



KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Valituslupahakemus ja valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 20.12.2023 Nro 7469/2023 koskien valitustamme Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksestä 14.11.2022 § 133 Tuusulan yleiskaavan 2040:n (kaava nro 1005) hyväksymisestä. Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen on liitteenä 1.

VALITTAJA

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

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Juha Sario (puh. 0400 770 411),

juha.sario@ymparistolaki.fi

Asianajotoimisto Ympäristölaki Oy

Huopalahdentie 24, 00350 Helsinki

Puh. 0400 774 858

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

VALITUSLUPAHAKEMUS

H. G. Paloheimo Oy hakee valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 111 §:n 1. momentin 1-kohdan perusteella, koska katsomme, että lain soveltamisen kannalta muissa samankaltaisissa tapauksissa ja erityisesti oikeudenkäytön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Lisäksi mainitun pykälän 1. momentin 3-kohdan perusteella valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

PERUSTELUT

1. Valituslupahakemuksen perustelut kiteytettynä

1.1 Ennakkoratkaisun tarve

Valituksenalaisen hallinto-oikeuden päätöksen suhteen olisi tärkeää saada korkeimman hallinto-oikeuden kannanotto siihen, **kuinka paljon jollakin alueella voimassa olevasta asemakaavavarauksesta voidaan yleiskaavassa poiketa kiinteistönomistajan vahingoksi aiheuttamatta silti MRL 39 §:n 4. momentissa kiellettyä kohtuutonta haittaa maanomistajalle**. Tässä tapauksessa kohtuuttoman haitan arviointiin vaikuttaa maanomistajalle tulevan erittäin merkittävän taloudellisen arvonnemetyksen lisäksi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus tilanteessa, jossa valituksenalaisella yleiskaavavaruksella on hyvin selkeänä tarkoituksena suosia kuntaa yksityisen maanomistajan kustannuksella.

Valituksenalaisella H. G. Paloheimo Oy:n omistamalla alueella on lukuun ottamatta sen pohjoiskulmassa olevaa pientä noin 2,5 ha:n aluetta voimassa asemakaava, jossa Yhtiön omistama alue on pääosin osoitettu teollisuusalueeksi TT-varauksella (liite 2). Rakennusoikeutta tämän asemakaavan mukaan teollisuusalueilla on yhteensä noin 200.000 k-m². Asemakaavan lisäksi alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava vuodelta 2006, jossa alue taas on pääosin osoitettu asuinrakentamiseen AO-, AP- ja A-varauksin sekä osin myös TP-alueeksi (liite 3).

Kunta ja maanomistaja aloittivat osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueen asemakaavan muutoshankkeen kaavoituksen aloitussopimuksella 2008. Kaavamuutosprosessi eteni kaavaehdotusvaiheeseen vuonna 2016. Kaavaehdotus 23.3.2016 (liite 4) noudatteli tuolloin yleispiirteisesti osayleiskaavan ratkaisua siten, että pääosa Palojoenpuiston alueesta osoitettiin asuinalueeksi AO-, AP- ja AK-varauksin ja osa TY-alueiksi. Kaavamuutos ei edennyt, kun maankäytösopimuksesta ei päästy yksimielisyyteen kunnan kanssa.

Nyt valituksenalaisessa yleiskaavassa pääosa asemakaavan mukaisista TT-alueista sekä kaikki Jokelan osayleiskaavan että asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaiset asuntoalueet on muutettu maa- ja metsätalousalueiksi (M) reservialueen lisämerkinnällä. Reservialueen merkintä tarkoittaa sitä, että alueen asemakaavoitus on mahdollista aloittaa aikaisintaan yleiskaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen ja tämän kaavamerkinnän tulkinnanvaraisuus huomioon ottaen tuolloinkaan ei ole mitään varmuutta siitä, että alueelle osoitetaan edes suurin piirtein samassa mitassa rakentamista kuin mitä oikeusvaikutteisissa asemakaavassa tai Jokelan osayleiskaavassa on tällä hetkellä.

Kunnan tekemät kaavoitusratkaisut ovat nähdäksemme hyvin selkeästi 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 pitkälle epämääräiseen tulevaisuuteen.

Helsingin hallinto-oikeus on pitänyt kunnan tekemiä kaavaratkaisuja lainmukaisina niin kohtuuttoman haitan kuin maanomistajien tasapuolisen kohtelunkin suhteen toteamalla lähinnä vain, että kaavaratkaisuille on ollut ”hyväksyttävät maankäytölliset perusteet”. Maanomistajalle aiheutuvan kohtuuttoman haitan osalta hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa (s. 35) todetaan muun muassa seuraavaa:

”Kunta on esittänyt yhdyskuntarakenteeseen liittyviä hyväksyttäviä maankäytöllisiä 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.” (alleviivaus tässä)

Hallinto-oikeus ei päätöksessään kuitenkaan tosiasiallisesti kerro, mitkä ovat ne ”hyväksyttävät maankäytölliset perusteet”, joilla lainvoimaisen asemakaavan mukainen teollisuusalue ja/tai yleiskaavan mukaiset asuntoalueet voidaan muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi. Jos kunnan esittämillä perusteilla viitataan Tuusulan kunnan hallituksen valituksemme johdosta antamaan lausuntoon 13.3.2023, niin siinä tästä M-varauksesta on todettu (s. 124) ainoastaan, että:

”Reservimerkinnän alla oleva maa- ja metsätalousaluemerkintä mahdollistaa kiinteistöllä metsänhoitotoimenpiteet. Metsälaki on voimassa ja metsähoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Mikäli reservimerkinnän alla olisi esimerkiksi asumisen- tai työpaikkojen aluevaraus, ei metsälaki olisi voimassa.”

Yllä lainauksessa esitetyn lisäksi Tuusulan kunnan hallituksen lausunnossa ei ole esitetty minkäänlaista muuta maankäytöllistä perustetta sille, että asemakaavan mukainen teollisuusalue tai aiemman yleiskaavan mukaiset asuntoalueet onkin nyt osoitettu M-alueiksi eikä esimerkiksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti T-alueeksi, jolle myös olisi voitu osoittaa asumisen reservialueen lisämerkintä. Metsähoidollisten toimenpiteiden helpottaminen alueella tuskin on ollut edes kunnan näkökulmasta keskeinen tavoite Palojoenpuiston alueen maankäytön suunnittelun kannalta. Sen sijaan hyvin selvältä vaikuttaa, että tällä merkinnällä on tavoiteltu nimenomaan maanomistajan kiinteistönsä kehittämismahdollisuuksien ”jäädymistä” siihen asti, kunnes kunta on saanut itse samalla alueella omistamansa asuin- ja teollisuusalueet markkinoitua eteenpäin mahdollisimman korkeaan hintaan.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen osalta hallinto-oikeuden päätöksen perusteluissa (s. 36-37) taas todetaan seuraavaa:

”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 kaa-

van 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.” (alleviivaus tässä)

Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen osalta hallinto-oikeuden perustelut jäävät siis täysin avoimiksi sen suhteen, mitä jälleen kerran konkreettisesti tarkoitetaan ”hyväksyttävillä maankäytöllisillä perusteilla”. Jos tällä maininnalla viitataan siihen, että kunta saa kaavoitusmonopolinsa puitteissa päättää missä järjestyksessä se haluaa alueitaan kehitettävän, ei päätöksessä oteta kuitenkaan kantaa siihen, onko maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaista, että tämä järjestys tarkoittaa nimenomaan kunnan suosimista siten, että kaikki sen omistamat asuin- ja teollisuusalueet kaavoitetaan ennen yksityisten omistamia alueita.

Edellä esitetyin tavoin katsomme, että Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ovat valituksessamme esitettyjen aivan keskeisten perusteiden osalta jääneet täysin tyhjiksi ja perustelematta, kun ratkaisussa ei ole otettu ollenkaan kantaa siihen, mitkä ovat ne konkreettiset ”hyväksyttävät maankäytölliset perusteet”, jotka oikeuttavat kiistatta maanomistajalle aiheutuvan hyvin merkittävän taloudellisen haitan, vahingon ja edunmenetyksen valituksenalaisen M-yleiskaavavaruksen seurauksena.

Korkeimman hallinto-oikeuden tuleekin siten ennakkoratkaisussaan linjata sitä, milloin yleiskaava aiheuttaa MRL 39.4 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta haittaa maanomistajalle tilanteessa, jossa yleiskaavalla muutetaan perustavanlaatuisella tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaisia varauksia hyvin merkittävästi arvottomampaan maankäyttömuotoon.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Tuusulan kunta myy nykyisin T-tontteja Jokelassa hintaan 25 eur / k-m². Kun Palojoenpuiston voimassa olevan asemakaavan TT-alueen rakennusoikeus on noin 200.000 k-m², olisi kunnan käyttämällä hintatasolla alueen taloudellinen arvo asemakaavan perusteella noin 5.0 miljoonaa euroa. Alueella nyt olevan kasvatusmetsän käypä hintataso taas Etelä-Suomessa on maksimissaan 7000

euroa / hehtaari, joten saman alueen arvo valituksenalaisen yleiskaavan mukaisena maa- ja metsätalousalueena (noin 67 ha) olisi enimmillään noin 67 ha x 7000 € eli yhteensä vain noin 469.000 euroa.

Kohtuuttomuuden kokonaisarvioinnissa tulee nähdäksemme ottaa huomioon maanomistajalle aiheutuvan erityisen suuren taloudellisen arvonmenetyksen lisäksi myös se kiistaton tosiseikka, että valituksenalaisella kaavaratkaisulla kunta suosii tarkoituksellisesti itseään maanomistajana suhteessa valittajayhtiöön.

Lopuksi on vielä keskeistä huomata, että vaikka yleiskaavan M-varaus onkin hallinto-oikeuden toteamin tavoin lainvoimaisen asemakaavan alueella voimassa vain asemakaavan muuttamista ohjaavana sitovana määräyksenä (MRL 47.1 §), edellyttää vanhan TT-varauksen mukaisen alueen kehittäminen erilaiseen teollisuustoimintaan tai vaikkapa jo alueen pieneltä osin toteutuneen käytön tavoin energian tuotantoon asemakaavan täsmentämistä ja sovittamista kunkin hankkeen erityisominaisuuksiin. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista tilanteessa, jossa yleiskaava mahdollistaa asemakaavan muuttamisen vain maa- ja metsätalousalueeksi silloin, kun valituksenalainen yleiskaava on MRL:n mukaan ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

1.2 Muu painava syy

Esitimme valitusvaatimuksissamme yleiskaavaan otettujen ls (12) -alueiden kumoamista erityisesti sillä perusteella, että niiden pohjana olleet luontoselvitykset eivät ole enää yleiskaavan hyväksymishetkellä olleet riittäviä ja ajantasaisia.

Kuten hallinto-oikeuden päätöstekstistäkin (s. 35-36) voidaan todeta, ovat kaavavalmistelussa käytetyt luontoselvitykset ehkä vuonna 2019 tehtyä lahokaviosammaleesiintymien luokittelua ja priorisointia lukuun ottamatta kiistatta vanhentuneita, kun perusselvitykset on tehty jo vuosina 2012 ja 2014. Liito-oravan esiintymisen osalta viimeisin vahvistettu selvitys on Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen tarkastuspöytäkirjaan kirjattu havainto 5.4.2017. Tästä huolimatta hallinto-oikeus on pitänyt tehtyjä luontoselvityksiä MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämin tavoin

”yleiskaavatasolla riittävän ajankohtaisina” selvityksinä, kun lisäksi sen mukaan (s. 36) ”*Luontoselvityksissä tehtyjen havaintojen oikeellisuutta ei ole syytä epäillä.*”

Emme sinänsä olekaan valituksessamme esittäneet epäilyjä luontoselvitysten yhteydessä tehtyjen havaintojen oikeellisuudesta, vaan keskeinen perustemme valitukselle on ollut luontoselvitysten kiistaton päivittämistarve. Kun vuonna 2012 tehdystä perusselvityksestä on yleiskaavan hyväksymishetkellä kulunut jo 10 vuotta ja 2014 tehdystä selvityksestä kahdeksan vuotta, on selvää, että näin vanhojen selvitysten pohjalta ei yleiskaavaankaan voida ottaa suojelualuevarauksia. Kun viimeisin liitoravahavainto taas on valituksenalaista yleiskaavaa hyväksyttäessä ollut jo viisi ja puoli vuotta vanha, on selvää, ettei tätä tutkimusta voida pitää hyvin liikkuvan eläimen osalta ajantasaisena.

Edelleen hallinto-oikeus toteaa päätöksessään (s. 36), että luontoselvitysten ajantasaisuuden kannalta ei ole mitään merkitystä sillä, että lahokaviosammaleen suojelustatus on alentunut erityisesti suojeltavasta lajista uhanalaiseksi. Tästä arviosta olemme jo oikeudellisesti ottaenkin täysin eri mieltä. Erityisesti suojeltavan lajin ehdoton suojeluelvoite eli kaavan hyväksymisen aikaan voimassa olleen luonnonsuojelulain (1096/1996) 47 §:n säännös tällaisen lajin esiintymispaikkojen suojelusta on aivan toisella tavalla kaavaratkaisuja oikeudellisesti sitova, kun vain uhanalaiseksi luokitellun lajin esiintyminen suunnittelualueella.

On myös huomattava, että lahokaviosammaleen suojelustatuksen muuttumisesta huolimatta hallinto-oikeus päättää vanhoihin vuonna 2018 tehtyihin havaintoihin perustuen, että sammaleen esiintymät ”kuuluvat Uudenmaan tärkeimpiin”. Tällöin jätetään jälleen huomioimatta se keskeinen seikka, että lahokaviosammaleen suojelustatuksen muuttaminen Palojeonpuiston alueella tehtyjen selvitysten jälkeen on perustunut nimenomaan uuteen tietoon sammaleen esiintymispaikkojen runsaudesta, koska laji on ollut jossain määrin vaikeasti tunnistettava. Kun lahokaviosammaleen esiintymisestä on saatu niin merkittävää uutta tietoa, että sen suojelustatusta on päädytty alentamaan, on selvää, että vanhat arviot Palojeonpuiston esiintymien merkittävydestä esimerkiksi koko Uudenmaan tasolla vaatisivat päivittämistä.

Edellä esitetyn perusteella pidämme valituksenalaisen yleiskaava-alueen luontoselvityksiä kiistatta niin vanhentuneina eli selvästi MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n vastaisina, että on olemassa hyvin painavat syyt myöntää meille valituslupa myös ls (12) -varausten kumoamista koskevan valitusvaatimuksemme osalta.

2. Täydentävät perustelut valitusluvan myöntämiseksi ennakkoratkaisuperusteella

Koska Helsingin hallinto-oikeuden perustelut koskien valituksenalaisten yleiskaava-varausten ”hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita” jäävät päätöstekstissä avoimiksi, käsittelemme tässä valituslupahakemuksen edellä esitettyjen tiiviimpien perustelujen lisäksi vielä muita mahdollisia Tuusulan kunnan lausunnossaan esittämiä perusteita, jotka saattaisivat olla hallinto-oikeuden päätöksessään viittaamia hyväksyttäviä perusteita omaksua maanomistajan kannalta hyvin kielteisiä yleiskaavaratkaisuja.

2.1 Asemakaavan vanhentuneisuus

Tuusulan kunnanhallituksen lausunnossa on pyritty esittämään tulkintaa siitä, että voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan mukainen teollisuusaluevaraus vuodelta 1970 olisi vanhentunut erityisesti siitä syystä, että se on ollut ”pääosin toteuttamaton” (lausunnon s. 124). Väite on perusteeton ja virheellinen sekä ilmeisen tarkoitushakuinen.

Väitteellään alueen toteutumattomuudesta kunnanhallitus tarkoittanee viitata MRL 60 §:n mukaiseen asemakaavojen ajantasaisuuden arviointiin. Palojoenpuiston asemakaava-alue ei ole suinkaan mainitussa lainkohdassa tarkoitettu tavoin toteuttamaton, vaan alueella on toiminut asemakaavan voimassa ollessa Yhtiön omistama tiili-tehdas aina 1980-luvun lopulle saakka. Lisäksi tälle asemakaava-alueelle on sittemmin vuonna 2015 sijoittunut juuri nykyiseen asemakaavaan perustuen aluksi Fortumin ja sittemmin VAPO Oy:n (nyk. Neova Oy) lämpövoimala noin yhden hehtaarin suuruiselle tontille.

Se, ettei Palojoenpuistoon ole tiilitehtaan lopettamisen jälkeen sijoittunut uutta teollisuustoimintaa, onkin johtunut juuri siitä edellä selostetusta seikasta, että kunnan kanssa tehdyn asemakaavoitus sopimuksen mukaisesti alueen käyttötarkoitusta ryhdyttiin kunnankin tuolloisten tavoitteiden mukaisesti muuttamaan pääosin asuinalueeksi. Nyt kun kunta on valituksenalaisessa yleiskaavassa estänyt pitkälle tulevaisuuden asuinalueiden toteuttamisen Yhtiön kiinteistöille, pitää vähintäänkin olla mahdollista, että kiinteistöjä voidaan kehittää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusalueina, mutta nyt alueet onkin valituksenalaisessa yleiskaavassa osoitettu maanomistajan kannalta kohtuutonta haittaa ja vahinkoa aiheuttaen pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Tässä tilanteessa maanomistajan kannalta vähemmän kohtuuton ratkaisu olisikin ollut se, että vaikka Palojoenpuiston alue olisikin osoitettu yleiskaavassa asumisen reservialueeksi, olisi sen ”pohjavarauksena” tullut edellä esitetyin tavoin säilyttää koko alueella lainvoimaisen asemakaavan mukainen TP-varaus.

2.2 Jokelan osayleiskaavan sisältö / kaavamuutoksen kohtuuttomuus

Kiistäessään valituksenalaisen kaavamuutoksen kohtuuttomuuden Yhtiön kannalta kunnanhallitus esitti lausunnossaan hallinto-oikeudelle myös, että Jokelan alueen osayleiskaavassa ei olisi määritelty alueen rakennusoikeuksia, joten uusi yleiskaava ei siten olisi voinut niitä myöskään poistaa. Väite on jälleen täysin virheellinen.

Liitteenä 5 on ote Jokelan osayleiskaavan kaavaselostuksesta (s. 15), jossa on kerrosneliöiden tarkkuudella esitetty ”Osayleiskaavan varaukset asumiseen”. Täten kaavassa on, kunnan lausunnosta poiketen, siten hyvinkin tarkasti esitetty alueen rakennusoikeudet eri kaavavarauksille. Uudella yleiskaavalla on siten kiistatta poistettu aiemman Jokelan osayleiskaavan Palojoenpuiston alueelle Yhtiön omistamille noin 40 hehtaarin alueille (A-, AP- ja AO-alueet yleiskaavassa, liitteenä 6 on karttapiirros näistä alueista pinta-aloineen) osoitetut noin 60.000 k-m²: asuinrakennusoikeudet tässä laskelmassa on oletettu, että 40 hehtaarin alueista voidaan käyttää varsinaisena tonttimaana noin 60 % eli 24 hehtaaria ja keskimääräisellä tonttitehokkuudella $e = 0,25$ kerrosalamäärä olisi edellä mainitut noin 60.000 k-m².

Tuusulan kunta myy Jokelasta AO-tontteja tällä hetkellä hintaan 225 eur / k-m², jolloin Yhtiön omistaman Jokelan osayleiskaavan mukaisten A-, AP- ja AO- lopullisten tonttialueiden (24 ha, 60.000 k-m²) yhteinen arvo olisi noin 13.5 miljoonaa euroa. Arvonmäärityksessä ei ole voitu huomioida vielä tässä vaiheessa tarkkoja asemakaavaratkaisuja eikä kunnallistekniikan kustannuksia laskentaepävarmuuden johdosta, mutta laskennalliset varmuuskertoimetkin huomioiden, kyse olisi Jokelan osayleiskaavan kumoamisen Yhtiölle aiheuttamasta vähintään samansuuruisesta menetyksestä kuin edellä jo selostettu asemakaavan TT-alueiden arvon menetys eli noin 5 miljoonaa euroa.

3. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella voidaan kiistatta todeta, että valituksenalainen yleiskaava aiheuttaa MRL:n 39 §:n mukaista Yhtiön kannalta kiellettyä kohtuutonta haittaa, kun kunta ensin Jokelan osayleiskaavassa määrittelee omistamamme Palojoenpuiston alueen tehokkaaksi asuntoalueeksi ja tekee sen jälkeen Yhtiön kanssa asemakaavoitussopimuksen, jota lähdetään toteuttamaan maanomistajan kustannuksella. Sen jälkeen kun uusi kaava on saatu käytännössä valmiiksi, asetetaankin kunnan toimesta maanomistajalle niin kohtuuttomat maankäyttösopimuksen ehdot, etteivät ne voi olla mitenkään hyväksyttävissä tai kohtuullisia. Tämän jälkeen alueen pääosan käyttötarkoitus määritellään yleiskaavassa rakennusoikeudettomaksi M-alueeksi ja sen mahdollinen kehittäminen siirretään pitkälle tulevaisuuteen.

Valituksenalainen kaavaratkaisu tarkoittaa sitä, että lainvoimaisen asemakaavan mukainen teollisuusalueiden rakennusoikeus 200.000 k-m² sekä Jokelan osayleiskaavan mukainen asuinrakennusoikeus (noin 60.000 k-m²) tehdään käyttökelvottomaksi tai poistetaan kokonaisuudessaan. Samalla Tuusulan kunta loukkaa räikeästi perustuslain 6 §:stä johdetun maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta, kun edellä valituksenalainen yleiskaavaratkaisu on tehty nimenomaisessa tarkoituksessa suosia kuntaa maanomistajana.

Edellä esitetyn perusteella pyydämme, että korkein hallinto-oikeus myöntää meille valitusluvan tässä asiassa.

VALITUS JA VAATIMUKSET

- 1) Vaadimme, että valituksenalainen Tuusulan yleiskaava 2040 kumotaan siltä osin, kun siinä on yllä mainittujen kiinteistöjemme alueelle osoitettu M-varaus. Lisäksi kumottavaksi vaaditaan myös kiinteistöillemme sijoitettu kaavavaraus ”Reservi-alue” (vinoviivoitus). Liitteenä 7 on ote kaavakartasta, johon on merkitty kumottavaksi vaadittavien varausten alueet. Samoin kumottavaksi vaaditaan päätös, jolla tältä alueelta on yleiskaavapäätöksellä kumottu voimassa oleva Jokelan osayleiskaava eli tämä aiempi yleiskaava tulee pysyttää voimassa kiinteistöjemme alueilla, joilta valituksenalainen yleiskaava vaaditaan kumottavaksi. Valituksenalainen kaava on kumottavaksi vaadituilta osiltaan MRL 39 §:n mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten ja perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Lisäksi kaavaratkaisu on tältä osin MRL 24.2 §:n sekä MRL 32.1 §:n vastainen, kun siinä ei ole otettu huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohjausvaikutusta.
- 2) Lisäksi vaadimme, että kiinteistöjemme alueelta kumotaan sl (12) -varauksilla osoitetut luontokohteet ja kaava palautetaan tältä osin uudelleen valmisteluun näiden alueiden rajausten tarkistamiseksi riittävien uusien luontoselvitysten jälkeen. Tältä osin kumoamisvaatimuksen keskeinen peruste on se, etteivät nämä varaukset perustu enää MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin alueiden luontoarvoista.
- 3) Lisäksi vaadimme, että Tuusulan kunta veloitetaan lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella korvaamaan Yhtiölle Helsingin hallinto-oikeudelle tehdystä valituksesta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti laillisine korkoineen hallinto-oikeudelle esittämämme vaatimuksen mukaisesti 8.897,00 eurolla.

- 4) Lopuksi vaadimme, että Tuusulan kunta velvoitetaan lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella korvaamaan meille tästä valituslupahakemuksesta sekä valituksesta aiheutuvat oikeudenkäyntikulumme täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa, jos KHO myöntää meille tässä asiassa valitusluvan.

PERUSTEET JA PERUSTELUT

Viittaamme aluksi valituksemme perusteluina yllä valituslupahakemuksessamme esittämäämme. Lisäksi viittaamme myös yleiskaavaehdotuksesta 29.1.2022 tekemäsämme muistutuksessa esittämiimme perusteisiin ja perusteluihin sekä kaikkeen Helsingin hallinto-oikeudelle tekemämme valituksen yhteydessä esittämäämme aineistoon.

1. Valituksenalaisen alueen kaavoituksesta

Valituksenalainen Palojoenpuiston alue sijaitsee aivan Jokelan rautatieaseman vieressä ja tämä aseman ympäristö on muuten Tuusulan yleiskaava 2040:ssä määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kunnan omistamille lähialueille on osoitettu tehokasta asuinrakentamista muun muassa AK-varauksin.

Kuten edellä on jo todettu, valittajan omistamat kiinteistöt on pääosin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusalueeksi TT-varauksella ja asemakaavan lisäksi alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava vuodelta 2006, jossa alue on pääosin osoitettu asuinrakentamiseen AO-, AP- ja A-varauksin ja pieneltä osin myös TP-alueeksi (liite 4).

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa tämä alue on osoitettu taajama-toimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja aivan sen vieressä sijaitsee keskustatoimintojen alueeksi määritelty kohde (Ks. esim. valituksenalaisen yleiskaavan kaavaselostus s. 9).

2. Yleiskaavan sisältövaatimukset / valituksenalainen yleiskaava

Sen lisäksi, että yllä valituslupahakemuksessa perustelluin tavoin Tuusulan yleiskaavan on osoitettu aiheuttavan MRL 39.4 §:n vastaisesti maanomistajalle eli H. G. Paloheimo Oy:lle kohtuutonta haittaa, on valituksenalainen kaavaratkaisu myös muilta osin yleiskaavalle asetettujen sisältövaatimusten vastainen.

Nähdäksemme kaava ei noudata maakuntakaavan ohjausvaikutusta niin kuin MRL 32.1 §:ssä säädetään, kun taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke keskustatoimintojen alueen vieressä osoitetaan M-alueeksi. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole myöskään otettu huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä, ei olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä, eikä asumisen tarpeita ja palveluiden saatavuutta.

Edelleen MRL 24.2 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT). Näissä alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan erityisesti tehokasta liikennejärjestelmää sekä toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta. Tällöin valituksenalainen kaavaratkaisu, jossa jo aiemmin valmisteltu erinomaisen rautatiehen perustuvan joukkoliikenneyhteyden välittömässä läheisyydessä oleva käytännössä valmiiksi asumiseen kaavoitettu alue (asemakaavan muutosehdotus 2016, liite 4) onkin nyt yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, ei noudata millään tavoin valituksenalaisen yleiskaavan kaavaselostuksessakin (s. 9) siteerattuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Helsingin hallinto-oikeus on sivuuttanut edellä selostetut yksityiskohtaiset perustelumme maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisesta kaavaratkaisusta vain toteamalla, 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.”

Hallinto-oikeuden esittämillä perusteluilla tarkoitetaan tosiasiaa sitä, että mitään kunnan tekemää kaavaratkaisua ei voida pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaisena. Samalla tavoin ongelmallinen on valituksenalaisessa päätöksessä esitetty perustelu siitä, että kun maakuntakaavassa mainitaan taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä voivan olla myös maa- ja metsätalousalueita, niin tällainen ratkaisu on aina lainmukainen. Jos siis valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan mukaisuutta arvioitaessa ei ollenkaan oteta huomioon yksittäisen kaavaratkaisun yksilöllisiä ominaisuuksia, jäävät säännökset niiden huomioon ottamisesta yleiskaavoituksessa merkityksettömiksi.

Tässä tapauksessa kyse onkin jo valmiiksi suunnitellun rautatieaseman vieressä eli siis erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä olevan maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeellä sijaitsevan asuinalueen muuttamisesta maa- ja metsätalousalueeksi, joten pidämme täysin selvänä, että ratkaisu ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukainen.

3. Kohtuuton haitta maanomistajalle (MRL 39.4 §)

Valituksenalaiset yleiskaavavaraukset aiheuttavat kiistattomasti yhtiölle maanomistajana MRL 39 §:n 4. momentissa kiellettyä kohtuutonta haittaa.

Kohtuuton haitta maanomistajalle ilmenee erityisesti siten, että alueella voimassa olevassa ja oikeusvaikutteisessa asemakaavassa hyvin suurella ja merkittäväällä rakennusoikeudella osoitetut teollisuusalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi, joilla vain ”korvaava rakentaminen ja laajentaminen on sallittua”. M-varauksen alueella sijaitsevat Yhtiön kiinteistöt ovat rakentamattomia, joten korvaava ja laajentava rakentaminen ei ole edes mahdollista. Lisäksi kiinteistöjemme kehittäminen lukuun ottamatta varsin rajattua ja suppeaa yleiskaavan TP-aluetta, on reservialuetta koskevin kaavamääräyksin ”jäädytetty” aina 2040-luvulle asti. Maankäytön muutos verrattuna asemakaavaan sekä nykyiseen yleiskaavaan eli lainvoimaiseen Jokelan osayleiskaavaan on siten hyvin dramaattinen, kuten edellä valituslupahakemusosiossa on perusteltu.

Yleiskaavan reservialuemerkitä vaarantaakin pysyvästi maanomistajan koko Palojoenpuiston alueen tulevat rakentamismahdollisuudet Jokelan taajaman keskusta-asumiskäyttöön, jos yleiskaavamerkitä säilyy rakennusoikeudettomana reservi- ja metsätalousalueena vuosikymmeniä. Yleiskaavan reservialue- ja M-aluemerkitä aiheuttaakin maanomistajalle kiistattomasti MRL:n mukaista kiellettyä kohtuutonta haittaa.

Kunnan toiminta on nähdäksemme jo edellä todetuin tavoin 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. Näin menetellään piittaamatta maankäytön suunnittelulle asetetuista keskeisistä periaatteista ja yleiskaavan sisältövaatimuksista, kun muuten Jokelan keskustatoimintojen ja rautatieaseman vieressä oleva jo valmiiksi suunniteltu asuinalue muutetaan nyt yllättäen maa- ja metsätaloukseen osoitetuksi reservialueeksi.

Koko valituksenalaisella yleiskaava 2040 -alueella on vain yksi samanlainen reservialueen merkitä kuin Palojoenpuistossa. Tällä Lahelaan sijoittuvalla alueella ei kuitenkaan ole asemakaavaa ja kiinteistöjaotus käsittää lukuisia pieniä tiloja eli tämän toisen reservialueen olosuhteita ei voi verrata mitenkään Palojoenpuiston alueen ominaisuuksiin ja nykyiseen kaavatilanteeseen.

Voimassaolevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden pääosan (noin 200.000 k-m² TT-rakennusoikeutta) sekä Jokelan voimassaolevaan osayleiskaavaan perustuvan asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaisen A-kortteleiden rakennusoikeuksien (noin 60.000 k-m²) poistaminen kokonaan yleiskaavasta on kiistattomasti vastoin MRL 39 §:ssä esitettyä ehdotonta kieltoa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Yleiskaava on siten Palojoenpuiston osalta MRL:n 39 §:n vastainen.

4. Luonnonsuojelullisesti arvokkaiden osa-aluemerkintöjen (sl) kumoaminen

Kuten yleiskaavapäätöksen liitteenä olevassa luontokohteiden kuvauksessa on Palojoenpuistoon sijoitettujen sl (12) -kohteiden osalta selostettu, perustuvat niiden rajaukset osaltaan lahokaviosammaleen esiintymiin. Lahokaviosammaleen uhanalaisuusluokitusta on tuoreimman tutkimustiedon valossa kuitenkin muutettu siten, ettei sitä pidetä enää vanhan kaavan hyväksymisaikaan voimassa olleen LSL 47 §:n mukaisena erityisesti suojeltavana lajina (Ks. LSA:n liite 4), joten pelkästään sen esiintymisen varaan rajattu sl-kohde ei enää perustu MRL 9 §:n edellyttämin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Nämä kaavamerkinnot eivät myöskään siis perustu MRA 1 §:n mukaisesti riittäviin selvityksiin kaavan vaikutuksista kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Suojeluarvoiltaan arvokkaiden kohderajauksen perustana olevat tutkimukset ja luontoselvitykset ovat hyvin vanhoja ajoittuen pääosin Yhtiön toteuttaman asemakaavan muutoshankkeen selvitysvaiheeseen, joten ne olisi nyt yleiskaavatyön yhteydessä tullut päivittää ainakin niiltä osiltaan, kun 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) -osa-alueen olevan edelleen ”liito-oravan elinalueita” (Yleiskaava 2040 luontokohteiden kuvaus s. 19). Myös viitasammakkolampien osalta lajien esiintyminen edelleen näillä alueilla olisi tullut varmistaa päivitetyn selvityksin. Myöskään muiden kuin lahokaviosammaleen esiintymisalueiden osalta luontoselvityksiä ei siis voida pitää MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n tarkoittamin tavoin riittävän ajantasaisina.

Vaadimme siis edelleen, että yleiskaavan sl (12) -luontokohteet poistetaan kokonaan riittävien ja ajantasaisten selvitysten puuttuessa valituksenalaisesta yleiskaavasta ja samalla myös muusta kaava-aineistosta. Vaatimuksemme perusteluina viittaamme myös yllä valituslupaosion kappaleessa 1.2 esitettyyn.

5. Yhteenveto ja oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Edellä esitetyillä perusteilla korkeimman hallinto-oikeuden tulee kumota Helsingin hallinto-oikeuden päätös H. G. Paloheimo Oy:n valituksen osalta ja kumota vaatimuksissamme esitetyt valituksenalaiset varaukset yleiskaavalle MRL 39 §:ssä säädettyjen sisältövaatimusten sekä MRL 24.2 §:n ja MRL 32.1 §:n mukaisten ohjausvaikutusten vastaisina. Yleiskaava on myös näiden varausten osalta hyvin selkeästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastainen, kun kunta suosii niiden avulla itseään maanomistajana suhteessa yksityisiin maanomistajiin. Myös toisen valituksenalaisessa yleiskaavassa olevan reservialueen olosuhteiden merkittävä poikkeaminen Palojoenpuiston alueesta osoittaa, ettei yleiskaavassa kohdella tasapuolisesti keskenään myöskään yksityisiä maanomistajia.

Luonnonsuojelullisesti arvokkaiden sl (12) -kohteiden varaukset taas on kumottava, koska ne eivät perustu riittäviin ja riittävän ajantasaisiin selvityksiin alueiden luontoarvoista (MRL 9 § ja MRA 1 §).

Tuusulan kunta on selvästi lainvastaisella kaavapäätöksellä aiheuttanut edellä selostetuin tavoin erittäin kohtuutonta haittaa Yhtiölle kaava-alueen maanomistajana suosien samalla Yhtiön oikeuksien kustannuksella itseään rakennusmaan omistajana. Näin ollen katsomme, että olisi lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n tarkoittamin tavoin kohtuutonta, jos Yhtiön pitäisi pitää tästä valitusprosessista sille aiheutuneet oikeudenkäyntikulut omana vahinkonaan.

Koska valitusaika on hyvin suurelta osin sijoittunut joululomien ja vuodenvaihteen aikaan, varaamme vielä mahdollisuuden täydentää tätä valituslupahakemustamme ja valitustamme.

Helsingissä 18. päivänä tammikuuta 2024

H.G. Paloheimo Oy:n asiamiehenä



Juha Sario

Asianajaja, OTL

Espoo

LIITTEET:

Liite 1: Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen

Liite 2: Voimassa oleva asemakaava

Liite 3: Jokelan osayleiskaava vuodelta 2006

Liite 4: Kaavaehdotus 23.3.2016

Liite 5: Ote Jokelan osayleiskaavan kaavaselostuksesta

Liite 6: Jokelan osayleiskaavan mukaiset Palojoenpuiston A-, AP- ja AO-alueet pinta-aloineen

Liite 7: Valituksen kohteena oleva alue esitettynä kaavakartan otteella