

10.11.2023

Dnro 5472/03.04.04.04.16/2022

**Asia** Asemakaavan muutosta koskeva valitus

**Valittaja** [REDACTED]

**Päätös, josta valitetaan**

**Tuusulan kunnanvaltuusto 3.10.2022 § 118**

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen numero 3615.

**Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Kunnanvaltuuston päätös on kumottava. Asiassa on järjestettävä katselmus. Valittajan oikeudenkäyntikulut on korvattava viivästyskorkeineen.

Kaavaselostuksessa ja sen liitteissä, kuten viitesuunnitelmassa, annetaan virheellisesti ymmärtää, että C-4-kortteliin toteutetaan kunnantalo. Kortteliin on kuitenkin osoitettu vain toimistotiloja ja liiketiloja. Vaikutusten arviointiraportti ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.

Suurinta sallittua korkeusasemaa ei ole määritelty eikä esitetty kaavakartassa. Tästä syystä ei voida varmistua siitä, että kaavapäätöksen liitteenä olisi sellaiset havainnekuvat, joiden avulla voisi arvioida kaavamuutoksen todellisia vaikutuksia ympäristön rakentamiseen.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamääräyksiin on tehty seuraava muutos asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen: C-4-korttelialueen määräyksiin on lisätty täsmennys, että autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. C-5-korttelialueen määräykseen on lisätty maininta, että autopaikkoja voi toteuttaa muuallekin kuin C-4- ja LPA-20-kortteleihin, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin. Kyseessä ovat olennaiset muutokset, joiden johdosta asemakaavan muutos olisi pitänyt laittaa uudelleen nähtäville.

Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka määritteli alueen keskustatoimintojen alueeksi. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi, miksi kortteli 8095 on osoitettu C-merkinnällä. Korttelia 8095 ei olisi voitu merkitä C-merkinnällä, vaan korttelin pääkäyttötarkoituserkintä olisi pitänyt olla KTM.

Viitesuunnitelmissa on kuvia korttelin toteuttamisesta. Nämä kuvat osoittavat, että kaavamuutoksella ei luoda viihtyisää ympäristöä. Hyrylän ostoskeskusta ja kirjastoa ei ole suojeltu kaavamerkinnöillä ja määräyksillä. Rakennus esitetään purettavaksi. Kaava-asiakirjoissa kerrotaan lisäksi jo etukäteen myös tarkoituksista purkaa muun muassa kunnantalo- ja kirjastorakennukset. Kaava-asiakirjoista ei kuitenkaan ilmene perusteita kyseisille purkutuomioille eikä sille, miksi rakennuksia ei suojella Ainolan ja Taidekasarmin tapaan. Maanalaisen pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoramppi on sijoitettu korttelin pääjulkisivun edustalla. Pyöräpaikkojen sijoittumista ei ole esitetty. Kaavamuutos ei täytä näiltä osin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksia.

Asemakaavan muutos on laadittu niin kutsuttuna postimerkkikaavana. Kaava-asiakirjoissa ei ole tarkempaa selvitystä siitä, miten käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden lisäys vaikuttavat alueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin. Tällaiset vaikutukset ja rakennusoikeuden muutokset on yleensä selvitettävissä ja ratkaistavissa vain laajempaa aluekokonaisuutta ja useiden maanomistajien alueita koskevan kaavan yhteydessä. Kaava-asiakirjoihin ei sisälly sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettua selvitystä, jonka perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asetettujen kaavan sisältövaatimusten ja perustuslain 6 §:ssä turvatun maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista voitaisiin arvioida koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaselvitysten perusteella ei siten voida varmistua siitä, voidaanko asemakaavalle asetetut kaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen rakennusoikeutta lisätä alueella niin, että maanomistajien kohtelu täyttää myös tasapuolisuuden vaatimukset. Kun tässä tilanteessa otettiin huomioon kyseessä olevalla pienialaisella asemakaavan muutoksella sallittava rakentamisen määrän merkittävä lisäys yhdellä korttelialueella, olisi vastaavan rakentamisen määrän, osoittamisen mahdollisuudet ja vaikutukset tulleet selvittää kaavamuutosta laadittaessa laajemmin.

Nähtävillä olleen kaavamuutosehdotuksen kaavamääräyksissä ei ole korttelin 8028 osalta mainintaa liiketilojen sallimisesta kyseisessä korttelissa. Kaavaehdotukseen on siten tehty nähtävillä olon jälkeen olennainen muutos, joten kaavaehdotus olisi pitänyt laittaa uudelleen nähtäville. Tätä YL-korttelialuetta on pienennetty voimassa olevasta asemakaavasta siten, että kirjastoa nykyisin palveleva pysäköintialue on poistettu. Kaavamääräykset eivät varmista kirjaston säilymistä YL-10 korttelissa. Kaavamuutos luo edellytykset kirjastopalveluiden poistamiselle. Kaavamuutos heikentää kirjastopalveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta.

YL-10-korttelin autopaikkoja koskevan määräyksen perusteella ei voida arvioida, mihin korttelin autopaikat tulevat käytännössä lopulta sijoittumaan. Asemakaavoihin ei voi sisältyä yleispiirteisiä tai toiminnallisia määräyksiä. Kaavamuutos ei luo tältä osin edellytyksiä liikenteen järjestämiselle.

Kaavamuutos ei sisällä riittäviä selvityksiä, joten kaavan vaikutuksia ei voi arvioida. Kaavamääräyksessä on vain yksi pysäköintinormi: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>. YL-korttelin maanomistajaa ei kohdella yhdenvertaisesti muiden maanomistajien, joiden liiketiloille on määrätty normiksi 1 ap/30 k-m<sup>2</sup>, kanssa.

YL-10-korttelin rakennusoikeudeksi on osoitettu 3 525 k-m<sup>2</sup>. Kunnasta saatujen tietojen mukaan korttelissa on toteutettu rakentamista 5 085 k-m<sup>2</sup>. Selostuksessa on todettu, että muun ohella kirjaston rakennusoikeus vastaa toteutunutta rakentamista. Kaavaselostus on ristiriidassa kaavakartan merkintöjen kanssa.

Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka määrittäisi esimerkiksi alueiden käyttötarkoituksia. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miksi korttelit 8096 ja 8097 on osoitettu C-merkinnällä. Myös Ainolan ja Taidekasarmin rakennusoikeuksien osalta on ristiriita selostuksen ja kaavakartan välillä. Rakennusoikeuksien määrät tulee poistaa ja kaavamääräystä tarkentaa.

C-5-alue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi. Määräyksessä todetaan ainoastaan, että korttelialueille ei saa sijoittaa asuntoja. Kaavamääräyksellä ei ole muutoin tarkemmin määrätty toimintoja, joita alueelle saa sijoittaa. Kaavamääräys jää siten yleispiirteiseksi. Autopaikkanormille 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> ei ole asemakaavan yleispiirteisyyden vuoksi esitetty perusteita. Normilla ei turvata riittävien autopaikkojen järjestämistä eikä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteudu. Mopoille ja polkupyörille ei ole asemakaavassa varattu eikä osoitettu paikkoja. Kaavamääräyksessä olisi pitänyt yksilöidä ne eri käyttötarkoitukset, joihin C-5-korttelit on tarkoitettu sekä määritellä autopaikkanormit erikseen eri käyttötarkoituksille. Asemakaavan muutos ei tältäkin osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksia liikenteen järjestämisestä.

Kaavamuutoksessa on voimassa olevan kaavan Y-11-korttelia pienennetty katualueen kustannuksella. Tykkimiehenpolun varrella sekä Tiilikasarmin aukion reunoilla on merkittäviä puita. Kun otetaan huomioon suojeltavia rakennuksia koskeva kaavamääräys sekä aukion rakentamisesta syntyvät ongelmat, palvelukeskuksen sijoittuminen suojeltavien rakennusten läheisyyteen ja ympäristön rakennusoikeuden määrä sekä rakennusten massoittelemahdollisuudet, ei voida katsoa, että rakennettua ympäristöä olisi vaalittu. Suojelumääräyksestä huolimatta kaavaratkaisulla hävitetään rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Kaavaratkaisulla ei säilytetä olemassa olevaa puustoa. Kaavamuutoksella ei luoda viihtyisää ympäristöä eikä vaalita olemassa olevaa luontoa.

Kaavamuutoksella muutetaan henkilöliikenneterminaalin korttelialue, eli linja-autoasema ja taksiasema, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-20). Korvaavaa vastaavaa linja-autoterminaalia ei ole osoitettu Hyrylän keskustan alueelle. Myöskään kaava-alueelle ei ole kaavakartassa osoitettu julkisen liikenteen pysäkkejä. Kaavamuutos ei luo maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti edellytyksiä liikenteen eikä erityisesti julkisen liikenteen järjestämiseksi. Julkisten palvelujen saavutettavuus julkisella liikenteellä heikkenee. Kaavakartassa on kaavamerkinnän LPA-20 alapuolella merkintä (8028, 8095,

8096, 8097). LPA-20-alueen määräyksestä puuttuu tieto, mitä numerosarja tarkoittaa.

Vaikutusten arviointiraportissa todetaan, että Esikunnanpuisto säilyy asemakaavan muutoksessa. Esikunnanpuisto nimenä säilyy suojaviheralueella (EV), mutta nimi on ristiriidassa kaavan mukaisen käyttötarkoituksen kanssa. Vaikutusten arvioinnissa on tehty virheellisiä johtopäätöksiä ja se on tehty huolimattomasti eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Nykyinen puistoalue olisi voitu säilyttää puistona suojaamalla alue melusteella Tuusulanväylän melua vastaan. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei ole riittävästi puistoja eikä muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita, joten kaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen. Liittymäkielto Tuusulanväylältä tulee merkitä kaavakarttaan Esikunnanpuiston EV-alueelle.

Kaavakartasta puuttuu pohjakartan hyväksymisen allekirjoitus sekä muut allekirjoitukset, joten se ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 c §:n vaatimuksia.

Liittymäkieltoja on lisätty useiden korttelialueiden ja niihin rajoittuvien katualueiden rajoilla. Liittymäkiellot vaikuttavat kortteleiden 33078, 8007 ja 8027 käyttöön rajoittaen kortteleiden liittymistä yleiseen katuverkkoon. Kyseiset korttelit eivät kuitenkaan ole sisältyneet kaavamuuotosalueeseen. Korttelien maanomistajien oikeuksia on rajoitettu, joten korttelit 33078, 8007 ja 8027 olisi pitänyt ottaa mukaan kaava-alueeseen.

Hyrylängtien katualuetta on kavennettu muuttamalla sitä korttelialueeksi, minkä johdosta nykyinen kevyen liikenteen väylä siirtyy kadun reunaan. Huoltoajo kortteliin C-4 tapahtuu Koskenmäentien ja Hyrylängtien liittymäalueelta siten, että yhteys risteää kevyen liikenteen väylän kautta. Kaava ei luo edellytyksiä liikenteen järjestämiselle eikä turvallisuudelle. Rakennusalan luoteisreunasta on liittymät sekä huoltoajolle että henkilöautoliikenteelle. Kyseisten liittymien kautta kulkee päivittäin valtava määrä ajoneuvoja. Kaavamuuotoksella vaarannetaan kevyen liikenteen käyttäjien turvallisuus. Korttelialueen laajentamisen myötä olemassa olevaa viheraluetta poistuu. Lisäksi puustoa poistuu. Kaavaratkaisulla ei luoda viihtyisää kevyen liikenteen ympäristöä. Kaavassa ei ole määräyksiä siitä, että laadittuja katualuesuunnitelmia tulisi noudattaa. Pyörille olisi pitänyt osoittaa paikat kaavakartassa, jotta kaavaratkaisua voisi arvioida kevyen liikenteen järjestämisen kannalta. Kaavassa ei ole osoitettu linja-autopysäkkejä, joten asiakirjojen perusteella ei voi arvioida, luodaanko edellytykset julkisen liikenteen toteuttamiselle.

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, millä tavoin on otettu huomioon se, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Tuusulan yleiskaava 2040 ei ole oikeusvaikutteinen, saati edes valtuuston hyväksymä kyseenä olevaa asemakaavan muutosta hyväksyttäessä. Asemakaavaa ei ole siten laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla.

Koska kaavaratkaisuun ovat kunnanvaltuuston päätöstekstin 7.2.2022 perusteella vaikuttaneet kunnan tekemät sopimukset, asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n vastaisesti.

Kaavaselostus on osittain vaikeaselkoinen ja lisäksi ristiriidassa sen kanssa mitä asemakaavakartassa on esitetty. Kunta ei ole vastineissaan antanut perusteltuja kannanottoja lausuntoihin ja muistutuksiin. Valittajalle ei ole ilmoitettu kunnan perusteltua kannanottoa valittajan esittämään mielipiteeseen. Kunta on toiminut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 2 momentin ja hallintolain vastaisesti. Valittajalle ei ole toimitettu kirjallisesti tietoa kaavam muutoksen hyväksymisestä, vaikka hän on vaatinut sitä muistutuksessaan. Kunta on siten toiminut maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n vastaisesti.

Kaavaselostuksessa tai muissakaan asiakirjoissa ei ole esitetty riittävästi tietoa alueen maankäytön ja rakentamisen nykytilasta. Kaava-asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten avulla ei voi riittävästi arvioida kaavan vaikutuksia suhteessa nykytilaan. Kaava-asiakirjojen perusteella ei voi arvioida, aiheuttaako asemakaavan muutos elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavam muutoksen tarkoitus huomioon ottaen.

Valituksen täydennyksessä 11.11.2022 on lisäksi todettu, että vähittäistavarakaupan suuryksikön ja toimistotilojen ajoneuvoliikenteen sisään- ja ulosajo on osoitettu katualueeksi. Yksityinen sisäänajo on yleisellä alueella eikä korttelialueella kuten viereisissä kortteleissa 8007 ja 8027. Ratkaisu on ongelmallinen sekä liikenteellisesti että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta sekä alueen huoltovastuuta ja turvallisuutta ajatellen. Lisäksi ajoramppirakenteiden osoittaminen kaavan mukaisesti korttelin 8007 lounaispuolelle olemassa olevan liikerakennuksen eteen heikentää kaupunkikuvaa. Kaavassa ei ole esitetty riittävästi tilaa kevyelle liikenteelle. Autoasemakadun ja korttelin 8096 liittymiskohta on ongelmallinen.

Perspektiivikuva antaa virheellisen kuvan alueen liikennejärjestelyistä. Rampin suojamuurit eivät voisi olla korkeudeltaan vain kuvassa esitetyn mukaisia. Kaavassa ei ole määrätty puita istutettaviksi siten kuin perspektiivikuvassa esitetään.

Olemassa oleva kaupunkikuvaa dominoiva, Hyrylän vanhan keskustan, keskustan ja merkittävän kevyen liikenteen väylän viihtyisyyden kannalta tärkeä puukujanne hävitetään asemakaavam muutoksen myötä, kun massaltaan suuri kauppakeskus tungetaan pieneen tilaan. Viherseinät julkisivuissa eivät voi korvata kujannetta. Kaavam muutoksella ei luoda viihtyisää ympäristöä.

Toimivuustarkastelun mukaan Hyrylätien ja Koskenmäentien liittymän toimivuus ennustetilanteessa 2050 säilyisi kohtuullisena. Kohtuullinen toimivuus ei ole riittävä. Ennusteet on virheellisesti laadittu ja ne sisältävät suuren joukon epävarmuustekijöitä. Tehtyjen selvitysten perusteella ei siten voida arvioida, luodaanko edellytykset liikenteen järjestämiselle siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään. Turvattomuutta kevyen liikenteen käyttäjille tuo se, että huolto liikenteen ulostulokohta sekä kauppakeskuksen henkilöajoneuvoliikenne tapahtuu lähellä huoltoajoliittymää.

Korttelin 8095 rakennusoikeuden liian suuri määrä ja suunnitellun rakennuksen laatikkomainen massa heikentää hyryläläisten ja muidenkin tuusulalaisten elinympäristön laatua merkityksellisesti.

Liittymäkiellon lisääminen korttelin 8007 lounaisreunalle asettaa maanomistajalle kohtuuttoman haitan ja rajoituksen.

## Asian käsittely ja selvittäminen

**Tuusulan kunnanhallitus** on antanut lausunnon. Valtuustossa 7.2.2022 annettiin tiedoksi Hyrylän palvelukeskushankkeen tilannekatsaus. Tämän yhteydessä valtuusto päätti, että jatkosuunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle tai Pysäkkikujalla linja-autoliikenteen pysäkki. Valtuuston jäsenen esittämässä ja hyväksytyssä päätöksen muotoilussa on viitattu sopimukseen. Ei ole sellaista maankäyttöä ohjaavaa sopimusta, joka asettaisi asemakaavan sisällölle ehtoja. Tuusulan kunta oli tehnyt 7.2.2022 mennessä Tuusulan kunnan ja HOK-Elannon välisen aiesopimuksen ja Palvelukeskushankkeeseen liittyen hankesopimuksen. Nämä eivät sido maankäytöstä päättämistä eivätkä ole maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisia maankäytösopimuksia. Asemakaavan muutoksen kartta allekirjoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 c §:n mukaisesti kaavoitusmittauksen valvojen toimesta kaavan saatua lainvoiman.

Valtuuston kokouksen pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen tieto asemakaavan hyväksymispäätöksestä julkaistiin kunnan tietoverkossa ja kirje postitettiin valittajalle. Kirjeessä oli tieto kaavan hyväksymispäätöksestä ja kunnan antama vastine hänen jättämäänsä muistutukseen. Valtuuston päätöksen tiedoksiantokohdasta puuttuu tieto, että niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä pyytäneet, toimitetaan tieto kaavan hyväksymisestä. Tästä puutteesta huolimatta näin on toimittu.

**Valittaja** on antanut vastaselityksen ja toimittanut lisäselvitystä. Hallinto-oikeuden tulee pyytää Tuusulan kunnalta Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa koskevat asiakirjat. Hallinto-oikeuden tulee lisäksi pyytää kunnalta kaikki hankintalain mukaiseen kilpailutukseen liittyvät asiakirjat ja päätökset mukaan lukien hankesopimus asioiden selvittämiseksi, koska kunnanhallitus vetoaa lausunnossaan kilpailutukseen. Hallinto-oikeuden tulee pyytää Tuusulan kunnalta kaikki alueen suunnitteluun ja toteuttamisiin liittyvät sopimukset sekä kunnanhallituksen päätös 14.6.2021 § 230 liitteineen. Jotta kortteliin 8095 olisi ylipäätään mahdollisuus sijoittaa kunnantalo, eli julkisia palveluja, olisi kaavamääräyksessä pitänyt sallia toiminnot kunnallisille tai julkisille palveluille käyttötarkoituksella Y. Asemakaavan kaavamääräyksen perusteella ei voida sallia julkisten palveluiden sijoittamista kortteliin 8095. Hyrylän keskustan yleissuunnitelmalla, joka hyväksyttiin samassa valtuuston kokouksessa ennen palvelukeskuksen asemakaavan hyväksymistä (kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 117), ei ole oikeusvaikutusta, mutta se olisi pitänyt selvityksenä ottaa huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa. Valtuuston olisi pitänyt perustella ja esittää kaavamuutoksessa syyt, jos keskustasuunnitelma ei ole ohjannut asemakaavan laatimista. Kaava-asiakirjoista puuttuu kokonaan selvitys siitä, miten pelastustoimi järjestetään

alueella. Pohjakartta olisi pitänyt olla tarkistettu, ja hyväksymismerkintä ja allekirjoitus olisi pitänyt olla kaavakartassa viimeistään asemakaavan muutosta hyväksyttäessä. Näin ei ole ollut. Kaavoitusmittauksen valvoja ei voi hyväksyä ja allekirjoittaa asemakaavakartan pohjakarttaa vasta kaavan saatua lainvoiman. Koska asemakaavan maankäyttöratkaisut poikkeavat sisällöllisesti päätöspäivänä voimassa olleesta yleiskaavasta, jossa asemakaavaan sisällytylle alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoituksia, yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa tarkoitettu tavoin riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Valittajalle ei ole saapunut kirjettä eikä sähköpostia kaavan hyväksymisestä. Mistään ei myöskään ilmene, että kunta olisi postittanut valittajalle lausunnossa mainitun kirjeen. Valittaja ei ole siten saanut kirjallista vastinetta tekemäänsä muistutukseen. Myöskään muut muistutuksen tehneet eivät ole saaneet vastauksia kirjallisina. Kunta on laiminlyönyt maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisen ilmoittamisvelvollisuuden kaavan hyväksymisestä.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valittajan vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä.

Hallinto-oikeus hylkää valittajan vaatimuksen hankkia kilpailutukseen liittyvät asiakirjat Tuusulan kunnalta. Hallinto-oikeus hylkää myös valittajan vaatimuksen hankkia alueen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvät sopimukset sekä kunnanhallituksen päätös 14.6.2021 § 230 liitteinen.

Hallinto-oikeus ei tutki valitusajan jälkeen esitettyjä uusia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

## Perustelut

### *Katselmuksen järjestämisestä koskeva vaatimus*

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 48 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimella voi järjestää asian selvittämiseksi katselmuksen. Katselmuksessa tehdään havaintoja kiinteistöstä, maisemasta, rakennelmasta tai muusta sellaisesta kohteesta, jota ei hankaluudetta voida tuoda tuomioistuimeen.

Kun otetaan huomioon asiassa saatu kirjallinen ja kuvallinen selvitys, hallinto-oikeus katsoo, ettei katselmuksen järjestäminen ole asian selvittämiseksi tarpeen.

### ***Editiovaatimus***

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 50 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimella on oikeus pyynnöstä saada maksutta viranomaiselta salassapitosäännösten estämättä kaikki asian ratkaisemiseksi välttämättömät tiedot ja asiakirjat. Tuomioistuin voi määrätä viranomaisen esittämään tarpeellisen selvityksen.

Hallinto-oikeus toteaa, että valittajan vastaselityksessä mainituilla kilpailutukseen liittyvillä asiakirjoilla, hankesopimuksella, suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvillä sopimuksilla tai kunnanhallituksen päätöksellä 14.6.2021 § 230 liitteineen ei ole sellaista oikeudellista merkitystä asemakaavan muutoksen lainmukaisuuden arvioinnissa, että niiden pyytäminen olisi asiassa tarpeen.

### ***Tutkimatta jätetyiltä osin***

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 1 momentin mukaan valtuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Kuntalain 138 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuntalain 140 §:n 3 momentin mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Säädettyjen määräaikain laskemisesta annetun lain 5 §:n 1 momentin mukaan, kun määräpäivä tai määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kunnanvaltuuston päätös on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa 7.10.2022. Kunnan jäsenten katsotaan siten edellä mainittujen lainkohtien perusteella saaneen tiedon päätöksestä 14.10.2022, ja valitusaika päätöksestä on päättynyt maanantaina 14.11.2022.

Valittajan vastaselitys on saapunut hallinto-oikeuteen 10.2.2023 ja siis valitusajan päätyttyä. Tämän vuoksi vastaselityksessä esitetyt Hyrylän keskustan yleissuunnitelman huomioon ottamista, pelastustoimen järjestämistä ja yleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa tarkoitettua ohjausvaikutusta koskevat valitusperusteet, joita ei ollut esitetty valittajan valituksessa eikä sen valitusajan kuluessa toimitetussa täydennyksessä, on jätettävä myöhässä tehtyinä tutkimatta.



## ***Pääasia***

### *Hallinto-oikeuden toimivalta kaava-asiassa*

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäyttölinen 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 ole nyt kysymys. Hallinto-oikeus voi siten tässä asiassa tutkia vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

### *Päätöksen ja muistutukseen annetun vastauksen toimittaminen sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset*

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*). Pykälän 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n 2 momentin mukaan kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan tai rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä.

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.

Kaavaselostuksesta ilmenee, että asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 5.1.–27.2.2022 välisenä aikana. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet 19.9.2022. Lausunnon liitteenä on lisäksi toimitettu ”Asemakaavan muutosehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja näihin laaditut vastineet” -niminen asiakirja, josta ilmenee, että muistutuksen jättäneiden yksityishenkilöiden muistutuksiin on vastattu. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan valittajalle on postitettu kirje, jossa on ollut tieto kaavan hyväksymispäätöksestä ja kunnan antama vastine hänen jättämänsä muistutukseen. Valittajan vastaselityksen mukaan hänelle ei ole saapunut tällaista kirjettä.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n 2 momentin vaatimuksella siitä, että tieto kaavan hyväksymisestä lähetetään muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan ollessa nähtävillä, on pyritty helpottamaan kaavoituksen seuraamista ja sitä, että muistutuksen jättänyt voi halutessaan hakea muutosta kaavapäätökseen. Tähän tarkoitukseen nähden ja kun otetaan huomioon, että valittaja on saanut haettua muutosta valituksenalaisen kaavapäätökseen, valituksenalaista päätöstä ei ole syytä kumota sillä perusteella, että tietoa kaavapäätöksen hyväksymisestä ei ole valittajan mukaan hänelle erikseen hänen pyynnöstään huolimatta lähetetty. Kun lisäksi otetaan huomioon, että valittajan muistutukseen on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentissa edellytetty kunnan perusteltu kannanotto ja että valittaja on saanut vastauksen myös valituksessaan esittämiinsä seikkoihin sittemmin hallinto-oikeuskäsittelyn aikana, päätöksen kumoamiselle tässä vaiheessa siitäkään syystä, että kunnan kannanottoa valittajan muistutukseen ei mahdollisesti ole lähetetty hänelle, ei ole syytä.

Valittajan mukaan kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt seuraavat muutokset olisivat edellyttäneet kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville:

- C-4-korttelialueen määräykseen on lisätty täsmennys, että autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.
- C-5-korttelialueen määräykseen on lisätty maininta, että autopaikkoja voi toteuttaa muuallekin kuin C-4 ja LPA-20-kortteleihin, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.
- Korttelin 8028 kaavamääräykseen on lisätty lause ”Kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.”

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainituista muutoksista kaksi ensimmäistä ovat luonteeltaan teknisluontoisia eikä niitä siten voida pitää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitettuina olennaisina muutoksina. Kun kolmannen valituksessa mainitun muutoksen osalta otetaan huomioon asemakaavassa muutoinkin osoitetut laajat liiketilat ja muutoksen vaikutukset naapureiden asemaan, myöskään tätä muutosta ei voida pitää sillä tavoin olennaisena, että asemakaavan muutos olisi tullut laittaa sen johdosta uudelleen nähtäville.

#### *Kaava-asiakirjojen virheellisyyttä koskevat valitusperusteet*

Asemakaavan muodostavat kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavaselostus ja siihen liitetty viitesuunnitelma ja vaikutusarviointi eivät ole osa asemakaavan muutosta eikä tämä aineisto näin ollen voi itsessään olla muutoksenhaun kohteena. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n 3 momentin perusteella kaavaselostuksessa on esitettävä kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavaselostuksessa ja sen liitteissä esitetyillä tiedoilla on siten merkitystä arvioitaessa muun ohella sitä, onko kaavoitusmenettelyyn liittyvä vuorovaikutus järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä edellytetyllä tavalla. Kaavaselostuksen tai sen liitteiden ei voida katsoa sisältävän sellaisia virheitä tai puutteita, ettei kaavaratkaisujen riittävä arviointi niiden perusteella olisi mahdollista.

### *Asemakaavan sisältöön liittyvät oikeusohjeet*

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 selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

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

Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Pykälän 4 momentin mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

### *Rakentamisen tehokkuus ja korkeus*

Kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan. Pääkirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,9 hehtaaria. (---) Kun liike- ja muita kaupallisten palveluiden tiloja toteutetaan C-4-korttelialueelle 10 000 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja kokoontumistiloina 5 000 k-m<sup>2</sup>, lisääntyy keskusta-alueella liikerakentamisen määrä 8 100 k-m<sup>2</sup> toteutuneeseen nähden, mikä on määrällisesti merkittävä lisäys. Toimisto- ja kokoontumistilojen määrä lisääntyy nykytilanteeseen nähden noin 3 400 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaselostuksen mukaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL-10) osoitettu rakennusoikeus 3 525 k-m<sup>2</sup> vastaa nykyisen rakennuksen

laajuutta. Valittajan mukaan hän on saanut kunnasta tiedon, jonka mukaan korttelissa on toteutettu rakentamista 5 085 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueelle (C-4) 15 000 k-m<sup>2</sup> rakentamista. Mainitun korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on sen luoteisosassa III ja kaakkoisosassa VI. Korttelialueille 8096 ja 8097, jotka on osoitettu kaavamerkinnällä C-5, sijaitseville suojeltaville rakennuksille (sr-24) on osoitettu 200 ja 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja niiden kerrosluku on I. YL-10-korttelialueelle on osoitettu 3 525 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja sen kerrosluku on II.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutos sijoittuu Tuusulassa sijaitsevan Hyrylän keskusta-alueelle. Tällaiselle alueelle on luontaista osoittaa tiivistä rakentamista, kuten nyt kysymyksessä olevassa asemakaavan muutoksessa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö. Asiassa ei ole ilmennyt, että alueen muut tontit olisivat sellaisessa tilanteessa, että niille olisi tarvetta osoittaa vastaavaa rakentamista tai että tällaisen rakentamisen osoittamisen mahdollisuutta niille olisi ollut tarpeen selvittää. Tämän vuoksi hallinto-oikeus katsoo, että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei vaarannu valituksessa tarkoitettulla tavalla asemakaavan muutoksen pienehkön koon vuoksi.

Yksistään rakennusoikeuden merkittävän lisääntymisen jo rakennetulla Hyrylän keskusta-alueella ei voida katsoa aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Siltä osin kuin asemakaavan muutoksessa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL-10) osoitettu rakentamisen määrä ei mahdollisesti vastaa korttelialueella jo käytettyä rakennusoikeutta, hallinto-oikeus toteaa, että kunta on voinut harkintavaltansa rajoissa osoittaa korttelialueelle aiempaa vähemmän rakennusoikeutta eikä vähemmän rakennusoikeuden osoittaminen tarkoita, että korttelialueella sijaitseva rakentaminen tulisi tämän rakennusoikeuden ylittäviltä osin purkaa tai sen käyttö muutoin estyisi.

Asemakaavassa on osoitettu kortteleille suurimmat sallitut kerrosluvut. Hallinto-oikeus katsoo tähän nähden, ettei rakennusten ylimpien korkeusasemien osoittaminen ole ollut asemakaavan muutoksessa tarpeen. Havainnekuvat on laadittu asemakaavassa osoitetun rakentamisen perusteella. Tähän nähden havainnekuvien ei voida katsoa sisältävän sellaisia virheitä tai puutteita, ettei kaavaratkaisun riittävä arviointi niiden perusteella olisi mahdollista.

#### *Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen soveltuvilta osin*

Kaavaselostuksen mukaan Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pohjavesialueelle. Aluetta koskee Hyrylän laajentumissuunnat -osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Tämän kaavamuutoksen suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan asemakaavoitettuun alueeseen, jolle ei ole osoitettu

käyttötarkoituksmerkintää. Tuusulan yleiskaava 2040 on ollut toisen kerran nähtävillä asemakaavan muutosta hyväksyttäessä. Yleiskaava 2040:n uudessa ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Kunnanhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan alueella ei asemakaavaa hyväksyttäessä ollut kaikelta osin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavaa laadittaessa yleiskaavan sisältövaatimuksia tulee noudattaa soveltuvin osin. Maakuntakaavassa eli Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Asemakaavan muutosta hyväksyttäessä on ollut käytettävissä oikeusvaikutteisena laadittu yleiskaava 2040:n julkisesti nähtävillä ollut yleiskaavaehdotus, jossa kaavamuuotosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, sekä tarkempi Hyrylän keskustan yleissuunnitelma. Aineistoon on viitattu kaavaselostuksessa, ja hyväksytty asemakaavan muutos on kummankin edellä mainitun laajemman suunnitelman mukainen. Käytettävissä olleen yleiskaava 2040:n vaikutusten arvioinnin lisäksi tämä asemakaavan muutosaineisto sisältää erikseen muun muassa kaupallisten ja liikennevaikutusten osalta laajat selvitykset.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutoksessa osoitettu maankäyttö vastaa Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa alueelle osoitettua maankäyttöä. Asiassa ei ole siten maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin vaatimuksesta yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamisesta soveltuvin osin tai muustakaan syystä johtuvaa perustetta katsoa, etteikö asemakaavan muutoksessa olisi kunnan harkintavallan rajoissa voitu osoittaa keskustatoimintojen korttelialueita, jonka sisältöjä on täsmennetty merkintöjä koskevissa kaavamääräyksissä. Keskustatoimintojen korttelialueiden osoittaminen asemakaavan muutoksessa ei ole myöskään edellyttänyt, että niiden osoittamista jonkin muun kaavamerkinnän sijaan olisi erikseen perusteltu kaavaselostuksessa.

#### *Rakennetun ympäristön vaaliminen, kaupunkikuva ja Esikunnanpuisto*

Kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksen (2018) Hyrylän taajamaa koskevan osan mukaan säilytettäväksi suositeltavat rakennukset on luokiteltu arvonsa perusteella luokkiin I–III. Muun ohella Arno Savelan suunnittelemaa punatiiliverhoiltua ostoskeskusta (34b) ja Seurakuntakeskuksen pohjoispuolella sijaitsevaa vuonna 2001 kirjastoksi peruskorjattua entistä sotilasläänin esikuntaa ja kauppakeskusta (34c) ei ole luokiteltu. Mainittuja rakennuksia ei ole merkitty selvitykseen liittyvässä kartassa rakennuskulttuurikohteiksi, vaan rakennettua kulttuurialuetta täydentäviksi rakennuksiksi tai rakennelmiksi.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuuotoksella on merkitty asemakaavalla suojeltavaksi rakennus 36e eli Aunela ja 36f eli taidekasarmi. Vanhan ostoskeskuksen kohde 34b joudutaan purkamaan asemakaavan toteuttamiseksi. Kohteelle ei ole merkitty selvityksessä sellaista erityistä arvoa, että purkaminen ei olisi mahdollista. Purkamisen mahdollistaminen on perusteltua keskusta-alueen tehokkuuden ja vetovoiman parantamiseksi.

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan Hyrylän ostoskeskusta ja pääkirjaston rakennusta ei ole merkitty suojeltaviksi, koska tälle ei ole katsottu olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia perusteita. Maakuntamuseo tai ELY-keskus eivät ole edellyttäneet ostoskeskuksen säilyttämistä eikä suojelemista asemakaavaprosessin aikana. Olevan puuston säilyttämistä ei ole edellytetty Tykkimiehenpolun varrella, koska näiden puiden kaupunkikuvallista arvoa ei ole pidetty erityisenä. Hyrylätien varressa olevat kaksi puuriviä eivät ole kaupunkikuvallisesti sellainen maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu erityinen arvo, että ne tulisi säilyttää nykyisenlaisena.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on asemakaavan muutoksen luonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet asianmukaisesti.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva Esikunnanpuisto on toteutunut. Esikunnanpuisto on päiväsaikaan melutasoltaan yli 55 dB(A) ilman melusuojausta, jolloin alueen merkitseminen virkistysalueeksi ei ole oikea ratkaisu. Tästä johtuen alue on merkitty EV-merkinnällä suojaviheralueeksi. Alueen käyttäminen puistomaisesti on edelleen mahdollista ja alueen melusuojaaminen suotavaa, mutta kaavaratkaisun johdosta ei välttämätöntä. Keskustan luoteispuolella sijaitseva Jokipuisto on saavutettavissa hyvin ja kattaa virkistystarpeen – laajemmin oleskelualueita tarkastellen on todettavissa, että tätä varten varattuja alueita on riittävästi nyt valmistellun asemakaavan muutoksen jälkeen, vaikka Esikunnanpuisto ei tähän käyttöön ilman melusuojausta sovellukaan. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualue on suurelta toteutuneita rakentamisen kortteli- ja katualueita

Hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan muutoksen selostuksesta, edellä kuvatusta kulttuurimaisema ja rakennuskanta -selvityksestä ja selostukseen liitetyistä havainnekuvista ilmenee riittävällä tarkkuudella se, millaista maankäyttöä alueella on aiemmin ollut ja mitä asemakaavan muutoksessa on osoitettu. Selvitykset ovat siten tältä osin sellaisia, että niiden perusteella voidaan arvioida, täytyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutoksessa on osoitettu suojeltavia rakennuksia kaavamerkinnällä sr-24 kortteleissa 8096 ja 8097. Asiassa ei ole ilmennyt, että muut kaavamutoksen alueen rakennukset olisivat suojelun tarpeessa tai että asemakaavassa osoitettu rakentaminen olisi esteenä suojeltavien rakennusten säilymiselle. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että rakennusten purkaminen asemakaava-alueella ratkaistaan lopullisesti maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:ssä tarkoitettulla purkamisluvalla.

Esikunnanpuiston osalta tilanne säilyy ennallaan eikä asemakaavan muutoksessa osoitettu maankäyttö tarkoita puiston häviävän. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon kaavaselostuksessa mainittu läheinen Jokipuisto, asemakaavan muutoksen ei voida katsoa olevan tältä osin lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä koskevalla perusteella lainvastainen. Asiassa ei ole myöskään ilmennyt, että toteutuneille rakentamisen kortteli- ja katualueille sijoittuva asemakaavan muutos olisi luonnonympäristön vaalimista koskevalla valitusperusteella lainvastainen.

Asemakaavan muutoksessa osoitettu maankäyttö tarkoittaa, että kysymyksessä olevan keskusta-alueen kaupunkikuva muuttuu muun ohella rakentamisen muuttumisena keskustamaisemmaksi rakennusten korkeuden osalta, minkä lisäksi hieman olemassa olevaa puustoa poistuu. Hallinto-oikeus katsoo kuitenkin, että kaupunkikuva ei muutu kyseisellä keskusta-alueella siten, että asemakaavan muutoksella ei luotaisi edellytyksiä viihtyisälle elinympäristölle. Alueen asukkaiden elinympäristön laadun ei voida myöskään katsoa heikkenevän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla puurivistöjen poistumisen vuoksi.

#### *Liikenteen järjestämistä koskevat vaikutukset*

Vaikutuksia liikenteen toimivuuteen on arvioitu muun ohella Hyrylän asemakaavan muutoksen vaikutusarviointiraportissa, jonka mukaan voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna muutokset liikennealueisiin ovat melko vähäisiä, sillä ne koskevat lähinnä linja-autoaseman sijaintia, Pysäkkikujan lyhentämistä sekä torimaisen aukion poistamista korttelista 33077 (uudessa kaavassa 8095). Alueelle on lisätty myös useita maanalaisia tiloja ja niihin johtavia ajoluiskia. Liikenteen toimivuutta on selvitetty lisäksi muun ohella selvityksissä ”Hyrylän palvelukeskus – toimivuustarkastelut” (Sitowise Oy 27.10.2020) ja Hyrylä – Autoasemankadun alueen toimivuustarkastelut. Linja-autoterminaalien sijoituspaikkoja on selvitetty ”Hyrylän palvelukeskus – Terminaalivaihtoehtojen toiminnallisuuden tarkastelu” -selvityksessä.

Kaavaselostuksessa on todettu C-4-korttelialueen liikennejärjestelyistä muun ohella, että ajo korttelialueen kellaritasolle on suunniteltu kahdesta ajoluiskasta. Päälähestymis- ja poistumisreitti sijoittuu korttelin itäpuolelle, katualueelle merkityn ajoluiskan kautta (”ma-ajo-7”-osa-aluemerkintä). Toinen ajoluiska on suunniteltu toteutettavaksi C-4-korttelialueen länsikulmasta. Vain huoltoajoa varten varattu kohta tonttiliittymää varten on merkitty asemakaavakarttaan ”ha”-merkinnällä. Huoltoajo toteutuu Hyrylätien kautta. Viitesuunnitelman perusteella sisään- ja ulosajo huoltotiloihin tapahtuu eri tonttiliittymistä. C-4-korttelin huoltoajo on suunniteltu Hyrylätien puolelta siten, että sisään- ja ulosajo tapahtuu eri kohdista.

Kaavaselostuksen mukaan Koskenmäentien ja Hyrylätien liittymään on suunniteltu kiertoliittymä. Merkittävin liikenneverkon muutos on liikennemäärän muutos, joka syntyy palvelukeskuksen toteuttamisen myötä. Liikennemäärän muutoksen aiheuttamat haasteet kohdistuvat liittymiin: Koskenmäentie-Hyryläntie ja Autoasemankatu-Tuusulanväylä.

Kaavaselostuksen mukaan kunnanhallitus on päättänyt 30.11.2020, että Hyrylän linja-autoaseman toiminnot siirretään Rykmentin puistotien varteen korttelin 5730 lounaispuolelle ja tarvittaessa Rykmentintien ja Klaavolantien varsille. Kaavaehdotuksessa tätä linjausta on noudatettu. Rykmentin puistotien vaihtoehto on nykyisen sijainnin ohella ainoa, joka on linja-autoliikenteen kannalta järkevä. Samainen sijainti on valittu Rykmentinpuiston osayleiskaavassa joukkoliikenneterminaalin paikaksi ja tämä on otettu huomioon Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavassa. Katuosuus on merkitty asemakaavassa terminaalin alueeksi ja siten kunnanhallituksen päätös

siirtää linja-autoasema kyseessä olevaan sijaintiin on lainvoimaisen asemakaavan toteuttamista. Asemakaavan muutoksessa käytetyt autopaikkojen vähimmäismäärät noudattavat Tuusulassa käytössä olevaa autopaikkanormia.

Kaavaselostuksen mukaan liikenneturvallisuus on syystäkin noussut keskusteluun tätä asemakaavan muutosta laadittaessa erityisesti Hyrylängtien ja risteävien reittien kevyen liikenteen osalta. Hyrylängtiellä koilliseen suuntaavien polkupyörien vauhti on alamäestä johtuen melko suuri ja risteävät reitit ovat siksi tunnistettu liikenneturvallisuusriskeiksi. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa laadittaessa on tutkittu sopivia ratkaisuja, joilla liikenneturvallisuutta saadaan parannettua. Hyrylängtien ja Tykkimiehenpolun jalankulun ja pyöräilyn väylien risteyksessä ajolinjojen siirto Hyrylängtien osalta johtaa luontaiseen ajonopeuden alentamiseen. Lisäksi Tykkimiehenpolun kaventaminen palvelukeskuskorttelin seinän viereltä on todettu tarpeelliseksi näkemäalueiden saamiseksi riittäviksi. Koskenmäenpolun ja Hyrylängtien liittymässä on suunnittelun tässä vaiheessa käytetty samankaltaisia ratkaisuja: Hyrylängtien kl-väylän suuntaissiirto muuttaa nykyistä viivasuoraa ajolinjaa. Lisäksi pintamateriaalin vaihtamisella voidaan hidastaa ajonopeuksia ja siten parantaa liikenneturvallisuutta. C-4-korttelin Hyrylängtien puoleisten risteysalueiden näkemää on parannettu edellyttämällä, että rakennuksen julkisivuissa on kahden metrin korkeuteen asti läpi nähtävä osa.

Kunnanhallituksen lausunnon mukaan maanalaisen pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoramppi on Autoasemankadun vieressä sijoitettu korttelin pääjulkisivun edustalle. Kevyen liikenteen reitti ei risteä rampin ajoneuvoliikenteen kanssa. Liikenteen toimivuus ja turvallisuus on tutkittu kaavaselostuksen liitteissä esitetysti. Asemakaavanmuutos sisältää riittävän liikenneverkon ja sen mitoituksen liikenteen toimivuuden takaamiseksi. Ratkaisu perustuu toimivaan ja liikenneturvallisuuden kannalta parhaaseen lopputulokseen. (---) Linja-autoaseman siirtyminen Tuusulanväylän itäpuolelle heikentää joukkoliikenteellä liikkuvien osalta kirjastopalveluiden saavutettavuutta, mutta toisaalta samalla muutoksella parannetaan uuden linja-autoaseman yhteyteen tulevien palveluiden saavutettavuutta niiden osalta, jotka kulkevat joukkoliikenteellä. (---) Pääkirjaston kortteli on jo pystytty järjestämään myös mopo- ja polkupyöräpysäköinnin osalta eikä kaavamuuos muuta edellytyksiä tämän osalta. Koska korttelin pinta-ala ei juuri muutu, pysäköinnin järjestämismahdollisuuskään ei juuri muutu. (---) Asemakaavan muutoksella on lisätty ajoneuvoliittymäkieltomerkintä kortteleihin 8007, 33078 ja 8027. Tuusulanväylään rajoittuvien kortteleiden liittymien järjestämistä tämä ei kuitenkaan muuta, koska aiemmin kortteleihin ei ollut osoitettu tonttiliittymänuolilla liittymien toteuttamismahdollisuuksia. Ilman liittymänuolia maantieltä ei voida toteuttaa liittymiä. Korttelin 8007 osalta muutos on samankaltainen. Kortteli on aiemmin rajoittunut vain jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun "pp"-merkinnällä olleeseen katualueeseen. Näin ollen korttelista ei ole voinut toteuttaa liittymää luoteeseen Koskenmäentielle. Asemakaavan muutoksen jälkeen Koskenmäentien alueelta on poistettu pp-merkinnällä oleva alue, mutta edelleen estetty liittymän toteuttaminen käyttäen liittymäkieltomerkintää. Kummassakin tapauksessa tonttiliittymäkielto on tarpeen liikenteen sujuvuuden ja -turvallisuuden takaamiseksi. Kaikki edellä mainittujen kiinteistöjen omistajat on osallistettu kaavaprosessin aikana kuten maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.



Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee myös, että Koskenmäenpolun ja Lotanpolun kautta rajoittuville kiinteistöille toteutuva huoltoajo on ajoittaista. Edellä mainitut katualueet on mitoitettu siten, että tällainen huoltoajo tai talvikunnossapito on mahdollista ilman, että jalankulku tai polkupyöräliikenne estyy tai muodostuu turvattomaksi.

Hyrylän palvelukeskuksen alueen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman selostuksessa on todettu muun ohella, että tehtyjen toimivuustarkastelujen perusteella Autoasemankadun ja palvelukeskuksen sisäänajorampin liittymä voidaan toteuttaa liikennevalo-ohjaamattomana. Suunnittelun aikana ratkaisuksi päätettiin kuitenkin valita liikennevalo-ohjattu liittymä liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Ratkaisulla lyhennetään tulosuuntien jonoja ja varmistetaan tonttiliittymien toimivuutta myös tilanteissa, joissa liikennemäärät poikkeavat ennustetuista määristä. Ratkaisu parantaa myös Autoasemankadun ylittävän suoja tien liikenneturvallisuutta.

Kaavamääräyksistä ilmenee, että autopaikkoja tulee toteuttaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL-10) vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>. Keskustatoimintojen korttelialueelle (C-4) autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 30 k-m<sup>2</sup> liiketilojen osalta ja 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen osalta. C-5-korttelialueelle autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan muutoksessa osoitetun rakentamisen vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen ja mahdollisuuksia rajoittaa näitä vaikutuksia on kaavamuutosta laadittaessa selvitetty. Näiden selvitysten perusteella ja kun lisäksi otetaan huomioon, että liikennejärjestelyjen yksityiskohdat täsmentyvät katusuunnitelmien yhteydessä, asiassa ei ole ilmennyt, etteikö asemakaavan muutoksessa osoitettua maankäyttöä voitaisi toteuttaa sillä tavoin, että liikenneturvallisuus ei vaarannu lainvastaisella tavalla. Myös liikenteen toimivuutta on selvitetty kaavamuutosta varten, eikä asiassa ole syytä arvioida, että selvitykset olisivat tältä osin virheellisiä tai että kaavamuutos ei loisi valituksessa tarkoitettulla tavalla edellytyksiä liikenteen järjestämiselle.

Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu paikkaa linja-autoasemalle. Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että linja-autoaseman siirtäminen on ratkaistu kunnanhallituksen aiemmalla päätöksellä ja Rykmentinpuiston keskuksen lainvoimaisella asemakaavalla. Tämän vuoksi ja kun lisäksi otetaan huomioon kunnan harkintavalta toimintojen sijoittamisessa, nyt kysymyksessä olevaa asemakaavan muutosta ei voida pitää lainvastaisena julkisen liikenteen järjestämistä koskevalla valitusperusteella.

Autopaikkojen korttelialuetta (LPA-20) koskevan kaavamerkinnän alapuolella on suluisia kortteleiden 8028, 8095, 8096 ja 8097 numerot. Korttelialuetta koskevassa kaavamääräyksessä ei ole mainittu, mitä kortteleiden numerot tässä kohden tarkoittavat. Kaavaselostuksesta kuitenkin ilmenee, että alueelle on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja kortteleiden 8028 (kirjasto), 8095 (palvelukeskus), 8097 (Aunela) ja 8098 (taidekasarmi) käyttöön. Kun tämän lisäksi C-5-korttelialuetta koskevasta kaavamääräyksestä ilmenee, että C-5-korttelialueelle tulee sijoittaa kortteleiden 8028, 8095, 8096 ja 8097 autopaikat, ellei niitä toteuteta korttelin 8028 LPA-korttelialueella,

kaavamerkinnän tarkoitus on sillä tavoin ymmärrettävissä, ettei sitä tai muitakaan pysäköintipaikkojen sijoittumista koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä voida pitää lainvastaisella tavalla epäselvinä.

Asemakaavan muutoksen määräyksiin sisältyvät pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskevat vaatimukset vaihtelevat kaava-alueella. Kaavaselostuksen perusteella pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskevat vaatimukset perustuvat pääosin kaavamutoksessa osoitettuihin alueiden käyttötarkoituksiin ja korttelialueen C-5 osalta korttelialueelle osoitettujen suojeltavien rakennusten käyttötarkoituksiin. Hallinto-oikeus katsoo, että pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskeville määräyksille on maankäytölliset perusteet ja etteivät ne siten ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vastaisia. Asiassa ei ole ilmennyt myöskään, että pysäköintipaikkoja olisi osoitettu kaavamutoksessa niin vähän, että asemakaava ei loisi tältäkään osin edellytyksiä alueen liikenteen järjestämiselle.

Kaavamuutosalueeseen kuulumattomien korttelien 33078, 8007 ja 8027 rajoille on asemakaavan muutoksessa osoitettu osin liittymäkieltoja. Kunnanhallituksen lausunnosta ilmenee, että liittymäkiellot vastaavat pääosin nykytilannetta, koska liittymiä Tuusulanväylältä tai polkupyöräilylle varatulta katualueelta (“pp”) ei ole voitu toteuttaa liittymiä aiemminkaan. Koska mainituille kortteleille on varattu tilaisuus osallistua asemakaavan muutoksen vuorovaikutukseen ja koska kaavamutoksen laajuus on kunnan harkintavallassa, kaavamuutos ei ole lainvastainen sen vuoksi, että mainittujen kortteleiden katualueita on otettu mukaan asemakaavan muutokseen ja korttelien rajoille on osoitettu liittymäkieltoja. Asiassa ei ole ilmennyt, että korttelin 8007 lounaisreunalle osoitettu liittymäkielto olisi myöskään kohtuuton korttelin maanomistajalle. Liittymäkiellon osoittaminen Tuusulanväylältä Esikunnanpuistoon ei ole ollut kaavamutoksen lainmukaisuuden edellytyksenä.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu C-4-korttelialueen itäpuolelle rakennusala, jolle saa toteuttaa ajoluiskan korttelin 8095 kellariin (ma-ajo-7). Hallinto-oikeus katsoo, että rakenne on voitu osoittaa katualueelle maankäyttö- ja rakennuslain säännösten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun estämättä. Lisäksi, koska rakenteen vaikutusta kaupunkikuvaan on pyritty vähentämään määräyksellä, jonka mukaan ajoluiskan maanpäällisen tukimuurin tulee noudattaa korttelin 8095 arkkitehtuuria värityksen ja materiaalien osalta, hallinto-oikeus katsoo, ettei ajoluiska tarkoita elinympäristön laadun merkityksellisesti heikkenevän alueella.

Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, ettei linja-autopysäkkien eikä pyörä- tai mopopaikkojen sijainteja ole tarpeen osoittaa asemakaavatasolla. Asemakaavan muutoksessa ei ole ollut myöskään tarpeen määrätä erikseen jatkossa tehtävien katusuunnitelmien noudattamisesta.

#### *Muut valitusperusteet*

Kun otetaan huomioon keskustatoimintojen korttelialueella (C-5) sijaitsevat jo olemassa olevat, kaavamutoksessa suojeltaviksi merkityt rakennukset ja

niiden vakiintunut käyttötarkoitus, korttelialuetta koskevaa kaavamääräystä ei ole syytä pitää yleispiirteisen sisältönsä vuoksi lainvastaisena.

Kaavaselostuksen mukaan kortteli 8028 eli nykyisen pääkirjaston kortteli on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi. Määräys antaa mahdollisuuden sijoittaa kortteliin pääkäyttötarkoitukseltaan julkisia palveluita. Kirjaston toiminta jatkuu, mutta rakentamisesta aiheutuu väkisinkin jonkin verran haittaa sen toiminnalle ja tilapäisesti palvelun saavutettavuus heikkenee. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan pääkirjaston autopaikat toteutetaan nykykäytäntöön nähden toisin, mutta muutoin asemakaavan muutos ei juurikaan muuta kyseisen korttelialueen määräyksiä tai sen toteuttamisedellytyksiä ja korttelialueen käyttötarkoitus, rakennusoikeus, kerrosluku ynnä muut seikat mahdollistavat nykyrakennuksen ja -toimintojen säilyttämisen. Hallinto-oikeus toteaa edellä mainittuun nähden, että kaavamutoksesta tai siihen liittyvistä asiakirjoista ei ilmene, että kirjastopalvelujen tai muidenkaan julkisten palvelujen saatavuus heikkenisi muutoin kuin tilapäisesti asemakaavan muutoksen seurauksena. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin yksistään sillä perusteella, että kirjaston pysäköinti on asemakaavan muutoksessa järjestetty nykytilanteeseen nähden toisin.

Asemakaavan kartassa on mainittu, että pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Kunnanhallituksen lausunnon mukaan kaavoitusmittauksen valvoja allekirjoittaa kaavakartan kaavan saatua lainvoiman. Hallinto-oikeus toteaa, ettei menettely ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 c §:n vastainen. Asiassa ei siten ole ilmennyt, että asemakaavan pohjakartta ei täyttäisi yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 a ja c §:ssä säädettyjä vaatimuksia.

Kaavaselostuksen mukaan Hyrylän keskustan yleissuunnitelma on oikeusvaikutukseton maankäytön suunnitelma, jonka avulla visioidaan tulevaa kehityssuuntaa ja varmistetaan eri kehitysvaiheissa olevien hankkeiden yhteensopivuus. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että yleissuunnitelman ohjausvaikutuksesta ei ole säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Näiden seikkojen vuoksi sillä, onko asemakaavan muutos yleissuunnitelman mukainen, ei ole merkitystä kaavamutoksen lainmukaisuuden kannalta.

### *Loppupäätös*

Koska asemakaavan muutos ei ole valituksessa ja sen täydennyksessä esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

### ***Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus***

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.

Kun otetaan huomioon asiassa annettu ratkaisu, ei ole kohtuutonta, että valittaja vastaa itse oikeudenkäyntikuluistaan.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 50 ja 57 §  
Suomen perustuslaki 6 §

### **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  
Marja Viima, Joonas Ahtonen ja Annamari Laakkonen (t).



Esittelijäjäsen

Joonas Ahtonen

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

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

Valittajalle

Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Tuusulan kunnanhallitus