

Helsingin hallinto-oikeudelle



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

Muutoksenhakija:

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

Asiamies- ja prosessiosoite:

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

ASIANAJOTOIMISTO YMPÄRISTÖLAKI OY

Valitus

I Vaatimukset

Vaadin jäljempänä esitetyin perustein, että

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

II Perustelut

I Kaavan tavoitteista

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

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

2 Yleiskaavan sisältövaatimuksista

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

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

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

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

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

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

3 Kaavan virheellisyydestä

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

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

Vastineessaan mielipiteeseeni kaavaehdotuksesta kaavoitus vastasi tältä osin seuraavaa:

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

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

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

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

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

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

4 Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen perustelut

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

Helsingissä 28.6.2017

Erkko Simsiön valtuuttamana



Sakari Niemelä, asianajaja

LIIKTEET:

Liite 1: Valituksenalainen päätös valitusosoituksineen