

Helsingin hallinto-oikeus

Sörnäistenkatu 1

00580 Helsinki

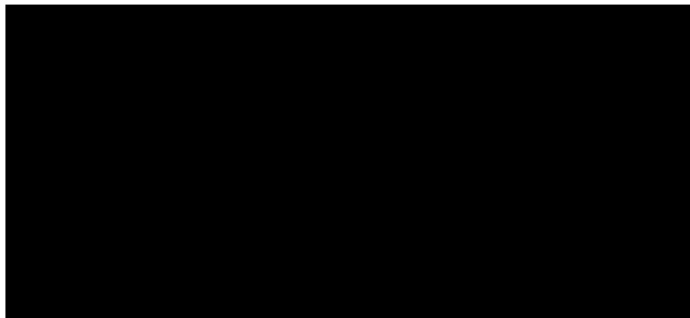
helsinki.hao@oikeus.fi

VALITUS

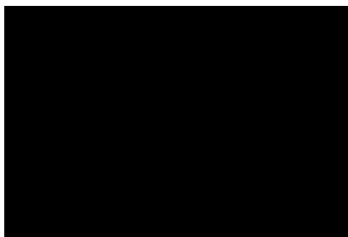
Valittajat

Tuusulan kunnan asukkaat ja kiinteistönomistajat:



- (i)
- (ii)
- (iii)
- (iv)
- (v)
- (vi)
- (vii)
- (viii)



Prosessiosoite



Päätös, jota valitus koskee

Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 14.11.2022 § 133 Tuusulan yleiskaava 2040, kaava nro 1005 hyväksyminen.   on saanut tiedon päätöksen nähtäville asettamisesta 24.11.2022 päivättyllä sähköpostilla. Päätös on liitteenä 1. Päätöksestä ilmenee päätöksen tiedoksi toimittamista koskevat tiedot.

Vaatus A:

Me valittajat vaadimme, että valtuuston päätös kumotaan lainvastaisena koskien aiempien rakennuspaikkojen osoittamista tiloille.

Lisäksi vaadimme päätöksen täytäntöönpanemisen keskeyttämistä ja kieltämistä.

Perustelut Vaatimukselle A:

Kunnanvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. Päätös on perustuslain (731/1999) 6 §:n, 15§:n ja 22§:n sekä Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9§:n ja 39§:n vastainen.

Osassa Tuusulan kunnan voimassa olevissa yleis- ja osayleiskaavoissa on määritetty kantatiloittain rakennuspaikkojen lukumäärän laskentaperusteet. Osa tiloista sijoittuu kaavarajojen yli. Mainittuja kaavoja ja kantatilaperusteista rakennuspaikkojen laskentaa myös sovelletaan määritettäessä rakennuspaikkoja kantatiloille Tuusulassa. Esimerkiksi Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi-osayleiskaavassa (Tuusulan kunta, 1998; LIITE 2) määritetään yksiselitteisesti rakennuspaikkojen lukumäärä kantatilan pinta-alan perusteella:

YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:**Osayleiskaava-alueen tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät**

§1 Kaava-alue on jaettu kahteen mitoitusvyöhykkeeseen, I ja II. Kaavakartalla on esitetty mitoitusvyöhykkeen I raja, jonka ulkopuolella olevat alueet kuuluvat mitoitusvyöhykkeeseen II. Kantatilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

Vyöhyke I	
kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 3 ha	1
3 – 5,99 ha	2
6 – 9,99 ha	3
10 – 19,99 ha	4
20 – 29,99 ha	5
30 – 39,99 ha	6
yli 40 ha	7 + 1/täysi 15 ha

Vyöhyke II	
kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 10 ha	1
10 – 19,99 ha	2
20 – 29,99 ha	3
30 – 39,99 ha	4
yli 40 ha	5 + 1/täysi 20 ha

Jos kantatila sijaitsee kahdella vyöhykkeellä, se otetaan huomioon rakennuspaikkojen lukumäärän laskemisessa. Ensimmäisten hehtaarien mukanaan tuomaa suurempaa rakennuspaikkojen lukumäärää ei voi käyttää erikseen kummallakin vyöhykkeellä, vaan vyöhykkeellä II sijaitsevan pinta-alan perusteella rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy 1/täysi 20 ha. Tällöin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen lukumäärä on kuitenkin vähintään sama kuin, jos kantatila sijaitisi kokonaan vyöhykkeellä II.

Kantatilan (1.7.1959) uusien rakennuspaikkojen lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.1.1995 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (ajankohta 1.1.1995) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä.

Rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa tilan vyöhykkeellä I sijaitsevalle alueelle.

Tarkat kantatila-/tilakohtaiset rakennuspaikkojen enimmäismäärälaskelmat on esitetty selostuksessa. Mahdolliset rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty selostuksessa.

Valituksen kohteena olevassa päätöksessä (kaavassa) ei ole muistutuksista huolimatta huomioitu aiemmin määrättyjen rakennuspaikkojen säilymistä. Rakennuspaikat ovat olennainen osa tilojen käypää arvoa. Lisäksi rakennuspaikat ovat olennainen osa tilojen vakuusarvoa vakuudenhaltijoille. Sanottu lainvastainen menettely rakennuspaikkojen määrittämisen ja säilyttämisen suhteen ei rajoitu vain valittajia kohtaan, vaan on systemaattinen koskien koko valituksen kohteena olevan päätöksen kaava-aluetta.

Perustuslain 6§:n mukaan *"Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella"*. Valituksen kohteena oleva päätös (kaava) kumoaa, ei kokonaan, vaan osittain aiempia yleis- ja osayleiskaavoja, milloin aiemman kaavan mukainen rakennuspaikkamäärä tulee säilymään osalla kuntalaisista, mutta poistumaan osalta kuntalaisista. Valituksen kohteena olevan päätöksen (kaava) tulisi mahdollistaa vertaisasemassa oleville tilallisille kuntalaisille yhdenvertaiset asemat rakentamisen suhteen, mutta sen sijaan se asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan Perustuslain 6§:n vastaisesti. Lisäksi rakennuspaikkojen määrän määrittämisen poistaminen asettaa saman aiemman yleiskaavan/ osayleiskaavan alueella asuvat kuntalaiset Perustuslain 6§:n vastaisesti eriarvoiseen asemaan, sillä rakennuspaikkansa realisoineet kuntalaiset ovat saaneet hyödyn, joka taas valituksen kohteena olevalla päätöksellä (kaava) evätään/ jätetään mahdollistamatta niiltä tiloilta, jotka eivät rakennuspaikkojaan ole vielä realisoineet. Lisäksi valittajilla on tiedossa, että Tuusulan kunta on myöntänyt valituksen kohteena olevan päätöksen (kaava) alueelle aiemmin rakennuspaikkoja kantatilaperusteisen laskentatavan perusteella maanomistajan vedottua kuntalaisten tasapuoliseen kohteluun.

Perustuslain 15§:n mukaan *"Jokaisen omaisuus on turvattu"*. Valituksen kohteena oleva päätös (kaava), kuten edellä osoitettu, loukkaa Perustuslain 15§:ä jättämällä säilyttämättä ja turvaamatta erittäin merkittävän osan lainvastaisuuden kohteeksi joutuneiden henkilöiden varallisuudesta. Lisäksi valituksen kohteena oleva päätös (kaava) alentaa oleellisesti tilojen vakuusarvoa aiheuttaen vakuusvajetta luotottajille sekä rajoittaen esimerkiksi tilojen investointimahdollisuuksia alentuneen vakuusarvon takia, kun aiempien kaavojen perusteella määritettyjä rakennuspaikkoja ei enää turvata.

Perustuslain 22§:n mukaan *"Julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen"*. Perustuslain 15§ kuuluu perusoikeuksiin, jotka julkisen vallan on turvattava. Edellä osoitetusti valituksen kohteena oleva päätös (kaava) ei turvaa perusoikeuksien toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n 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"*. Sanottu rakennuspaikkojen määrän turvaamatta jättäminen tasapuolisesti kunnan kantatilallisille osoittaa, ettei Tuusulan kunta kaavaa laatiessaan ole riittävässä määrin selvittänyt suunnitelman muita vaikutuksia muistutuksista huolimatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39§:n mukaan *"Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa"*. Edellä sanotusti valituksen kohteena oleva päätös (kaava) aiheuttaa täysin kohtuutonta haittaa maanomistajille ainakin omaisuuden käyvän arvon merkittävän alenemisen, monisukupolvisen rakentamisen mahdottomaksi tekemisen sekä tilan vakuusarvon oleellisen alenemisen takia.

Vaatus B:

Me valittajat vaadimme, että valtuuston päätös kumotaan lainvastaisena koskien rakennuspaikkojen osoittamista yhdenvertaisesti tiloille.

Lisäksi vaadimme päätöksen täytäntöönpanemisen keskeyttämistä ja kieltämistä.

Perustelut Vaatimukselle B:

Kunnanvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. Päätös on Perustuslain (731/1999) 6 §:n, 15§:n ja 22§:n sekä Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9§:n ja 39§:n vastainen.

Osassa Tuusulan kunnan voimassa olevista yleis- ja osayleiskaavoissa on määritetty kantatiloittain rakennuspaikkojen lukumäärän laskentaperusteet. Osa tiloista sijoittuu kaavarajojen yli. Mainittuja kaavoja ja kantatilarusteista rakennuspaikkojen lukumäärän laskentatapaa myös sovelletaan määrittäessä rakennuspaikkoja kantatiloille Tuusulassa, kuten kohdassa "Vaatimus A" on esitetty. Kuitenkin osaa mainituista voimassa olleista yleis- ja osayleiskaavoista on muutettu osin oikeusvaikutuksettomilla yleis-/osayleiskaavoilla siten, että alkuperäinen kantatilojen perusteella määritettyjen rakennuspaikkojen lukumäärän laskentaperusteet ovat epäselvät.

Valituksen kohteena olevan päätöksen (kaava) tulisi mahdollistaa vertaisasemassa oleville tilallisille kuntalaisille yhdenvertaiset asemat rakentamisen suhteen, mutta sen sijaan se asettaa vertaisasemassa olevat tilalliset kuntalaiset eriarvoiseen asemaan, sillä ne kuntalaiset, joiden tilaa valituksen kohteena oleva päätös (kaava) ei koske, saavat yleis-/osayleiskaavassa määritetyt rakennuspaikat, kun taas ne kuntalaiset, joiden tilaa valituksen kohteena oleva päätös (kaava) koskee ja joille ei aiemman yleis-/osayleiskaavan perusteella ole määritettävissä kantatilan pinta-alaperusteisesti rakennuspaikkojen lukumäärää selvästi, eivät saa rakennuspaikkoja. Valituksen kohteena olevaa päätöstä (kaava) ei ole muutettu muistutuksista huolimatta siten, että se takaisi kaikille vertaisasemassa oleville kuntalaisille yhtäläiset perustuslailliset oikeudet rakennuspaikkojen osalta alkuperäiseen kantatilatarkasteluun perustuen.

Valituksen kohteena olevassa päätöksessä (kaava) ei siten ole huomioitu vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta ja yhdenvertaisesta kohtelusta, joka kaavoitus säännöksiä sovellettaessa johdetaan perusoikeutena Suomen Perustuslain 6§:stä, jonka momenttiin sisältyy syrjintäkielto.

Perustuslain 15§:n mukaan "*Jokaisen omaisuus on turvattu*". Valituksen kohteena oleva päätös (kaava), kuten edellä osoitettu, loukkaa Perustuslain 15§:ä jättämällä turvaamatta vertaisasemassa olevien tilallisten kuntalaisten oikeudet kantatilatarkastelun mukaisiin rakennuspaikkoihin.

Perustuslain 22§:n mukaan "*Julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen*". Perustuslain 15§ kuuluu perusoikeuksiin, jotka julkisen vallan on turvattava. Edellä osoitetusti valituksen kohteena oleva päätös (kaava) ei turvaa perusoikeuksien toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n 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*". Sanottu rakennuspaikkojen määrän osoittamatta jättäminen saman perusteisesti vertaisasemassa oleville tilallisille kuntalaisille osoittaa, ettei Tuusulan kunta kaavaa laatiessaan ole riittävässä määrin selvittänyt suunnitelman muita vaikutuksia muistutuksista huolimatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39§:n mukaan "*Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa*". Edellä sanotusti valituksen kohteena oleva päätös (kaava) aiheuttaa täysin kohtuutonta haittaa maanomistajille.

Vaatimus C:

Me valittajat vaadimme, että valtuuston päätös kumotaan lainvastaisena koskien rakennusmääräysten osoittamista yhdenvertaisesti tiloille.

Lisäksi vaadimme päätöksen täytäntöönpanemisen keskeyttämistä ja kieltämistä.

Perustelut Vaatimukselle C:

Kunnanvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. Päätös on Perustuslain (731/1999) 6 §:n vastainen.

Vertaisasemassa olevia tilallisia kuntalaisia kohdellaan eriarvoisesti riippuen siitä, sijaitseeko tila valituksen kohteena olevan päätöksen mukaisella alueella (kaava-alue). Esimerkiksi valituksen kohteena olevan päätöksen alueella sijaitsevan tilan rakentamista on rajoitettu oleellisesti (vain korvaava rakentaminen / laajentaminen / maa- ja

metsätaloutta palveleva rakentaminen sallittu – uudisasuinrakentaminen kielletty) seuraavasti kaavamääräyksiin (LIITE 3):

M**Maa- ja metsätalousalue**

Merkinnällä on osoitettu taajamien yhteydessä olevat maa- ja metsätalousalueet. Korvaava rakentaminen ja laajentaminen on sallittua.

MV**Maa- ja metsätalousvaltainen alue, viljelymaisema**

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alueen peltojen tulisi säilyä viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä. Alueella on erityistä maisemallista merkitystä.

Kun puolestaan täysin vertaisasemassa olevalle, valituksen kohteena olevan päätöksen (kaava-alueen) ulkopuoliselle tilalle mahdollistetaan vastaavilla määräyksillä uusien rakennusten (mukaan lukien rakennuspaikat) rakentaminen hyvin eriarvostavasti (LIITE 2):

MT-1**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 5000 m².

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

Suositus: Pelloille rakentamista tulisi välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen.

MT-3**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan, jollei aluetta koske x-2 -määräys. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m².

Alueelle rakentamista saattaa rajoittaa lentomelu, joka on tarkistettava poikkeus- ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

Suositus: Pelloille rakentamista tulisi välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen.

MV-1**Maa- ja metsätalousalue, viljelymaisema.**

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan.

Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m², muutoin 20 000 m².

Alueelle rakentamista saattaa rajoittaa lentomelu, joka on tarkistettava poikkeus- ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää.

MV-2**Maa- ja metsätalousalue, viljelymaisema.**

Alueella on erityistä merkitystä maiseman kannalta.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä RakL 4 §:n tarkoittama hajarakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan, jollei aluetta koske x-2 -määräys.

Jos mitoituksen mukainen rakentaminen alueella sijoitetaan olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen uuden muodostettavan rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m², muutoin 20 000 m².

Alueelle rakentamista saattaa rajoittaa lentomelu, joka on tarkistettava poikkeus- ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 – §10.

Suositus: Alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä on toivottavaa. Pelloille rakentamista tulisi välttää.

Perustuslain 6§:n mukaan ”Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella”. Valituksen kohteena olevan päätöksen (kaava) tulisi mahdollistaa vertaisasemassa oleville tilallisille kuntalaisille yhdenvertaiset asemat rakentamisen suhteen, mutta sen sijaan se asettaa kuntalaiset eriarvoiseen asemaan Perustuslain 6§:n vastaisesti.

Vaatus D:

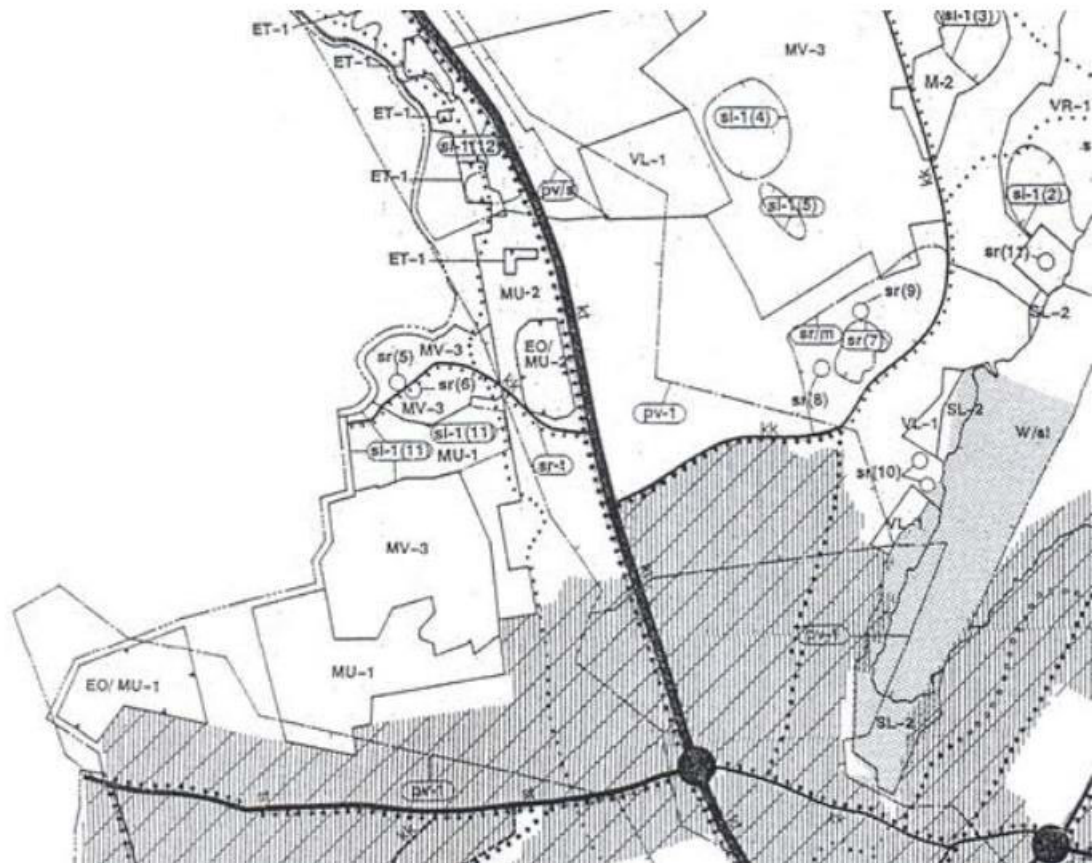
Me valittajat vaadimme, että valtuuston päätös kumotaan lainvastaisena koskien kulttuuriarvojen vaalimista.

Lisäksi vaadimme päätöksen täytäntöönpanemisen keskeyttämistä ja kieltämistä.

Perustelut Vaatimukselle D:

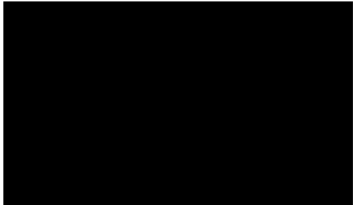
Kunnanvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on lainvastainen. Päätös on Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 5§:n vastainen.

Valituksen kohteena olevan päätöksen alueella (kaava-alue) sijaitsee Rusutjärventien vanha kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Alueen aiemmassa yleiskaavassa (Hyrylän laajenemissuunnat, LIITE 4) on tielinjaus esitetty suojelluksi (sr-t). Tämä säilynyt tielinjaus on yksi Tuusulan vanhimmista säilyneistä tielinjauksista ja sillä on erityistä alueellista arvoa. Tielinjauksen suojelun poistamiseen ei ole perusteita.



Maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n mukaan "Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää... 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista". Valituksen kohteena oleva päätös (kaava) ohjaa sitovasti alueiden käyttöä eikä edellä osoitetusti edistä kulttuuriarvojen vaalimista Tuusulan kunnan itse aiemmin suojeleman tielinjauksen osalta.

Tuusulassa, 27.12.2022



Liitteet

1. Tuusulan kunnanvaltuuston päätös
2. Ote Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi-osayleiskaavasta 1998
3. Yleiskaava 2040, kaavamääräykset
4. Hyrylän laajentumissuunnat-osayleiskaavakartta