

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

helsinki.hao@oikeus.fi

VALITUS**VALITTAJA**

Valitusoikeus perustuu kunnan jäsenyyteen. Valittaja on alueen päivittäinen käyttäjä.

VALITUKSEN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 118, joka on julkaistu yleisessä tietoverkossa 7.10.2022. Valtuusto hyväksyi Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.

VAATIMUKSET

Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 118 on kumottava.

Tuusulan kunnan on korvattava valittajan oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti myöhemmin esitettävän laskelman mukaisesti. Oikeudenkäyntikulujen korvaukselle vaaditaan vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut päivästä, jona päätös on ollut oikeudenkäynnin osapuolten saatavissa.

PERUSTEET JA PERUSTELUT

PERUSTEET

Kuntalaki 135 §

Valtuuston ja kuntayhtymän 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen päätökseen sekä kunnanhallituksen, lautakunnan ja johtokunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;*
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai*
- 3) päätös on muuten lainvastainen.*

Valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 118 asemakaavan muuttamisesta on ollut maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen vastainen sekä perustuslain ja hallintolain vastainen.

Kaavamuutos on mm. seuraavien säännösten vastainen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 4 momentin mukaan Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään” (MRL 54.4 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 c §:n mukaan Jos asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset, kaavoitusmittauksen valvojan on hyväksyttävä kartta ja kartalle on tehtävä merkintä hyväksymisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan:1) asemakaava-alueen rajat (*asemakaava-alue*); 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat; 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi; 4) rakentamisen määrä; sekä 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 2 momentin mukaan (Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville) muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 67 §:n (Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä) mukaan

”Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa”.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; 2) maa- ja kallioperään, veteen,

ilmaan ja ilmastoon; 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n 1 momentin 1. kohdan mukaan Asemakaavan selostuksessa esitetään: 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n 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. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tiedotettava sekä kaava ja kaavaselostus julkaistava mahdollisuuksien mukaan myös sähköisesti*”.

Perustuslain 6 §:n mukaan Oikeuskäytännön mukaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus kuuluu pykälän mukaisesti maankäytön perusteisiin. Säädös kattaa kiellon mielivaltaista kohtelua vastaan sekä vaatimuksen yhdenvertaisesta kohtelusta yhdenvertaisissa asioissa.

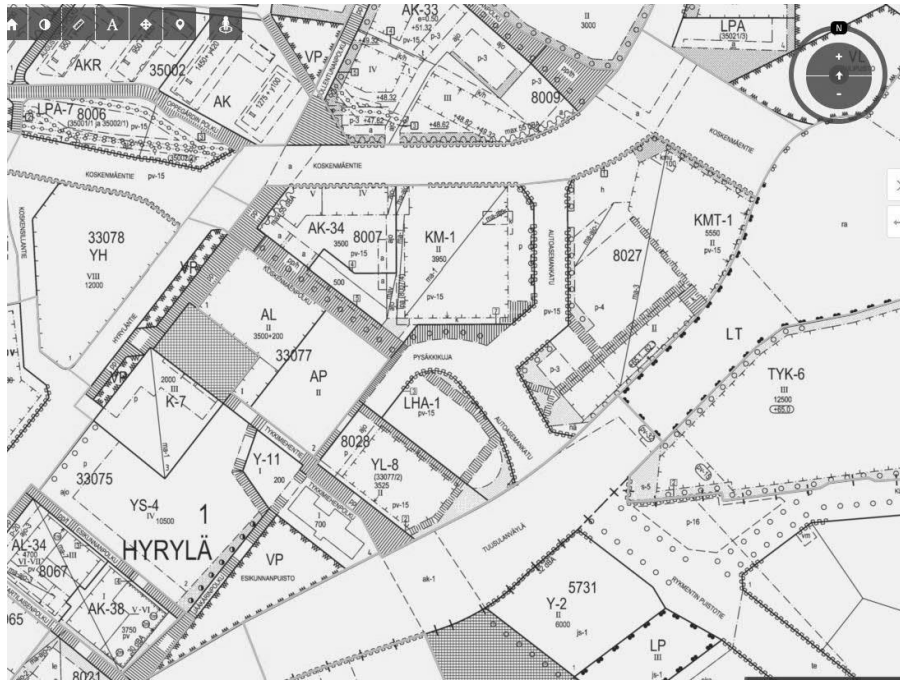
Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippuu kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa samansuuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Hallintolain mukaan päätös on perusteltava.

PERUSTELUITA VALTUUSTON HYVÄKSYMÄN ASEMAKAAMUUTOKSEN KUMOAMISELLE

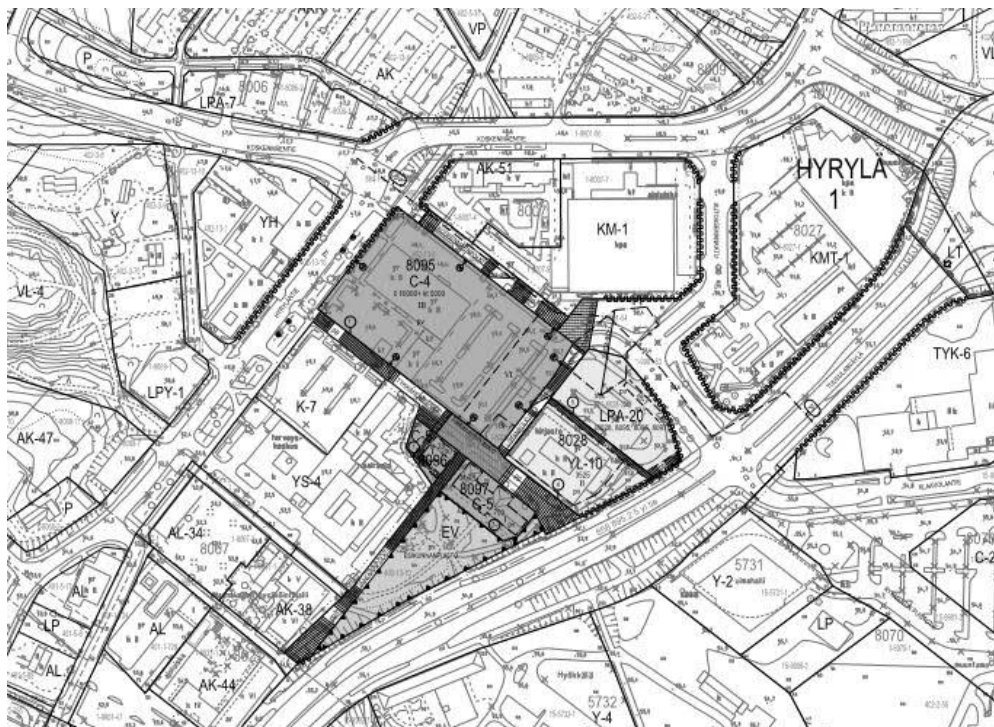
Yleistä

Voimassa oleva asemakaava



Voimassa oleva asemakaavakartta

Hyväksytty asemakaavamuutos





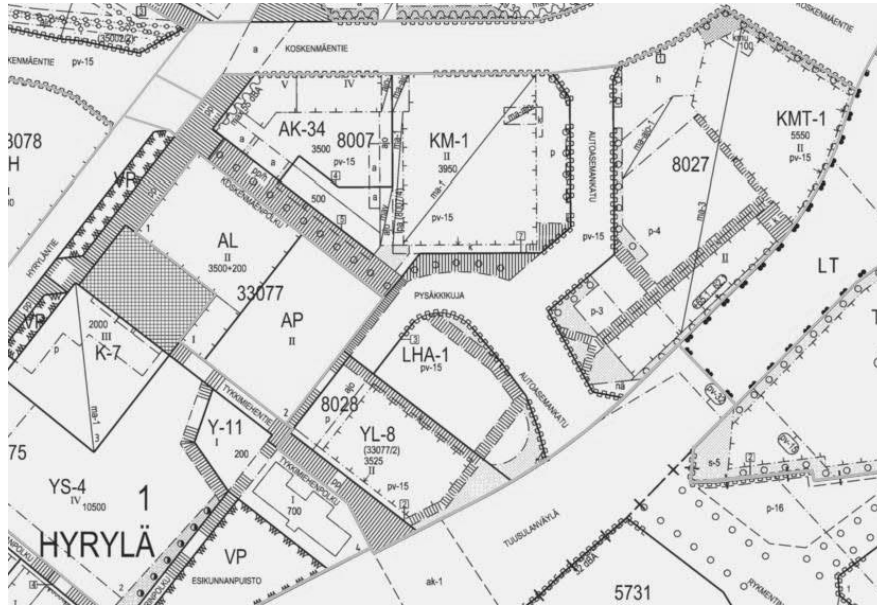
Kaavamuutoksen nro 3515 selostuksen kansilehden mukaan Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta on edellä mainittua tarkoitusta varten hyväksynyt osa-alueelle asemakaavamuutoksen nk. postimerkkikaavana.

Korttelikohtaisia perusteluja kaavamuutoksen lainvastaisuudelle

C-4 -kortteli

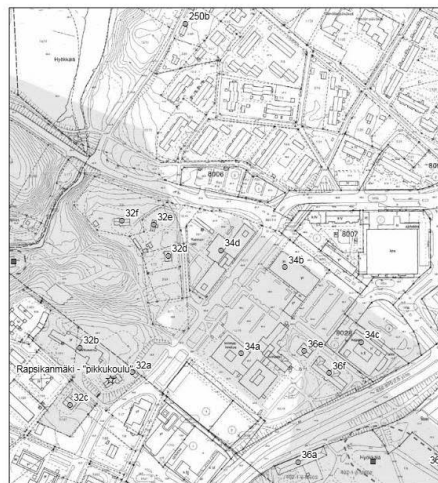
Voimassa oleva asemakaava ja nykytila



Voimassa olevassa asemakaavassa AL-korttelissa on rakennusoikeutta 3500 + 200 k-m². Korttelin 33077 liikerakennus rajautuu toriaukeamaan ja pysäköintialueeseen (AP), joka on toteutettu maanpäällisenä pysäköintialueena. AP- alue on jaettu osioihin puuistutuksin. Toriaukeamalla on järjestetty erilaisia tapahtumia.

34. Hyrylän torialueen rakennukset ja kunnantalo

Hyrylän nykyinen taajamakaava on syntynyt pääosin 1960-70-luvun välillä, jolloin varakunnan toiminnot olivat siirtyneet Järvenpään ja Espoon alueille ja tarvittavat maan- ja vesihuolto- ja puuistutus- ja viemäri- ja sähkötöiden kunnantalojen kanssa oli tehty. Uusi kunnantalo sijaitsi suunnitella entiselle, pääosin puurakenteiselle kasarmialueella: jäljelle jäi vain kaksi rakennusta, jotka palvelivat yleisiä kaltaurhoita mm. näyttelytoimia. Vuonna 2013 purettiin seurakuntakuntakeskus oli uuden kunnantalon syyrakennuksen rakennuksista leimaa-antavia ja julkisivumateriaaliltaan poikkeavin Hyrylän keskeiseen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi kasarmialueen perintönä valikoituneesta puustilasta. Seurakuntakeskuksen pohjoispuolella sijaitsevan terveyskeskuksen (34a; ei luokitusta) vuodelta 1970 on suunnitellut arkkitehti Reijo Keurulainen (laajennettu vuonna 1978 alkuperäiseen hienoon) ja se edustaa samaa minimaalista konstruktivistista puurettua seurakuntakeskuksen kanssa. Terveyskeskuksen myöskin puurettu laajennus vuodelta 2001 sen sijaan noudattaa tyyppillisen 1990-2000-luvun väliseen alkuperäisen yletipirettiä. Torialueen ympärillä sijaitsevat myös Arno Savelan suunnittelema puunäilyverhoitu ostoskeskus (34b; ei luokitusta) vuodelta 1983, Into Pyykin suunnittelema liija-autosama vuodelta 1981 sekä vuonna 2001 kirjastoiksi purettu entinen sotilaskäytin esikunta ja kauppa- ja kassakäytin (34c; ei luokitusta), joiden muutoksista vastasivat Klaus Winqvist ja Olli Kumpulainen.²⁴

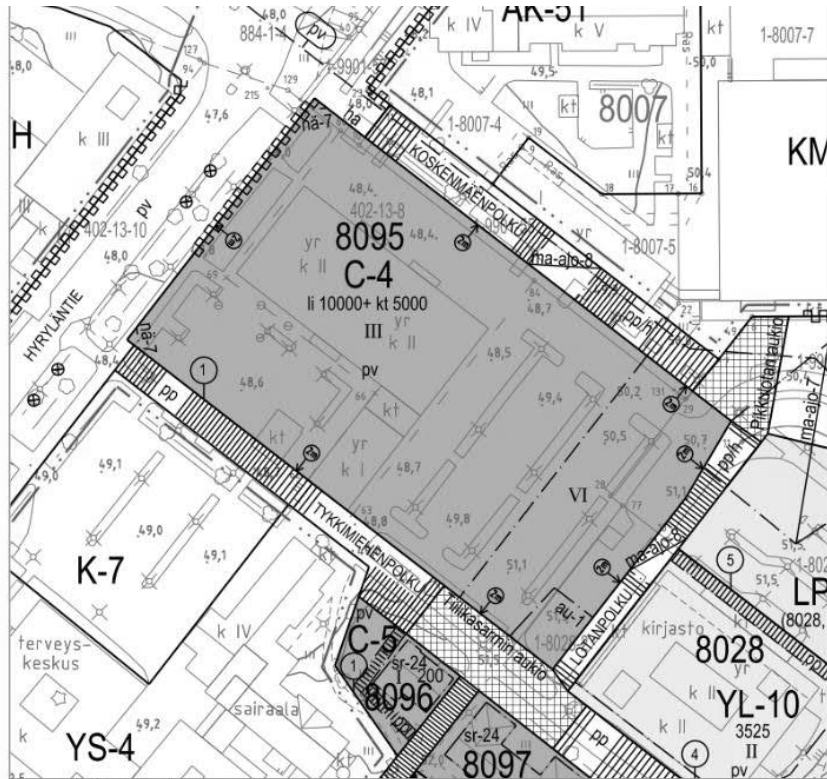


Ote raportista Kulttuurimaisema ja rakennuskanta / Hyrylän taajama ympäristöineen, sivu 52

Rakennusinventointiraportissa AL-kortteliin toteutettu Hyrylän ostoskeskus on merkitty Rakennettua kulttuurialuetta täydentäväksi rakennukseksi tai rakennelmäksi. Sama merkintä

on osoitettu kaava-alueella kirjastorakennukselle, nk. Ainolalle ja Tiilikasarmille sekä Hyrylänkadun toisella puolella olevalle kunnantalolle.

Hyväksytty asemakaavanmuutos



Kuva. Ote laaditusta asemakaavan muutoksesta

Asemakaavan muutoksessa on muodostettu kortteli C-4. Rakennusoikeutta on liiketiloille 10 000 k-m² ja toimistotiloille 5000 k-m². Alueen rakennusoikeus on siten melkein kolmikertaistunut verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Asemakaavan muutoksessa on tori sekä pysäköintialue muutettu rakennettavaksi korttelialueeksi.

viite 1

Kaavaselostuksessa ja sen liitteissä, mm. viitesuunnitelmissa annetaan virheellisesti ymmärtää, että kortteliin toteutetaan kunnantalo. Mm. vaikutustenarviointiraportissa todetaan seuraavaa: *”Uuden kunnantalonsisältävän palvelukeskuksen korttelin sijoittuminen keskustaan varmistaa kunnallishallinnon palveluiden hyvän saavutettavuuden erityisesti Hyrylän seudulla”*. Kortteliin on osoitettu vain toimistotiloja ja liiketiloja. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ei ole osoitettu tiloja/rakennusoikeutta kunnallisille /yleisille palveluille.

→ Vaikutustenarviointiraportti ei täytä MRL:n vaatimuksia.

viite 2

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

→ Kaava ei täytä MRL:n vaatimuksia.

viite 3 Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset nähtävillä olon jälkeen: C-4 -korttelialueen määräyksiin lisättiin täsmennys, että *autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.*

Kyseessä on olennainen muutos.

→ *Asemakaavan muutos olisi pitänyt ehdotuksena laittaa uudelleen nähtäville.*

viite 4 Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka määrittäisi alueen keskustatoimintojen alueeksi. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miksi kortteli 8095 on osoitettu C-merkinnällä. Kortteliä 8095 ei olisi voitu merkitä C- merkinnällä.

→ *Korttelin pääkäyttötarkoituserkintä olisi pitänyt olla KTM.*

viite 5 Viitesuunnitelmissa on kuvia korttelin toteuttamisesta. Viitekuvat osoittavat, että kaavamuutoksella ei luoda viihtyisää ympäristöä.

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n säännöksiä.*

viite 6 Hyrylän ostoskeskusta ja kirjastoa ei ole suojeltu kaavamerkinnöillä ja määräyksillä. Rakennus esitetään purettavaksi. Kaava-asiakirjoissa kerrotaan lisäksi jo etukäteen myös tarkoituksista purkaa mm. kunnantalo- ja kirjastorakennukset. Kaava-asiakirjoista ei kuitenkaan ilmene perusteita kyseisille purkutuomioille eikä sille, miksi rakennuksia ei suojella Ainolan ja Taidekasarmin tapaan.

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n säännöksiä.*

viite 7 Maanalaisen pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoramppi on sijoitettu korttelin pääjulkisivun edustalla.

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n säännöksiä viihtyisästä ja turvallisesta ympäristöstä.*

viite 8 Pyöräpaikkojen sijoittumista ei ole esitetty

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL:n 50 §:n säännöksiä.*

viite 9 Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus

Asemakaavan muutos on laadittu nk. 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 suunnitelman/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 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.

Asemakaavan muutosta varten laadittujen selvitysten perusteella ei näin ollen ollut mahdollista arvioida, täyttikö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut kaavan sisältövaatimukset sekä perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

→ Kaavamuutos on ollut perustuslain 6 §:n vastainen

→ Kaavamuutos ei täytä MRL:n 54 §:n sisältövaatimuksia

YL-10, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Voimassa oleva asemakaava ja alueen nykykäyttö



Kortteli on voimassa olevassa asemakaavassa YL-8-alueita.

YL-8

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa liiketilaa 20 % rakennusoikeudesta. Rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 35 dBA. Korttelialue on tarkoitettu kirjaston, kunnan hallintotoimistojen sekä matkahuollon ja taksin tilojen käyttöön. Rakentamattomat korttelin osat, joita ei käytetä liikenne-, huolto- tai oleskelualueina on istutettava. Autopaikkoja on varattava vähintään
 1 ap/30 k-m2 liikeympäristöä,
 1 ap/50 k-m2 toimistokerrosalaa
 1 ap/80 k-m2 kirjastokerrosalaa sekä
 1 ap/150 k-m2 kellaritiloja varten.
 Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit/fontit, joihin autopaikkoja voidaan sijoittaa.

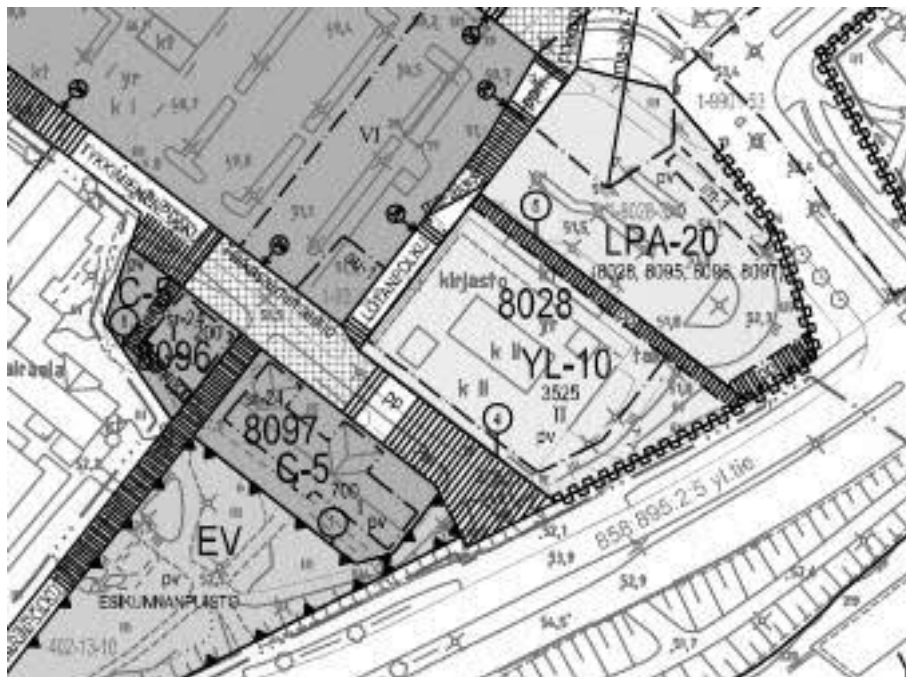
Korttelissa sijaitsee tällä hetkellä mm. Tuusulan kunnan pääkirjasto sekä liiketiloja. Rakennuksen volyymi on kunnasta saatujen tietojen mukaan 5085 k-m2.

Kirjastopalveluiden saatavuus on kaavamääräysten johdosta hyvä. Myös saavutettavuus on nykytilanteessa hyvä, koska kirjaston päädyssä sekä vieressä on olemassa laajat pinta- ja pysäköintialueet, joilta on esteetön pääsy kirjastoon. Lisäksi kirjasto sijaitsee linja-autoaseman vieressä.

Nähtävillä ollut kaavamuutosehdotus

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä todettiin korttelin 8028 osalta seuraavaa: ”Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 kellaritasolla tai korttelin 8028 LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin”. Kaavamuutosehdotuksessa ei ollut määrystä liiketilojen sallimisesta kyseisessä korttelissa.

Hyväksytty kaavamuutos



YL-10 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 kellaritasolla tai korttelin 8028 LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin. Kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.

YL-korttelialuetta on pienennetty siten, että kirjastoa nykyisin palveleva pysäköintialue on poistettu.

Kaavamääräykset eivät varmistavat kirjaston säilymistä YL-10 korttelissa. Kaavamuutos luo edellytykset kirjastopalveluiden poistamiselle.

viite 10

Vaikutusten arviointiraportissa todetaan virheellisesti ja huolimattomasti seuraavaa: ”Pääkirjaston rakennuksessa oleva toiminta voi jatkua edelleen ja siten kulttuuri- ja sivistyksen palvelutaso on keskustassa hyvä”.

→ *Kaavamuutos heikentää kirjastopalveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta.*

Korttelialueella on sallittu hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa myös liiketilojen toteuttaminen.

viite 11

→*Kaavaehdotukseen on siten tehty nähtävillä olon jälkeen olennainen muutos, joten kaavaehdotus olisi pitänyt laittaa uudelleen nähtäville.*

Liiketiloiille ei ole erikseen osoitettu määräystä autopaikkojen järjestämiseksi.

Mopoille tms. ja polkupyörille ei ole ollenkaan asemakaavassa varattu paikkoja YL-10-korttelin käyttöön.

Kaavamääräyksen *Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 80 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 kellaritasolla tai korttelin 8028 LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin* perusteella ei voi edes arvioida, mihin korttelin autopaikat tulevat käytännössä lopulta sijoittumaan. Asemakaavoihin ei voi sisältyä yleispiirteisiä/toiminnallisia määräyksiä.

viite 12

→*Kaavamuutos ei luo edellytyksiä liikenteen järjestämiselle. Kaavamuutos ei sisällä riittäviä selvityksiä, joten kaavan vaikutuksia ei voi arvioida.*

Kaavamääräyksessä on vain yksi pysäköintinormi, nimittäin 1 ap/80 k-m². YL-korttelin maanomistajaa ei kohdella yhdenvertaisesti muiden maanomistajien, joiden liiketiloiille on määrätty normiksi 1 ap/ 30 k-m², kanssa. Kaavaselostuksen mukaan liiketiloiille on yleisesti käytössä normina 1ap/30 k-m².

viite 13

→ *Kaavamuutos on perustuslain 6§:n vastainen.*

Korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 3525 k-m². Kunnasta saatujen tietojen mukaan korttelissa on rakentamista toteutettu 5085 k-m².

Selostuksessa todetaan, että

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty yhteensä 15 000 kem². Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan korttelien rakennusoikeudet vastaavat toteutunutta rakentamista.

viite 14

→ *Kaavaselostus on ristiriidassa kaavakartan merkintöjen kanssa.*

C-5-korttelit ja ympäristö / Aunela ja Taidekasarmi / Tiilikasarmin aukio

Voimassa olevassa asemakaava ja nykykäyttö

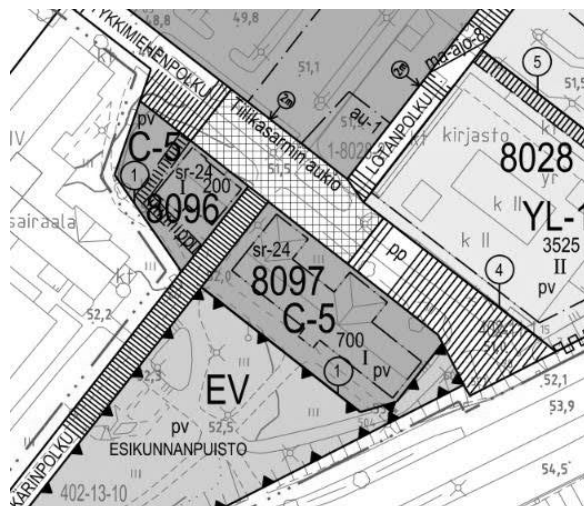


Voimassa olevassa asemakaavassa Aunelan ja Taidekasarmin alueet on osoitettu Y-11-merkinnällä, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on osoitettu pohjoisosalle 200 k-m² (= Aunela) ja eteläosalle (taidekasarmi) 700 k-m².

Nähtävillä ollut kaavaehdotus

Nähtävillä olleessa kaavamuutoksessa ei ollut määräykseen sisältynyt tekstiä ”ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin”.

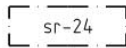
Hyväksytty kaavamuutos



iva. Ote laaditusta asemakaavan muutoksesta ko. kortteleiden kohdalta.

C-5

Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle ei saa toteuttaa asuntoja. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan korttelin 8095 ja LPA-korttelialueella, ellei rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella ole autopaikkoja sovittu sijoitettavaksi muihin kortteleihin.



Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen olennaiset ominaispiirteet säilyvät. Jos rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava ensisijaisesti entistään. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Kaavamuutosehdotuksessa korttelia Y-11 on pienennetty ja se on jaettu kolmeen osaan.

Alueella ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka määritteli esim. alueiden käyttötarkoituksia. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miksi korttelit 8096 ja 8097 on osoitettu C-merkinnällä.

Aunela muodostaa korttelin 8096 ja Taidekasarmi korttelin 8097. Korttelien väliin on osoitettu alue merkinnällä pp/h. Kummankin korttelin käyttötarkoitus on keskustatoimintojen korttelialue. Rakennuksilla on suojelumerkintä sr-24.

Kaavaselostuksessa todetaan seuraavaa:

Keskustatoimintojen alueet (C-5)

Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle ei saa toteuttaa asuntoja. Kortteliin 8096 on merkitty oma korttelialueensa ns. Aunelaa varten. Kaavamerkintä mahdollistaa monenlaisia käyttötarkoituksia. Suojeltavaksi tässä kaavamuutoksessa merkitty rakennus keskeisen sijaintinsa vuoksi soveltuisi myös mm. kaupalliseenkin käyttöön. Rakennus toimii tällä hetkellä kokoon-
tumis-tilana, mikä on mahdollista jatkossakin. Kaavamääräyksellä on rajattu käyttötarkoituksista pois asuinkäyttö, koska rakennus on niin keskeinen ja riittävän yksityistä piha-aluetta ei ole luontevaa toteuttaa.

Samalla käyttötarkoitusmerkinnällä on osoitettu ns. Taidekasarmin kortteli 8087. Rakennusoikeutta on merkitty olevan rakennuksen verran, mikä on rakennusten suojelutavoitteen ja tonttien pienehkön koon huomioon ottaen perusteltua.

Korttelialueella oleva entinen kiväärikomppanian esikuntarakennus eli nykyinen "Taidekasarmi" on merkitty suojeltavaksi. Käyttötarkoitus mahdollistaa rakennuksen käytön yleisenä rakennuksena. Rakennus on myös mahdollista muuttaa esim. liiketiloiksi. Käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaa monenlaisen käytön ja rakennuksen ollen merkittävä osa paikallista kulttuurihistoriaa. Käyttötarkoitusmerkintä takaa, että rakennus on kuntalaisten käytettävissä heidän vieraillessa tiloissa ainakin asiakkaana.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 50 k-m². Edellytetyt autopaikat toteutetaan lähtökohtaisesti korttelissa 8095 ja korttelin 8028 koillispuolella LPA-korttelialueella.

Selostuksen sivulla 11 todetaan seuraavaa:

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty yhteensä 15 000 kem². Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan korttelien rakennusoikeudet vastaavat toteutunutta rakentamista.

Tuusulan kunnasta saatujen tietojen mukaan toteutuneet rakennusoikeudet ovat Ainola 183 k-m² ja Taidekasarmi 660 k-m², joten selostuksen ja kaavakartan välillä on ristiriita.

Kaavakartassa on rakennusalat merkitty rakennusten ulkokuorien mukaisesti. Sen tähden tarkoituksena lienee, että nykyisiä rakennuksia ei ole tarkoitus eikä niitä saa laajentaa.

C-5 on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueiksi. Määräyksessä todetaan ainoastaan, että korttelialueille ei saa sijoittaa asuntoja. Kaavamääräyksellä ei ole muutoin tarkemmin määrätty toimintoja, joita alueelle saa sijoittaa. Kaavamääräys jää siten yleispiirteiseksi..

C-5-alueille voidaan sijoittaa erilaisia, vaihtoehtoisia toimintoja lukuun ottamatta asumista. Vaihtoehtoisilla toiminnoilla voi kuitenkin olla toisistaan poikkeavia vaikutuksia alueen kävijämääriin ja liikennöintitapoihin. Kaavaselostuksessa todetaan, että alueelle voisi sijoittaa esim. liiketiloja.

Nimenomaisesti juuri autopaikkanormille 1 / 50 k-m² ei ole asemakaavan yleispiirteisyyden vuoksi esitetty perusteita. Normilla ei turvata riittävien autopaikkojen järjestämistä,

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei toteudu, koska alueelle saataneen sijoittaa mm. liiketiloja, joiden autopaikkanormi olisi 1ap/30 k-m².

Mopoille tms. ja polkupyörille ei ole ollenkaan asemakaavassa varattu eikä osoitettu paikkoja.

viite 15

→ *Kaavaselostus on ristiriidassa kaavakartan merkintöjen kanssa. Kaavakartalla olevat kaavamerkinnot (rakennusala ja rakennusoikeus) ovat keskenään ristiriidassa. Rakennusoikeuksien määrät tulee poistaa ja kaavamääräystä tarkentaa.*

→ *Asemakaavamuutos ei C-5-kortteleiden osalta täyttänyt asemakaavan tarkoitusta alueen käytön yksityiskohtaiseksi järjestämiseksi. Kaavamääräyksessä olisi pitänyt yksilöidä ne eri käyttötarkoitukset, joihin C-5- korttelit on tarkoitettu, sekä määritellä autopaikkanormit erikseen eri käyttötarkoituksille.*

→ *Muutos ei täytä MRL:n 54§:n vaatimuksia liikenteen järjestämiseksi.*

→ *Muutos ei toteuta maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Muutos on perustuslain 6 §:n vastainen.*

C-5 kortteleiden ympäristö / Suojeltujen rakennusten ympäristö / Aukiot ja kevyen liikenteen alueet

Kaavaselostuksessa todetaan seuraavaa:

Aukiot

Kaavamuutoksella muodostuu kaksi pientä aukioaluetta. Eteläisempi sijoittuu Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen väliselle alueelle ja toimii Tykkimiehenpolun kevyen liikenteen reitin osana. Tämä Tiilikasarmen aukioksi nimetty aukio on kaavakartalla pitkänomainen alue. Palvelukeskuksen korttelialueelle toteutuu au-1 -merkitylle alueelle lisä tähän aukioon.

Korkotaso palvelukeskuksen viereisellä au-1 -osa-alueella on suurelta osin viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa n. metrin alempana viereisiä aukio- sekä jalankulun ja polkupyöräilyn alueita. Palvelukeskuksen sisäisistä korkotasoista johtuen joudutaan Tiilikasarmen aukion tasoa laskemaan noin metrillä nykyisestä maanpinnasta, mikä edellyttää aukion alueella tehtäviä tukimuur- tai porraskanteita viereisten vanhojen tiilikasarmien suuntaan.

Niin ikään aukion suuntaan olevalle kirjaston sivusisäänkäynnille joudutaan toteuttamaan ramppi ja portaat.



Kuva. Visuaisointi viitesuunnitelmasta Tiilikasarmen aukiota.

Kaavamuutoksessa on voimassa olevan kaavan Y-11 korttelia pienennetty katualueen kustannuksella. Tykkimiehenpolun varrella sekä Tiilikasarmen aukion reunoilla on merkittäviä puita.

→ Kun otetaan huomioon suojeltavia rakennuksia koskeva kaavamääräys sekä aukion rakentamisesta syntyvät ongelmat sekä palvelukeskuksen sijoittuminen suojeltavien rakennusten läheisyyteen sekä ympäristön rakennusoikeuden määrä ja rakennusten massoittelumahdollisuudet, 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.

viite 16

→ Kaavaratkaisu on MRL:n 54 §:n vastainen.

Autopaikkojen korttelialue

Voimassa oleva asemakaava ja nykytila

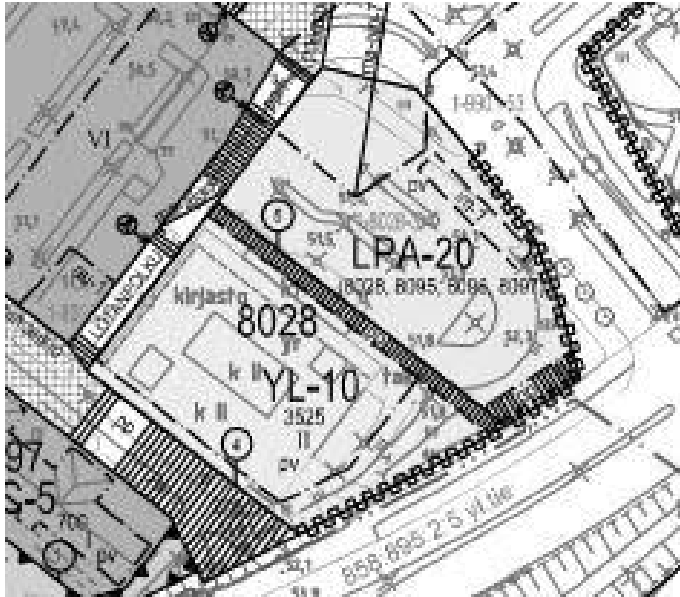


LHA-1

Henkilöliikenneterminaalien korttelialue.
Alueelle sijoittuvat linja-auto- ja taksiasema

Alueella on Hyrylän linja-autoasema sekä taksiasema sekä yksittäinen 5 min. pysäköintipaikka saattoliikenteelle tai esim. nopealle toiminnalle kirjastossa (=esim. kirjojen palautus).

Hyväksytty kaavamuutos

**LPA-20**

Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintialue tulee jakaa osiin puuistutuksin ja kiveyksin. Alueelle saa toteuttaa muuntajan, jonka tulee olla julkisivujensa osalta punatiilen värinen tai taiteen esittelypintaa. Alueelle saa toteuttaa enintään +65 mpy tasolle yltävän mainospylonin.

Kaavamuutoksella muutetaan henkilöliikenneterminaalien korttelialue (=linja-autoasema ja taksi-asema) autopaikkojen korttelialueeksi. Korvaavaa vastaavaa linja-autoterminaalialueita ei ole osoitettu Hyrylän keskustan alueelle. Myöskään kaava-alueelle ei ole kaavakartassa osoitettu julkisen liikenteen pysäkkejä.

Kaavakartassa on merkintä (8028,8095,8096,8097). LPA-20-alueen määräyksestä puuttuu tieto, mitä numerosarja tarkoittaa.

→ *Kaavamuutos ei luo MRL:n 54 §:n säännöksiin mukaisesti edellytyksiä liikenteen eikä eritoten julkisen liikenteen järjestämiseksi. Julkisten palvelujen / palvelujen saavutettavuus julkisilla liikenteellä heikkenee.*

viite 17

→ *Numerosarjan kaavamääräys puuttuu.*

Muita alueita koskevia perusteluja kaavamuutoksen lainvastaisuudelle

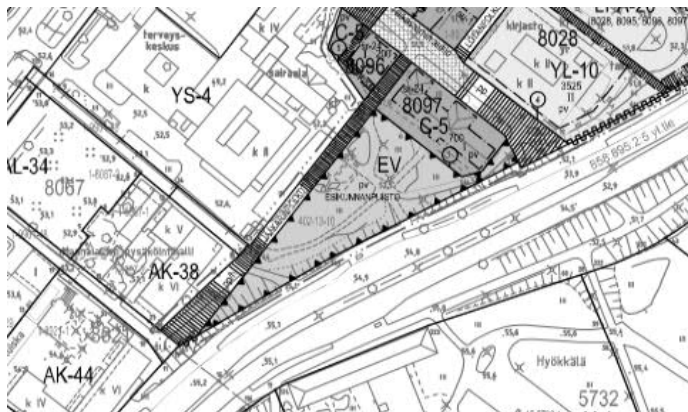
Esikunnanpuiston muuttaminen suojaviheralueeksi

Voimassa oleva asemakaava ja nykykäyttö



Voimassa olevassa asemakaavassa Esikunnanpuisto on osoitettu VP-alueeksi eli puistoksi. VP-alue on toteutettu laadukkaaksi, rakennetuksi puistoksi, jossa on mm. Aleksis Kiven patsas. Ympäristö on melua lukuun ottamatta viihtyisä ja ainoa kunnollinen puisto vanhan keskustan alueella.

Hyväksytty asemakaavan muutos



Kaavamuutoksessa puistoalue on muutettu suojaviheralueeksi. Liittymäkieltoa Tuusulanväylältä ei ole osoitettu.

Kaavaselostuksessa sivulla 52 todetaan, että *”Melutaso Esikunnanpuiston alueella ovat suuremmat kuin virkistysalueeksi osoitettavalla alueella tulisi olla”*.

Kaavaselostuksessa sivulla 53 kerrotaan, miten meluongelma ratkaistaan kaavassa *.”Esikunnanpuisto on merkitty suojaviheralueeksi”*.

Vaikutusten arviointiraportissa todetaan asiaan liittyen sivulla 4 seuraavaa:
”Kaavamuutoksessa olemassa oleva puisto ja lähialueille kytkeytyvät virkistätymismahdollisuudet jäävät pitkälti ennalleen”. Näinhän ei tapahdu.

Samalla sivulla todetaan edelleen, että ”Esikunnanpuisto säilyy asemakaavamuutoksessa”.
 On totta, että Esikunnanpuisto nimenä säilyy suojaviheralueella, mutta nimi lienee ristiriidassa kaavan mukaisen käyttötarkoituksen kanssa.

Vaikutusten arvioinnissa on tehty virheellisiä johtopäätöksiä. Arviointi on tehty huolimattomasti.

Vaikka hallinto-oikeus ei ratkaise kaavan tarkoituksenmukaisuutta, totean, että nykyinen puistoalue olisi voitu säilyttää puistona suojaamalla alue meluseinällä /melusteellä Tuusulanväylän melua vastaan.

viite 18

- Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei ole riittävästi puistoja eikä muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavamuutos on MRL:n 54 §:n vastainen.
- Liittymäkielto Tuusulanväylältä tulee merkitä kaavakarttaan.
- Vaikutusten arviointiraportti ei täytä MRL:n vaatimuksia.

Pohjakartan hyväksymismerkintä

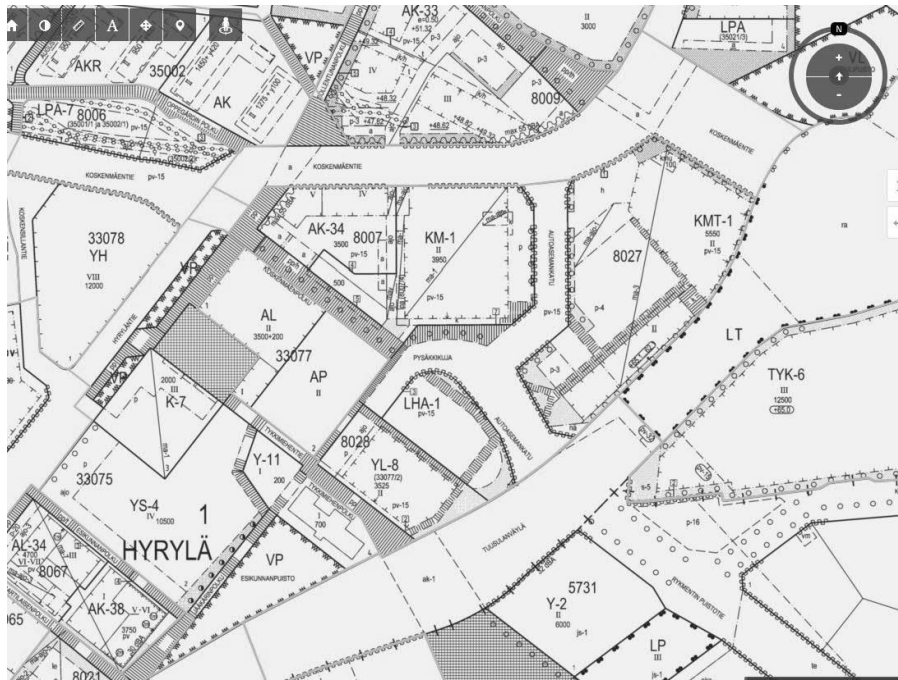
Kaavakartasta puuttuu pohjakartan hyväksymisen allekirjoitus sekä muut allekirjoitukset.

viite 19

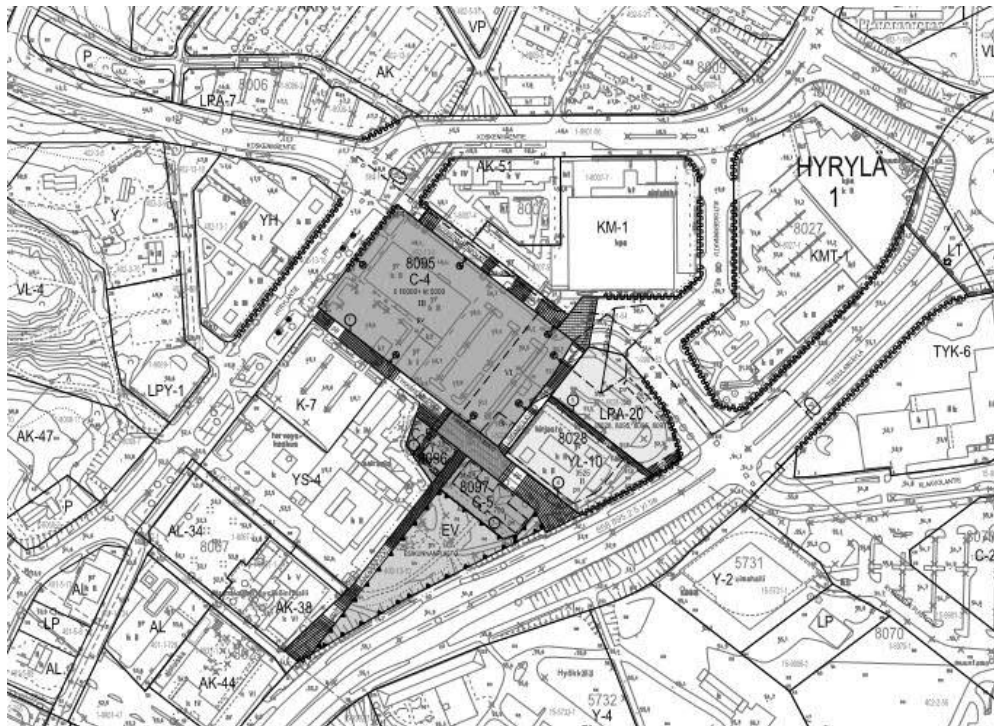
- Kaavakartta ei täytä MRL 54 c §:n vaatimuksia.

Katualueet ja kevyen liikenteen väylät

Voimassa oleva asemakaava



Hyväksytty kaavamuuotos



Asemakaavan muutos on rajattu yllä olevan kartan mukaisesti punaisella pistekatkoivilla.

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 kaavamuutosalueeseen. Korttelien maanomistajien oikeuksia on rajoitettu.

viite 20

→ Korttelit 33078, 8007 ja 8027 olisi pitänyt ottaa mukaan kaava-alueeseen.

Hyryläntien katualuetta on kavennettu / muutettu korttelialueeksi, minkä johdosta nykyinen kevyen liikenteen väylä siirtyy kadun reunaan.

Huoltoajo korttelin C-4 tapahtuu ensinnäkin Koskenmäentien ja Hyryläntien 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. Kaavamuutoksella 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 mitään määräyksiä siitä, että laadittuja katualuesuunnitelmia tulisi noudattaa.

Vastineessa muistutukseeni on kaavan laatija todennut, että pyörille voidaan rakentaa paikkoja myös katualueelle. Katson, että 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.

viite 21

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n sisältövaatimuksia liikenteen järjestämiseksi.*

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL 54 §:n sisältövaatimuksia viihtyisästä ja turvallisesta ympäristöstä.*

→ *Kaavamuutos ei täytä MRL:n 50 §:n säännöksiä.*

MUUTA

Kaiken edellä esitetyn lisäksi haluan esittää seuraavaa:

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioonottaminen

”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään” (MRL 54.4 §).

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.

viite 22

→ *Asemakaavaa ei ole laadittu MRL:n 54.4 §:n edellyttämällä tavalla.*

Sopimukset ja asemakaavan sisältö

Kaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

Valtuusto päätti 7.2.2022 että jatkovalmistelussa otetaan huomioon seuraava: "Palvelukeskussuunnitelmiin tehtyihin lausuntoihin annetuissa kunnan vastineissa todetaan, että linja-autoasemalle paras sijainti olisi sen nyky sijainti palvelukeskuksen vieressä. Koska perustelujen mukaan mm. palvelukeskuksen sopimuksen toteuttamisen vuoksi linja-autoasemaa ei voida säilyttää nyky sijainnillaan, mutta palvelukeskuksen saavutettavuutta myös julkisella liikenteellä tulisi parantaa, esitän, että julkisen liikenteen infran suunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle /Pysäkkikujalle linja-autoliikenteen pysäkki (esimerkiksi kääntöpysäkki tai saapuvan tai lähtevän liikenteen pysäkki -parhaiden liikenteellisten toteutusmahdollisuuksien mukaan."

viite 23

→ *Koska kaavaratkaisuun ovat yllä olevan tekstin perusteella vaikuttaneet kunnan tekemät sopimukset, asemakaava on laadittu MRL:n 91 b §:n vastaisesti.*

Olennaiset muutokset asemakaavan nähtävillä olon jälkeen

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset nähtävillä olon jälkeen:

C-4 -korttelialueen määräyksiin lisättiin täsmennys, että *autopaikkojen sijoittaminen muuallekin kuin kaavan määräämille alueille on mahdollista, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.*

C-5 -korttelialueen määräykseen lisättiin maininta, että *autopaikkoja voi toteuttaa muuallekin kuin C-4 ja LPA-20 -kortteleihin, kunhan asiasta on sovittu rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin.*

viite 24

→ *Katson, että kyseessä on ollut olennaiset muutokset, joten asemakaava olisi pitänyt laittaa uudelleen nähtäville.*

Vuorovaikutus ja tiedottaminen

Kaavaselostus, jota voidaan pitää valtuuston tekemän kaavan hyväksymispäätöksen perusteluna, on osittain vaikeaselkoinen ja lisäksi ristiriidassa sen kanssa mitä asemakaavakartassa on esitetty.

Kunta ei ole vastineissaan antanut perusteltuja kannanottoja lausuntoihin ja muistutuksiin.

Kunnanhallitus hyväksyi lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet jo 19.9.2022 § 317. Minulle ei ole ilmoitettu kunnan perusteltua kannanottoa esittämäni mielipiteeseen.

viite 25

→ *Kunta on toiminut MRL:n 65.2 §:n ja hallintolain vastaisesti.*

Olen jättänyt muistutuksen kaavamuutoksen ollessa nähtävillä. Muistutus on liitteenä. Muistutuksen lopussa totean seuraavaa: ”Pyydän, että minulle lähetetään kirjallinen vastine muistutukseeni. Pyydän, että minulle ilmoitetaan kirjallisesti kaavan hyväksymisestä”.

Kunnan vastineessa todetaan lakoonisesti, että ” Vastine ja kaavan hyväksymispäätös toimitetaan tavanomaiseen tapaan”.

Minun olisi pitänyt voida luottaa siihen, että saan oikea-aikaisesti / riittävän ajoissa tiedon kaavamuutoksen hyväksymisestä, jotta minulle olisi jäänyt riittävästi aikaa tutustua päätökseen liitteineen ja mahdollisen valituksen laatimiseen. Näin ei tapahtunut.

Kunnanvaltuuston 3.10.2022 tekemän päätöksen mukaan päätös saatetaan tiedoksi Kasvun ja ympäristön toimialalle.

viite 26

→ *Kunta on toiminut MRL:n 67 §:n vastaisesti, kun se ei ole ilmoittanut viivytyksettä minulle valtuuston tekemästä päätöksestä.*

Päätös on virheellinen myös siinä mielessä, että päätöksessä ei esitetty, että päätöksestä ilmoitetaan/tiedotetaan niitä muistutuksen tekijöitä, jotka ovat ilmoittamista pyytäneet.

Päätös on myös hallintolain vastainen

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Liikenteen järjestäminen

Kaavaratkaisun perusteena olevien selvitysten perusteella ei voida riittävästi varmistua siitä, että kaavaratkaisu täytti edellytysten luomista liikenteen järjestämiselle koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen.

Vaikutusten arviointiraportti ei osittain täytä laadullisesti ja sisällöllisesti vaikutusten arvioinnille säädettyjä vaatimuksia.

Viihtyisän ja turvallisen ympäristön vaatimus

Viitesuunnitelmissa yms. on kuvattu kaavaratkaisulla toteutettavaa ympäristöä. Katson, että viitesuunnitelmat osoittavat osaltaan, että kaavaratkaisulla ei luoda viihtyisää ja turvallista ympäristöä. Vaikutusten arviointi- raportin mukaan Kaavan toteuttamista havainnollistavasta materiaalista käy ilmi, että rakentaminen toteutuu pääosin hyvin keskustamaisena ja katukuvaa rikastavana. Mielestäni havainnollistavasta materiaalista ei käy ilmi sellaista.

viite 27

→ Kaavaratkaisu on MRL:n 54 §:n vastainen.

Nykytilan kuvaus / Selvitysten riittävyys

Kaavaselostuksessa eikä muissakaan asiakirjoissa 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 asemakaava elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

YHTEENVETO

Kaiken edellä esitetyn perusteella katson, että Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 118 (Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutos nro 3615 sekä tonttijaon muutos koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitova tonttijako) koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1) on ollut lainvastainen. Päätös on kumottava.

viite 28

Minulle tulee korvata syntyneet oikeudenkäyntikulut.

Pidätän itselleni oikeuden täydentää perusteluja myöhemmin.

Tuusulassa 9.11.2022



Liitteet:

- Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 3.10.2022 § 118, joka on julkaistu yleisessä tietoverkossa 7.10.2022. Valtuusto hyväksyi Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutoksen nro 3615 sekä tonttijaon muutoksen koskien tontteja 8028-4 ja -5 sekä sitovan tonttijaon koskien tontteja 8095-1, 8096-1 ja 8097-1.

- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus

- Valtuuston päätöksen muut liitteet sekä muut päätökseen liittyvät asiakirjat, ovat

luettavissa osoitteessa: <https://tuusula.cloudnc.fi/fi->

[FI/Toimielimet/Valtuusto/Kokous 3102022](https://tuusula.cloudnc.fi/fi-) ja <https://tuusula.cloudnc.fi/fi->

[FI/Toimielimet/Valtuusto/Kokous 3102022/Hyrylan Palvelukeskus asemakaavan muutos\(45696\)](https://tuusula.cloudnc.fi/fi-)

- Valittajan tekemä muistutus