017. Päätös valitusosoituksineen on liitteenä 1.

Muutoksenhakija:

Erkko Simsiö kiinteistöjen Pohjola I 858-415-3-100, Rinne-Pohjola 858-415-3-99 ja Latopörkiö II 858-415-3-152 omistajana

Asiamies- ja prosessiosoite:

Asianajaja Sakari Niemelä
Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy
Pohjoinen Makasiinikatu 6 A 8, PL 208, 00131 Helsinki
puh. (09) 2511 1620, faksi (09) 2511 1621

Valitus

I Vaatimukset

Vaadin jäljempänä esitetyin perustein, että

- 1) yllämainittu päätös ja yleiskaava kumotaan siltä osin kuin valituksenalaisessa kaavassa on osoitettu kiinteistöilleni 858-415-3-100 ja 858-415-3-99 suojaviheralue merkinnällä EV-3. Lisäksi alueen uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilani 858-415-3-152.
- 2) Tuusulan kunta määrätään korvaamaan minulle muutoksenhakemisesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen vastaselitysvaiheessa esitettävän laskelman mukaisesti.

II Perustelut

1 Kaavan tavoitteista

Tuomalan osayleiskaavan tavoitteena on tutkia maankäytön tehostamismahdollisuuksia ja suunnitella vaihtoehdot alueen kytkemiseksi pääliikenneväyliin. Tavoitteena on ennen kaikkea logistisesti hyvin sijaitsevan Lahden moottoritien ja Lahdentien välisen alueen kehittäminen seudullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. *Keskeisin tavoite on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin.*

Osayleiskaavan alueelle ei osoiteta asumista ja erityisenä tavoitteena mainitaan, ettei alueelle synny uutta asutusta (kaavaselostus s. 36). *Maakuntakaavoituksessa osoitettu viheryhteystarve on osoitettu kaava-alueen eteläosaan.*

2 Yleiskaavan sisältövaatimuksista

Maankäyttö- ja rakennuslain 39.4 §:n mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (*kohtuuttomuuskielto*). Jotta kaavan sisältövaatimusten täytyminen voidaan varmistaa, kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan kohtuuttomuus voi perustua mm. sen maanomistajan taloudellista asemaa heikentäviin vaikutuksiin (esim. kiinteistön käytön rajoitukset) sekä maanomistajan perusteettomaan poikkeavaan kohteluun. Maanomistajia tulee kaavoituksessa kohdella yhdenvertaisesti Suomen perustuslain 6 §:ssä edellytetyllä tavalla. Yleiskaava on kohtuuton, mikäli jotakin maanomistajaa kohdellaan ilman ympäristöllisiä perusteita. Oikeuskäytännössä kaavan kohtuullisuutta on arvioitu mm. tapauksessa 2006:24, jossa oli kysymys yksityisen alueen käytön rajoittamisesta toisen yksityisen harjoittaman luvanvaraisen toiminnan turvaamiseksi tietyin aluevarauksin. Tuossa tapauksessa KHO katsoi määräyksistä aiheutuvan kohtuutonta haittaa, eivätkä em. aluevarauksiin perustuvat suojavyöhykkeet olleet mahdollisia (ks. myös tapaus KHO 8.6.2004 t. 1378, jossa asuinrakentamisen rajoittaminen suojavyöhykkeellä kiellettiin.).

Oikeuskirjallisuuden mukaan yleiskaavan kohtuullisuutta koskevassa harkinnassa on otettava huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama *kokonaisuus* ja niiden vaikutus maanomistajan taloudelliseen asemaan (ks. mm. Ekroos – Majamaa, maankäyttö- ja rakennuslaki, 2015, s. 238-239).

Jotta kaavan sisältövaatimusten täytyminen voidaan varmistaa, kaavan vaikutukset tulee arvioida MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaisesti. Selvitysten riittävyyden kannalta keskeiseksi arviointiperusteeksi onkin oikeuskäytännössä muodostunut se, *voidaanko niiden perusteella arvioida, täyttääkö kaava sisällölliset vaatimukset*.

Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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. Selvittämisvelvollisuutta täsmennetään MRA 1 §:ssä. MRL 9 §:n soveltamisen kannalta on tärkeää, että vaikutukset arvioidaan kaavoitusmenettelyn *riittävän*

varhaisessa vaiheessa. Lain esitöiden mukaan tämä velvollisuus *korostaa tietopohjan merkitystä suunnitteluun liittyviä valintoja ja ratkaisuja tehtäessä* (ks. HE 101/1998).

3 Kaavan virheellisyydestä

Tässä tapauksessa yleiskaavan sisältövaatimuksista korostuu *ns. kohtuuttomuuskielto.* Kaavaehdotuksessa on edelleenkin erityisesti kiinteistöjäni 858-415-3-100 ja 858-415-3-99 kohdeltu olennaisesti muista tiloista poikkeavalla tavalla osoittamalla pääosa tilasta merkinnällä EV-3 (suojaviheralue). Viheralueen poikkeukselliselle mitoitukselle ei ole kuitenkaan esitetty perusteita. Kaavamateriaali ei myöskään sisällä selvitystä, jonka nojalla ympäristöstä poikkeava mitoitus kiinteistöilläni voitaisiin perustella. Lisäksi kaavassa osoitetut alueen uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilani 858-415-3-152, jolle teitä on osoitettu selvästi eniten kaavoitettavan alueen tiloista.

Edellä todetut puutteet eivät ole lopullisessa päätöksessään olennaisella tavalla korjaantuneet kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheesta, jolloin viittasin niihin mielipiteessäni eikä kaavaselostus sisällä selvitystä (MRL 9 §), jonka nojalla kiinteistöjeni poikkeavaa kohtelua voitaisiin perustella.

Vastineessaan mielipiteeseeni kaavaehdotuksesta kaavoitus vastasi tältä osin seuraavaa:

”Työpaikkatoimintojen sijoittamista kiinteistölle 3:100 hankaloittaa kulku Järvenpään kaupungin puolelta sekä raideliikenteen aiheuttama tärinä ja melu. Pohjoisväylältä alueelle ei saada tonttiliittymää. Alueelle on kuitenkin osoitettu mahdollisuuksien mukaan kaupallisten palvelujen aluetta (KM) nojautuen kulkuun Satukukankadulta. Loppuosassa kiinteistöä sekä kiinteistöillä 3:99 ja 3:152 rakentamismahdollisuuksia rajoittavat myös maastonmuodot. Kiinteistölle 858-415-3-152 on osoitettu työpaikka-alueita. Aluerajaukset tulevat kuitenkin täsmentymään asemakaavavaiheessa.”

Kaavaselostuksessa tai kaavan taustaselvityksissä ei selvitetä raideliikenteen tärinän ja melun vaikutuksia tai merkitystä rakentamisen kannalta eikä mahdollisuuksia tai pyrkimyksiä kulkuyhteyksien järjestämiseksi. Myöskään maastonmuotoihin vetoaminen ei riitä perusteluksi EV-3 -alueiden laajuudelle, mikä voidaan katselmuksin maastossa havainnollisesti todeta. Ehdotuksen mukaista varausta ei voida perustella myöskään kaavan tavoitteella tai viheryhteystarpeella. Kaavassa

ei ole myöskään selvitetty varauksen vaikutusta kiinteistöni käytön rajoittumisen kannalta. Kaavaehdotus ei perustu tältä osin riittävälle vaihtoehtotarkastelulle.

Edellä esitetyin perustein edellytän, että kaavaa muutetaan niin, että virkistysalueet eivät kohtuuttomasti keskity vain omistamilleni kiinteistöille. Edellä viitatus kaavamerkinnyt aiheuttavat minulle maanomistajana kiinteistön käytön rajoittumisen myötä kohtuutonta haittaa. Edellytän, että Tuusulan kunta kaavoittajana ja kaava-alueen keskeisenä maanomistajana kohtelee kiinteistöjäni myös yhdenvertaisesti muihin maanomistajiin nähden ja MRL 39.4 §:n edellyttämällä tavalla. Kaava tulee valmistella em. osilta uudelleen.

Kaavan kohtuuttomuutta korostaa, että kaavan keskeisin tavoite on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin, jossa juuri nämä kiinteistöt sijaitsevat ja että maakuntakaavoituksessa viheryhteystarve on osoitettu kaava-alueen eteläosaan.

Kun otetaan huomioon omistamieni kiinteistöjen laajuus kaavoitettavalla alueella (yli 10 ha), on ilmeistä, että alueen suunnittelussa voidaan löytää lukuisia vaihtoehtoja huolehtia yhdenvertaisuudesta ehdotusta kohtuullisemmalla tavalla ilman, että aiheutetaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai riittävien virkistysalueiden osoittamiselle.

4 Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

Koska olen joutunut hakemaan muutosta valituksenalaisen päätöksen virheellisyyden perusteella, olisi kohtuutonta, mikäli siitä aiheutuvat kustannukset jäisivät kannettaviksi.

Helsingissä 28.6.2017

Erkko Simsiön valtuuttamana



Sakari Niemelä, asianajaja

LIITTEET:

Liite 1: Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen

LIITE 1

Dno KAAV: 783/2015

92 § TUOMALA II, OSAYLEISKAAVA

Kaavoituslautakunta	§ 33	1.4.2009
Kunnanhallitus	§ 211	14.4.2009
Kaavoituslautakunta	§ 115	15.12.2009
Kaavoituslautakunta	§ 23	24.3.2010
Kunnanhallitus	§ 188	12.4.2010
Kuntakehityslautakunta	§ 86	27.8.2014
Kunnanhallitus	§ 364	8.9.2014
Kuntakehityslautakunta	§ 87	19.8.2015
Kuntakehityslautakunta	§ 119	28.10.2015
Kuntakehityslautakunta	§ 155	30.11.2016
Kunnanhallitus	§ 16	16.1.2017
Kuntakehityslautakunta	§ 75	10.5.2017
Kunnanhallitus	§ 210	15.05.2017

KI § 33/1.4.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Suunnittelualue

Tuomala II -osayleiskaava laaditaan Tuusulan kunnan Tuomalan alueen itä-osaan. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tuusulan ja Järvenpään rajaan, idässä Tuusulan ja Sipoon väliseen kunnanrajaan, etelässä Tuusulan ja Keravan rajaan ja lännessä Lahden moottoritien alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,6 km².

Suunnittelualue on pääosin maaseutumaista pelto- ja metsäaluetta, jolla sijaitsee muutamia asuinrakennuksia. Aluetta halkovat Lahden moottoritie, Lahdentie, 110 kV sähkölinja ja maakaasun runkoputki. Asukkaita kaava-alueella oli vuoden 2009 alussa 75. Kunta ei omista suunnittelualueelta maata.

Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

Tuomalan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (kunnanvaltuuston hyväksymä 16.10.2000) tarkistaminen on todettu vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa kiireelliseksi työksi. Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan yhdyskuntarakenteen kehitystä sekä sovitetaan yhteen eri toimintoja. Kaavassa esitetään tarpeelliset alueet rakentamisen ja muun suunnittelun sekä maankäytön perustaksi.

Tuomalan osayleiskaavan tarkistustyö jaetaan kahteen vaiheeseen. Ensin laaditaan Tuomala II, johon kuuluvat alueet Lahden moottoritien itäpuolelta.

joisvylän pohjoispuolella erityistoimintojen alue (E). Keravanjoenlaaksossa kulkee seudullinen ulkoilureitti, josta lähtee kunnan sisäinen ulkoilun pääreitti länteen. Lisäksi alueella sijaitsee tärkeä pohjavesialue (pv 3), luontosuhteiltaan arvokas alue (SL 1), sähkönsyötön runkolinja, maakaasuputki, moottoritie, Lahdentie ja Pohjoisvylä.

Osayleiskaava

Kunnanvaltuuston 16.10.2000 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Tuomalan osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja viljelysmaisemaa. Lisäksi etelässä on palvelujen alue (PK). Kaava-alueella on myös hieman rautatieliikenteen aluetta, moottoritie, seututie, kevyen liikenteen reitti ja seudullinen yhteystarve ulkoilureitille. Aluetta halkovat myös voimansiirtolinja ja maakaasuputki. Suunnittelualueella sijaitsevat myös maisemallisesti merkittävä alueen osa: Torvilevonkallio (sl-m), luonnonsuojelullisesti merkittävä alueen osa: Keravanjoen laaksoa rantaniittyinen ja -lehtoinen (sl-1), ja tärkeä pohjavesialue (pv-1). Muinaisjäännös, Päivärinteenkiviröykkiöt sm (2), jää aivan kaava-alueen reunalle.

Asemakaava

Etelä-Tuusulassa on voimassa Honkarakenteen asemakaava (kunnanvaltuusto 6.10.2003), joka koskee korttelia 38025. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-14), jonka rakennusoikeus on 8 000 k-m². Muita asemakaavoja suunnittelualueella ei ole.

Arvioitavat vaikutukset

Osayleiskaavoitukseen sisältyy vaikutusten arviointi, jonka tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ympäristöön ennakolta. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavoitustyön ajan.

Osayleiskaavoituksessa selvitetään tarpeellisessa määrin vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi suoritetaan asiantuntijatyönä. Arvioinnissa hyödynnetään asukkaiden ja muiden osallisten näkemyksiä sekä saatua palautetta.

Lisätiedot:

- Kaija Hapuoja, p. 040 314 3518
- Henna Lindström, p. 040 314 3521

dullisesti merkittävänä yritysalueena, jonne voidaan mahdollisesti sijoittaa myös tilaa vievää kauppaa. Alueen suunnittelun yhteydessä on laadittu Järvenpään kaupungin ja Tuusulan kunnan yhteistyönä yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, jossa esitetään voimalaitoksen ja liikerakennusten sijoittaminen Järvenpään puolelle sekä liike- ja toimitilarakentamista Tuusulaan Lahdentien ja moottoritien väliin (Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen 13.12.2006 / Jukka Turtiainen ja Dan Mollgren). Maankäyttösuunnitelman pohjalta on laadittu myös liikennetarkastelu (Järvenpään korttelin 2190 ja sitä ympäröivien alueiden liikenteelliset tarkastelut. Suunnittelukeskus Oy. 11.12.2006 / Heikki Leppänen). Osayleiskaavatasoinen maankäyttötarkastelu koettiin tarpeelliseksi, koska liittymä Järvenpäähän rakennettavalle Fortumin lämpölaitoksen korttelialueelle on mahdollista toteuttaa vain Tuusulan kunnan alueen kautta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan väliaikainen liittymä Pohjoisväylältä, myöhemmin rakennetaan pysyvä katuyhteys Lahdentieltä.

Tutkitut vaihtoehdot

Osayleiskaavaluonnosta valmisteltaessa on tutkittu vaihtoehdot, joissa alueelle ei tuoda lainkaan asuinrakentamista ja toisaalta vaihtoehto, jossa asuinrakentamiselle osoitetaan reservivaraus. Tuusulan kunnan rakenteen kannalta asuinrakentamisen ulottaminen Lahdentien itäpuolelle ei ole yksinään kannattavaa. Kuitenkin Keravan kaupungin osoittaessa ns. vankilan peltoalueensa asuinrakentamiseen, on luonnollista jatkaa varausta myös Tuusulan puolella. Samaan tapaan tutkittiin asuinalueen reservivaraus pohjoiseen Järvenpään rajalle. Pohjoinen asuinalue liittyisi Hirvikadun varren asuinalueeseen. Pohjoinen alue olisi kuitenkin vaikeampi hoitaa muun muassa katujen huollon osalta. Lisäksi alueella on merkittäviä luontoarvoja, joten pohjoisesta asuinaluevarauksesta luovuttiin. Tuomalan alueella asumisen painopiste on moottoritien länsipuolella. Tuomala III -vaiheessa ratkaistaan läntisten alueiden asumisen laajuus ja luonne.

Kaavan rakenne

Tuomala II -osayleiskaavan keskeisin tavoite on osoittaa työpaikka- ja palvelualueita moottoritien ja Lahdentien väliin. Kaupalliset palvelut keskittyvät Pohjoisväylän ja Lahdentien risteyksen tuntumaan. Suunnittelun alueen eteläosaan on varattu alueet työpaikkatoiminnoille kuten esimerkiksi logistiikalle. Pohjoisille työpaikka-alueille voisi sijoittua mittakaavaltaan pienempää rakentamista kuten valmistusta, varastointia ja kuljetusta. Yhdyskuntatekniikan huollon alue toimii ensisijassa Järvenpäässä sijaitsevan lämpölaitoksen polttoainekenttänä ja tulevaisuudessa mahdollisesti lämpölaitoksen laajennusalueena.

Työpaikka- ja palvelualueita on osayleiskaavaan varattu runsaat 100 hehtaaria, joka tuottaa työpaikkakerrosalaa noin 300 000 kem². Todellinen toteutu-

tettäväksi Tuomala II -alueella. Rakentamismahdollisuuksista ainoastaan tilojen 3:127 ja 3:120 (rakennuspaikka siirretty tilalta 1:50) laskennallisia hajarakennuspaikkoja ei voida toteuttaa Tuomala II -osayleiskaavan asemakaavoitettavilla TP-4, P-7 tai Ares-alueilla.

Liitteenä Tuomala II -osayleiskaavan selostus, jonka liitteenä 17 kaavakarttapienennös ja liitteenä 18 kaavamerkinnet- ja määräykset.

Lisätiedot: Henna Lindström puh.040 3143521

Ehdotus
kp

Kaavoituslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Tuomala II osayleiskaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Ritva Valo-Wossilus Kalevi Piipon ja Tiia Kaukolammen kannattamina esitti seuraavan palautusesityksen:

”Esitän osayleiskaavaluonnoksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Osayleiskaavaan liittyen on tehty selvityksiä, mm. maisemaselvitys. Asiakirjoista ei ilmene, miksi selvitysten tuloksia ei ole huomioitu osayleiskaavartarkaisuissa. Maisemallisesti tärkeälle alueelle on nyt osoitettu rakentamista ilman perusteluja.

Kysymyksessä on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tarkistus. Osayleiskaavaluonnosta ei ole arvioitu riittävästi suhteessa voimassa olevaan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.

Asiakirjoja tulisi täydentää. Arvioitaessa yleiskaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, tulee käsitellä myös Helsingin seudun erityiskysymykset.”

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelemistä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät ”jaa” ja jos ”ei” voittaa, Valo-Wossiluksen palautusesitys on tullut lautakunnan päätökseksi.

Liitteenä Tuomala II -osayleiskaavan selostus ja päivitetty liitteet 17 kaavakarttapienennös ja 18 kaavamerkinnät- ja määräykset. Liitteet 1-16 ovat säilyneet muuttumattomina ja pyydetään ottamaan mukaan kokoukseen 15.12. päivätystä kaavaselostuksesta. Päivitetty kaavaselostus täydellisine liitteineen löytyy myös kunnan verkkosivuilta kaavoituslautakunnan esityslistalta.

Lisätiedot: Henna Lindström puh.040 3143521

Ehdotus
kp

Kaavoituslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Tuomala II osayleiskaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Ritva Valo-Wossilus Martin Åvallin kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

”Asia voidaan viedä kunnanhallituksen käsittelyyn ja edelleen nähtäville, kuitenkin siten, että asiakirjoja tarkistetaan ja täydennetään vielä mm, seuraavasti:

- Kaavaselostuksen sisällysluettelo tulisi päivittää.
- Kaavalliset lähtökohdat kohta tulisi muuttaa muotoon suunnitelutilanne ja erityispäätökset. Kohtaan tulisi lisätä tiedot KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuvasta käsittelyineen. Naapurikuntien yleiskaavatietoihin tulisi lisätä tieto yleiskaavojen oikeusvaikutuksista. Yleispiirteisen maankäyttösuunnitelman tietoihin tulisi lisätä tiedot suunnitelman käsittelystä.
- Kaavaselostukseen tulisi lisätä kohta Osallistuminen ja vuorovaikutus.
- Asiakirjoista ei ilmene ollenkaan, millä tavoin on tehty yhteistyötä alueen maanomistajien ja olemassa olevien yritysten kanssa ja millaiset tavoitteet heillä/niillä on. Tiedot tulisi lisätä selostukseen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin siten, että kaavaselostukseen liitetään seuraavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet
- Järvenpään korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma
- Järvenpään korttelin 2190 ja sitä ympäröivän alueiden liikenteelliset tarkastelut.

Khall § 188/12.4.2010 Liitteenä kaavaselostus

Ehdotus
Kj Kunnanhallitus päättää

- asettaa Tuomala II osayleiskaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Henna Lindström selosti asiaa.

Kkl § 86/27.8.2014 **Osayleiskaavaehdotus**

Tuomalan osayleiskaavan valmistelu keskeytettiin vuonna 2010, kun haluttiin etsiä toteutusmallia kunnan vähäisestä maanomistuksesta johtuen. Todettiin kuitenkin, että osayleiskaava on järkevää viedä päätökseen ja edistää maanhankintaa samanaikaisesti.

Luonnosvaiheen palautteessa ei ilmennyt mitään uusia lisäselvitystarpeita tai esteitä kaavan eteenpäin viemiselle. Kaavakarttaa ja selostusta on muokattu saadun palautteen perusteella.

Osayleiskaavaehdotusta on muokattu luonnosvaiheesta seuraavasti:

1. kaava-alue on rajattu koskemaan ainoastaan moottoritien ja vanhan Lahdentien välistä aluetta. Vanhan Lahdentien itäpuolelle jää voimaan nykyinen osayleiskaava.
2. Kaupallista kerrosalaa on rajoitettu enintään 30 000 k-m²:iin perustuen Järvenpään kanssa yhteistyössä toteutettuun kaupalliseen selvitykseen.

ketoimintojen korttelia Pohjoisväylän pohjoispuolella. Pohjoisväylän eteläpuoleinen KM-4 kortteli muodostaa Järvenpään Poikkitien varrella olevien tilaa vaativan kaupan kortteleiden kanssa maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Moottoritien ja Lahdentien väliin on osoitettu työpaikka-alueita yhteensä noin 68 hehtaaria. Osayleiskaavan työpaikka-alueille voi sijoittua monipuolisia toimintoja. Alueille voi hakeutua toimisto- ja palvelutyyppejä työpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Eteläosien työpaikka-alueelle tavoitellaan paljon tilaa vaativia toimintoja kuten logistiikkaa. Pohjoisväylän pohjoispuolisille työpaikka-alueille voi sijoittua pienempää rakentamista kuten valmistusta ja varastointia.

Tuomalan alue on merkittävä portti itä-länsi-suuntaisille viheryhteyksille, koska se sijoittuu eri kuntien rajojen tuntumaan. Kaava-alueella kulkee rata, moottoritie sekä vanha Lahdentie, jotka kaikki muodostavat merkittäviä estevaikutuksia jalankululle ja eläinten liikkumiselle. Alueella on kaksi alikulkua moottoritien alitse, joihin viheryhteydet tulee kytkeä. Osayleiskaavassa ei määritellä, miten viheryhteydet tulee toteuttaa. Asia ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Moottoritie, Lahdentie ja Pohjoisväylä on merkitty osayleiskaavassa liikennealueeksi. Lahdentien länsipuolelle on osoitettu Pohjoisväylän pohjoispuolelle kaksi uutta maankäyttöä palvelevaa liittymää. Pohjoisväylän eteläpuolelle on osoitettu kaksi tieliikenteen yhteystarvemerkintää. Näiden tarkkaa sijaintia ei ole osayleiskaavassa määritelty, vaan liittymien sijainti määrittäytyy alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun myötä. Maankäytön liittymät tulisi toteuttaa kanavoituina vasemmalle kääntyvillä kaistoilla varustettuina. Liikenneturvallisuuden varmistamiseksi Lahdentien nopeusrajoitusta tulee harkita alennettavaksi 60 kilometriin tunnissa maankäytön liittymien ja liitettävä liikenteen kasvamisen vuoksi. Asemakaavoitusvaiheessa suunnitellaan alueelle tarkempi kortteleiden sisäinen katuverkko. Poikittainen tieliikenteen yhteystarve on osoitettu nykyiselle Kivityyrintielle. Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa varaudutaan tulevaisuudessa Ristikydön uuden asemanseudun rakentamiseen. Tällöin asemanseudulle tulisi osoittaa myös tehokasta rakentamista. Tarkempia suunnitelmia alueelta ei vielä ole, mutta Tuomala II – osayleiskaavassa tulee varautua riittävällä tilavarauksella poikittaiselle yhteydelle Ristikydön ja Lahdentien välillä. Jos nykyistä alikulkua ei voida parantaa lisääntyvälle liikenteelle, voidaan poikittainen tieyhteys toteuttaa myös esimerkiksi Kivityyrintien pohjoispuolelta. Tieyhteyden suunnitelmat tarkentuvat asemakaavoitettaessa Tuomala II -alueita ja laadittaessa Tuomala III -osayleiskaavaa. Suunnittelualueen liikenne liittyy Lahdentielle neljästä liittymästä. Liittymien sijoittelu suhteessa toisiinsa ja maankäyttöön takaa liikenteen jakautumisen tasaisesti liittymien välillä. Liittymät tulee toteuttaa kanavoituina tai väistötilalla varustettuina kolmihaaraliittyminä, jolloin alu-

– pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall § 364/8.9.2014

Liitteenä on osayleiskaavaehdotuksen kartta ja selostus liitteineen.

Liitteet 3-5 ja 9-11 ainoastaan sähköisinä.

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin annetut vastineet
- asettaa Tuomalan osayleiskaavaehdotuksen MRA 19 §:n mukaisesti nähtäville
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Henna Lindström oli asiantuntijana kokouksessa.

Kkl § 87/19.8.2015

Tuomala II osayleiskaavaehdotus pidettiin MRA § 27:n mukaisesti nähtävillä 16.10.–17.11.2014 ja kaavasta järjestettiin avoin kaavanäyttely 21.10.2014. Ehdotuksesta saatiin 22 lausuntoa ja 6 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä 12. Lausunnoissa nousi keskeiseksi kysymykseksi kaupan mitoitus ja 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan kerrosalan (100 000 kem²) jakautuminen Tuusulan ja Järvenpään kesken. Kunnilta edellytettiin yhteistyötä alueen suunnitteluun, joten Tuusula ja Järvenpää teettivät uuden kaupallisen selvityksen, jonka tavoitteena oli tuottaa suositus mitoituksen jakamisesta kuntien välille sekä suositus kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista.

Kauppan mitoitus – Poikkien ja Tuomalan kaava-alueet (Ramboll, 2015).

Uuden kaupallisen selvityksen tavoite oli muodostaa suositus mitoituksen jakamisesta kuntien välille sekä suositus kaava-alueille sijoitettavista kaupan toimialoista. Selvityksen mukaan pääosa kaupasta kannattaa sijoittaa Järvenpään puolelle, tulevan Ainolan aseman sekä alueen asukkaiden lähelle. Suurin osa ostovoimasta tulee myös Järvenpään puolelta. Moottoritien itäpuolelle, Tuomala II -osayleiskaava-alueelle tulee kuitenkin myös mahdollistaa riittävän suuri kaupan mitoitus, jotta alueesta tulee houkutteleva. Esimerkiksi

- Suojaviheraluemääräystä on tarkennettu.
- Kaksi metsälakikohdetta on lisätty kaavaan luo-merkinnällä
- Yleisiin määräyksiin on lisätty valtioneuvoston melutason ohjearvo liike- ja toimistohuoneistoille sekä maininta katuliittymien ratkaisemisesta asema-kaavoituksen yhteydessä

Liitteenä osayleiskaavaehdotuksen kaavakarttapienennös (A3, 1:7 000) sekä merkinnät ja määräykset.

Kaavaselostus liitteinen sähköisenä.

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström 040 314 3513

Ehdotus
kkj

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet
- asettaa Tuomalan osayleiskaavaehdotuksen MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kkl § 119/28.10.2015

Osayleiskaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta käsitteli uutta Tuomala II -osayleiskaavaehdotusta 19.8.2015. Ennen kaavan viemistä kunnanhallitukseen nähtiin kuitenkin tarpeelliseksi odottaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskien Sulan osayleiskaavaehdotusta. Kummassakin kaavassa keskeinen aihe on kaupan mitoitus. Lausuntoa päätettiin odottaa, jotta kaupan ratkaisua ja suhdetta 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ohjaukseen voitaisiin käsitellä samoin periaattein kummassakin osayleiskaavassa. Sulan kaavaehdotuksesta saadun lausunnon jälkeen järjestettiin epävirallinen työneuvottelu 22.9.2015 ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelun pohjalta ennen kaikkea työpaikka-alueiden kauppaa koskevaan määräykseen tehtiin muutoksia.

Muutokset kuntakehityslautakunnassa 19.8.2015 käsiteltyyn kaavaehdotukseen verrattuna:

- KM-4 kaavamääräyksen sanamuotoja hiottu

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kkl § 155/30.11.2016

Osayleiskaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta käsitteli uutta Tuomala II -osayleiskaavaehdotusta edellisen kerran kokouksessaan 28.10.2015. Kaava ei kuitenkaan edennyt kunnanhallitukseen ja nähtäville saakka, koska samaan aikaan valmisteilla olevan Järvenpään poikkitien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaavatyön tavoite muuttui oleellisesti. Asemakaavatyön keskeisimmäksi tavoitteeksi tuli mahdollistaa Lidl Suomi Ky:n Etelä-Suomen uuden logistiikka- ja jakelukeskuksen sijoittuminen alueelle ja samalla asemakaavassa osoitettu kaupallinen kerrosalamäärä väheni. Tuusulan kuntakehityslautakunta lausui (Kkl § 3 13.1.2016), että vaikka maakuntakaavassa osoitetut kaupan kerrosalat on jo kertaalleen jaettu (Järvenpää 75 000 kem², Tuusula 25 000 kem²), tulee kaupallisen kerrosalan uudelleenjaosta keskustella. Järvenpää kertoi vastineessaan haluavansa odottaa kaavan lainvoimaa. Poikkitien yritys- ja palvelualueen itäosan asemakaava kuulutettiin lainvoimaiseksi 7.8.2016, jonka jälkeen käytiin Järvenpäässä työneuvottelu kaupallisen kerrosalan jakautumisesta. Neuvotteluun osallistuivat Tuusulasta Asko Honkanen ja Henna Lindström, Järvenpäästä Sampo Perttula, Ilkka Holmila ja Hannele Selin. Uudeksi kaupallisen kerrosalan jaoksi sovittiin Järvenpäähän 65 000 kem² ja Tuusulaan 35 000 kem². Tältä pohjalta Tuomala II -osayleiskaavaa muutettiin jälleen.

Muutokset kuntakehityslautakunnassa 28.10.2015 käsiteltyyn kaavaehdotukseen verrattuna:

- Luoteessa, oikoradan länsipuolella oleva kortteli on rajattu uudelleen ja osoitettu KM-kortteliksi aikaisemman TP-merkinnän sijaan
- KM-4-kortteleilla sallitaan kaupallista kerrosalaa yhteensä enintään 35 000 kem², joka jakautuu siten, että moottoritien idänpuoleiseen, Pohjoisväylän eteläpuolella sijaitsevaan kortteliin sallitaan 30 000 kem² kauppaa ja länsipuolelle uudelle KM-korttelille 5 000 m² kauppaa. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Kortteleihin on mahdollista sijoittaa myös ympäristöön soveltuvia työpaikkoja.
- Pohjoisväylän pohjoispuoleinen kortteli on osoitettu TP-kortteliksi

Kaavaselistusta ja ehdotuksesta 27.8.2014 saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineita on täydennetty muuttuneilta osin.

kaavoituksen yhteydessä. Alueelle saa sijoittaa enintään 2 % tontin pinta-alasta ja korkeintaan 100 kem² tonttia kohden pääkäyttötarkoitukseen liittyvää vaikutuksiltaan paikallista myymälätilaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, jonka asiointitiheys on pieni ja joka ei muodosta vaikutuksiltaan suuryksikköön verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää. Pohjavesialueen rajan läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen pohjavesiyhteyteen ja ryhtyä jo suunnitteluvaiheessa toimenpiteisiin pohjavesimuodostuman turvaamiseksi.

Tuomala II -osayleiskaavassa osoitetaan työpaikka-alueita noin 70 hehtaaria, josta on arvioitu muodostuvan tonttimaata noin 490 000 kem². Tästä sallittava 2 %:n pääkäyttötarkoitukseen liittyvä vaikutuksiltaan paikallinen myymälätila muodostaa alle 10 000 kem² kaupan kerrosalaa, joka on vaihemaakuntakaavan mukaan mahdollista. Myymälätila ei saa kilpailla keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Esimerkiksi, jos Tuomala II työpaikka-alueella on vaatevarastointia, ei alueella sallita kuitenkaan suoramyyntiä kuluttajille. Sen sijaan autokorjaamo, joka ei toimintansa luonteesta johtuen voi sijoittua keskustaan, voi sijaita työpaikka-alueella ja osayleiskaava sallii korjaamotoinnin yhteydessä myytävän esimerkiksi varaosia. Tällaisella vähäisellä pääkäyttötarkoituksen mukaisella myymälätilalla ei ole seudullisia vaikutuksia, toiminta ei haittaa esimerkiksi Järvenpään keskustaa tai aiheuta liikenteellisesti merkittäviä vaikutuksia.

Lisätiedot: yleiskaavasunnittelija Henna Lindström 040 314 3513

Ehdotus
kkj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet
- asettaa Tuomalan osayleiskaavaehdotuksen MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville
- pyytää osayleiskaavasta tarvittavat lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Henna Lindström oli asiantuntijana kokouksessa.

Kkl § 75/10.5.2017

Tuomala II –osayleiskaavaehdotus pidettiin uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 2.2.–6.3.2017. Saaduissa lausunnoissa ei ilmennyt suuria muutostarpeita. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut mielipiteet ovat liitteessä 17.

Khall § 210/15.5.2017 Liitteenä kaavaselostus

Ehdotus
Kkj

Kunnanhallitus päättää

– hyväksyä Tuomala II -osayleiskaavan ja muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet

– ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

– hyväksyä Tuomala II -osayleiskaavan.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Valt § 92/29.5.2017 Liitteenä kaavaselostus

Liite nro 92

Ehdotus Valtuusto päättää

– hyväksyä Tuomala II -osayleiskaavan.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

ote
Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan ELY-keskus / Liikennevirasto
kaavoitus

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä säädetyllä tavalla edeltäpäin ilmoitettuna aikana 2.6.2017 kunnanvirastossa yleisesti nähtävänä olleesta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Tuusulassa 9.6.2017

Pöytäkirjanpitäjä


Kirsi Paananen

9997 § VALITUSOSOITUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT / Kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Pykälät 85, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101

Hallintolainkäyttölain 5 § / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät ja valituskieltojen perusteet

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen ja valitusaika

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki tai sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Pykälät 86, 87, 88, 89, 90, 31, 92, 94

MARKKINAOIKEUS, PL 118, (Erottajankatu 1-3), 00131 Helsinki tai sähköposti: markkinaoikeus(at)om.fi

Pykälät -

katso erillinen muutoksenhakuosoitus

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erikseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituskirja

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valitusasiakirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite sekä liitettävä mukaan valittajan antama valtakirja.

Valitusasiakirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tuomioistuinmaksulain (11.12.2015 /1455) mukaisesti hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

2.6.2017

Tiedoksianto asianosaiselle

asianosaisen nimi

Annettu postin kuljetettavaksi ___/___ 2017

Luovutettu asianomaiselle ___/___ 2017
