

20.12.2023

Dnrot 6166/03.04.04.04.16/2022  
6312/03.04.04.04.16/2022  
6338/03.04.04.04.16/2022  
6356/03.04.04.04.16/2022  
6357/03.04.04.04.16/2022  
6358/03.04.04.04.16/2022

**Asia** Yleiskaavaa koskevat valitukset

**Valittajat**

1. [REDACTED]
2. H. G. Paloheimo Oy
3. Tuusulan Paijalan kylän yhteisen venevalkaman osakaskunta
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

**Päätös, josta valitetaan****Tuusulan kunnanvaltuusto 14.11.2022 § 133**

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Tuusulan yleiskaava 2040:n.

**Valituksissa esitetyt vaatimukset****1. [REDACTED] valitus**

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava. Tuusulan kunta on velvoitettava korvaamaan [REDACTED] oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Kyseessä ei ole koko kuntaa koskeva yleiskaava vaan osayleiskaava, joten kaavan nimi ei voi olla Tuusulan yleiskaava 2040.

Yleiskaava ei esitystavaltaan täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Kaava-asiakirjojen perusteella ei voida riittävästi varmistua siitä, että yleiskaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:ssä säädettyt tehtävät

ja 39 §:ssä asetetut sisältövaatimukset. Kaavan oikeus- ja ohjausvaikutukset jäävät myös epäselviksi.

Voimassa oleviin yleiskaavoihin ei voi tehdä muutoksia ilman riittäviä selvityksiä ja vaikutusten arviointia. Riittävien selvitysten puuttuessa yleiskaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vaatimuksia.

Valtuuston pöytäkirjan lopussa olevasta yleiskaava-asiakirjasta, joka koostuu kaavakartasta, merkinnöistä ja määräyksistä, puuttuu päivämäärä sekä allekirjoitus, jotka osoittaisivat, että kyseinen Tuusulan yleiskaava 2040 on valtuuston 14.11.2022 §:n 133 kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

Tuusulan kunnan pormestari Kalle Ikkela on yleiskaavaa kunnanhallituksessa 30.10.2022 ja valtuustossa 14.11.2022 käsiteltäessä ilmoittanut olevansa intressijäävi läheisen maanomistuksen vuoksi eikä ole osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon.

Ikkela on kuitenkin osallistunut yleiskaavaa koskevaan päätöksentekoon sekä asian valmisteluun, kun kunnanhallitus on päättänyt yleiskaavaehdotuksen II nähtävillä asettamisesta. Ikkela on toiminut esittelijänä ja päätöksentekijänä kunnanhallituksen kokouksessa 15.11.2021 (§ 433). Ikkela ei ole tällöin jäävännyt itseään. Lisäksi Ikkela on ollut läsnä maakuntahallituksen kokouksessa 31.1.2022 (§ 4) maakuntahallituksen antaessa lausuntoa yleiskaavaehdotuksesta II. Ikkela on myös 1.11.2021 (§ 412) esitellyt kunnanhallituksessa kaavoitussuunnitelman vuosille 2022–2025, joka on sisältänyt yleiskaavan, ja osallistunut asiasta päättämiseen sekä kunnanhallituksessa että valtuustossa. Vuosien 2023–2026 kaavoitussuunnitelmaa käsiteltäessä kunnanhallituksessa ja valtuustossa Ikkela on jäävännyt itsensä. Yleiskaavan valmisteluun ja päätöksentekoon on siten osallistunut esteellinen henkilö.

Yleiskaavaehdotus II on ollut nähtävillä 1.12.2021–31.1.2022.

Yleiskaavaehdotukseen on nähtävillä olon ja lausuntokierroksen jälkeen tehty useita muutoksia. Tallinna-tunnelia sekä Sahankulman ympäristön ja Riihikallion keskustatoimintojen alueita koskevissa muutoksissa on ollut kysymys olennaisista muutoksista. Yleiskaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtävillä ja pyytää lausunnot ainakin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakuntaliitolta ja tekniseltä lautakunnalta.

Valtuuston päätöksessä on todettu suuri joukko muitakin muutoksia, joita on tehty yleiskaavaehdotuksen II nähtävillä olon jälkeen. Hallinto-oikeuden tulee arvioida kaikkien tehtyjen muutosten osalta, ovatko muutokset olleet olennaisia ja ovatko muutosten vaikutukset kokonaisuutena olleet sellaisia, että yleiskaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtävillä, jotta osallisilla olisi ollut mahdollisuus ottaa kantaa muutoksiin.

Viranomaisneuvottelu on pidetty jo 17.5.2022. Hyväksymisvaiheen viranomaisneuvottelu olisi pitänyt pitää uudelleen siinä vaiheessa, kun hyväksymiskäsittelyyn tarkoitettu kaavaehdotus on ollut selvillä.

Lausuntoihin ja muistutuksiin annetuissa vastineissa on virheellisiä toteamuksia. Muutostoimenpiteitä ei ole riittävästi perusteltu.

Yleiskaavassa on osoitettu raideliikenteen yhteystarve, jota koskevalla merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan Tallinna-tunneliin liittyvät liikenteen yhteystarpeet. Tallinna-tunnelin osalta kaavaselostuksessa on todettu, että tunnelia kuvaava merkintä on muutettu raideliikenteen yhteystarpeeksi ja se on siirretty maakuntakaavan mukaiselle paikalle. Maakuntakaavassa on osoitettu liikenteen yhteystarvemerkinä, jota on kuvattu seuraavasti: Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan liikenteen yhteystarpeet, joiden tarkka sijainti tai toteutustapa vaatii tarkempaa selvittämistä.

Maakuntakaava ei ole ollut ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Liikenneyhteyden sijainti ei ole tarkentunut yleiskaavassa eikä ole voinutkaan tarkentua, koska mitään sellaisia suunnitelmia, joiden perusteella olisi voitu esittää yhteyden tarkempi sijainti yleiskaavassa, ei ole olemassa. Yleiskaavaan ei ole voitu ottaa maakuntakaavan kehittämistarvemerkinä ja -määräystä sellaisena kuin se on yleiskaavassa esitetty. Kaavamääräyksissä ei ole edes tietoa siitä, mistä maakuntakaavasta on kyse. Maakuntakaavan määräyksessä ei ole viitattu Tallinna-tunneliin. Yleiskaavan määräyksestä ei käy ilmi, mitä tarkoitetaan yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla. Yleiskaavan ohjaus- ja oikeusvaikutukset jäävät epäselviksi. Asia olisi pitänyt ratkaista selvittämällä merkintöjen ja määräysten vaikutukset voimassa olevaan osayleiskaavaan. Yhteystarve olisi pitänyt esittää raideliikenteen yhteystarpeena ja kaavamääräyksessä esittää, mikä on se yksityiskohtaisempi suunnittelu, jolla yhteyden sijainti tarkentuu.

Voimassa olevan Ruotsinkylä–Myllykylä II -osayleiskaavan pohjoisosaan osoitetun yhdyskuntateknisen huollon alueen (ET) kohdemerkinnän kaavamääräystä on olennaisesti muutettu. Määräys on epäselvä. ET-alueen käyttötarkoitus olisi pitänyt määrittellä tarkemmin. Yleiskaavamääräyksestä ei käy ilmi, mitä tarkoitetaan tarkemmalla suunnittelulla. Yleiskaavakartasta ei selviä, mihin kohtaan Raatinpeltoa määräys kohdistuu. Yleiskaavan ohjaus- ja oikeusvaikutukset jäävät epäselviksi. Asia olisi pitänyt ratkaista selvittämällä merkintöjen ja määräysten vaikutukset voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kohdemerkinnän sijaan olisi pitänyt osoittaa alue aluevarausmerkinnällä, josta olisi selvinnyt alueen käyttötarkoitus. Myös liikenteelliset vaikutukset olisi pitänyt arvioida. Kohdemerkintä tulee korvata aluevarausmerkinnällä.

Tuusulanväylän länsipuolelle Sahatien molemmin puolin on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C-1). Vastaavasti Fallbackantien kummallekaan puolelle ei ole osoitettu C-1-aluetta. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu keskustatoimintojen aluetta kyseiseen paikkaan. Maakuntakaava ei ole ollut ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Yleiskaavassa on Sulan osayleiskaavan alue otettu osittain tarkastelun kohteeksi, ja yleiskaavassa on esitetty Sulan osayleiskaavan kumoamista tai muuttamista osittain. Yleiskaavan yhteydessä olisi pitänyt selvittää jo maanomistajien yhdenvertaisen kohtelunkin vuoksi koko Tuusulanväylän, Fallbackantien ja Sahatien risteysalueen maankäyttö sekä tehdä erillinen liikenneselvitys.

Yleiskaavan C-1-alueelle voi kaavamääräyksen mukaan sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön, joten kyseessä on kaavaehdotuksen olennainen muutos ja kaavaehdotus olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville. Liikenteelliset ja kaupalliset selvitykset puuttuvat, joten vaikutuksia ei ole arvioitu.

Yleiskaava ei sisällä sellaisia selvityksiä, joiden perusteella olisi voitu arvioida, olisiko C-1-merkintä pitänyt tai voitu ulottaa myös Tuusulanväylän itäpuolelle Fallbackantien molemmin puolin. C-1-alueen rajaukselle vain Tuusulanväylän ja Sahatien risteykseen ei ole esitetty maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei ole toteutunut, kun asia on jäänyt selvittämättä. Kaava-asiakirjojen perusteella ei voida myöskään arvioida, täyttääkö yleiskaava edellytykset liikenteen järjestämiselle.

Hämeentien ja Rusutjärventien risteuksen asemakaavan ulkopuolisen asumisen alueen (AH) nykytilasta ei ole kaavaselostuksen liitteenä mitään selvitystä, joten kyseisen alueen osoittamiselle AH-alueeksi ei ole perusteita. Aluetta ei ole mainittu selostuksessa kuuluvaksi alueisiin, joille kyseinen aluevaraus voitaisiin osoittaa. Kyseessä ei ole taajaman ulkopuolelle syntynyt alue. Alue on suora jatke sen eteläpuolella olevalle AO-alueelle. Lähistöllä on osoitettu AO-1-alueeksi aluetta, jolla on vastaavanlaisia ominaisuuksia. AH-alueella päästäisiin rakentamaan suunnittelutarveratkaisuin, kun taas AO-1-alueella jouduttaisiin odottamaan asemakaavan laatimista. AH-aluetta koskeva kaavamääräys on epäselvä. Jos määräyksellä tarkoitetaan nykytilan kuvausta, määräys tulee poistaa. Jos määräyksellä tarkoitetaan, että alueelle saa sijoittaa sekä asuinrakennuksia että lomarakennuksia, pitäisi tämä mainita kaavamääräyksessä. Kaavamerkintää ja -määräystä on muutettu olennaisesti kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavamääräyksen mukaan rakentaminen AH-alueilla ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuin. Tuusulan rakennusjärjestyksen mukaan koko Tuusulan kunnan alue on suunnittelutarvealuetta. Maanomistajia ei kohdella yhdenvertaisesti. Suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä ei tule enää AH-alueilla pohdittavaksi, haittaako rakentaminen kaavoitusta, koska yleiskaavan mukaan alueelle ei tarvita asemakaavaa. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus sekä yleiskaavan sisältövaatimukset, AH-aluevaraukset sekä niihin liittyvät merkinnät ja määräykset tulee esitetystä muodosta poistaa koko yleiskaavan alueelta.

Paijalan venevalkaman osakaskunta omistaa kiinteistön 858-409-■■■■■■■■■■, niin kutsuttu Paijalan kyläranta. Kiinteistö on siis yksityisessä omistuksessa. Yleiskaavassa kiinteistö on osoitettu virkistysalueeksi (V), jota koskee ulkoilureittimerkintä. Kaavamääräys ei ole tulkinnallisesti yksiselitteinen. Kaavamääräyksen ohjausvaikutus asemakaavoitukseen jää epäselväksi. Esimerkiksi Tuusulan kunnan omistamien alueiden ranta-alueita ei ole osoitettu virkistykseen. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei ole toteutunut. Valtuuston päätös on perustuslain 6 §:n vastainen.

Virkistysaluetta koskevaa kaavamääräystä on muutettu nähtävillä olon jälkeen olennaisesti. Alueen maanomistajia ei ole erikseen kuultu eikä heillä ole ollut mahdollisuutta ottaa kantaa kyseiseen muutokseen.

Venevalkaman osakaskunnan alueen muuttaminen virkistysalueeksi sekä ulkoilureitin osoittaminen alueen läpi aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kyläranta on merkittävä osa Paijalan kylän kulttuuriperintöä. Alue olisi pitänyt osoittaa yleiskaavaan merkinnällä Kyläranta/Venevalkama, jotta kylän yhteistoiminta, venepaikkojen vuokraustoiminta ja vuosikymmeniä

kestänyt perinne olisi voinut jatkua. Yleiskaava ei perustu kylärannan osalta riittävään vaikutusten arviointiin.

Valo-Wossilus on valituksen täydennyksissään todennut muun ohella lisäksi seuraavaa:

Valituksenalaista päätöstä koskeva päätösehdotus ei sisällä kaavan numeroa, päivämäärää eikä tietoa siitä, mitkä ovat ne asiakirjat, joista yleiskaava koostuu. Päätöksen liitteinä on muitakin asiakirjoja kuin yleiskaavakartta, merkinnät ja määräykset sekä kaavaselostus. Valtuuston päätöksestä ei tosiasiallisesti ilmene päätöksen sisältö. Päätös on oikeusvaikutuksiltaan niin epäselvä ja puutteellinen, ettei siitä ilmene, miten asia on ratkaistu eikä myöskään sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolta voi pyytää tarvittaessa lisätietoja päätöksestä.

Sen lisäksi, että yleiskaavaan nähtävilläoloajan jälkeen tehtyjen muutosten joukossa on olennaisia muutoksia, olisi yleiskaavaehdotus pitänyt asettaa uudelleen nähtäville, koska muutoksia on tehty kaavakarttaan sekä merkintöihin ja määräyksiin kokonaisuus huomioon ottaen erittäin paljon. Listauksista ei kaikilta osin edes selviä, mitä aluetta muutokset koskevat. Muutokset eivät kaikilta osin perustu riittäviin selvityksiin eikä niiden vaikutuksia ole arvioitu siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 9 § edellyttää. Yleiskaavan selostuksesta ilmenee, että kaavan vaikutusten arviointi on tehty suurelta osin vuonna 2017. Vaikutusten arviointi olisi pitänyt tehdä uudelleen vuonna 2022. Osallistumista ja vuorovaikutusta ei ole suoritettu lain edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavan hyväksymisajankohdan sijoittaminen aikaan, jolloin kuntalaiset valmistautuvat jouluun, ei ole luonut riittäviä edellytyksiä kuntalaisten osallistumiselle.

Yleiset kaavamääräykset sekä keskustatoimintojen alueita ja asuinalueita koskevat kaavamääräykset ovat oikeus- ja ohjausvaikutuksiltaan epäselviä. Asuinalueiden vaihteellisuuden määrittely ei perustu riittäviin selvityksiin. Pienkerrostaloja ei voi sallia AP-alueilla.

Yleisten kaavamääräysten mukaan aluevaraukset eivät sisällä esimerkiksi päiväkoteja ja kouluja. Paijalan ja Vaunukankaan/Häriskiven alueilla toimivia kouluja ei ole osoitettu palvelun ja hallinnon aluevarauksena (P). Yleiskaavalla ei ole siten varmistettu koulupalveluja kyseisten alueiden lapsille ja nuorille. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ei ole käytetty hyväksi. Yleiskaavassa ei ole huomioitu edellä mainittujen alueiden asumisen tarpeita eikä palveluiden saavutettavuutta.

Yleiskaavassa on osoitettu eri suuruisia ja eri käyttöön tarkoitettuja P-alueita. Kaavamääräys ei sovellu kaikille P-alueille. Ohjaus- ja oikeusvaikutus jää epäselväksi. P-alueille saa sijoittaa myös asumista. Kaavamääräyksessä ei kuitenkaan vaadita, että alueella tulee olla riittävästi alueita virkistykseen. P-alueet olisi pitänyt eritellä indeksejä käyttäen erilaisille toiminnoille. Tämä koskee erityisesti ala-asteen kouluja.

P-kaavamääräyksellä ei riittävästi ohjata alueen käyttöä Anttilan tilakeskuksen alueella. Kaavamääräyksen ohjaus- ja oikeusvaikutus jää epäselväksi. Aluevaraus ei perustu riittäviin selvityksiin. Jotta yleiskaava ohjaisi riittävästi asemakaavoitusta, olisi yleiskaavassa pitänyt osoittaa erikseen se osa alueesta, joka on tarkoitettu asumiseen. Kunnan tavoitteena on osoittaa kyseinen alue pääosin asumiselle. Kaavamääräyksessä ei kuitenkaan vaadita, että alueella tulee olla riittävästi alueita virkistykseen.

Pyöräilyn runkoverkkoa koskevan kaavamääräyksen ohjaus- ja oikeusvaikutus jää epäselväksi. Kaavamerkintä ei ole ohjeellinen, kuten selostuksessa virheellisesti todetaan, vaan sitova. Merkintä tulee poistaa Nahkelantien pohjoispuolelta siltä osin kuin kevyen liikenteen väylä ei ole rakennettu ja siirtää Nahkelantien eteläpuolelle siltä osin kuin kevyen liikenteen väylä on jo rakennettu. Kaavaratkaisu aiheuttaa kohtuutonta haittaa Nahkelantien pohjoispuolen maanomistajille. Pyöräilyverkon korostaminen jalankulun kustannuksella ei luo turvallista liikenneympäristöä. Pyöräilyverkko-merkinnät tulee poistaa niiltä kohdilta, jotka on tarkoitettu myös jalankululle.

## **2. H. G. Paloheimo Oy:n valitus (myöhemmin myös yhtiö)**

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava H. G. Paloheimo Oy:n omistamille kiinteistöille Kolsa 858-405-███, Kolsa 858-409-███, Kolsa 858-409-███ ja Wantakorpi 858-███ osoitetun M-varauksen osalta. Lisäksi kiinteistöille yleiskaavassa osoitettu reservialue-merkintä on kumottava. Voimassa olevan Jokelan osayleiskaavan kumoaminen on kumottava näiltä osin. Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava myös siltä osin kuin siinä on osoitettu edellä mainituille kiinteistöille sl-varauksilla luontokohteita ja kaava on palautettava tältä osin uudelleen valmisteluun. Tuusulan kunta on velvoitettava korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Valituksenalaisella alueella on lukuun ottamatta sen pohjoiskulmassa olevaa pientä noin 2,5 hehtaarin aluetta voimassa asemakaava, jossa alue on pääosin osoitettu teollisuusalueeksi TT-varauksella. Asemakaavan mukaan teollisuusalueilla on rakennusoikeutta noin 200 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan lisäksi alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava vuodelta 2006, jossa alue on pääosin osoitettu asuinrakentamiseen AO-, AP- ja A-varauksin ja myös TP-alueeksi. Kunta ja maanomistaja aloittivat osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueen asemakaavan muutoshankkeen kaavoituksen aloitussopimuksella vuonna 2008. Kaavamuutosprosessi eteni kaavaehdotusvaiheeseen vuonna 2016. Kaavaehdotus noudatteli tuolloin yleispiirteisesti osayleiskaavan ratkaisua siten, että pääosa Palojoenpuiston alueesta osoitettiin asuinalueeksi AO-, AP- ja AK-varauksin ja osa TY-alueiksi. Kaavamuutos ei edennyt, koska maankäyttösopimuksesta ei päästy yksimielisyyteen kunnan kanssa. Nyt valituksenalaisessa yleiskaavassa kaikki sekä Jokelan osayleiskaavan että asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaiset asuntoalueet on muutettu maa- ja metsätalousalueiksi (M) reservialueen lisämerkinnällä.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa tämä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja aivan sen vieressä sijaitsee keskustatoimintojen alueeksi määritelty kohde.

Valituksenalaiset yleiskaavavaraukset ovat monelta osin yleiskaavan sisältövaatimusten vastaisia. Kaava ei noudata maakuntakaavan ohjausvaikutusta, kun taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke keskustatoimintojen alueen vieressä osoitetaan M-alueeksi. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole myöskään otettu huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä, eikä asumisen tarpeita ja palveluiden saatavuutta.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan erityisesti tehokasta liikennejärjestelmää sekä toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumista. Valituksenalainen kaavaratkaisu, jossa jo aiemmin valmisteltu erinomaisen rautatiehen perustuvan joukkoliikenneyhteyden välittömässä läheisyydessä oleva käytännössä valmiiksi asumiseen kaavoitettu alue onkin nyt yleiskaavassa osoitettu M-alueeksi, ei noudata valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valituksenalaiset yleiskaavavaraukset aiheuttavat yhtiölle maanomistajana kohtuutonta haittaa. Tämä ilmenee erityisesti siten, että alueella voimassa olevassa asemakaavassa merkittäväällä rakennusoikeudella osoitetut teollisuusalueet muutetaan M-alueiksi, joilla vain korvaava rakentaminen ja laajentaminen on sallittua. Lisäksi yhtiön kiinteistöjen kehittäminen lukuun ottamatta varsin suppeaa yleiskaavan TP-aluetta on reservialuetta koskevin kaavamääräyksin jäädytetty aina 2040-luvulle asti. Maankäytön muutos verrattuna asemakaavaan ja nykyiseen Jokelan osayleiskaavaan on siten suuri. Yleiskaavan reservialuumerkintä vaarantaa pysyvästi maanomistajan koko Palojoenpuiston alueen tulevat rakentamismahdollisuudet Jokelan taajaman keskusta-asumiskäyttöön, jos yleiskaavamerkintä säilyy rakennusoikeudettomana reservi- ja metsätalousalueena vuosikymmeniä.

On myös kohtuutonta, että kunta ensin Jokelan osayleiskaavassa määrittelee yhtiön omistaman Palojoenpuiston alueen tehokkaaksi asuntoalueeksi ja tekee sen jälkeen yhtiön kanssa kaavoitussopimuksen, jota lähdetään toteuttamaan maanomistajan kustannuksella. Kun uusi kaava on saatu käytännössä valmiiksi, asetetaan kunnan toimesta maanomistajalle niin kohtuuttomat maankäyttösopimuksen ehdot, etteivät ne voi olla mitenkään hyväksyttävissä. Tämän jälkeen alueen käyttötarkoitus määritellään yleiskaavassa M-alueeksi ja sen mahdollinen kehittäminen siirretään pitkälle tulevaisuuteen ja samalla poistetaan voimassa olevista asema- ja yleiskaavoista alueella nykyisin olevat merkittävät rakennusoikeusmäärät. Kunta on poistamassa maanomistajalta yleiskaavaratkaisulla noin viiden miljoonan euron suuruisen taloudellisen arvon.

Kunnan toiminta on seurausta siitä, että kunta haluaa suosia itseään maanomistajana ja toteuttaa Jokelan erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle sijoittuvat asuinalueet ensin kunnan omistamille maille. Tällöin yksityisten omistajien kiinteistöille mahdollisesti sijoittuvien

kilpailevien asuinrakentamisalueiden kaavoitus siirretään epämääräiseen tulevaisuuteen.

Koko valituksenalaisella yleiskaava-alueella on vain yksi samanlainen reservialueen merkintä kuin Palojoenpuistossa. Tällä Lahelaan sijoittuvalla alueella ei kuitenkaan ole asemakaavaa ja kiinteistöjaotus käsittää lukuisia pieniä tiloja eli tämän toisen reservialueen olosuhteita ei voi verrata Palojoenpuiston alueen ominaisuuksiin ja nykyiseen kaavatilanteeseen.

Maanomistaja on koko yleiskaavaprosessin ajan esittänyt Palojoenpuiston alueelle asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaista maankäyttöä yleiskaavan esitystarkkuudella. Maanomistajalle kuuluvia laillisia oikeuksia merkittävänä maanomistajana ja osallisena vaikuttaa alueidensa maankäytön suunnitteluun ei tässä tapauksessa ole kuitenkaan mitenkään huomioitu koko yleiskaavaprosessin aikana.

Palojoenpuistoon sijoitettujen luontokohteiden sl(12)-rajaukset perustuvat osaltaan lahokaviosammaleen esiintymiin. Lahokaviosammaleen uhanalaisuusluokitusta on tuoreimman tutkimustiedon valossa kuitenkin muutettu siten, ettei sitä pidetä enää luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisena erityisesti suojeltavana lajina, joten pelkästään sen esiintymisen varaan rajattu sl-kohde ei enää perustu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja -asetuksen 1 §:n edellyttämin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Suojeluarvoiltaan arvokkaiden kohderajauksen perustana olevat tutkimukset ja luontoselvitykset ovat hyvin vanhoja ajoittuen pääosin yhtiön toteuttamaan asemakaavan muutoshankkeen selvitysvaiheeseen, joten ne olisi nyt yleiskaavatyön yhteydessä tullut päivittää ainakin niiltä osiltaan kuin ne perustuivat väitettyihin havaintoihin liito-oravan esiintymisestä alueella. Yhtiön käyttämä luontoselvittäjä ei ollut missään vaiheessa havainnut liito-oravien esiintymistä Palojoenpuiston alueella, mutta tästä huolimatta Tuusulan kunnan kaavoittaja on katsonut yhden sl(12)-rajauksen olevan edelleen liito-oravan elinaluetta. Myös viitasammakkolampien osalta lajien esiintyminen edelleen näillä alueilla olisi tullut varmistaa päivitetyn selvityksin.

### **3. Tuusulan Paijalan kylän yhteisen venevalkaman osakaskunnan valitus (myöhemmin myös osakaskunta)**

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksyty yleiskaava on kumottava siltä osin kuin se koskee osakaskunnan omistaman kiinteistön Venevalkama 858-409-■■■■ ja siihen rajautuvan vesijättöalueen osoittamista virkistysalueeksi.

Kiinteistö on muodostettu 1900-luvun alussa tehtyjen isojaon jatkojärjestelyjen seurauksena kylän yhteiseksi venevalkamaksi. Kyläranta on ollut tärkeässä osassa aineettoman kulttuuriperinnön ylläpitäjänä. Alueella säilytetään kyläläisten ja muiden tuusulalaisten veneitä ja järjestetään kyläläisten yhteisiä tapahtumia kuten perinteiset juhannusjuhlat ja venetsialaiset. Kyläranta on kylän kulttuurihistoriaa, ja sillä on keskeinen rooli kyläperinteen vaalimisessa. Siksi se on tehtävä näkyväksi myös kaavassa.



Tuusulan kunnalla on suunnitelmia kyseisen alueen kehittämiseksi ja alueen asemakaavoitus on vireillä. Kunta on laittanut vireille viereisten maa-alueiden, jotka osakaskunta on vuokrannut Pajjalan yhteisten vesialueiden osakaskunnalta, lunastuksen vesijätön lunastuksen nojalla. On syytä epäillä, että virkistysalueeksi kaavoittamisen todellinen tarkoitus on myös tämän alueen lunastuksen helpottaminen sen sijaan, että aluetta kehitettäisiin yhteistyössä osakaskunnan kanssa.

Osakaskunnan omistama alue on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V) ja alueen kautta on osoitettu ulkoilureitti. Kiinteistön pohjoispuolella on kunnan omistamaa ranta-aluetta, mutta tätä aluetta ei ole osoitettu virkistysalueeksi. Sama koskee pohjoisempaa olevaa yksityisessä omistuksessa olevaa M-aluetta. Etelän suunnassa on Tuusulanjärven ranta-alueita, joita ei myöskään ole osoitettu virkistysalueiksi. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei ole toteutunut tältä osin. Mitään maankäytöllisiä syitä ei ole esitetty sille, että vain osakaskunnan omistama pieni kiinteistö ranta-alueella on osoitettu virkistysalueeksi.

Virkistysaluemerkintä aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Ranta-alueesta tulee väkeä keräävä, levoton ja altis erilaiselle haitanteolle. Huolena on, että kyläläisten veneet eivät saa olla rauhassa ilkeillä ja ranta-alueet muulta haitanteolta. Erityisenä huolena on myös se, että aluetta ei pidetä enää omana vaan yleisenä alueena. Tästä johtuen nykyään hyvin vilkas vapaaehtoinen toiminta ja yhteisöllisyys rannan kunnossapidon puolesta vähenee ja vähitellen loppuu kokonaan.

Kaavan vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu eikä kaava perustu riittäviin selvityksiin.

Osakaskunnan noin 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tulisi osoittaa käyttötarkoitukseltaan sellaiseksi, että aluetta voidaan edelleen käyttää kylän rantana. Alue olisi pitänyt merkitä yleiskaavassa esimerkiksi kaavamerkinnällä LV-1 (Kyläranta, venevalkama) kuten kylärannat on useasti merkitty yleiskaavoissa muualla Suomessa.

Yleiskaavaan on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen sellaisia virkistysaluetta koskevia muutoksia, jotka ovat olennaisia. Kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostuksesta ei selviä, mitkä ovat kyseisen virkistysaluemerkinnän ja sitä koskevan kaavamääräyksen ohjausvaikutukset laadittaessa alueelle asemakaavaa. Asiakirjoista ei myöskään selviä, mitkä ovat kyseisen kaavamerkinnän ja kaavamääräyksen oikeusvaikutukset.

Yleiskaavan selostus ei täytä kaavaselostukselle maankäyttö- ja rakennusasetuksen 17 §:ssä asetettuja vaatimuksia. Kaavaselostusta ei ole laadittu siten, että olisi luotu edellytykset vuorovaikutukselle kaavan valmistelussa.

#### 4. [REDACTED] valitus

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava siltä osin kuin 1,5 hehtaarin suuruinen Tuusulanjärven, Riihilahdentien ja Kirkkotien välissä sijaitseva osa kiinteistöstä Klaavo 858-402-[REDACTED] on osoitettu virkistysalueeksi. Tuusulan kunta on velvoitettava korvaamaan [REDACTED] oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Edellä mainittua aluetta ympäröivät alueet, jotka [REDACTED] isä ja isoisä ovat aikoinaan myyneet tontteina, on kaavoitettu ja rakennettu merkinnöillä AO1 ja AO3. Lisäksi Tuusulan kunta omistaa Tuusulanjärveen rajautuvia alueita, joita ei ole osoitettu virkistykseen.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus ei ole toteutunut. Valtuuston päätös on perustuslain 6 §:n vastainen. Maankäytöllisiä perusteita maanomistajien asettamiselle toisistaan poikkeavaan asemaan ei ole olemassa eikä osoitettu kaavassa.

Alueen osoittaminen virkistysalueeksi ei perustu riittäviin selvityksiin eikä vaikutusten arviointiin.

#### 5. [REDACTED] ja hänen asiakumppaneidensa valitus

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä.

Osassa Tuusulan kunnan voimassa olevista yleis- ja osayleiskaavoista on määritetty kantatiloittain rakennuspaikkojen lukumäärän laskentaperusteet. Osa tiloista sijoittuu kaavarajojen yli. Mainittuja kaavoja ja kantatilaperusteista rakennuspaikkojen laskentaa myös sovelletaan määrittäessä rakennuspaikkoja kantatiloille Tuusulassa. Esimerkiksi Nahkela–Siippoo–Rusutjärvi-osayleiskaavassa määritetään yksiselitteisesti rakennuspaikkojen lukumäärä kantatilan pinta-alan perusteella.

Yleiskaavassa ei ole muistutuksista huolimatta huomioitu aiemmin määrättyjen rakennuspaikkojen säilymistä. Rakennuspaikat ovat olennainen osa tilojen käypää arvoa ja vakuusarvoa vakuudenhaltijoille. Sanottu lainvastainen menettely rakennuspaikkojen määrittämisen ja säilyttämisen suhteen koskee koko yleiskaava-aluetta.

Yleiskaavalla on kumottu vain osittain aiempia yleis- ja osayleiskaavoja, minkä seurauksena aikaisemman kaavan mukainen rakennuspaikkamäärä tulee säilymään osalla kuntalaisista, mutta poistumaan osalta kuntalaisista. Yleiskaavan tulisi mahdollistaa samassa asemassa oleville kuntalaisille yhdenvertaiset oikeudet rakentamisen suhteen, mutta sen sijaan se asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan perustuslain 6 §:n vastaisesti. Rakennuspaikkansa realisoineet kuntalaiset ovat saaneet hyödyn, joka yleiskaavalla evätään tai jätetään mahdollistamatta niiltä tiloilta, jotka eivät rakennuspaikkojaan ole vielä realisoineet. Kunta on myöntänyt yleiskaava-alueella aiemmin rakennuspaikkoja kantatilaperusteisen laskentatavan perusteella maanomistajan vedottua kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun.

Yleiskaava on perustuslain 15 §:n vastainen jättämällä säilyttämättä ja turvaamatta merkittävän osan lainvastaisuuden kohteeksi joutuneiden henkilöiden varallisuudesta. Yleiskaava alentaa tilojen vakuusarvoa aiheuttaen vakuusvajetta ja rajoittaen esimerkiksi tilojen investointimahdollisuuksia, kun aiempien kaavojen perusteella määritetyt rakennuspaikkoja ei enää turvata.

Rakennuspaikkojen määrän turvaamatta jättäminen tasapuolisesti kunnan kantatilallisille osoittaa, ettei kunta kaavaa laatiessaan ole riittävässä määrin selvittänyt suunnitelman vaikutuksia muistutuksista huolimatta.

Yleiskaavalla aiheutetaan kohtuutonta haittaa maanomistajille ainakin omaisuuden käyvän arvon merkittävän alenemisen, monisukupolvisen rakentamisen mahdolliseksi tekemisen sekä tilan vakuusarvon oleellisen alenemisen takia.

Kuntalaisia kohdellaan eriarvoisesti riippuen siitä, sijaitseeko tila valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyyn yleiskaavan alueella vai voimaan jäävien osayleiskaavojen alueella. Esimerkiksi valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyssä yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueiksi osoitetuilla alueilla (M ja MV) rakentamista on rajoitettu oleellisesti, kun taas voimaan jäävässä osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetulla alueella uusien rakennusten rakentaminen on mahdollista.

Yleiskaava-alueella sijaitsee Rusutjärventien vanha kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Alueen aiemmassa yleiskaavassa tielinjaus on esitetty suojelluksi. Kysymyksessä on yksi Tuusulan vanhimmista säilyneistä tielinjauksista ja sillä on erityistä alueellista arvoa. Tielinjauksen suojelun poistamiseen ei ole perusteita. Yleiskaava ei tältä osin edistä kulttuuriarvojen vaalimista.

## **6. Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valitus**

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on kumottava valituskirjelmän liitteessä 2 esitettyjen kaavavarausten (kohteet 1–7) osalta.

Kohteissa 1–4 yleiskaavassa osoitetut sl-varaukset ovat päällekkäisiä rakentamisen reservialueen varauksen kanssa. Kaavamerkinnän sl kaavamääräys edellyttää merkinnän kattaman alueen luonnonarvojen säilyttämistä ja turvaamista niin aluetta koskevan suunnittelun kuin mahdollisten toimenpiteiden yhteydessä. Kaavamerkinnöillä osoitetaan kunkin alueen aiottu päämaankäyttömuoto, eikä mainittuja kohteita ole sl-merkintää koskeva kaavamääräys huomioon ottaen mahdollista käyttää rakentamiseen. Reservialueen varaus tulee siten kumota sl-merkintöjen kanssa ristiriitaisena.

Kohteessa 5 yleiskaavassa osoitettu sl-varaus on päällekkäinen rakentamisen varausten AK-1 ja AP-1 kanssa. Rakentamisvaraukset tulee kumota sl-merkinnän kanssa ristiriitaisina.

Kohteessa 6 yleiskaavassa osoitettu sl-varaus on päällekkäinen rakentamisen varauksen AE kanssa. Rakentamisvaraus tulee kumota sl-merkinnän kanssa ristiriitaisena. Kohde on myös lainvoimaisen maakuntakaavan SL-varauksen vastainen. Koska kohteelle on yleiskaavassa osoitettu myös sl-merkinnän

kanssa ristiriidassa oleva rakentamisvaraus, maakuntakaavan ohjausvaikutus ei toteudu.

Kohteessa 7 yleiskaavassa on osoitettu liikenteen yhteystarve SL-1-varauksen alueelle. Liikenteen yhteystarve on ristiriidassa SL-1-varauksen kanssa. Yleiskaavan SL-1-varaus on myös osa lainvoimaisen maakuntakaavan SL-varausta, joten yhteystarvevaraus tulee kumota myös maakuntakaavan vastaisena. Tuusulan kunnan kaavaehdotuksesta tehtyihin muistutuksiin antamissa vastineissa esitetään myös, että yhteystarvevaraus olisi kaavaehdotusvaiheen jälkeen siirretty maakuntakaavan SL-varauksen eteläpuolelle. Kaavakartan perusteella näin ei kuitenkaan ole tapahtunut.

## Asian käsittely ja selvittäminen

**Kunnanhallitus** on antanut lausunnon.

██████████ on antanut vastaselityksen. Ikkela on ollut avoliitossa Juhani Sjöblomin tyttären Ruut Sjöblomin kanssa, ja heillä on kaksi yhteistä lasta. Ikkelällä on hyvin läheiset välit Juhani Sjöblomiin eli Ikkelän lasten isoisään. Ikkela on muun ohella asunut eronsa jälkeen Juhani Sjöblomin luona ja työskennellyt aikaisemmin Sjöblomin omistamassa yrityksessä. Ikkelän esteellisyysasiassa olisi mahdollisesti tarve pitää suullinen käsittely. Ikkelällä ja Juhani Sjöblomilla on yhteistä omaisuutta ja liiketoimintaa. Luottamus Ikkelän puolueettomuuteen on vaarantunut. Hallinto-oikeuden tulee pyytää Ikkelältä selvitystä hänen yhteyksistään Juhani Sjöblomiin. Juhani Sjöblom ja hänen omistamansa yritykset omistavat paljon maa-alueita yleiskaava-alueella. Lisäksi hallinto-oikeuden on selvitettävä, onko erityisiä syitä, joiden vuoksi Ikkelän puolueettomuus on muutoin vaarantunut.

**H. G. Paloheimo Oy** on antanut vastaselityksen.

**Tuusulan Paijalan kylän yhteisen venevalkaman osakaskunta** on antanut vastaselityksen.

██████████ **asiakumppaneineen** on antanut vastaselityksen.

██████████ ja **Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:lle** on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselityksiä ei ole annettu.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää ██████████ vaatimukset suullisen käsittelyn järjestämisestä sekä selvityksen hankkimisesta pormestari Kalle Ikkelältä.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Hallinto-oikeus hylkää ██████████, H. G. Paloheimo Oy:n ja ██████████ oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

██████████ ja hänen asiakumppaneidensa täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen käsittely hallinto-oikeudessa raukeaa.

## Perustelut

### 1. Suullisen käsittelyn järjestämistä koskeva vaatimus sekä vaatimus selvityksen hankkimisesta Tuusulan kunnan pormestari Ikkelän esteellisyydestä

██████████ on vaatinut, että hallinto-oikeus pyytää Tuusulan kunnan pormestari Kalle Ikkelältä selvitystä ja että asiassa järjestetään suullinen käsittely Ikkelän esteellisyyttä koskien.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 37 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimen on huolehdittava siitä, että asia tulee selvitettyksi. Hallintotuomioistuimen on tarvittaessa osoitettava asianosaiselle tai päätöksen tehneelle viranomaiselle, mitä lisäselvitystä asiassa tulee esittää. Pykälän 2 momentin mukaan hallintotuomioistuimen on hankittava oma-aloitteisesti selvitystä siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 57 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimen on järjestettävä suullinen käsittely, jos tuomioistuin pitää sitä tarpeellisena tai yksityinen asianosainen sitä vaatii. Pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaan tuomioistuin voi asianosaisen vaatimuksesta huolimatta jättää suullisen käsittelyn järjestämättä, jos asian ratkaisemiseksi merkityksellisistä tosiseikoista on jo saatu riittävä selvitys, jonka perusteella asia voidaan ratkaista ilman, että tuomioistuimelle jää varteenotettavaa epäilyä tosiseikoista.

Kun otetaan huomioon jäljempänä Ikkelän esteellisyydestä todettu sekä asiassa kirjallisesti esitetty selvitys, suullisessa käsittelyssä ei ole saatavissa asian ratkaisemiseksi merkityksellisistä tosiseikoista sellaista selvitystä, joka olisi asiakirjoista ilmenevän ja ██████████ esittämän lisäksi tarpeen asian selvittämiseksi ja ratkaisemiseksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 57 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Samasta syystä myöskään lisäselvityksen hankkiminen Ikkelältä ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

## 2. Pääasia

### 2.1 Sovellettavat oikeusohjeet

#### 2.1.1 Esteellisyyttä koskevat säännökset

Kuntalain 97 §:n 1 momentin mukaan valtuutettu on valtuustossa esteellinen käsittelemään asiaa, joka koskee henkilökohtaisesti häntä taikka hänen hallintolain 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettua läheistään. Jos valtuutettu ottaa osaa asian käsittelyyn muussa toimielimessä, häneen sovelletaan, mitä kyseisen toimielimen jäsenen esteellisyydestä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan muun luottamushenkilön, tilintarkastajan sekä kunnan viranhaltijan ja työntekijän esteellisyydestä säädetään hallintolain 27–30 §:ssä.

Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen. Pykälän 2 momentin mukaan mitä virkamiehen esteellisyydestä säädetään, koskee myös monijäsenisen toimielimen jäsentä ja muuta asian käsittelyyn osallistuvaa sekä tarkastuksen suorittavaa tarkastajaa.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin mukaan virkamies on esteellinen: 1) jos hän tai hänen läheisensä on asianosainen; 2) jos hän tai hänen läheisensä avustaa taikka edustaa asianosaista tai sitä, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa; 3) jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle läheiselleen; 4) jos hän on palvelussuhteessa tai käsiteltävään asiaan liittyvässä toimeksiantosuhteessa asianosaiseen tai siihen, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa; 5) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä on hallituksen, hallituneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa sellaisessa yhteisössä, säätiössä, valtion liikelaitoksessa tai laitoksessa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa; 6) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä kuuluu viraston tai laitoksen johtokuntaan tai siihen rinnastettavaan toimielimeen ja kysymys on asiasta, joka liittyy tämän viraston tai laitoksen ohjaukseen tai valvontaan; tai 7) jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.

Pykälän 2 momentin mukaan läheisellä tarkoitetaan 1 momentissa:

1) virkamiehen puolisoa ja virkamiehen lasta, lapsenlasta, sisarusta, vanhempaa, isovanhempaa ja virkamiehelle muuten erityisen läheistä henkilöä samoin kuin tällaisen henkilön puolisoa; 2) virkamiehen vanhempien sisarusta sekä hänen puolisoaan, virkamiehen sisarusten lapsia ja virkamiehen entistä puolisoa; sekä 3) virkamiehen puolison lasta, lapsenlasta, sisarusta, vanhempaa ja isovanhempaa samoin kuin tällaisen henkilön puolisoa sekä virkamiehen puolison sisarusten lapsia.

Pykälän 3 momentin mukaan läheisenä pidetään myös vastaavaa puolisuokulaista. Puolisoilla tarkoitetaan aviopuolisoita sekä avioliitonomaisissa olosuhteissa ja rekisteröidyssä parisuhteessa eläviä henkilöitä.

### *2.1.2 Vuorovaikutusta ja kaavoitusmenettelyä koskevat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentin mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan

tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaavaa valmisteltaessa on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja niihin ministeriöihin, joiden toimialaan kuuluvia valtakunnallisesti merkittäviä asioita kaavassa käsitellään. Pykälän 2 momentin mukaan valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaan yleiskaavaehdotuksesta on pyydyttävä lausunto: 1) maakunnan liitolta; 2) kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa; 3) tarpeen mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

### *2.1.3 Kaavan sisältöä koskevat maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Pykälän 3 momentin mukaan yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestönryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Pykälän 3 momentin mukaan edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Pykälän 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 40 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset. Pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*). Yleiskaavamääräyksen voi muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.



Pykälän 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Pykälän 3 momentin mukaan yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin (132/1999) mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, noudatettava, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 16 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 17 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavan selostuksessa esitetään:

- 1) selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia;
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan

tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa. Kaavaselostukseen on liitettävä yhteenveto kaavaselostuksen keskeisestä sisällöstä.

## ***2.2 Maakuntakaavan yleiskaava-aluetta koskevat keskeisimmät kaavamerkinnot ja -määräykset***

Uudenmaan maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan ja Uudenmaan liiton maakuntahallitus on 7.12.2020 määrännyt sen tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Helsingin hallinto-oikeus on 22.1.2021 välipäätöksellään kieltänyt maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon.

Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 kumonnut maakuntakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen sillä kumottujen aiempien maakuntakaavojen Natura-alueita ja luonnonsuojelualueita koskevien merkintöjen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä koskevan suunnittelumääräyksen viimeisen kappaleen määräyksen, joka koskee merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muilla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä, osalta. Hallinto-oikeus on hylännyt valitukset muilta osin. Hallinto-oikeus on samalla määrännyt, ettei sen aiemmin määräämä täytäntöönpanokielto ole enää voimassa siltä osin kuin valitukset on hylätty. Kunnanvaltuuston hyväksyessä 14.11.2022 Tuusulan yleiskaava 2040:n on siten hallinto-oikeuden kumoamilta osin ollut voimassa aiempien maakuntakaavojen yhdistelmä.

Korkein hallinto-oikeus on 13.3.2023 kumonnut hallinto-oikeuden päätöksen siltä osin kuin hallinto-oikeus oli kumonnut maakuntavaltuuston päätöksen. Maakuntavaltuuston päätös Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä on siten jäänyt kokonaisuudessaan voimaan.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Tuusulan kunnan itäosa sekä Jokelan alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Tuusulan kunnan itäosaan on merkitty myös uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykettä koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräys muutoin kuin kaupan osalta. Uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen maankäyttö sekä uuden tai olevan raideliikenneyhteyden ja uuden aseman suunnittelu tulee kytkeä toisiinsa. Vyöhykkeelle ei tule suunnitella sellaista alueidenkäyttöä, joka estää tai

merkittävästi haittaa alueen tulevaa kehittämistä tiiviiksi, monipuolisia toimintoja ja palveluita mahdollistavaksi, raideliikenteeseen tukeutuvaksi taajama-alueeksi. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiin.

Jokelan ja Hyrylän alueelle on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa merkitty keskustatoimintojen alueet, keskus, ja Kellokosken alueelle keskustatoimintojen alue, pieni keskus. Merkintöjä koskevien suunnittelumääräysten mukaan alueita on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Tuusulan kunnan pohjois-, itä- ja eteläosaan on merkitty Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa virkistysalueita. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan yli 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettut alueet, jotka sijaitsevat pääsääntöisesti valtion, kuntien tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamilla tai hallinnoimilla alueilla. Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Tuusulan kunnan alueelle on merkitty suojelualueita Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa sekä luonnonsuojelualueita Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaa edeltäneessä aiempien maakuntakaavojen yhdistelmässä. Sekä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava että sitä edeltävä aiempien maakuntakaavojen yhdistelmä ovat olleet tältä osin yleiskaava-alueella valituksenalaista päätöstä tehtäessä osittain voimassa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan suojelumääräyksen mukaan suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen.

Tuusulanjärven lintuvesi, Keravanjokikanjonin lehto sekä Vantaanjoki on merkitty sekä valituksenalaista päätöstä tehtäessä Tuusulan Natura-alueiden osalta voimassa olleessa maakuntakaavojen yhdistelmässä että valituksenalaisen päätöksen jälkeen kokonaisuudessaan voimaan tulleessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa Natura 2000 -alueeksi.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Tuusulan kunnan eteläosaan merkitty liikenteen yhteystarve (Tallinnatunneli), jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan nuolen sijainti ei ole kartalla yksiselitteinen. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Tallinnatunnelin liikenteen yhteystarpeen yhteyteen on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa merkitty tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueet sekä maa-aineshuollon kehittämisalue.

Tuusulan kunnan alueelle on lisäksi merkitty Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa muun ohella kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita sekä arvokkaita geologisia muodostumia.

### **2.3 Yleiskaavan tavoitteet sekä yleiskaavan pääasiallinen sisältö**

Kaavaselostuksen mukaan oikeusvaikutteisen Tuusulan yleiskaava 2040:n tavoitteena on olla yleispiirteinen maankäyttösuunnitelma, joka ohjaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovittaa yhteen eri toimintoja ennen kaikkea taajamien osalta. Haja-asutusalueen kylärakenteeseen tai kantatilakohtaisesti mitoitettuihin osayleiskaavoihin ei puututa tällä yleiskaavakierroksella.

Kaavamääräysten mukaan Tuusulan yleiskaava 2040 kumoaa seuraavat osayleiskaavat tai niiden osat: Sulan osayleiskaavasta Tuusulan itäväylän kaakkoispuolella olevat alueet; Ruotsinkylä–Myllykylä II-osayleiskaavasta Tuusulan yleiskaava 2040:een osoitetun ET-aluevarauksen alta EO-merkinnän; Rykmentinpuiston osayleiskaavasta Tuusulan itäväylän idänpuoleiset osat; Kellokosken osayleiskaavasta taajamasta irrallaan olevat Haarajoen, Halkiantien ja Kittiläntien asuinalueet; Jokelan osayleiskaavan; Hyrylän laajentumissuunnat-osayleiskaavan; Tuomala-osayleiskaavan sekä Maantiekylä-osayleiskaavan.

Voimaan jäävät seuraavat osayleiskaavat tai osayleiskaavojen osat: Tuomala II-osayleiskaava; Sulan osayleiskaavasta Tuusulan itäväylän luoteispuoleiset osat; Focus osayleiskaava; Ruotsinkylä–Myllykylä II-osayleiskaava lukuun ottamatta ET-aluevarauksen alta kumottavaa EO-alueita; Rykmentinpuiston osayleiskaavasta Tuusulan itäväylän länsipuoleiset osat; Kellokosken osayleiskaava lukuun ottamatta Haarajoen, Halkiantien ja Kittiläntien asuinalueita; Ruskela–Vanhakylä–Ritasjärvi-osayleiskaava; Nahkela–Siippoo–Rusutjärvi-osayleiskaava; Ruotsinkylä–Myllykylä-osayleiskaava sekä Linjamäki–Keravanjokilaakso-osayleiskaava.

Voimaan jäävistä osayleiskaavoista kumotaan osa arvokkaista luontokohteista, kaikki lentokonemelualueet, lentoradan merkintä Sulan osayleiskaavan alueelta sekä kaikki aluevaraukset, jotka jäävät Tuusulan yleiskaava 2040:n vahvistamien luonnonsuojelualueiden alle.

Kumottavat merkinnät on osoitettu kumoutuvien merkintöjen kartalla, joka tulee kaavakartan sekä merkintöjen ja määräysten lisäksi oikeusvaikutteiseksi.

Kaavamääräyksen mukaan koko kunnan alueelle voimaan tulevat merkinnät:

1. Arvokkaat luontokohteet: SL, SL-1, S, S-1, sl, luo ja ge;
2. Lentokonemelualueet; 3. Raideliikenteen yhteystarve, paikallinen liikenteen yhteystarve ja liikennetunnelin ohjeellinen linjaus; 4. Työpaikka-alueen laajenemissuunnat; 5. Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Yleiskaavan yleisissä määräyksissä on muun ohella määrätty, että aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi muun muassa alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita, pysäköintialueita, puistoja, lähivirkistysalueita, jalankulun ja pyöräilyn reittejä, ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja. Kulttuuriympäristö- ja rakennuskantaselvityksen kohteet ja niiden arvot on huomioitava alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa. Joukkoliikennekäytävien ympärillä maankäyttöä tulee tehostaa yleiskaavan aluevarausmerkinnän mukaiseen maankäyttöön sovittaen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää luonnon monimuotoisuutta ja hiilinielujen lisäämistä.

Hyrylän ja Jokelan alueille on osoitettu keskustatoimintojen alueet (C), jotka varataan keskustaan soveltuvalla asumiselle sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä.

Sahatien alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue, alakeskus (C-1), joka varataan keskustaan soveltuvalla asumiselle, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön tai niihin verrattavissa olevan myymäläkeskittymän.

Riihikallioon on osoitettu keskustatoimintojen alue, alakeskus (C-2), joka varataan keskustaan soveltuvalla asumiselle, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai niihin verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää.

Yleiskaava-alueelle on osoitettu kerrostalovaltaisia asuinalueita (AK), jotka varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös tehokkaita pientalokortteleita, asumiselle tarpeellisia lähipalveluita, virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu tiiviitä pientalovaltaisia asuinalueita (AP), jotka varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaava-alueelle on osoitettu myös omakotivaltaisia asuinalueita (AO), jotka varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu asuinalueita, joilla sallitaan eläinten ylläpito (AE). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan asumiselle sekä eläinten ylläpidolle ja ympäristöön soveltuville palveluille, elinkeino-, harrastus- ja kaupalliselle toiminnalle. Alue sisältää erityisiä luontoarvoja, jotka on otettava suunnittelussa huomioon.

Kaava-alueelle on osoitettu lisäksi asemakaavan ulkopuolisia asumisen alueita (AH), joilla on asuinrakennuksia tai loma-asuntoja. Rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuin. Olevien rakennusten korvaaminen tai laajentaminen on sallittua.

Yleiskaavassa on osoitettu työpaikka-alueita (TP), jotka varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, logistiikalle, varasto- ja teollisuustoiminnoille sekä niitä palvelevalle liiketilalle. Häiriöherkkien alueiden tai toimintojen läheisyydessä ympäristöhäiriöitä tulee tarkemmassa suunnittelussa rajoittaa. Alueella sallitaan yhdyskuntateknisen huollon toiminnat. Työpaikka-alueille on nuolimerkinnällä osoitettu pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta Focuksen, Purolan sekä Ristikiven alueille.

Yleiskaava-alueelle on osoitettu useita palvelun ja hallinnon alueita (P), jotka varataan julkisille tai yksityisille palveluille, kuten koulutus-, seurakunta-, matkailu-, virkistys-, museo- ja majoituspalveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumista.

Yleiskaava-alueelle on osoitettu useita virkistysalueita (V), jotka varataan lähivirkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Lisäksi Sarvikallion ja Jokelan alueille on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueet (VR), jotka varataan virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Sekä V- että VR-alueilla on alueen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun ja ulkoilun ohjaamiseen. Alueilla sallitaan vain virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Hyrylän ja Jokelan alueille on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU).

Yleiskaavassa on osoitettu taajamien yhteydessä olevia maa- ja metsätalousalueita (M) sekä maa- ja metsätalousalueita (M-1), joilla uudet rakentamismahdollisuudet tutkitaan kantatilakohtaisesti. Sekä M- että M-1-alueilla korvaava rakentaminen ja laajentaminen on sallittua. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta (MU). Alueella sallitaan virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. M-1- ja MU-alueilla tulee turvata ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus.

Jokelan Palojoenpuistoon sekä Lahelaan osoitetut maa- ja metsätalousalueet on merkitty vinorasterilla reservialueiksi, joiden tarkempi suunnittelu aloitetaan Tuusulan yleiskaava 2040:n tavoitevuoden jälkeen. Ennen tarkempaa suunnittelua maankäyttöä ohjaa reservialueen alla oleva pääkäyttötarkoituserkintä. Olevien rakennusten korvaaminen tai laajentaminen on sallittua.

Kaava-alueelle on osoitettu maisemapeltoja (MA), joilla alueet on säilytettävä avoimina maisema-alueina. Korvaava rakentaminen ja laajentaminen on sallittua, alueella ei sallita uusia rakennuspaikkoja. Lisäksi kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, viljelymaisemia (MV), joilla sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alueen peltojen tulisi

säilyä viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä. Alueella on erityistä maisemallista merkitystä.

Yleiskaavassa on osoitettu perustetut luonnonsuojelualueet (SL), jotka on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla, luonnonsuojelualueet, jotka on tarkoitettu perustaa luonnonsuojelualueiksi (SL-1) ja jotka on tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla, luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojellut luontotyypit (S) ja luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltaviksi tarkoitetut luontotyypit (S-1). Alueita koskevien kaavamääräysten mukaan alueilla voidaan tehdä hoitosuunnitelman mukaisia toimenpiteitä. SL-1-alueita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja (muun muassa kaivaminen, louhiminen, täyttäminen, tasoittaminen, puunkaato). Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään viisi vuotta yleiskaavan voimaantulosta lukien. Mikäli alueelle ei perusteta suojelualueita viiden vuoden sisällä, astuu alueelle voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puun kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. S- ja S-1-alueita koskevien kaavamääräysten mukaan kohteita ei saa muuttaa niin, että niiden ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Keravanjokikanjonin lehto, Tuusulanjärven lintuvesi sekä Tuusulan ja Vantaan rajalla virtaava Vantaanjoki on yleiskaavassa osoitettu Natura-alueiksi, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:issä. Aluetta hoidetaan hoitosuunnitelman mukaisesti.

Yleiskaava-alueelle on osoitettu paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokkaita alueen osia (sl). Merkinällä osoitetaan paikallisesti luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaat alueet, joiden luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueen osia (luo), joiden käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset. Kaavamääräysten mukaan sl- ja luo-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä sekä muualla kuin maa- ja metsätalousalueella puiden kaatamista. Yleiskaava-alueelle on osoitettu myös arvokkaita harjualueita tai muita geologisia muodostumia (ge).

Tuusulan kunnan järvet ja joet on yleiskaavassa merkitty vesialueiksi (W), joiden lähialueille rakennettaessa tulee turvata luontoarvot ja pintavesien tila. Alueelle voidaan suunnitella ja toteuttaa vesien tilaa parantavia vesiensuojelutoimia. Sinikehällä (sininen katkoviiva) on osoitettu virkistys- ja viheralueiden kehittämisen kohdealue ja sillä osoitetaan Tuusulanjärven ja Rusutjärven rantavyöhyke.

Yleiskaavassa on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) Senkkerinmäen alueelle sekä Kuninkaanlähteen vedenottamolle. Kaavamääräyksen mukaan Kuninkaanlähteen ET-alue on varattu

vedenottamoa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pohjaveden laatua tai määrää. Raatinpelto merkitään kohdemerkinnällä ja sen laajuus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Jokelan teollisuusalue on merkitty valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (punainen aluerajausmerkintä). Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kuuluminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueeseen sisältyvien yksittäisten rakennettujen kohteiden suojelu ratkaistaan asemakaavalla.

Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema, Jokelan teollisuusalue, Klaavolan tila ja Hyrylän kasarmialue, Rusutjärven, Siipoon ja Nahkelan kylien viljelymaisema sekä Tuusulanjokilaakson kulttuurimaisema on yleiskaavassa merkitty maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema- ja rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Avoimet maisema-alueet tulee säilyttää avoimina.

Lisäksi yleiskaava-alueelle on osoitettu maisemallisesti arvokkaita alueita, joiden rakentamisessa ja suunnittelussa on huomioitava kulttuurimaiseman ja siihen liittyvien merkittävien rakennusten arvot. Avoimet maisema-alueet tulee säilyttää avoimina.

Yleiskaavassa on osoitettu teiden ja katujen linjauksia. Lisäksi kaavassa on osoitettu muun ohella paikallisia liikenteen yhteystarpeita, joiden sijainti, toteuttamismahdollisuudet ja -tavat tutkitaan tarkemmilla selvityksillä sekä joukkoliikenteen laatuikäytäviä, jotka voidaan toteuttaa myös raideliikenneyhteytenä. Kaava-alueelle on osoitettu myös ohjeellisia ulkoilureittejä sekä viheryhteystarpeita. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu ekologistia yhteystarpeita, jotka kuvaavat alueen merkittävimpiä luonnonarvoalueita yhdistäviä ekologistia käytäviä, joiden jatkuvuus tulee turvata.

Kaava-alueen eteläosaan on merkitty raideliikenteen yhteystarve. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan maakuntakaavan Tallinna-tunneliin liittyvät liikenteen yhteystarpeet. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan liikenteen yhteystarpeet, joiden tarkka sijainti tai toteutustapa vaatii tarkempaa selvittämistä. Nuolen sijainti ei ole kartalla yksiselitteinen. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Kaava-alueen eteläosaan on merkitty liikennetunnelin ohjeellinen linjaus. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan ohjeellinen varaus maanalaiselle rautatielle.



## 2.4 Oikeudellinen arviointi

### 2.4.1 Hallinto-oikeuden toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaavan hyväksyvällä kunnan toimielimellä on kunnan itsehallinnon perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa oikeus päättää kaava-alueesta, kaavoituksen aikataulusta sekä siitä, minkälainen kaava suunnittelualueelle laaditaan. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus ei myöskään voi muuttaa kunnan toimielimen hyväksymää kaavaa muissa kuin maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa, joista ei nyt ole kysymys. Hallinto-oikeus tutkii siten tässä asiassa vain sen, onko yleiskaavan hyväksymistä koskeva kunnanvaltuuston päätös valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

### 2.4.2 [REDACTED] valitus lukuun ottamatta valitusperusteita, jotka koskevat virkistysaluemerkintää

#### 2.4.2.1 Esteellisyyttä, menettelyä ja vuorovaikutusta koskevat valitusperusteet

[REDACTED] on katsonut, että Tuusulan kunnan pormestari Kalle Ikkela on ollut esteellinen osallistumaan yleiskaavan käsittelyyn.

Asiassa saadun selvityksen mukaan Tuusulan kunnan pormestarina sekä kunnanvaltuutettuna ja kunnanhallituksen puheenjohtajana toimiva Ikkela on osallistunut Tuusulan yleiskaava 2040:n käsittelyyn eri toimielimissä. Ikkela on kuitenkin ilmoittanut valtuustossa ja osin muissakin toimielimissä olevansa esteellinen käsittelemään yleiskaavaa. Tuusulan kunnanhallituksen lausunnossa on todettu, että epäily esteellisyydestä on perustunut Ikkelan ilmoituksen mukaan siihen, että hänen entinen puolisonsa omistaa maata Tuusulan kunnan alueella. Ikkela on ilmoittanut, ettei hänellä ollut tuossa vaiheessa, eikä ole vielä, tarkkaa tietoa maanomistuksen sijainnista. Kunnanhallitus on lausunnossaan katsonut, ettei Ikkela ole ollut missään yleiskaavakäsittelyn vaiheessa esteellinen osallistumaan yleiskaavan valmisteluun tai päätöksentekoon.

Hallinto-oikeus toteaa, että se voi tämän valitusasian yhteydessä arvioida Ikkelan esteellisyyttä ainoastaan valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyyn yleiskaavan käsittelyssä. Sitä seikkaa, onko Ikkela ollut esteellinen osallistumaan Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaa koskevaan

päätöksentekoon, ei ratkaista tämän valitusasian yhteydessä. Ikkelä ei ole osallistunut yleiskaavan käsittelyyn valtuustossa, mistä syystä hänen esteellisyyttään arvioidaan hallintolain 27 ja 28 §:ssä säädetyn perusteella. Hallinto-oikeus toteaa arviointinsa lähtökohtana, että entistä puolisoa on hallintolain 28 §:n 2 momentin 2 kohdassa ja 3 momentissa säädetty huomioon ottaen pidettävä Ikkelän läheisenä. Ikkelän entisen puolison isää voitaisiin puolestaan pitää hänen läheisenään hallintolain 28 §:n 2 momentin 1 kohdan perusteella, mikäli tämä olisi Ikkelälle erityisen läheinen henkilö.

Hallinto-oikeus toteaa, että asianosaisasemaan pohjautuva esteellisyys syntyy, jos asia koskee virkamiehen tai hänen läheisensä oikeutta, etua tai velvollisuutta siten, että tätä on kohdeltava asiassa asianosaisena. Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty yleiskaava on yleispiirteinen yleiskaava, jossa on osoitettu merkittävä osa Tuusulan kunnan maankäytöstä. Kaavan perusteella ei voida suoraan myöntää rakennuslupia. Hallinto-oikeus toteaa, että Ikkelän entisen puolison tai Ikkelän entisen puolison isän maanomistukset Tuusulan kunnan alueella eivät tee heistä asianosaisia yleiskaava-asiassa. Ikkelän ei näin ollen voida katsoa olleen esteellinen osallistumaan yleiskaavan käsittelyyn hallintolain 28 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella.

Koska hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetty esteellisyysperuste koskee ainoastaan hallintolain 28 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua läheistä, ei Ikkelän voida katsoa olleen esteellinen myöskään sillä perusteella, että yleiskaavasta olisi ollut odotettavissa erityistä hyötyä hänen entiselle puolisolleen. Kun lisäksi otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys, ei kaava-asian ratkaisusta voida katsoa olevan odotettavissa hallintolain tarkoittamaa erityistä hyötyä kaava-alueella mahdollisesti maata omistavalle Ikkelän entisen puolison isälle. Asiassa ei ole valituksessa esitetyn perusteella ilmennyt muutakaan esteellisyysperustetta, jonka johdosta Ikkelä olisi ollut esteellinen osallistumaan yleiskaavan käsittelyyn. Päätös ei ole siten syntynyt esteellisyyden vuoksi virheellisessä järjestyksessä.

██████████ on esittänyt valituksenalaisen päätöksen olevan lainvastainen päätöksen muotoon ja esitystapaan liittyvien edellä tarkemmin selostettujen seikkojen johdosta.

Valituksenalaisella päätöksellä on hyväksytty Tuusulan yleiskaava 2040. Päätöksen otsikosta käy ilmi kaavan numero 1005. Päätöksessä on myös mainittu asian valmistelija sekä tämän yhteystiedot. Valituksenalaisen päätöksen liitteenä on ollut muun ohella päivätty kaavakartta, jossa on merkintä kaavakartan allekirjoittajista. Kaavakartta on allekirjoitettu sähköisesti. Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaava esitetään kartalla ja kaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset. Valituksenalaisen päätöksen sisällön on katsottava olevan selvä eikä päätöksessä ole muotovirhettä. Kaavan nimellä tai kaavan hyväksymisajankohdalla ei ole oikeudellista merkitystä yleiskaavan lainmukaisuuden kannalta.

██████████ on valituksessaan katsonut, että yleiskaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen muutettu olennaisesti Tallinna-tunnelin, Sahankulman ympäristön ja Riihikallion C-1- ja C-2-alueiden, ET-kohdemerkintää koskevan kaavamääräyksen sekä AH-merkinnän ja siihen liittyvän kaavamääräyksen

osalta, ja kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville. Lisäksi hän on katsonut, että kaavaehdotus olisi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville, koska siihen on edellä mainittujen olennaisten muutosten lisäksi tehty kokonaisuus huomioon ottaen paljon muitakin muutoksia. [REDACTED] mukaan kaavaehdotuksesta olisi pitänyt pyytää uudelleen lausunnot ainakin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta ja kunnan tekniseltä lautakunnalta ja myös viranomaisneuvottelu olisi pitänyt järjestää uudelleen.

Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.12.2021–31.1.2022 välisen ajan. Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset on lueteltu kaavaselostuksen kohdassa 3.4. Kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen muutettu muun ohella Tallinna-tunnelin osalta siten, että kaavakartasta on poistettu maanalainen raideliikenteen yhteystarve ja kaavakarttaan on lisätty raideliikenteen yhteystarve maakuntakaavan mukaiselle paikalle. Riihikallion alueen osalta kaavaehdotusta on muutettu siten, että aluevaraus C on poistettu ja alue on uudelleen muotoiltuna osoitettu C-2-alueeksi Tuusulanväylän ja Haukantien risteysalueella. Sahankulman aluetta on muutettu siten, että alue, joka oli osoitettu KM- ja AK-alueiksi, on muutettu C-1-alueeksi. ET-merkintään on lisätty seuraava määräys: ”*Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa varten. Kuninkaanlähteen ET on varattu vedenottamoa varten. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pohjaveden laatua tai määrää. Kohdemerkinnän laajuus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.*” Kyläaluetta tarkoittava AT-merkintä on muutettu merkinnäksi AH, johon liittyy seuraava kaavamääräys: ”*Asemakaavan ulkopuolinen asumisen alue. Alue, jolla on asuinrakennuksia tai loma-asuntoja. Rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuin. Olevien rakennusten korvaaminen tai laajentaminen on sallittua.*” Kaavaehdotusta ei ole muutosten johdosta asetettu uudelleen nähtäville.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei Tallinna-tunnelin merkintätapaa koskevaa muutosta ole erityisesti merkinnän yleispiirteisyyteen nähden pidettävä kaavaehdotuksen olennaisena muuttamisena. Riihikallion ja Sahankulman alueille tehdyt muutokset eivät ole olleet olennaisia, kun otetaan huomioon, että C-1- ja C-2-merkinnät sallivat alueille pääosin saman luonteisia toimintoja, mukaan lukien mahdollisuudet vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamiseen, kuin alueiden aiemmat kaavamerkinnät. Myöskään ET- ja AH-merkintöjä koskevia muutoksia ei ole erityisesti yleiskaavan yleispiirteinen luonne ja se, että AH-merkintään liittyvä kaavamääräys on pääosin samansisältöinen kuin AT-alueita koskenut kaavamääräys, huomioon ottaen pidettävä kaavaehdotuksen olennaisina muutoksina.

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavaehdotukseen on nähtävillä olon jälkeen tehty edellä mainittujen muutosten lisäksi lukumäärällisesti useita muitakin muutoksia. Yksistään tämä seikka ei kuitenkaan tarkoita, että yleiskaavaehdotusta olisi muutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettulla tavalla, mikäli yksittäiset muutokset eivät ole olleet olennaisia. Valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella muitakaan yleiskaavaan tehtyjä muutoksia olisi yksittäisinä tai kokonaisuutena arvioiden syytä pitää olennaisina.

Nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti pyydetty ja saatu lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Uudenmaan liitolta ja kunnan tekniseltä lautakunnalta. Asiassa ei ole ilmennyt seikkoja, joiden vuoksi lausunnot olisi pitänyt pyytää uudelleen. Lisäksi 17.5.2023 kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on järjestetty viranomaisneuvottelu, eikä asiassa ole ilmennyt seikkoja, joiden vuoksi neuvottelu olisi pitänyt järjestää uudelleen. Tuusulan kunnanhallituksen lausunnosta käy ilmi, että kaavaehdotuksesta on käyty nähtävillä olon ja viranomaisneuvottelun jälkeen vielä useita työneuvotteluja eri viranomaistahojen kanssa. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä, vaikka yleiskaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta ei ole pyydetty uusia lausuntoja eikä uutta viranomaisneuvottelua ole järjestetty.

██████████ on edelleen esittänyt, että vuorovaikutus on ollut puutteellista muun ohella kaavaselostuksen osalta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä edellä todetulla tavalla ja osallisilla on ollut tilaisuus tehdä siitä muistutuksia. Hallinto-oikeus katsoo, ettei vuorovaikutus ole ██████████ valituksessaan esittämällä myös kaavaselostusta koskevilla perusteilla ollut siten puutteellista, että valtuuston päätös sen johdosta olisi lainvastainen.

██████████ valituksen mukaan lausuntoihin ja muistutuksiin annetuissa vastineissa on virheellisiä toteamuksia eikä muutoksia ole perusteltu riittävästi.

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet, joissa on otettu kantaa muistutuksissa ja lausunnoissa esitettyihin seikkoihin. Yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen sen johdosta, että vastineissa on ██████████ näkemyksen mukaan virheellisiä tai riittämättömiä perusteluita.

#### 2.4.2.2 Yleiskaavan sisältöä koskevat valitusperusteet

██████████ valituksen mukaan maakuntakaava ei ole ollut ohjeena yleiskaavaa laadittaessa Tallinna-tunnelin osalta.

Kaavaselostuksen mukaan Tallinna-tunneli yhdistäisi lähi- ja kaukoliikenteen matkustajat Helsinki-Vantaan lentoaseman, Pasilan aseman ja Helsingin keskustan kautta. Reitti yhdistyisi muun Suomen henkilöliikenteeseen suunnitellun Lentoradan kautta ja liittäisi Tallinnan suunnan rahtiliikenteen Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä sijaitsevalla rahtiterminaalialueella rautatieverkostoon Hanko-Hyvinkää-radan kautta, tieverkostoon valtateiden 3 ja 4 Tuusulan kautta yhdistävää Kehä IV:sta pitkin sekä lentoliikenteeseen.

Kysymyksessä oleva raideyhteys on osoitettu maakuntakaavassa liikenteen yhteystarvetta tarkoittavalla merkinnällä. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan nuolen sijainti ei ole kartalla yksiselitteinen. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Tallinna-tunnelin yhteystarve on osoitettu yleiskaavassa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkentuvana raideliikenteen yhteystarpeena ja se sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle alueelle. Kaavamääräyksen mukaan nuolen sijainti ei ole kartalla yksiselitteinen.

Uudenmaan liitto on edellyttänyt kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Tallinna-tunnelin osalta, että radat, jotka yhdistävät terminaalien tunneliin ja Hanko–Hyvinkää-rataan merkitään raideliikenteen yhteystarpeina, jotka mahdollistavat molemmat, sekä pinta- että tunneliratkaisun, sillä yhteyksien toteuttamistavasta ei ole vielä tehty suunnitelmia eikä päätöksiä.

Hallinto-oikeus toteaa, että se valituksessa todettu seikka, ettei liikenneyhteyden sijainti ole tarkentunut yleiskaavassa, ei tee yleiskaavasta maakuntakaavan vastaista. Ylikunnalliseen ja -kansalliseen, vielä keskeneräiseen ratayhteyshankkeeseen liittyvä raideliikenteen yhteystarve on voitu osoittaa yleiskaavassa sijainniltaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkentuvana. Yleiskaavan suunnittelumääräys on ohjeena yhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, eikä yleiskaava ole näiltä osin oikeusvaikutuksiltaan epäselvä.

Valo-Wossilus on valituksessaan myös katsonut, että Ruotsinkylä–Myllykylä II-osayleiskaavan pohjoisosaan osoitettu yhdyskuntateknisen huollon aluetta koskeva merkintä on epäselvä ja että sen liikenteelliset vaikutukset olisi pitänyt arvioida.

Raatipelta koskeva yhdyskuntateknisen huollon alue on merkitty yleiskaavaan kohdemerkinnällä, jonka laajuus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Tuusulan kunnanhallituksen lausunnon mukaan Raatipellon alue on huomioitu yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alue -kohdemerkinnällä yhtenä potentiaalisena ylijäämämaiden sijoituspaikkana. Varausta ei ole esitetty aluevarauksena, koska tätä merkintätapaa ei ole nähty nykyisessä suunnittelutilanteessa tarkoituksenmukaisena.

*Ympäristöministeriön oppaassa II Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset on todettu, että yleiskaavassa voidaan käyttää aluevarauksia korvaavia kohdemerkintöjä silloin, kun kaavan mittakaavasta tai suunnittelun yleispiirteisyydestä johtuen aluevarauksen ulottuvuutta ei ole tarkoituksenmukaista esittää kaavassa.*

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen kunta on voinut sille kuuluvan harkintavallan puitteissa osoittaa yhdyskuntateknisen huollon alueen Raatipellon alueelle kohdemerkinnällä. Alueen käyttötarkoitus on määritelty yleiskaavatasolla riittävän tarkasti, eikä merkintä ole myöskään oikeusvaikutuksiltaan epäselvä. Yleiskaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueen kohdemerkintä sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle maaneshuollon kehittämisalueelle sekä Ruotsinkylä–Myllykylä II-osayleiskaavassa osoitetun ylijäämämaiden loppusijoitukseen varatun alueen reunalle. Tähän nähden yleiskaavassa osoitetun kohdemerkinnän ei ole katsottava perustuvan sen ohjaustarkkuus huomioon ottaen riittämättömään vaikutusten arviointiin liikenteellisten vaikutusten osalta.

Valo-Wossilus on valituksessaan katsonut, että Tuusulanväylän länsipuolelle Sahatien molemmille puolille osoitettu keskustatoimintojen alue (C-1) on maakuntakaavan vastainen, koska maakuntakaavassa ei ole osoitettu keskustatoimintojen aluetta kyseiseen paikkaan. Valo-Wossilus on lisäksi katsonut, että yleiskaava on näiltä osin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastainen, koska C-1-aluetta ei ole ulotettu myös Tuusulanväylän itäpuolelle Fallbackantien molemmille puolille.

Tuusulanväylän länsipuolelle Sahatien molemmille puolille yleiskaavassa osoitettu keskustaan soveltuvalle asumiselle, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen varattu keskustatoimintojen alue, alakeskus (C-1) sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavassa voidaan osoittaa paikallisia keskustatoimintojen alueita myös sellaisille alueille, joita ei ole maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueiksi. Koska yleiskaavan C-1-alue sijoittuu edellä kerrotusti maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, on maakuntakaava ollut näiltä osin riittävässä määrin ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

Valituksessa viitattu Tuusulanväylän itäpuolella Fallbackantiehen rajautuva alue sijoittuu voimaan jäävän Sulan osayleiskaavan alueelle. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan Sulan osayleiskaava on verrattain uusi ja ajantasainen, eikä kunta ole nähnyt tarpeellisena päivittää koko osayleiskaavan aluetta eli Tuusulanväylän itäpuolta ja Fallbackantien vartta. Merkittäviä kaavamutostarpeita on sen sijaan Tuusulanväylän länsipuolella Sahatien ympäristössä. Lukio ja yläkoulu poistuvat Sahatien pohjoispuolelta. Sahatien–Moukarinkujan ympäristöön kohdistuu myös muutospaineita ja alueella on kolme asemakaavatyötä vireillä. Kunnalla on alueella maanomistusta, kun taas Tuusulanväylän itäpuoli on yksityisomistuksessa olevaa pientaloaluetta, jonka muuttumisen keskustatoiminnoille voidaan arvioida olevan kaavan tavoitevuoteen mennessä haastavaa.

Siltä osin kuin valituksessa on katsottu, että yleiskaavaa laadittaessa olisi tullut selvittää mahdollisuus ulottaa C-1-merkintä myös Tuusulanväylän itäpuolelle, hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on laaja harkintavalta muun ohella sen suhteen, millaista maankäyttöä se kullekin alueelle osoittaa. Kun otetaan huomioon, että maankäyttö- ja rakennuslaki tai -asetus eivät lähtökohtaisesti edellytä sellaisten maankäytöllisten vaihtoehtojen selvittämistä osana kaavoitusta, joita yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen ei edellytä, sekä kunnanhallituksen lausunnossa edellä esitetty, päätös ei ole näiltä osin perustunut riittämättömiin selvityksiin.

Kaavaselostuksen mukaan Sahatien risteysalue sijaitsee kehitettävän joukkoliikenteen runkoyhteyden varrella. Alue on saavutettavissa helposti

joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Sahatien alueen saavutettavuus paranee uusien ja parannettavien väylien sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä. Yleiskaavaa varten on laadittu liikenteellisiä tarkasteluja ja liikennemalleja, joissa on muun ohella tarkasteltu Sahakulman liikennejärjestelyjä.

Kun edellä mainitun lisäksi otetaan huomioon yleiskaavan ohjaustarkkuus sekä C-1-alueen pienialaisuus, hallinto-oikeus katsoo, että yleiskaava-asiakirjojen perusteella on arvioitavissa riittävällä tarkkuudella yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten täyttymistä C-1-alueen liikenteen järjestämisen osalta. Liikennejärjestelyjen tarkempi suunnitteleminen tapahtuu yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Hallinto-oikeus toteaa, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttäviiä maankäytöllisiä perusteita.

Edellä mainitun perusteella kaavaratkaisulle, jossa Tuusulanväylän ja Sahantien risteysalue on osoitettu C1-alueeksi ja Tuusulanväylän itäpuolella on jätetty voimaan Sulan osayleiskaava, on katsottava olleen hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, eikä kaavaratkaisua ole pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisena.

Valo-Wossilus on valituksessaan katsonut, että Hämeentien ja Rusutjärventien risteyksen osoittamiselle AH-alueeksi ei ole perusteita. Hän on lisäksi katsonut, että yleiskaavassa osoitetut AH-alueet ovat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisia.

Kaavamääräyksen mukaan asemakaavan ulkopuolisen asumisen alue (AH) on aluetta, jolla on asuinrakennuksia tai loma-asuntoja ja jolla rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisuin. Olevien rakennusten korvaaminen tai laajentaminen on sallittua.

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan taajaman reunamille jäävät asutuskeskittymät on yleiskaavassa osoitettu AH-merkinnällä. Kunnan kaavoitussuunnitelmissa on ollut kunnan kasvuun nähden liikaa hankkeita. Kaikkia yksittäisin suunnittelutarveratkaisuin ja poikkeusluvin syntyneitä asutuskeskittymiä ei ole tarpeen asemakaavoittaa yleiskaavan tavoitevuoteen mennessä.

Hallinto-oikeus toteaa, että suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä, jossa muun ohella edellytetään, ettei rakentaminen suunnittelutarvealueella saa aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Sillä seikalla, että Hämeentien ja Rusutjärventien risteyksen alue on yleiskaavassa osoitettu asemakaavan ulkopuolisen asumisen alueeksi, ei ole yksin ratkaisevaa oikeudellista merkitystä arvioitaessa

suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä yksittäisen rakennushankkeen osalta. Kaavaratkaisulle on esitetty hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita, eikä sitä ole pidettävä maanomistajien yhdenvertaista kohtelun vaatimuksen vastaisena. AH-alueita koskevaa kaavamääräystä on pidettävä myös oikeusvaikutuksiltaan riittävän selvänä.

██████████ on katsonut, että yleiset kaavamääräykset sekä keskustatoimintojen alueita ja asuinalueita koskevat kaavamääräykset ovat oikeusvaikutuksiltaan epäselviä. Valituksen mukaan asuinalueiden vaihteellisuuden määrittely ei perustu riittäviin selvityksiin eikä pienkerrostaloja voi sallia AP-alueilla.

Hallinto-oikeus katsoo, että yleiskaavan yleiset kaavamääräykset sekä keskustatoimintojen alueita ja asuinalueita koskevat kaavamääräykset ovat yleiskaavan ohjaustarkkuuteen nähden riittävän selkeitä ja täsmällisiä.

Yleiskaavan kaavaselostuksen mukaan yleiskaavassa uudet asemakaavoitettavat asuinalueet on jaoteltu kahteen vaiheeseen. Hankkeet on vaiheistettu, jotta suunnittelu, maanhankinta ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan ajoittaa tarkoituksenmukaisesti. Kaavan lähtökohtana on osoittaa asumisen laajenemisalueet mahdollisuuksien mukaan kunnan omistamille maille ja tukeutuen olemassa olevaan palvelu- ja liikenneverkkoon. Myös pitkällä olevat asemakaavasuunnitelmat ja uudet osayleiskaavaratkaisut on otettu yleiskaavan pohjaksi. Hallinto-oikeus katsoo, että asuinalueiden vaihteellisuus perustuu riittäviin selvityksiin.

Siltä osin kuin Valo-Wossilus on katsonut, ettei AP-alueille voi sallia pienkerrostaloja, hallinto-oikeus viittaa *Ympäristöministeriön oppaaseen 11 Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset*, jonka mukaan pientalovaltainen asuntoalue (AP)-merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Yleiskaavalla voidaan tarvittaessa täsmentää kerros- ja pientalojen kerrosalojen suhdetta kuitenkin siten, että pääosa kerrosalasta sijoittuu pientaloihin. Hallinto-oikeus katsoo, että kunta on voinut sille maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n perusteella kuuluvan harkintavallan nojalla sallia AP-alueille myös pienkerrostalojen rakentamisen.

██████████ on valituksessaan esittänyt palvelun ja hallinnon alueita (P) koskevia valitusperusteita.

Paijalan alueen koulu sijaitsee alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Vaunukankaan koulu sijaitsee puolestaan alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu omakotivaltaiseksi asuinalueeksi (AO). AP- ja AO-alueita koskevissa kaavamääräyksissä on muun ohella määrätty, että alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita. Yleiskaavassa on tältä osin otettu huomioon olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö sekä asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla.

Palvelun ja hallinnon alueita (P) koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan julkisille tai yksityisille palveluille, kuten koulutus-, seurakunta-,



matkailu-, virkistys-, museo- ja majoituspalveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa asumista. Yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen kaavamääräystä ei ole pidettävä epäselvänä sillä perusteella, ettei kaavamääräyksessä ole eritelty eri toimintojen sijoittumista palvelun ja hallinnon alueille. Kaavamääräyksen oikeusvaikutuksia on pidettävä riittävän selvinä. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Virkistysalueiden riittävyys arvioidaan suhteessa koko kaava-alueeseen eikä se, ettei P-alueita koskevassa kaavamääräyksessä ole erikseen edellytetty, että alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita, tee yleiskaavamääräyksestä lainvastaista. Anttilan tilakeskuksen osalta P-kaavamerkintä perustuu kunnanhallituksen lausunnon mukaan kansainväliseen Europan-kilpailuun, jossa etsittiin uudenlaista asumista ja palveluita yhdistävää aluetta. Kaavaratkaisun on Anttilan tilakeskuksen osalta katsottava perustuvan riittäviin selvityksiin.

██████████ on valituksessaan katsonut, että pyöräilyn runkoverkkoa koskevan kaavamääräyksen oikeusvaikutus jää epäselväksi. Valituksen mukaan pyöräilyverkon korostaminen jalankulun kustannuksella ei luo turvallista liikenneympäristöä ja pyöräilyverkko-merkinnät tulee poistaa niiltä kohdilta, jotka on tarkoitettu myös jalankululle.

Yleiskaava-alueelle on yleiskaavassa merkitty pyöräilyn runkoverkko, jota koskevan kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan keskeinen pyöräilyn pääverkko, joka muodostaa pitkämatkaisen pyöräilyn hyvän palvelutason runkoverkon. Pyöräilyn runkoverkko sijoittuu pääliikenneväylien varsille. Hallinto-oikeus toteaa, että liikenneyhteyksien tarkempi suunnittelu tapahtuu muun ohella asemakaavoitus- sekä katusuunnitelmavaiheissa eikä yleiskaavaa ole pidettävä lainvastaisena pyöräilyn runkoverkon osalta.

#### 2.4.3 H. G. Paloheimo Oy:n valitus (myöhemmin myös yhtiö)

H. G. Paloheimo Oy on valituksessaan vaatinut yleiskaavan kumoamista omistamilleen kiinteistöille Kolsa 858-405 ██████████, Kolsa 858-409 ██████████, Kolsa 858-409 ██████████ ja Wantakorpi 858-██████████ osoitetun M-varauksen ja reservialue-merkinnän osalta sekä siltä osin kuin yleiskaavassa on osoitettu yhtiön omistamille kiinteistöille sl-varauksilla luontokohteita. Yhtiö on valituksessaan lisäksi muun ohella todennut, ettei sen esittämiä kannanottoja ole otettu kaavavalmistelussa huomioon.

Vuorovaikutusta koskevilta osin hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutusmenettelyn tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu siihen, ettei esitettyjä mielipiteitä ja tehtyjä muistutuksia ole otettu huomioon, hallinto-oikeus toteaa, ettei osallistumisesta ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä rajoiteta kunnan toimielimen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Se, etteivät annetut muistutukset ole

johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen, ei siten tee menettelyä lainvastaiseksi.

H. G. Paloheimo Oy:n omistamat edellä mainitut kiinteistöt sijoittuvat valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyssä yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueelle (M), joka on merkitty myös reservialueeksi, sekä työpaikka-alueelle (TP).

Siltä osin kuin valituksessa on katsottu kaavaratkaisun olevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen, hallinto-oikeus toteaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, samoin kuin kaavojen sisältövaatimukset, edellyttävät käytännössä useiden erisuuntaisten näkökohtien ja maankäyttötarpeiden yhteensovittamista kaavaa laadittaessa. Tästä syystä kaikkia eri tavoitteita ei useinkaan ole mahdollista ottaa täysimääräisesti huomioon. Se, onko eri tavoitteet otettu riittävästi huomioon kaavaa laadittaessa, tulee viime kädessä arvioitavaksi, kun valitusten johdosta ratkaistaan, perustuuko kaava riittäviin selvityksiin ja onko se kysymyksessä olevalle kaavalle säädettyjen sisältövaatimusten mukainen. Tähän nähden ja kun otetaan huomioon jäljempänä kaavaratkaisun lainmukaisuudesta todettu, yhtiön omistamiin edellä mainittuihin kiinteistöihin kohdistuva yleiskaavan M-kaavamerkintä ei ole lainvastainen sillä perusteella, että yksittäisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei olisi riittävästi otettu huomioon kaavaa laadittaessa.

Yhtiön omistamat edellä mainitut kiinteistöt sijoittuvat Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Merkinnän kuvauksen mukaan kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Vyöhykkeellä voi asuminen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Edellä sanottu huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että maakuntakaava on yhtiön omistamia kiinteistöjä koskevilta osin ollut riittävästi ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Yleiskaava ei ole näiltä osin maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen myöskään sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että alue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetun keskustatoimintojen alueen vieressä.

Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että Palojoen asemakaavatyö ei ole ollut seitsemään vuoteen mukana kaavoitussuunnitelmassa. Yhtiön omistamien kiinteistöjen hyvästä liikenteellisestä sijoittumisesta huolimatta mitoituksen ja Jokelan taajaman kasvuvauhdin vuoksi alueen merkitsemistä asemakaavoitettavaksi ei ole nähty yleiskaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä tarpeelliseksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on laaja harkintavalta sen suhteen, missä järjestyksessä se haluaa alueitaan kehitettävän. Kun maankäyttö- ja rakennuslaissa on nimenomaiset säännökset siitä, millä edellytyksillä

yleiskaava voidaan hyväksyä, aiemmin hyväksytystä yleiskaavasta tai asemakaavasta ei sellaisenaan muodostu estettä laatia kunnan maankäyttötarpeiden muuttuessa alueelle tulevaa asemakaavoitusta toisenlaiseen maankäyttöön ohjaavaa yleiskaavaa. Hallinto-oikeus myös toteaa, ettei yleiskaava ole voimassa asemakaava-alueella muutoin kuin maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Kunta on esittänyt yhdyskuntarakenteeseen liittyviä hyväksyttäviä maankäyttöllisiä perusteita yleiskaavan M-kaavamerkinnälle. Kun edellä todetun lisäksi otetaan huomioon, että kysymyksessä olevat kiinteistöt on osoitettu yleiskaavassa M-kaavamerkinnän ohella myös reservialueeksi sekä osittain TP-alueiksi, ei yleiskaavaratkaisusta ole katsottava näiltä osin aiheutuvan maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Yhtiön alueelle laatimalla asemakaavalla ja siihen liittyvillä yhtiön ja kunnan välillä käydyillä maankäyttösopimusneuvotteluilla ei ole oikeudellista merkitystä yleiskaavan lainmukaisuutta arvioitaessa. Kaavaratkaisua ei ole pidettävä muutoinkaan valituksessa esitetyillä perusteilla yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastaisena.

Yhtiön omistamalle kiinteistölle 858-405-██████ on yleiskaavassa merkitty viisi paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokasta alueen osaa, joista neljä muodostaa alueen sl(12), joka on kaavaselostuksen liitteenä olevassa luontokohteiden kuvauksessa nimetty alueeksi Palojoenpuiston lammet ja metsä, sekä yksi alueen sl(24), Virtalantien pohjoispuolinen lampi.

Luontokohteiden kuvauksen mukaan Palojoenpuiston lammet ja metsä (12,3 ha) sijaitsevat Pohjois-Jokelassa. Lampi ympäristöineen on viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja lammen länsipuolinen metsä on liito-oravan elinaluetta. Lisäksi alueella lahokaviosammalta. Virtalantien pohjoispuolinen lampi (1,7 ha) sijaitsee Jokelan pohjoispuolella Takojan alueella. Lampi on vanha savenottoaika ja se on viitasammakon lisääntymispaikka. Lisäksi alue on luokiteltu linnustollisesti arvokkaaksi.

*Esa Lammin ja Marko Vauhkonen Uudenmaan lahokaviosammaleesiintymien luokittelu ja priorisointi, 30.4.2019 selvityksen* mukaan Tuusulan alueelta on löytenyt lahokaviosammalta kolmelta kuusenkannolta Palojoenpuiston metsäalueelta Jokelan taajaman läheltä keväällä 2017. Paikallinen luontoharrastaja on seurannut kasvupaikkoja ja löytänyt myös uusia esiintymiä: keväällä 2018 paljastui kymmenen uutta kasvupaikkaa (Vauhkonen 2018) ja syksyllä vielä kuusi uutta. Löydöt keskittyvät saman metsäalueen eri osiin vajaan puolen kilometrin päähän toisistaan. Esiintymät ovat runsaita ja kuuluvat Uudenmaan tärkeimpiin.

*Raportissa Palojoenpuiston asemakaavan muutos Luonnos, Luontoselvityksen erillisselvitykset (29.11.2012, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)* on todettu, että Palojoenpuiston alueella elää liito-orava. Selvitysalueella on silmämääräisesti arvioiden runsaasti liito-oravalle mahdollisesti sopivia elinympäristöjä. Metsäpohja on laajalti liito-oravan suosimaa lehtomaista kangasta tai lehtoa. Havaintoja liito-oravasta on vain kahdesta kohdasta. Toinen löytöpaikka oli Palojoen sivupuron varressa hyvin varttuneen kuusikon alueelta ja toinen selvitysalueen keskiosan varttuneen metsäalueen

pohjoislaidalla sähkölinjan vieressä. Havaintopisteiden välimatka oli vain satoja metrejä, joten ne voivat koskea samaa esiintymää. Havaintojen perusteella liito-oravan pesintä alueella on mahdollista, vaikkakaan varsinaisia pesäpuita ei löydetty. Havaintojen perusteella papanapuiden lähiympäristö tulee rajata liito-oravan elinalueeksi ja liito-oravan kulkuyhteydet alueella on pyrittävä turvaamaan.

*Tuusulan Paljoenpuiston viitasammakko- ja liito-oravaselvityksessä 2014 (28.5.2014, Pekka Routasuo)* on tehty havaintoja viitasammakon esiintymisestä kuudessa lammessa. Selvityksen suositusten mukaan lammille tai niiden läheisyyteen ei tule osoittaa nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä.

*Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tarkastuspöytäkirjan 5.4.2017* mukaan Paljoenpuiston alueelta löydettiin kaksi liito-oravan käytössä olevaa risupesää. Pesien alla oli runsaasti liito-oravan papanoita ja pesissä oli tuoreita sammaleita. Lisäksi löydettiin kaksi puuta, joiden juurella oli papanoita.

Hallinto-oikeus toteaa edellä mainittujen selvitysten perusteella, että yleiskaavassa sl(12)- ja sl/(24)-merkinnöillä rajatuille alueen osille sijoittuu lahopaviosammal-, liito-orava- ja viitasammakoesiintymiä. Luontoselvityksissä tehtyjen havaintojen oikeellisuutta ei ole syytä epäillä. Hallinto-oikeus katsoo, että yleiskaavamerkinnot sl(12) ja sl(24) perustuvat merkintöjen oikeusvaikutukset huomioon ottaen yleiskaavatasolla riittävän ajankohtaisiin selvityksiin. Selvitysten riittävyyttä ei ole syytä arvioida toisin sillä valituksessa esitetyllä perusteella, ettei lahopaviosammal ole enää luonnonsuojelulain (1096/1996) 47 §:n mukainen erityisesti suojeltava laji etenkin, kun otetaan huomioon, että lahopaviosammal on suojelukategorialtaan kuitenkin edelleen luonnonsuojelulain (1096/1996) 46 §:ssä tarkoitettu uhanalainen laji.

Kaavamerkintään sl liittyvän kaavamääräyksen mukaan alueen luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa. Merkintä on päällekkäinen samaa aluetta koskevien aluevarausmerkintöjen kanssa ja ohjaa ottamaan alueen luontoarvot huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja käytössä. Kaavaselostuksessa on todettu, että alueita ei ole tarkoitus perustaa luonnonsuojelualueiksi luonnonsuojelulain nojalla, vaan niiden luontoarvot turvataan kaavamääräyksillä. Tähän nähden sl(12)- ja sl(24)-merkinnöistä ei aiheudu yhtiölle maanomistajana kohtuutonta haittaa.

Siltä osin kuin valituksessa on esitetty, että kaavaratkaisu on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen, hallinto-oikeus toteaa, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

Edellä perusteluissa esitetyn perusteella yhtiön kiinteistöille osoitetulle kaavaratkaisulle on katsottava olleen hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, eikä kaavaratkaisua ole pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisena.

*2.4.4 Tuusulan Paijalan kylän yhteisen venevalkaman osakaskunnan valitus sekä [REDACTED] valitus siltä osin kuin se koskee kiinteistöä Venevalkama 858-409-[REDACTED]*

Kiinteistö Venevalkama 858-409-[REDACTED] on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (V), joka varataan lähivirkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Kiinteistön poikki on osoitettu kulkemaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavaehdotusta on nähtävillä olon jälkeen muutettu virkistysaluetta koskevan kaavamääräyksen osalta siten, että kaavamääräys ”*Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. -- Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2 §)*” on muutettu muotoon ”*Alue varataan lähivirkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. -- Alueella sallitaan vain virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen (MRL 43.2 §)*”. Kaavaehdotusta ei ole muutoksen johdosta asetettu uudelleen nähtäville.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei edellä mainitussa virkistysaluetta koskevassa lähinnä kirjoitusasua koskevassa kaavamääräyksen muutoksessa ole kysymys sellaisesta olennaisesta muutoksesta, jonka johdosta yleiskaava olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavaselostuksesta ilmenevät maankäyttö- ja rakennusasetuksen 17 §:n 1 momentissa edellytetyt tiedot. Hallinto-oikeus katsoo myös, että virkistysaluetta koskevan V-kaavamerkinnän ja siihen liittyvän kaavamääräyksen ohjausvaikutusta on pidettävä selvänä.

Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että yleiskaavatyön pohjalle on laadittu *Anttilan tilakeskuksen rannan virkistyskäytön kehittämissuunnitelma* sekä laajemman alueen kattava *Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelma (Sweco 2021)*. Tuusulan yleiskaava 2040, alueelle laadittu asemakaavaluonnos, Anttilan tilakeskuksen rannan virkistyskäytön kehittämissuunnitelma ja Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelma toteuttavat kaikki samoja tavoitteita osoittaa ranta virkistykseen ja kävelyyn, eivätkä suunnitelmat tai kaavaratkaisut estä kylätapahtumien järjestämistä tai veneiden säilytystä valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä.

Yleiskaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin nojalla otettava huomioon muun ohella virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että Tuusulanjärven rannat ovat suurimmalta osin rakennettuja ja yksityisten omistuksessa. Poikkeuksena tästä on Anttilan tilakeskuksen alueen rantaosuus, jolla kiinteistö 858-409-[REDACTED] sijaitsee. Lausunnon mukaan Anttilan tilakeskukseen rajautuvat maa- ja metsätalousmaat on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousmerkinnöin maisemapelloksi tai viljelymaisemaksi. Kiinteistön

eteläpuolella sijaitseva rantavyöhyke on puolestaan suurimmalta osin Natura-alueita, mistä johtuen kyseinen alue on yleiskaavassa osoitettu perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi.

Siltä osin kuin valituksessa on esitetty, että kaavaratkaisu on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen, hallinto-oikeus toteaa, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttäviä maankäyttöllisiä perusteita.

Kun otetaan huomioon virkistysaluemerkinnälle esitetyt riittäviksi katsottavat maankäyttölliset perusteet sekä se, ettei virkistysaluemerkintä estä kiinteistön käyttämistä venevalkamana ja kylän rantana, yleiskaavamerkintää ei ole pidettävä osakaskunnalle kohtuuttomana eikä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisena. Kunta on voinut sille kuuluvan harkintavallan puitteissa osoittaa kiinteistön yleiskaavassa virkistysalueeksi. Yleiskaavan on katsottava perustuvan virkistysaluemerkinnän osalta riittäviin selvityksiin. Hallinto-oikeus toteaa, että virkistysalueen käytöstä mahdollisesti aiheutuva haitanteko ei ole sellainen maankäyttöllinen vaikutus, jolle voitaisiin antaa oikeudellista merkitystä yleiskaavamerkinnän lainmukaisuutta arvioitaessa. Myöskään maa-alueen mahdollisella lunastamisella ei ole oikeudellista merkitystä asiassa.

#### 2.4.5 [REDACTED] valitus

[REDACTED] on vaatinut, että yleiskaava kumotaan siltä osin kuin osa kiinteistöstä 858-402-[REDACTED] on osoitettu virkistysalueeksi.

Collinin omistaman kiinteistön 858-402-[REDACTED] palstan 2 osa on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V).

Kunnanhallituksen lausunnossa on todettu, että valituksen kohteena oleva kiinteistön 858-402-[REDACTED] palstan 2 osa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu P-merkinnällä puistoksi (Riihilahden puisto). Yleiskaavatyössä ei ole nähty tarpeelliseksi muuttaa asemakaavaratkaisua. Valtuuston vuonna 2021 hyväksymässä Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa alue on tunnistettu viheralueena. Kiinteistön palstan 2 osa on yksi Tuusulanjärvellä olevista rakentamattomista ja puistoiksi asemakaavoitetuista rannan osista. Myös kunnan omistamia maita Tuusulanjärven rannalla on asemakaavoitettu puistoiksi ja ne on osoitettu virkistysaluemerkinnällä yleiskaavassa. Luontoselvityksen mukaan alue on myös luontoarvoiltaan merkittävä Kirkkotien lehtorinne, joka täyttää METSO-ohjelman luokan I kriteerit.

Kuten edellä on todettu, vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta kaavoituksessa ei edellytä, että eri maanomistajien alueille olisi osoitettava

samanlaista maankäyttöä. Eri maanomistajien omistamille alueille on mahdollista osoittaa toisistaan poikkeavaa maankäyttöä, mikäli siihen on kaavan sisältövaatimuksiin liittyviä hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Hallinto-oikeus myös viittaa edellä hallinto-oikeuden toimivallasta todettuun kohtaan, jossa on todettu kaavan hyväksyvällä kunnan toimielimellä olevan kunnan itsehallinnon perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain rajoissa oikeus päättää siitä, minkälainen kaava suunnittelualueelle laaditaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksessä oleva kiinteistön 858-402-██████████ palstan 2 osa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoksi.

Hallinto-oikeus katsoo, että kiinteistön 858-402-██████████ palstan 2 osan osoittamiselle yleiskaavassa V-alueeksi on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet eikä yleiskaavaa ole pidettävä kyseisen kaavamerkinnän osalta huomioon ottaen myös alueen asemakaavassa osoitettu maankäyttö maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisena. Kunnanhallituksen lausunnossa muun ohella alueen nykyisestä käytöstä ja luontoarvoista esitetty huomioon ottaen kaavaratkaisu ei ole perustunut riittämättömiin selvityksiin tai vaikutusarviointeihin.

#### 2.4.6 ██████████ ja hänen asiakumppaneidensa valitus

██████████ ja hänen asiakumppaneidensa valituksessa on katsottu muun ohella, että hyväksytystä yleiskaavasta johtuva aiempien yleiskaavojen laskennallisten rakennuspaikkojen määrien muuttuminen on vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ja aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa. Lisäksi yleiskaavan vaikutusten selvittäminen on ollut riittämätöntä. Myöskään Rusutjärventien vanhan kulttuurihistoriallisesti merkittävän tielinjauksen suojelun poistamiselle ei ole ollut perusteita.

Vuorovaikutusta koskevilta osin hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutusmenettelyn tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu siihen, ettei esitettyjä mielipiteitä ja tehtyjä muistutuksia ole otettu huomioon, hallinto-oikeus toteaa, ettei osallistumisesta ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä rajoiteta kunnan toimielimen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Se, etteivät annetut muistutukset ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen, ei siten tee menettelyä lainvastaiseksi.

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyllä yleiskaavalla kumotuissa osayleiskaavoissa sekä voimaan jäävissä osayleiskaavoissa on kaavamääräyksiä laskennallisesta rakennuspaikkojen määrästä. Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyssä yleiskaavassa ei ole puolestaan laskennallista rakennuspaikkojen määrää koskevia kaavamääräyksiä. Yleiskaavalla kumotuissa osayleiskaavoissa tai voimaan jäävissä

osayleiskaavoissa ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n 1 momentin mukaisesti määrätty osayleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Tuusulan kunnan asemakaavoittamaton alue on Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen 5 luvun mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hallinto-oikeus toteaa, että rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua riippumatta osayleiskaavan merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä säädetään mainitussa pykälässä eikä esimerkiksi laskennallisilla rakennuspaikkojen määrää koskevilla yleiskaavamääräyksillä ole yksin oikeudellisesti ratkaisevaa merkitystä arvioitaessa myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä. Maanomistajalla ei siten yksinomaan yleiskaavan laskennallista rakennuspaikkaa koskevan kaavamääräyksen perusteella ole oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun.

Siltä osin kuin valituksessa on esitetty, että kaavaratkaisu on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen, hallinto-oikeus toteaa, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttävissä maankäytöllisiä perusteita.

Edellä mainittu sekä kunnalle kaavoituksessa kuuluva harkintavalta muuttaa voimassa olevia kaavoja maankäyttötarpeiden muuttuessa huomioon ottaen yleiskaavamääräystä, jolla osa voimassa olleista osayleiskaavoista on kumottu, ei ole pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisena. Kaavaratkaisun ei ole edellä todetun johdosta katsottava aiheuttavan myöskään kohtuutonta haittaa maanomistajalle valituksessa tarkoitetulla tavalla. Väitetyllä kiinteistöjen arvon alentumisella ei ole merkitystä kaavan laillisuuden kannalta.

Kunnanhallituksen lausunnossa on todettu, että Rusutjärven kylä on merkitty yleiskaavatyön yhteydessä laaditussa selvityksessä *Kulttuurimaisema ja rakennuskanta, Nahkelan, Rusutjärven ja Siippoon maisema-alue osa 5/8* luokan 2 merkittäväksi aluekokonaisuudeksi, jonka kokonaisuuden keskeisiä ominaispiirteitä tulee vaalia osakohteiden luokitusta noudattaen. Myös tiet ja pihojen rakenteet tulisi huomioida. Sopeutuva uudisrakentaminen on mahdollista. Lausunnon mukaan tie sisältyy myös maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (Missä maat on mainiommat 2016).

Lausunnossa on edelleen todettu, että yleiskaavaa varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä on tunnistettu merkittävä määrä kohteita, mistä syystä kaikkia ei ole voitu lisätä 1:20 000 mittakaavassa laadittuun yleiskaavakarttaan. Tästä johtuen yleiskaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että kulttuuriympäristö- ja rakennuskantaselvityksen kohteet ja



niiden arvot on huomioitava alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.

Valituksessa viitattu kulttuurihistoriallisesti merkittävä Rusutjärventie sijoittuu osin valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyyn yleiskaavan alueelle ja pääosin voimaan jäävän Nahkela–Siippoo–Rusutjärvi-osayleiskaavan alueelle. Rusutjärventie on merkitty Nahkela–Siippoo–Rusutjärvi-osayleiskaavassa historialliseksi maantiekseksi, jolla on kulttuurihistoriallista merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Aluetta kehitettäessä on turvattava tien ja sen ympäristön luonteen säilyminen. Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyssä yleiskaavassa ei ole Rusutjärventietä koskevia suojelumerkintöjä.

Kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys, edellä mainittu kulttuuriympäristöselvityksen kohteiden huomioimista koskeva kaavamääräys sekä Rusutjärventietä koskeva Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi-osayleiskaavan suojelumerkintä, ei valituksenalaista yleiskaavaa voida pitää tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdassa tarkoitetun rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastaisena.

Valitusperusteista edellä lausuttu huomioon ottaen yleiskaava ei ole perustunut valituksenalaisilta osin riittämättömiin selvityksiin tai vaikutusten arviointiin.

#### *2.4.7 Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valitus (myöhemmin myös luonnonsuojeluyhdistys)*

##### 2.4.7.1 Kohteet 1–4

Valituksen liitekartan kohteiden 1–4 osalta valituksessa on vaadittu yleiskaavassa osoitetun reservialueen kumoamista, koska se on ristiriidassa yleiskaavassa osoitettujen sl-alueiden kanssa.

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavassa osoitetut sl(12)- ja sl(24)-merkinnät ovat päällekkäisiä samalle alueelle osoitetun reservialueen merkinnän kanssa. Yleiskaavassa sl-merkinnällä osoitetaan paikallisesti luonnonsuojelullisesti erittäin arvokkaita alueita ja merkintään liittyvän kaavamääräyksen mukaan alueen luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää aluetta suunniteltaessa ja hoidettaessa. Mainitun kaavamääräyksen perusteella sl-alueiden luontoarvot tulee siten ottaa huomioon reservialueen maankäyttöä jatkossa suunniteltaessa, eikä reservialuetta koskeva kaavamerkintä ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että se on ristiriidassa yleiskaavassa osoitettujen sl(12)- ja sl(24)-merkintöjen kanssa.

##### 2.4.7.2 Kohde 5

Valituksen liitekartan kohteen 5 osalta valituksessa on vaadittu yleiskaavassa osoitettujen kerrostalovaltaisen asuinalueen (AK-1) ja tiiviin pientalovaltaisen asuinalueen (AP-1) kumoamista, koska merkinnät ovat ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun sl-alueen kanssa.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä kohdassa 2.4.7.1 esitetyillä perusteilla AK-1- ja AP-1-merkinnät eivät ole lainvastaisia sillä valituksessa esitetyllä

perusteella, että ne ovat ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun sl(64)-alueen kanssa.

#### 2.4.7.3 Kohde 6

Valituksen liitekartan kohteen 6 osalta valituksessa on vaadittu asuinalueen, jolla sallitaan eläinten ylläpito (AE) kumoamista, koska se on ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun sl-alueen kanssa. Valituksessa on lisäksi esitetty, että AE-merkintä on myös maakuntakaavan SL-varauksen vastainen.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä kohdassa 2.4.7.1 esitetyillä perusteilla AE-merkintä ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että se on ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun sl(3)-alueen kanssa.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu Palojoen metsän suojelualue. Yleiskaavassa osa maakuntakaavan suojelualueesta on osoitettu luonnonsuojelualueeksi SL-1(27) ja osa sl(3)-alueeksi, joka on päällekkäinen AE-merkinnän kanssa.

Kaavaselostuksen mukaan yleiskaava 2040:ssä Palojoenmetsän ja Myllykylänkosken ja lehtoalueen rajaus poikkeavat Uudenmaan maakuntakaavan rajauksista. Maakuntakaavan Jokelaan osoittama suojelualuemerkintä on yleiskaava 2040:ssä toteutettu SL-1-merkinnän ja sl-merkinnän yhdistelmällä: SL-1(27) Palojoen rantametsä, joka on kooltaan 15,6 hehtaaria, ja sl(3) Hevoskylän metsä ja viitasammakkolammikko I, joka on kooltaan 12,1 hehtaaria. Arvokkaan luontokohteen rajaus on näin laajempi kokonaisuus kuin maakuntakaavassa osoitettu alue. Se ulottuu Palojoenpuron varressa etelämmäksi ja koillisessa laajemmalle alueelle kuin maakuntakaavan suojelurajaus.

Kaavaselostuksen mukaan luontokartoittajayritykset olivat rajanneet Palojoen arvokkaita alueita hieman eri tavoin, joten heidän ja virkamiesten kesken järjestettiin maastokäynti alueelle. Maastokäynnin (14.6.2019, Faunatica Oy: tutkimussuunnittelija Elina Manninen, Enviro Oy: Esa Lammi, Pekka Routasuo, Tuusulan kunta: kaavoituspäällikkö Pia Sjöroos, yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström, kaavasuunnittelija Jenni Aalto, kaavasuunnittelija Terhi Wermundsen, Uudenmaan ELY-keskus: johtava asiantuntija Ilpo Huolman, Uudenmaan liitto: Silja Aalto, Mariikka Manninen) perusteella havaittiin arvokkaimman kohteen sijoittuvan Palojokivarteen, joka on merkitty kaavaan uudeksi perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi SL-1(27). Kohteen itäosien todettiin olevan luontoarvoltaan vähäisempiä, joten niiden sijainti osoitetaan sl-merkintänä maakuntakaavan rajauksen mukaisesti. Rajaus on liitetty pohjoispuolella oleviin lampiin merkinnällä sl(3), joten rajaus on nyt laajempi kuin maakuntakaavassa.

Hallinto-oikeus toteaa, että maakuntakaavan suojelualue on osoitettu yleiskaavassa edellä esitetyllä tavalla siten, että se muodostuu yleiskaavan SL-1- ja sl-alueista. Kun otetaan huomioon edellä kaavaselostuksessa ratkaisulle esitetyt perustelut sekä yleiskaavan sl-aluetta koskevat kaavamääräykset ja AE-aluetta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan alue sisältää erityisiä luontoarvoja, jotka on otettava suunnittelussa huomioon, maakuntakaava on näiltä osin ollut riittävästi ohjeena yleiskaavaa laadittaessa, vaikka osa

maakuntakaavan suojelualueesta on osoitettu yleiskaavassa päämaankäyttömuodoltaan AE-alueeksi.

#### 2.4.7.4 Kohde 7

Valituksen liitekartan kohteen 7 osalta valituksessa on vaadittu paikallista liikenteen yhteystarvetta koskevan merkinnän kumoamista, koska se on ristiriidassa yleiskaavan SL-1(27)-alueen ja maakuntakaavan suojelualueen kanssa.

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan Palojoen yli osoitettu ohjeellinen tielinjaus voi toteutua joko ajoneuvo- tai joukkoliikenneväylänä tai ainoastaan pyöräilyn ja kävelyn yhteytenä. Toteutuessaan väylä tulisi ylittämään Palojoen sillalla, jolloin voidaan turvata luontoarvojen säilyminen ja lajiston liikkuminen jokikanjonissa.

Hallinto-oikeus toteaa, että yhteystarve on yleiskaavassa osoitettu sl(3)-alueen eteläpuolitse. Yhteystarve kulkee kuitenkin yleiskaavan SL-1-alueen poikki. Yhteystarvemerkitään liittyvän kaavamääräyksen mukaan yhteystarpeen sijainti, toteuttamismahdollisuudet ja -tavat tutkitaan tarkemmilla selvityksillä. Tähän nähden yleiskaava ei ole lainvastainen niillä valituksessa esitetyillä perusteilla, että se on ristiriidassa yleiskaavan SL-1-alueen tai maakuntakaavan suojelualueen kanssa.

#### 2.4.8 Lopputulos

Edellä esitetyin perustein kunnanvaltuuston yleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Tämän vuoksi valitukset on hylättävä.

### 3. Oikeudenkäyntikuluvaatimukset

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että [REDACTED], H. G. Paloheimo Oy ja [REDACTED] joutuvat pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

### 4. Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus

Koska asian käsittely hallinto-oikeudessa on tämän päätöksen myötä päättynyt, täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta lausuminen raukeaa.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 24 § 2 mom  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom  
Luonnonsuojelulaki 143 § 1 mom  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 3 mom

### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Jukka Reinikainen, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Annamari Laakkonen.



Esittelijäjäsen

Annamari Laakkonen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

[REDACTED]  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

H. G. Paloheimo Oy / Asianajaja Juha Sario  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Tuusulan Paijalan kylän yhteisen venevalkaman osakaskunta  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa valittajille yhteisvastuullisesti  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Tuusulan kunnanhallitus