



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA Valitus Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksestä 14.11.2022 § 133 koskien Tuusulan yleiskaava 2040:n (kaava nro 1005) hyväksymistä. Pöytäkirjan ote valituksenalaisesta päätöksestä 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

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 2 on ote kaavakartasta, johon on merkitty punaisella 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 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-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 MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämin tavoin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin alueiden luontoarvoista.
- 3) Lopuksi vaadimme, että Tuusulan kunta velvoitetaan lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n perusteella korvaamaan meille tästä valituksesta aiheutuvat oikeudenkäyntikulumme täysimääräisesti laillisine korkoineen. Erittely kustannuksista esitetään vastaselitysvaiheessa.

PERUSTEET JA PERUSTELUT

Viittaamme aluksi valituksemme perusteluina yleiskaavaehdotuksesta 29.1.2022 tekemässämme muistutuksessa esittämiimme perusteisiin ja perusteluihin.

1. Alueen kaavoitushistoriasta

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

Valituksenalaisella alueella on lukuun ottamatta sen pohjoiskulmassa olevaa pientä noin 2,5 ha:n aluetta voimassa asemakaava, jossa alue on pääosin osoitettu teollisuusalueeksi TT-varauksella (liite 3). Rakennusoikeutta tämän asemakaavan mukaan teollisuusalueilla on 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 ja myös TP-alueeksi (liite 4). Kunta ja maanomistaja aloittivat osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen alueen asemakaavan muutos-hankkeen kaavoituksen aloitussopimuksella 2008. Kaavamuutosprosessi eteni kaavaehdotusvaiheeseen vuonna 2016. Kaavaehdotus 23.3.2016 (liite 5) 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 maankäyttösopimuksesta ei päästy yksimielisyyteen kunnan kanssa. Nyt valituksenalaisessa yleiskaavassa kaikki sekä Jokelan osayleiskaavan että asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaiset asunto-alueet on muutettu maa- ja metsätalousalueiksi (M) reservialueen lisämerkinnällä.

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 sisältövaatimuksista

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä yleiskaavan sisältövaatimukset on määritelty seuraavasti:

”Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.” (korostus tässä)

Valituksenalaiset yleiskaavavaraukset ovat hyvin monelta osin yleiskaavan sisältövaatimusten vastaisia. 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 alueidenkäyttötä-

voitteissa painotetaan erityisesti tehokasta liikennejärjestelmää sekä toimivia yhdyskuntia ja kestäväää liikkumista. Tällöin valituksenalainen kaavaratkaisu, jossa jo aiemmin valmisteltu erinomaisen rautatiehen perustuvan joukkoliikenneyhteyden välittömässä läheisyydessä oleva käytännössä valmiiksi asumiseen kaavoitettu alue (asemakaavan muutosehdotus 2016, liite 5) onkin nyt yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, ei noudata millään tavoin valituksenalaisen yleiskaavan kaavaselostuksessakin (s. 9) siteerattuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Samalla ratkaisu on myös maanomistajaan kohdistuvan, MRL 39 §:n mukaisen yksiselitteisesti kielletyn kohtuuttoman haitan vastainen.

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”. Lisäksi kiinteistöjemme kehittäminen lukuun ottamatta varsin rajattua ja suppeaa yleiskaavan TP-alueetta, on reservialuetta koskevin kaavamääräyksin ”jäädetyt” aina 2040-luvulle asti. Maankäytön muutos verrattuna asemakaavaan ja nykyiseen yleiskaavaan eli lainvoimaiseen Jokelan osayleiskaavaan on siten hyvin dramaattinen.

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

On myös täysin kohtuutonta, että kunta ensin Jokelan osayleiskaavassa määrittelee omistamamme Palojoenpuiston alueen tehokkaaksi asuntoalueeksi ja tekee sen jäl-

keen Yhtiön kanssa kaavoitus sopimuksen, jota lähdetään toteuttamaan maanomistajan kustannuksella. Kun uusi kaava on saatu käytännössä valmiiksi, asetetaan kunnan toimesta maanomistajalle niin kohtuuttomat maankäytösopimuksen ehdot, etteivät ne voi olla mitenkään hyväksyttävissä tai kohtuullisia. Tämän jälkeen alueen käyttötarkoitus määritellään yleiskaavassa M-alueeksi ja sen mahdollinen kehittäminen siirretään pitkälle tulevaisuuteen ja samalla poistetaan voimassa olevista asemaja yleiskaavoista alueella nykyisin olevat merkittävät rakennusoikeusmäärät.

Kunnan toiminta on nähdäksemme 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 metsätalouskäyttöön osoitetuksi reservialueeksi.

Kunta on myös osoittanut kaavoitusohjelmissaan Jokelassa muiden yksityisten maa-alueille uusia rakentamisalueita eli tässäkin suhteessa Palojoenpuiston aluetta on käsitelty MRL:n maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusten vastaisesti.

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

On lisäksi huomioitava, että maanomistajan taholta on koko yleiskaavaprosessin ajan esitetty Palojoenpuiston alueelle asemakaavamuutosehdotuksen 2016 mukaista maankäyttöä yleiskaavan esitystarkkuudella. Maanomistajalle kuuluvia laillisia oikeuksia merkittävänä maanomistajana ja osallisena vaikuttaa alueidensa maankäytön suunnitteluun ei tässä tapauksessa ole kuitenkaan mitenkään huomioitu koko yleiskaavaprosessin aikana.

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

Yleiskaavaratkaisun kohtuutonta haittaa aiheuttavaa merkitystä maanomistajalle todentaa myös voimassaolevan asemakaavan TT-alueiden taloudellinen arvo. Kunta myy nykyisin T-tontteja Jokelassa hintaan 25 eur / k-m². Kun Palojoenpuiston TT-alueen rakennusoikeus on noin 200.000 k-m², olisi kunnan käyttämällä hintatasolla alueen taloudellinen arvo noin 5.0 miljoonaa euroa, jonka suuruisen taloudellisen arvon kunta olisi poistamassa maanomistajalta kokonaan yleiskaavaratkaisulla. Näin siitä syystä, että yleiskaava toimii asemakaavamuutoksissa ohjaavana kaavana ja yleiskaavassa on osoitettu pääosalle aluetta M-merkintä ilman rakennusoikeuksia.

4. Luonnonsuojelullisesti arvokkaiden osa-aluemerkintöjen (sl) kumoaminen

Kuten yleiskaavapäätöksen liitteessä olevassa luontokohteiden kuvauksessa on Palojoenpuistoon sijoitettujen sl (12) kohteiden osalta selostettu, perustuvat niiden rajaukset osaltaan lahopaviosammaleen esiintymiin. Lahokaviosammaleen uhanalaisuusluokitusta on tuoreimman tutkimustiedon valossa kuitenkin muutettu siten, ettei sitä pidetä enää 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 edellyttämiin 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 kohderajausten perustana olevat tutkimukset ja luontonselvitykset ovat hyvin vanhoja ajoittuen pääosin Yhtiön toteuttamaan asemakaavan muutoshankkeen selvitysvaiheeseen, joten ne olisi nyt yleiskaavatyön yhteydessä tul- lut päivittää ainakin niiltä osiltaan, kun ne perustuivat väitettyihin havaintoihin liito- oravan esiintymisestä alueella. Yhtiön käyttämä luontonselvittäjä ei ollut missään vai-

heessa havainnut liito-oravien esiintymistä Palojoenpuiston alueella, mutta tästä huolimatta Tuusulan kunnan kaavoittaja on katsonut yhden sl-12 osa-alueen olevan edelleen ”liito-oravan elinaluetta” (Yleiskaava 2040 luontokohteiden kuvaus s. 19). Myös viitasammakkolampien osalta lajien esiintyminen edelleen näillä alueilla olisi tullut varmistaa päivitetyn selvityksin. Myöskään muiden kuin laho-kaviosammalalueiden osalta luontoselvityksiä ei siis voida pitää MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n tarkoittamin tavoin riittävän ajantasaisina.

Vaadimme, että yleiskaavan sl-12 luontokohteet poistetaan kokonaan riittävien ja ristiriitaisten selvitysten puuttuessa valituksenalaisesta yleiskaavasta ja samalla myös muusta kaava-aineistosta.

5. Yhteenvedo ja oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Edellä esitetyillä perusteilla Helsingin hallinto-oikeuden tulee 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-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 rakennusmaanomistajana. Näin ollen katsomme, että olisi lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 95 §:n tarkoittamin tavoin kohtuutonta, jos Yhtiön pitäisi pitää tästä valitusprosessista sille

aiheutuneet oikeudenkäyntikulut omana vahinkonaan.

Helsingissä 22. päivänä joulukuuta 2022

H.G. Paloheimo Oy:n asiamiehenä



Juha Sario

Asianajaja, OTL

Espoo

LIITTEET:

Liite 1: Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 14.11.2022 § 133 ja valitusosoitus

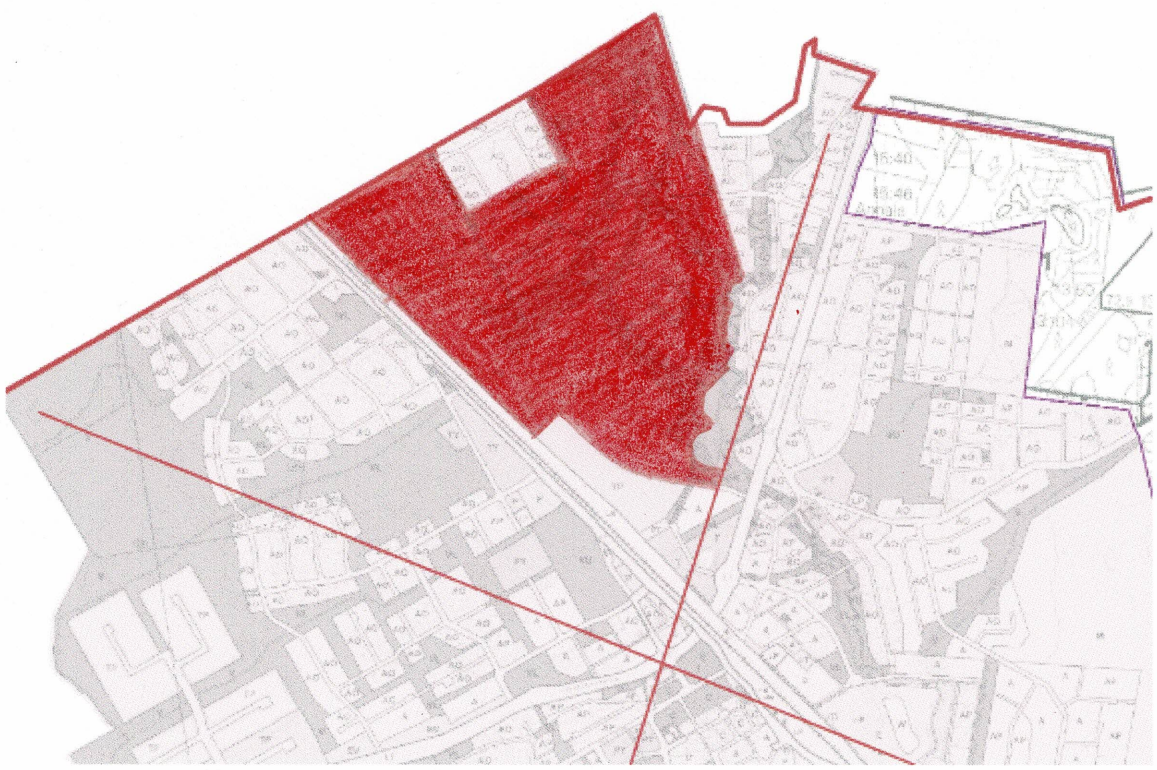
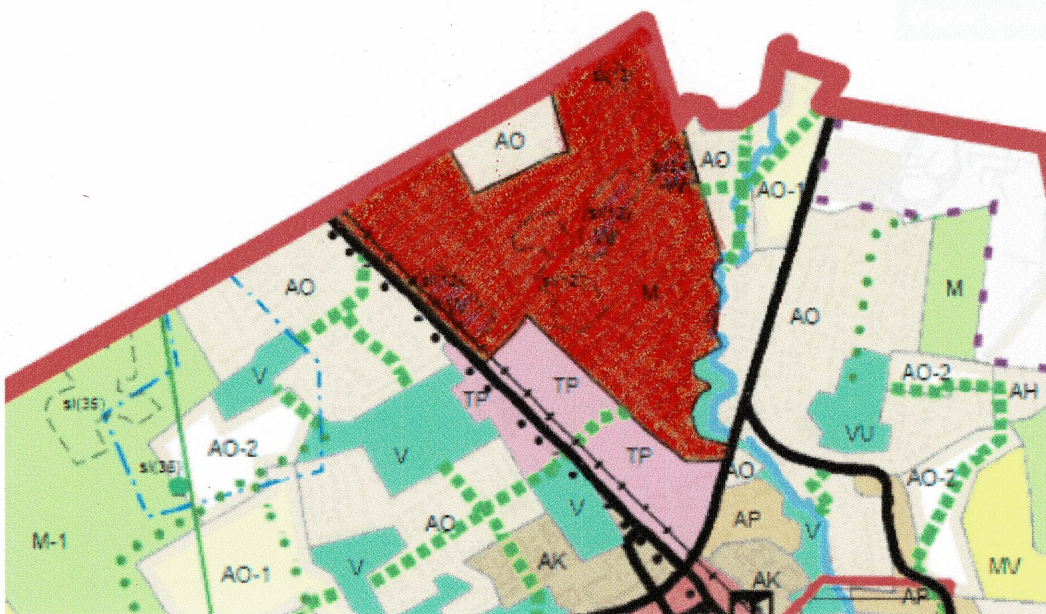
Liite 2: ote kaavakartasta

Liite 3: asemakaava

Liite 4: Jokelan osayleiskaava vuodelta 2006

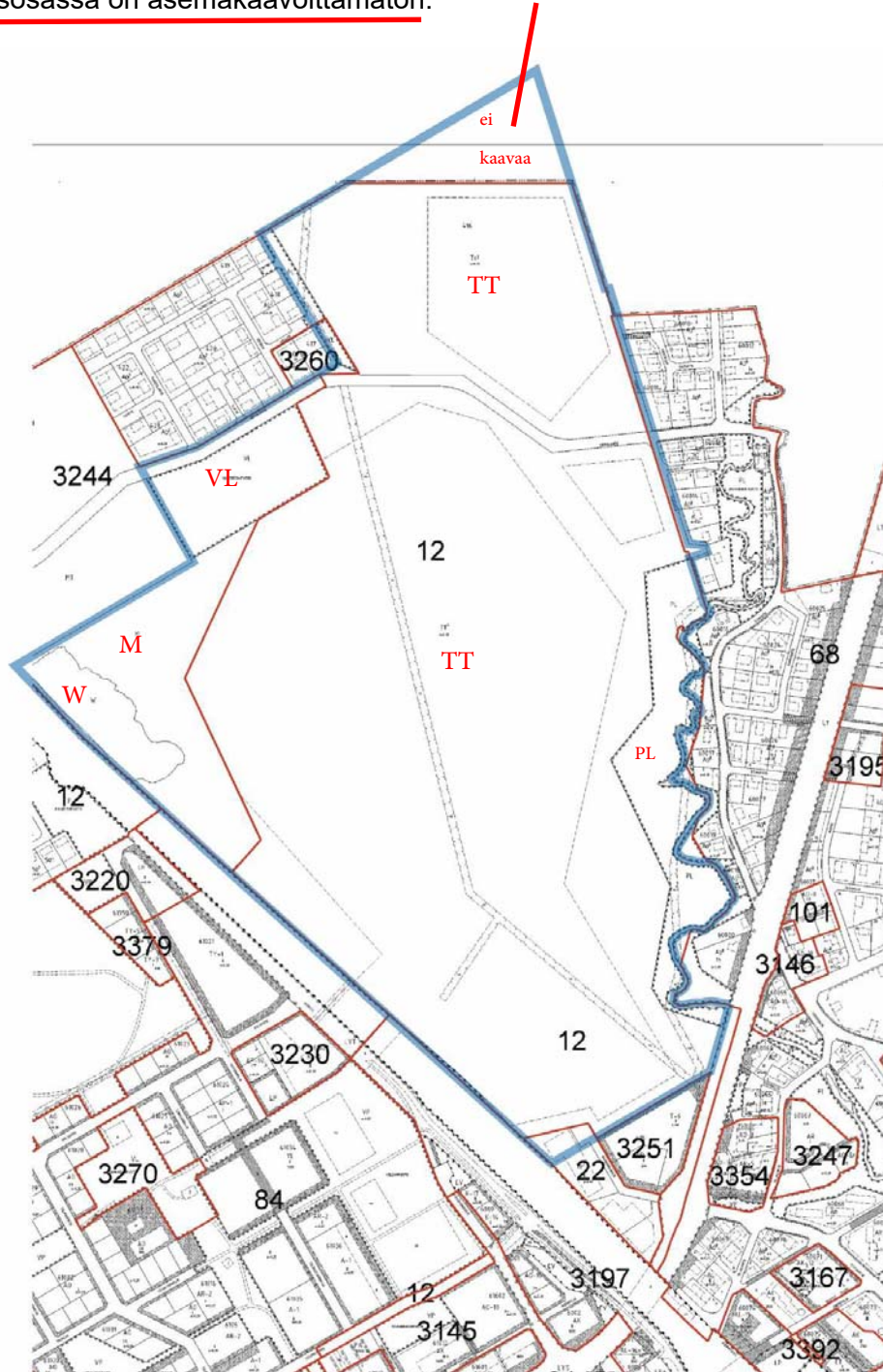
Liite 5: asemakaavan muutosehdotus 23.3.2016

Map of the City of...
Planning Department
2015



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja, joissa alueet on osoitettu pääosin teollisuus-alueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen alueet on pääosin osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueiksi, ja niillä on rakennusoikeutta yli 200 000 k-m². Lisäksi alueita on osoitettu lähivirkistysalueeksi, maatalousalueeksi sekä vesialueeksi. Tila 16:39 (n. 1230m²) on asemakaavoitettu (katualue). Suunnittelualueeseen rajautuu pohjoisessa pienempi asemakaavoitettu omakotialue. Noiin 2,5 ha rakentamaton alue suunnittelualueen pohjoisosassa on asemakaavoittamaton.



KUVA 5: OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA, JOHON ON MERKITYY SINISELLÄ SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS.

JOKELA
Osayleiskaava
1:8 000
KL 8.2.2006

