

# FOCUS OSAYLEISKAAVA, LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE VALTUUSTON PÄÄTÖKSESTÄ TEHDYISTÄ VALITUKSISTA

Kuntakehityslautakunta § 80

10.6.2015

## **Kkl § 80/10.6.2015**

Kunnanvaltuusto hyväksyi Focus-alueen osayleiskaavan kokouksessaan 16.3.2015 § 32. Helsingin hallinto-oikeudelle on jätetty päätöksestä kolme valitusta. Helsingin hallinto-oikeus pyytää kunnan lausuntoa valituksista. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 20.6.2015 saakka, koska hallinto-oikeus oli epähuomiossa alkuun toimittanut vain osan aineistosta lausunnotle.

Lausunto on laadittu toistamatta valituskirjeiden kaikkia perusteluja. Valituskirjeet täydennyksineen ovat liitteenä. Alla on esitetty jokainen valitus ja niihin laaditut Tuusulan kunnanhallituksen antamat lausunnot kyseisen valituksen aihealueittain.

### **1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus**

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki Tuusulan kunnanvaltuuston 1.9.2014 hyväksymästä Focus-alueen osayleiskaavasta maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n säännösten nojalla oikaisukehotuksen ja vaati osayleiskaavaa oikaistavaksi mm. siten, että enimmäismitoitus vastaa 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle osoitettua mitoitusta, joka Focusen kohdalla on 75 000 k-m<sup>2</sup>. Tuusulan kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.3.2015 päättänyt tältä osin olla muuttamatta osayleiskaavaa ELY-keskuksen oikaisukehotuksessa esitetyllä tavalla. ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n ja 191 §:n säännökset huomioon ottaen muutosta Tuusulan kunnanvaltuuston oheiseen päätökseen. Valituksen perusteeksi ELY-keskus esittää mm. seuraavaa:

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa 2. vaihemaakuntakaavassa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus on Focusen kohdalla 75 000 k-m<sup>2</sup>. Focus-alueen osayleiskaavan mitoitus (100 000 k-m<sup>2</sup>) ylittää edelleen 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetun (75 000 k-m<sup>2</sup>). Yleiskaavaratkaisu ei ole riittävästi ottanut huomioon myöskään maakuntakaavan ratkaisua päivittäistavarakaupan sijainnin ohjauksen osalta. ELY-keskus katsoo, että 2. vaihemaakuntakaava ja sen selvitykset tulee olla ohjeena osayleiskaavaa laadittaessa. Kunta ei ole selvityksin osoittanut pitäviä perusteita maakuntakaavan enimmäiskerrosalasta poikkeamiselle.

Edellä kerrotun perusteella ELY-keskus vaatii osayleiskaavan KM-1 kaavamääräystä kumottavaksi.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 2 momentin mukaisesti viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään

kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Osayleiskaavan laadinnan aikana sekä Tuusulan valtuuston ensi kerran hyväksyessä kaavan 1.9.2014, on voimassa ollut vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan maakuntakaava, jota työssä on tullut noudattaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n 1 momentin nojalla ympäristöministeriö voi kaavan vahvistuspäätöksessä määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon joko valittajan pyynnöstä tai omasta aloitteestaan. Vahvistamispäätöksensä yhteydessä ympäristöministeriö katsoi, että alueelle on maakuntakaavan ohjaavuuden sekä yksityiskohtaisemman suunnittelun etenemisen kannalta perusteltua saada voimaan ajantasainen maakuntakaava. Tämän vuoksi ympäristöministeriö hylkäsi tältä osin mm. kunnan Focus-alueen koskevan valituksen ja määräsi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kunnan valtuuston hyväksyessä kaavan korjausten jälkeen 16.3.2015, oli siis 2. vaihemaakuntakaava voimassa, mutta ei lainvoimainen. Tuusulan kunta on valittanut 2. vaihemaakuntakaavan vahvistamispäätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Näin ollen kunnan vaihemaakuntakaavasta tekemää valitusta ei ole vielä ratkaistu, sillä asian käsittely jatkuu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Kuten todettua, osayleiskaavan hyväksymishetkellä 1.9.2014 voimassa oleva maakuntakaava oli Uudenmaan maakuntakaava ja se on ohjannut osayleiskaavan laadintaa koko työn ajan. Vaikka 2. vaihemaakuntakaava määrättiinkin tulemaan voimaan vahvistamispäätöksen yhteydessä, on Focus-alueen osayleiskaavaa ohjaava maakuntakaava aiemmin voimassa ollut Uudenmaan maakuntakaava.

Valituksen mukaan 2. vaihemaakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset on osoitettu koko maakunnan alueelle laaditun palveluverkkoselvityksen ja siihen liittyvän vaikutusten arvioinnin perusteella. Focus-osayleiskaavan yhteydessä on kuitenkin laadittu tarkempi kaupallinen selvitys (Etelä-Tuusulan kaupallinen selvitys, FCG Planeko Oy, 2009), jonka mukaan kaupan suuryksiköllä (jos mitoituksena käytetään 100 000 – 150 000 k-m<sup>2</sup>) ei ole kokonaisuutena katsoen merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin lähikunnissa. Osayleiskaava perustuu tältä osin tähän selvitykseen. ELY-keskus ei ole missään kaavaprosessin vaiheessa kyseenalaistanut kaavan laatimisen perustana olevan selvityksen riittävyttä. ELY-keskus toteaa valituksessaan, että selvityksiin pohjautuen ei voida perustella 2. vaihemaakuntakaavan enimmäismitoituksesta poikkeamista. Yleiskaavoitusta ohjaava maakuntakaava ei kuitenkaan ole ollut 2. vaihemaakuntakaava, vaan Uudenmaan maakuntakaava, jossa enimmäismitoitusta ei ole osoitettu.

Focus-alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa Etelä-Tuusulan kaupallisessa selvityksessä Focusin suuryksikön asiakaskunnan arvioitiin tulevan paitsi Tuusulasta myös Järvenpään, Keravan, Nurmijärven ja Vantaan muodostamalta vaikutusalueelta sekä pieneltä osin myös laajemmalla vaikutusalueelta. Kyseisessä selvityksessä todetaan: ”Focus-alueen rooli

*Tuusulan kaupan palveluverkossa on seudullinen tilaa vaativan kaupan keskittymä, joka täydentää Hyrylän keskustan kaupallista palvelutarjontaa.... Muu erikoiskauppa eli keskustahakuinen erikoiskauppa tulisi pyrkiä sijoittamaan Hyrylän keskusta. ... Focus -alueen osalta kaavoituksessa on tärkeää muistaa sen rooli seudullisena tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymänä. ...Mikäli Focus -alueen kaupan toimintojen mitoituksena on 100 000 - 150 000 k-m2, sillä ei kokonaisuutena katsoen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan toimintaedellytyksiin lähikunnissa, koska Tuusulan ja vaikutusalueen 1 markkinoiden kasvu ja liiketilan lisätarve riittävät kattamaan Focus-alueen liiketilalisäyksen ja mahdollistavat alueen toteutuksen. ... tilaa vaativaan erikoiskauppaan keskittyvän luonteen vuoksi Focus -alueella ei voida katsoa olevan nykyistä alue- ja yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Aluerakennetasolla Focus -alue tasapainottaa lisäksi osaltaan Uudenmaan nykyistä suhteellisen pääkaupunkiseutupainotteista erikoiskaupan palvelurakennetta ja tukee Hyrylän asemaa maakunnan keskusverkossa.”*

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä ja kun siitä oli järjestetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu, päätettiin ELY:n kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon viitaten poistaa P-alueille kaavaehdotuksessa esitetty kaupallisten palveluiden rakennusoikeus 50 000 k-m2 ja tilaa vievälle kaupalle ehdotuksessa tarkoitettu Palvelujen ja hallinnon P-3-alue Kehä IV:n eteläpuolella muutettiin TP-alueeksi (Työpaikka-alue). Kaavan laadinnassa on siten haettu yhteisesti hyväksyttävää kokonaisratkaisua mm. vähentämällä kaupan mitoituksia.

ELY teki oikaisukehotuksen valtuuston 1.9.2014 § 93 tekemää kaavan hyväksymispäätöstä koskien. Oikaisukehotuksen johdosta kaavaan tehtiin seuraavat kaavan ohjausta täsmentävät muutokset, joiden mukaisina valtuusto hyväksyi kaavan uudelleen 16.3.2015 § 32:

- Poistettiin KM-1-alueen määräyksestä sana ”pääosin”.
- Päivittäistavarakaupan kokonaiskerrosneliömäärän selkeyttämiseksi KM-1-alueen kaavamääräys muutettiin päivittäistavarakaupan osalta muotoon: ”Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m2:n suuruista päivittäistavarakaupan yksikköä.”
- Palvelujen ja hallinnon alueen (P-3) kuvaus ja määräys muutettiin kaupan toiminnot poissulkeviksi: ”Alue on tarkoitettu monipuolisille työpaikkatoiminnoille ja varastoinnille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluja. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.”

Focus-osayleiskaavan alueet tulevat toteutumaan asemakaavoituksen kautta, joiden yhteydessä yleiskaavan määrittelemiä alueidenkäyttöratkaisuja tarkennetaan ja rakentamista ohjataan. Osayleiskaavan tulee olla riittävän ohjaava, mutta samalla sopivan joustava, sillä sen toteuttaminen kestää jopa vuosikymmeniä. Kaavamääräysten muotoilussa on haettu sopivaa tasoa ohjaukselle: riittävä ohjaus, joka perustuu maakuntakaavaan ja laadittuihin selvityksiin, mutta joka antaa sopivasti liikkumavaraa vaihteittain tapahtuvalle asemakaavoitukselle. Tämä periaate vastaa Tuusulan kunnan mielestä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän tarkoitusta. Ratkaisusta on myös MRL:n hengen mukaisesti neuvoteltu osallisten, ml. ELY:n kanssa, ja neuvottelujen

perusteella mm. kaavamääräyksiä on tarkennettu vastaamaan yhteisiä tavoitteita.

Valituksessaan ELY toteaa: ”Päivittäistavarakaupat osana vähittäiskaupan suuryksikköaluetta muodostavat yhteisvaikutuksiltaan alueen, joka on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Näin ollen osayleiskaava sallii 4000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen seudullisen päivittäistavarakaupan suuryksikön. Yleiskaavaratkaisu ei ole riittävästi ottanut huomioon maakuntakaavan ratkaisua päivittäistavarakaupan sijainnin ohjauksen osalta. Edellä kerrotun perusteella ELY-keskus vaatii osayleiskaavan KM-1 kaavamääräystä kumottavaksi.”

Uudenmaan maakuntakaavan 2007 mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Määräys on otettu myös yleiskaavaan, sillä tarkoitus on, ettei alueelle sijoitu sellaisia päivittäistavarakaupan keskittymiä, jotka voisivat uhata keskustojen palvelujen säilymistä. Osayleiskaavan yleismääräys kuuluu: ”Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.” KM-1-alueelle saa kuitenkin sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään kaksi kappaletta enintään 2000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia yksikköä. Maakuntakaavan merkintää ”Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö” koskee suunnittelumääräys: ”Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön merkityksen laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen perusteella.” Osayleiskaavan vaikutukset on arvioitu ja vaikutusten arviointia tullaan edelleen täsmentämään asemakaavoituksen yhteydessä.

1.9.2014 hyväksytyssä osayleiskaavassa KM-1-aluetta koskeva määräys kuului: ”Päivittäistavarakaupan yksikön koko saa olla enintään 2000 k-m<sup>2</sup>.” ELY totesi antamassaan oikaisukehotuksessa: ”KM-1-määräys on epäselvä myös päivittäistavarakaupan osalta, eli siitä ei käy ilmi saako kaava-alueella olla yksi vai useampi 2000 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakauppa.” Kuten mainittu, ELY:n oikaisukehotuksen johdosta kaavaan tehtiin mm. seuraavat muutokset:

- Päivittäistavarakaupan kokonaiskerrosneliömäärän selkeyttämiseksi KM-1-alueen kaavamääräys muutettiin päivittäistavarakaupan osalta muotoon: ”Alueelle saa sijoittaa enintään 2 kpl enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisia päivittäistavarakaupan yksikköä.”
- Palvelujen ja hallinnon alueen (P-3) kuvaus ja määräys muutettiin kaupan toiminnot poissulkeviksi: ”Alue on tarkoitettu monipuolisille työpaikkatoiminnoille ja varastoinnille. Alueella ei sallita uutta asuamista eikä kaupan palveluja. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.”
- Muutoksen tarkoitus oli keskittää kaupan toiminnot ainoastaan vähittäiskaupan suuryksikön alueelle. Poistamalla kokonaan kaupan sijoittuminen P-3-alueelle, poistettiin sieltä myös paikallisen päivittäistavarakaupan sijoittumismahdollisuus. Tämäkin kauppa sijoitettiin KM-1-alueelle, kuitenkin siten, että seudullisen suuryksikön koko 2000 k-m<sup>2</sup> ei ylity. Osayleiskaavassa on lisäksi annettu yleismääräys: ”Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.” Määräys ohjaa mm. tulevaa asemakaavoitusta.

Edellä esitetyn perusteella Tuusulan kunta katsoo, että osayleiskaava täyttää MRL:n vaatimukset.

## **2. \*\*\*\*\*n valitus**

Muutosvaatimus:

*Asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi.*

Valituksessa esitetyt perustelut:

1. *Päätöksen lainvastaisuudet*
- 1.1 *Lainvastaisuudet MRL:n 39.2-4 §:iin nähden*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Osayleiskaavoituksessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset. Valittaja toteaa yhdyskuntarakenteen toimivuuden heikentyvän 15 vuodeksi louhinnan vuoksi. Louhiminen on kuitenkin väliaikaista ja käytännössä kaavassa osoitettujen toimintojen toteuttamisen edellytys. Louhimisen toteuttamista ei ratkaista kaavalla vaan eo-merkinnällä on osoitettu ohjeellinen louhittavaksi tarkoitettu alueen osa. Louhimisen toteuttaminen ratkaistaan siihen vaadittavilla luvilla. Kaavan aluevarausmerkinnöillä määritellään alueidenkäytön lopputilanne. Louhimista on kaavalla rajoitettu antamalla alimmat sallitut louhintatasot.

Focus-alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta erityisen hyvin kaavassa osoitetuille teollisuus-, logistiikka- ja varastotoiminnoille, työpaikka-alueeksi sekä kaupallisiin tarkoituksiin kaavassa esitetyillä reunaehdoilla. Mm. lentokentän ja liikenneväylien läheisyys puoltaa tätä. Yleiskaava edistää myös maakuntakaavassa osoitettuja alueidenkäytön periaatteita. Kehä IV on osoitettu maakuntakaavassa, kuten myös yleiskaavassa osoitetut työpaikka-alueet ja kaupan alue. Maakuntakaavaselostuksen mukaan Etelä-Tuusulaa kehitetään osana Kehä IV:n työpaikkavyöhykettä.

Yleiskaavalla ei ratkaista lentokentän kiitoratojen pidentämistä, eikä niihin mahdollisesti liittyvää YVA-tarvetta. Kaavatyössä on kuitenkin huomioitu lentokentän pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja mm. yleiskaavoitukseen liittynyt Kehä IV:n aluevaraussuunnitelma on laadittu siten, että lentokentän kehittämistarpeet ja tieratkaisut ovat sovitettavissa yhteen.

MRL 39.2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitetty ja otettu huomioon riittäväällä tavalla. Kaavassa on ohjattu siinä osoitettujen alueidenkäyttöraatkaisujen toteuttamista yleiskaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Yleiskaavassa on voitu käyttää hyödyksi maa-aineisten ottoon liittyneen YVA-menettelyn tuloksia ja ohjata alueidenkäyttöä siten, että YVA-menettelyssä esille tuodut seikat louhinnasta ja sen ympäristövaikutuksista otetaan huomioon.

Yleiskaavoituksen aikana ja yleiskaavaa hyväksyttäessä voimassa olleessa Uudenmaan maakuntakaavassa ei ole annettu kaupan keskukselle mitoituk-

sellista maksimia. Yleiskaava on maakuntakaavan mukainen ja edistää siinä asetettuja alueidenkäytön tavoitteita.

Kaupallisten palveluiden alue ei edellytä suuria aluelouhintoja.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinkiinteistöt sijoittuvat kaikki lentomelualueille. Alue ei nykyiselläänkään täytä niitä kriteerejä, joita asuinalueiden elinympäristölle asetetaan. Focus-alue ei sovellu asumiseen. Kehä IV seudullisena yhteytenä luo omalta osaltaan kysyntää tehokkaalle maankäytölle väylän varrella. Alueen kehittäminen maakuntakaavassa määriteltyjen periaatteiden mukaisesti muuttaa edelleen alueen olosuhteita samansuuntaisesti.

Etelä-Tuusulaa kehitetään osana Kehä IV:n työpaikkavyöhykettä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen ulkopuolisena työpaikka-alueena. 2. vaihemaakuntakaava on voimassa, mutta ei lainvoimainen. Osayleiskaavan hyväksymishetkellä 1.9.2014 voimassa ollut maakuntakaava on toiminut yleiskaavan hyväksymisen pohjana ja se on ohjannut osayleiskaavan laadintaa koko työn ajan.

1.2 *Lainvastaisuudet MRL:n 40 §:ään nähden ja*

1.3 *Lainvastaisuudet MRA:n 16 §:ään nähden*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaava ei ole lainvastainen MRL 40 § ja MRA 16 § nähden.

Yleiskaavalla ei ratkaista lentokentän kiitoratojen pidentämistä. Kaavatyössä on kuitenkin huomioitu lentokentän pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja mm. yleiskaavoitukseen liittynyt Kehä IV:n aluevarausuunnitelma on laadittu siten, että lentokentän kehittämistarpeet ja tieratkaisut ovat sovitettavissa yhteen. Ratkaisuista on neuvoteltu Finavian kanssa yleiskaavaprosessin aikana.

Kiitotien jatkaminen on ympäristölupa-asia ja luvan hakemisen ja käsittelyn yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia tarkemmin. Finavia on 4.8.2011 hakenut ympäristölupaa. Lupa on myönnetty. Korkein hallinto-oikeus on ratkaissut ympäristölupapäätöksestä tehdyt valitukset. Ympäristölupaan liittyvät Finavian uudet melun verhoikäyrät sijoitettuna osayleiskaavan alueelle on esitetty liitteessä 15.

Yleiskaava osoittaa Focus-alueen alueidenkäytön tavoitetilanteen. Yleiskaavassa ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa maanlajituspaikkoja. Toisaalta yleiskaavan aluevaraukset ovat yleispiirteisiä, kuten kuuluukin, jolloin niiden osoittamia pääkäyttötarkoituksia voidaan vielä tarkentaa asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavoitusmenettely ei ole ollut MRL 62 §:n vastainen. Yleiskaavan laatiminen on perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan ja täyttää lain vaatimukset. Osallisia on kuultu eri tavoin useassa vaiheessa ja saatu palaute käsitelty asianmukaisesti ja avoimesti. Kaavan vaikutukset on arvioitu yleiskaavatasoon nähden riittävän yksityiskohtaisesti. Arvioinnissa on myös voitu

hyödyntää mm. louhintahankkeen YVA-menettelyn tuloksia, Finavian suunnitelmia kiitoteiden kehittämisestä sekä Kehä IV:n aluevaraussuunnitelmaa.

#### *1.4 Lainvastaisuudet MRA:n 17 §:ään nähden*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaavaselostus on laadittu MRA 17§:n edellyttämällä tavalla.

Maaperäolot on selvitetty yleiskaavatasoon nähden riittävästi. Alueen olosuhteista on ollut yleiskaavaratkaisuja varten riittävät tiedot.

Osayleiskaavan yleismääräykset mm. meluntorjunnasta ovat sitovia ja ne on otettava asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä huomioon. Myös lentomeluvyöhykemerkitöihin liittyen on annettu määräyksiä esimerkiksi rakennusten ääneneristävyyksistä. Määräykset ohjaavat tarkoituksenmukaisella tavalla yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja rakentamista.

Kiitoteiden jatkeisiin varautumisesta yleiskaavassa Finavia on mm. todennut, että yleiskaavaa laadittaessa ”Esterajoituspinnan määrittelyssä on otettu huomioon kiitotielle 22 L 400 m:n jatke koilliseen. Esterajoituspinnan kaltevuus 1:50 ja lähestymisvalojen estesuojauspinta ovat riittävät, eikä sitä olisi voitu loivemmaksi eli enemmän rajoittavaksi asettaakaan, jotta Kehä IV:n erikoiskuljetusreitti olisi mahdollinen sitten, kun kiitotien jatke on tulevaisuudessa toteutettu ...kaltevuus 1:62,5 on myös ilmailumääräyksen mukainen, ”mikäli sellainen on mahdollinen vallitseva tilanne huomioon ottaen.”

Focus-alueen tuleva maankäyttö edellyttää kiviaineksen louhimista. Kiviaineksen oton vaikutuksista on käyty koko aluetta koskeva ympäristövaikutusten arviointimenettely, joka päättyi yhteysviranomaisen 11.2.2010 antamaan lausuntoon. Louhittava alue on osoitettu kaavakarttaan ohjeellisena ja alimmat louhintatasot on myös merkitty kaavaan. Louhinnan tason eri vaihtoehtoja on tarkasteltu kaavatyön yhteydessä. Lopullinen kaavaratkaisu mahdollistaa parhaiten Kehä IV:n, Focus-alueen liike- ja työpaikkatoimintojen sekä lentokenttätoimintojen yhdistämisen. Kaavataarkastelujen sekä viranomaisten ja osallisten kanssa käytyjen neuvottelujen myötä on käynyt ilmi, ettei alimpaa louhintatasoa voida nostaa oyk-alueen liikenneväylien, tonttitasojen ja lentokentän korkeuksiin liittyvien viranomaismääräysten takia.

Kaavassa esitetty kaupallisten toimintojen mitoitus ei ole ristiriidassa osayleiskaavan hyväksymisajankohtana voimassa olleen maakuntakaavan kanssa, jossa enimmäismitoitusta ei ole annettu.

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laadintaa ja sen tavoitteita tulee edistää. Näin on yleiskaavaa laadittaessa myös toimittu.

Tuusulanväylän ja Kehä IV:n risteysalueen toimivuus ja alueen laajuus on varmistettu aluevaraussuunnittelun yhteydessä. Ratkaisut ovat Uudenmaan ELY-keskuksen hyväksymiä.

Meluntorjuntaa koskien on annettu jatkosuunnittelua sitova yleismääräys.

Kaikki kaavaa koskevat kirjalliset mielipiteet ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteissä.

Vuorovaikutus on tapahtunut MRL:n mukaisesti. Kaavoituksen eri vaiheissa on järjestetty yleisötilaisuuksia ja kaavasta on voinut antaa palautetta, joka on käsitelty asianmukaisesti.

### 1.5 *Lainvastaisuudet MRL:n 41 §:ään nähden*

#### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Yleiskaavassa on annettu tarpeellisessa määrin suojelumääräyksiä. Ne koskevat pohjavettä ja pohjavedenottamon lähi- ja kaukosuojavyöhykettä, raakavesitunnelia sekä muinaisjäänöksiä.

#### 2. *YVA-lain vastaisuus*

##### 2.1 *Lentokentän kiitoteiden jatkaminen vaatii YVA:n ja kaavapäätös on YVA-lain vastainen*

#### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Yleiskaavalla ei ratkaista lentokentän kiitoratojen pidentämistä, eikä niihin mahdollisesti liittyvää YVA-tarvetta. Kaavatyössä on kuitenkin huomioitu lentokentän pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja mm. yleiskaavoitukseen liittynyt Kehä IV:n aluevaraussuunnitelma on laadittu siten, että lentokentän kehittämistarpeet ja tieratkaisut ovat sovitettavissa yhteen.

Kaavassa ja kaavaselostuksessa esitetty nousupinnan kaltevuus on esitetty oikein 1:50 (ks. tarkemmin vastineen kohta 1.4).

Yleiskaavaprosessin aikana ei ole ELY-keskuksen taholta edellytetty, että lentoliikenteen aluevaraus edellyttäisi YVA-menettelyä tuekseen. Käytävissä on ollut riittävästi selvityksiä lentokenttätoimintojen kehittämisestä ja mm. kiitoteiden pidentämisen vaikutuksista.

##### 2.2 *Kaavan edellyttämälle louhinnalle tarvitaan YVA ja kaavapäätös on YVA-lain vastainen*

#### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Maa-ainesten louhinnasta on suoritettu YVA-lain mukainen YVA-menettely. Yleiskaavan ratkaisut ottavat YVA-menettelyn tulokset huomioon.

#### 2.3 *Hallintolain vastaisuus*

#### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaavan hyväksyminen on tapahtunut lainsäädännön määrittelemällä tavalla. Kaava-asiakirjat on laadittu kuten laki edellyttää.

Yleiskaavalla ei ratkaista lentokentän kiitoratojen pidentämistä, eikä niihin mahdollisesti liittyvää YVA-tarvetta. Kaavatyössä on kuitenkin huomioitu lentokentän pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja mm. yleiskaavoitukseen



liittynyt Kehä IV:n aluevaraussuunnitelma on laadittu siten, että lentokentän kehittämistarpeet ja tieratkaisut ovat sovitettavissa yhteen. Kaavaa laadittaessa on ollut käytössä riittävästi selvityksiä mm. kiitoteiden jatkamisen vaikutuksista. Meluvaikutusten arvioinnissa on voitu ottaa huomioon sekä lentoasemasta aiheutuva melu että tieliikennemelu.

Ks. vastineen aiemmat kohdat.

3. *Kaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä*  
3.1 *Kaava laadittiin virheellisessä järjestyksessä: maanotto ohjasi kaavaa eikä kaava maanottoa*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaavapäätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Yleiskaavan tavoitteet on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen sivulla 70.

Kaavaselostuksessa kuvataan kaavan tarkoitusta ja tavoitetta. Lentoaseman ympäristö soveltuu yleiskaavassa osoitetuille toiminnoille. Lähtökohtana on mm. työpaikkatonttien tarve liikenteellisesti hyvällä sijainnilla maakunta-kaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaa ei ole laadittu kiviainesten ottotoiminnan vuoksi. Kaavassa ei ole aluevarauksena osoitettua maa-ainestenottoaluetta. Kaavassa osoitettu maankäyttö, kuten lentotoiminta, Kehä IV ja teollisuusalueiden toteuttaminen edellyttävät osalla kaava-aluetta louhintaa, johon on kaavaratkaisuissa varauduttu ja jolle on osoitettu reunaehdoja kaavamerkinnoin ja –määräyksin.

Yleiskaava ohjaa edelleen alueelle laadittavien asemakaavojen laadintaa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että osayleiskaavassa suunniteltujen toimintojen toteuttaminen edellyttää maan pinnan tasaamista louhimalla. Tätä varten on laadittu YVA-lain mukainen maa-ainestenoton ympäristövaikutusten arviointimenettely.

Valituksessa mainittua kohtaa sivulla 10 on valituksessa tulkittu virheellisesti. Siinä ei puhuta viimeisimmästä kaavaehdotuksesta vaan sellaisesta väli-vaiheen ehdotuksesta, jonka kaavoituslautakunta jätti pöydälle syksyllä 2009.

Maa-ainestenoton YVA on laadittu koskemaan sitä aluetta, josta maa-aineksia on tarkoitus louhia maankäytön edellyttämällä tavalla. Vaikutuksia on arvioitu laajemmalla vaikutusalueella.

- 3.2 *Kaavapäätös tehtiin laittomasti ennen louhintahankkeen YVA:aa ja YVA-selostuksesta saatua lausuntoa.*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Maa-ainesten ottoa koskien on suoritettu YVA-lain mukainen YVA-menettely, josta yhteysviranomainen on antanut lausuntonsa. Kaavan hyväksymispäätös on tehty tämän jälkeen.

3.3 *YVA:n lisäksi maa-aines- ja ympäristölupamenettelyt vaikuttavat kaavoitukseen*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Lupa-asioita ei käsitellä kaavassa.

4. *Muut lainvastaisuudet*

4.1 *Vuorovaikutteisen suunnittelun puute ei ole MRL:n 62 §:n mukaista*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Vuorovaikutus on tapahtunut MRL:n mukaisesti. Kaavoituksen eri vaiheissa on järjestetty yleisötilaisuuksia ja kaavasta on voinut antaa palautetta, joka on käsitelty asianmukaisesti.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavaan ovat viranomaisten edellyttämiä ja/tai täydennettyihin tutkimuksiin (mm. luonto) perustuvia ja merkitykseltään vaikutuksia lieventäviä. Selostuksessa on esitetty tehdyt muutokset ja täydennykset. Korjattu kaavaehdotus toimitettiin ELY:lle kommentoitavaksi ja sitä käsiteltiin myös kunnan ja ELY:n välisessä neuvottelussa 7.4.2014. Korjattua kaavaehdotusta ei nähty tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtäville, sen sijaan muutosta koskevien alueiden maanomistajille järjestettiin lisäkuuleminen.

Hallintolain 45 § koskee hallintopäätöksen perustelemista. Kunta katsoo, että kaavapäätös on perusteltu MRL:n edellyttämällä tavalla. Tämä ilmenee sekä kaavapäätöksen materiaaleista että hallinto-oikeudelle valitusten johdosta annetuista seikkaperäisistä vastineista.

4.2 *Kaavoitus on EU-lainsäädännön vastaista yksityisen yritystoiminnan tukemista julkisilla varoilla*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Maakuntakaavoitus on ohjannut yleiskaavoitusta. Yleiskaavan toteuttamisen edellytyksenä on alueiden louhinta.

4.3 *Kuulemisvirhe MRL 62 §:n perusteella*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Ks. vastineen kohta 1.4 koskien estepintojen kaltevuuksia.

Yleiskaavalla ei ratkaista lentokentän kiitoratojen pidentämistä, eikä niihin mahdollisesti liittyvää YVA-tarvetta. Kaavatyössä on kuitenkin huomioitu lentokentän pitkän aikavälin kehittämistarpeet ja mm. yleiskaavoitukseen liittynyt Kehä IV:n aluevaraussuunnitelma on laadittu siten, että lentokentän kehittämistarpeet ja tieratkaisut ovat sovitettavissa yhteen.

Vuorovaikutus on tapahtunut MRL:n mukaisesti. Kaavoituksen eri vaiheissa on järjestetty yleisötilaisuuksia ja kaavasta on voinut antaa palautetta, joka on käsitelty asianmukaisesti.

## 5. *Yhteenveto*

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Osayleiskaavalla ei voi ohjata tielinjalla olevien maamassojen poisajoa ja jalostamista.

Asuntokauppalaki ei ohjaa kaavan laadintaa.

Muilta osin ks. aikaisemmat vastineet.

### **Valituksen täydennys, \*\*\*\*\* 17.10.2014**

Päätös, josta valitetaan:

Tuusulan kunnanvaltuuston päätös 1.9.2014 § 93.

Täydennys

Hallinto-oikeus on huomioitava korkeimman hallinto-oikeuden päätös 13.10.2014 (taltio 3080) koskien valitukset Tuusulan Rykmentinpuiston osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä (pätös liitteenä).

*Perustelut*

KHO:n päätös 13.10.2014 taltio 3080 sisältää perusteluissa asioita, joiden hallinto-oikeuden on hyvä tietää kun valmistelee Focus-osayleiskaavan hyväksymispäätöksen valituksen käsittelyä.

Päätöksen sivulla 28 kohdassa 2.1.1 selvitetään yleiskaavaa koskevia säännöksiä. Mainittakoon selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Mainittakoon tässä vaiheessa, että Rykmentinpuiston osayleiskaava-alue sijaitsee yli 8,5 km:n etäisyydellä kolmannen kiitotien päästä.

Focus-alueen osayleiskaavoitus on lähtökohdiltaan perustunut virheellisiin meluarviointeihin, kuten KHO päätöksessään toteaa. Vaikka tämä päätös koskee Rykmentinpuiston osayleiskaavaa ja sen supistamista vastaamaan Helsinki-Vantaan lentoasemalle annettua ympäristölupaa (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 4.8.2011) melun osalta, niin ympäristölupaa on noudatettava sen koko vaikutusalueella.

Oleellista on, että tätä ympäristölupaa on KHO:n mukaan noudatettava, vaikkei se ole lainvoimainen. Perusteluissaan KHO on painottanut asukkaiden terveellisyttä ja viihtyvyyttä.

Focus-osayleiskaavassa esitetään suojaavien kallioiden poislouhimista ja se ei todellakaan paranna asukkaiden terveellisyttä eikä viihtyvyyttä kun Finavian 4.8.2011 myönnetty ympäristölupa tulee lainvoimaiseksi (KHO:n päätöksen mukaan ympäristölupaa pitää jo noudattaa).

Tulkintani on, että tämän KHO:n päätöksen johdosta Focus-alueen osayleiskaava olisi laadittava uudelleen.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Osayleiskaavan vaikutukset on selvitetty MRL:n mukaisesti riittävällä tavalla. Kaavaa laadittaessa on ollut käytössä riittävästi selvityksiä mm. kiitotien jatkamisen vaikutuksista. Meluvaikutusten arvioinnissa on voitu ottaa huomioon sekä lentoasemasta aiheutuva melu että tieliikennemelu.

Kaavaa laadittaessa ja sen hyväksymisajankohtana ohjaavana kaavana oli voimassa vuonna 2007 lainvoiman saanut Uudenmaan maakuntakaava, jonka mukaisia lentomelukäyriä käytettiin. Kiitotien jatkaminen on ympäristölupa-asia ja luvan hakemisen ja käsittelyn yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia tarkemmin.

Ympäristölupaan liittyvät Finavian uudet melun verhoikäyrät sijoitettuna osayleiskaavan alueelle on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 15. Jatko-suunnittelussa on mahdollista käyttää uuden ympäristöluvan mukaisia verhoikäyriä. Focus-osayleiskaavan ratkaisuun niillä ei olisi vaikutusta.

Kaava-alueella sijaitsevat asuinkiinteistöt sijoittuvat kaikki lentomelualueille. Alue ei nykyiselläänkään täytä niitä kriteerejä, joita asuinalueiden elinympäristölle asetetaan. Focus-alue ei sovellu asumiseen. Kehä IV seudullisena yhteytenä luo omalta osaltaan kysyntää tehokkaalle maankäytölle väylän varrella. Alueen kehittäminen maakuntakaavassa määriteltyjen periaatteiden mukaisesti muuttaa edelleen alueen olosuhteita samansuuntaisesti. Etelä-Tuusulaa kehitetään osana Kehä IV:n työpaikkavyöhykettä.

Rykmentinpuiston osayleiskaavaa koskeva KHO:n päätös annettiin Focus-alueen osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen. KHO:n päätös ei kumonnut Rykmentinpuiston työpaikka-alueita melualueilta. Focus-osayleiskaavassa ei osoiteta asuinalueita eikä muita melulle herkkien toimintojen alueita.

Osayleiskaavan yleismääräykset mm. meluntorjunnasta ovat sitovia ja ne on otettava asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä huomioon. Myös lentomeluvyöhykemerkitöihin liittyen on annettu määräyksiä esimerkiksi rakennusten ääneneristävyyksistä. Määräykset ohjaavat tarkoituksenmukaisella tavalla yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja rakentamista.

Focus-alueen tuleva maankäyttö edellyttää kiviaineksen louhimista. Kiviaineksen oton vaikutuksista on käyty koko aluetta koskeva ympäristövaikutusten arviointimenettely, joka päättyi yhteysviranomaisen 11.2.2010 antamaan lausuntoon. Yleiskaavan ratkaisut ottavat YVA-menettelyn tulokset huomioon. Kaavaratkaisu mahdollistaa parhaiten maakuntakaavan tavoitteiden toteuttamista mahdollistamalla Kehä IV:n, Focus-alueen liike- ja työpaikka-toimintojen sekä lentokenttätoimintojen yhdistämisen. Meluntorjuntaa koskien on annettu jatkosuunnittelua sitova yleismääräys.

Edellä mainituin perustein osayleiskaavaa ei ole tarpeen laatia uudelleen.

**Valituksen täydennys, \*\*\*\*\* 14.4.2015**

## *Valitus*

Päätös, josta valitetaan:

Käsiteltävänä oleva valitukseni 30.9.2014 koski Tuusulan kunnanvaltuuston päätöstä 1.9.2014. Kunnanvaltuusto on käsitellyt päätöstä uudestaan 16.3.2015 Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksen UUDELY/306/07.01/2013 pvm 6.10.2014 johdosta. Sain ELY-keskuksen oikaisukehotuksen tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden läheteellä 17473/14 nro 06035/14/4102 pvm 8.10.2014. ELY-keskus vaati Tuusulan kuntaa tekemään Focus-osayleiskaavaan oikaisun ja tarkennuksen esittämänsä mukaisesti. Kunnan tuli tehdä kaavaa koskeva uusi päätös 6 kuukauden määräajassa uhalla, että päätös muuten raukeaa. Esitän Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen johdosta kunnioittavasti huomioon otettavaksi aiemmin esittämäni valitusperusteiden lisäksi seuraavaa:

Tuusulan kunnanvaltuuston uudessa päätöksessä todetaan, että oikaisukehotuksen perusteella on laadittu tarkistettu osayleiskaava. Tarkistetussa osayleiskaavassa ilmaistaan seuraavasti: ”P-3 Palvelujen ja hallinnon alueen osayleiskaavamääräys on muodossa: Alue on tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluita.. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toimintaa saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.” Kaavoitetun alueen P3 maanomistaja on Lemminkäinen ja sillä sijaitsee mm. Lemminkäisen päällystys- ja kiiviainesryhmän korjaamo, asfalttiasema, keskusvarasto ja keskuslaboratorio ja betonituotetehdas.

Esitetty palvelujen ja hallinnon alueen P3 kaavamääräys rajoittaa alueen käyttömahdollisuuden yksityisille palveluille ja työpaikoille. Hallinnon alue ei ole luonteeltaan tarkoitettu yksityisille palveluille ja työpaikoille, joten kaavamääräys tulee muuttaa. Hallinto on julkisen vallan käyttöä, eikä sitä voi yksityistää.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Merkintä on kaavamerkintäasetuksen (Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä) mukainen. P-merkintää voidaan käyttää osoittamaan sekä julkisia että yksityisiä palvelujen ja hallinnon alueita ja kaavajärjestelmän periaatteisiin kuuluu, että merkintää voi (ja yleensä pitääkin) täsmentää kaavamääräyksellä.

## *Valitus*

Toinen kaavamääräys, ettei alueella sallita uutta asumista ja kaupan palveluja, suojaa käsittääkseni merkille pantavasti yksityisen palvelutarjonnan ja työpaikkojen etuja. P3-alueella toimivan yrityksen toiminta tarvitsee lainsäädännön edellyttämät luvat, esimerkiksi Lemminkäisen asfalttiasema alueellaan ympäristöluvan, mutta jos kaavamääräyksellä rajoitetaan alueen maankäyttöä, niin sillä tuetaan ympäristöluvan myöntämisedellytyksiä ko. yrittäjän eduksi ja alueen muun maankäytön vahingoksi. Jos kaavamääräyksellä luodaan alueen muille maanomistajille oikeuden menetyksiä, ne on korvattava. Kaavamääräykset, joiden tarkoitus on suojata ko. yrityksen etuja, ovat

mahdollisesti katsottavissa EU-lainsäädännön vastaiseksi julkiseksi tueksi yksityiselle yritykselle.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä mahdollistetaan, mutta myös rajoitetaan alueiden käyttöä, ottaen huomioon mm. yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset. Alueiden käyttötarkoitusta ja niitä koskevia määräyksiä ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, kaavalle asetetut tavoitteet sekä alueen sijainti ja muut ominaispiirteet. Alueella sijaitseva yritys ei määrittele yleiskaavan sisältöä eikä määräysten tarkoituksena ole suojata yrityksen etuja. Myös Sammonmäen asuinalue on osoitettu P-3-merkinnällä sitä koskevine määräyksineen.

#### *Valitus*

Kaavamääräys ”Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä” on sekini merkille pantava. Tuusulan kunnanvaltuusto ei ole toimivaltainen viranomaisen sallimaan asfalttiaseman toimintaa. Huomioon ei ole edes otettu tai asiantilaa tietoisesti haluttu kertoa, että Tuusulan kunta ja Lemminkäinen ovat tehneet jo 3.6.2013 sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka mukaan: ”Kauppakeskuksen toteuttamisen edellytyksenä on, että asemakaavoitetulla alueella sijaitseva asfalttiasema poistuu ja sille löydetään läheltä uusi sijoituspaikka.” Lemminkäisellä on Vantaan Seutulankylässä Tuusulan rajalla uusi sijoituspaikka sovitun mukaiseen tarkoitukseen. Osayleiskaavassa esitetty kaavamääräys ei ole tehdyn sopimuksen mukainen, koska asemakaava, jota Lemminkäinen saamani käsityksen mukaan teettää, on luonteeltaan tarkoitettu toteuttamiskelpoiseksi lyhyen ajan kuluessa. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää siten asfalttiaseman poistamista alueelta jo sovitun mukaisesti. Tuusulan kunnan kaavoitusviranomaisella tämä on ollut tiedossa kaavamääräystä laatiessaan.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Asfalttiasemaa koskeva määräys pyrkii varmistamaan kaavan toteuttamisen edellytykset ja ohjaa yleiskaavan toteuttamisen ajoitusta rajoittamalla asfalttiaseman toiminnan kesto. Määräystä ei voi tulkita luvaksi nykyiselle toiminnalle. Yleiskaava ei voi korvata lupamenettelyä. Yleiskaava ei perustu eikä voi perustua mainittuun sopimukseen. Asemakaavaa koskevat asiat, kuten sitä koskeva käynnistämissopimus, eivät liity yleiskaavaprosessiin.

#### *Valitus*

Merkille voidaan panna myös osayleiskaavassa esitetyn maankäytön ja kaavan tarkoituksen ristiriita. Jos kaava-alueen keskelle määritellään yksityisen teollisuustoiminnan (Lemminkäisen) suuri alue ja suojataan sitä kaavamääräyksillä, niin on vaikea nähdä kyseisen maankäytön edistävän kaavan lausuttua tarkoitusta (”kansainväliset mitat täyttävä korkeatasoinen liike-, logistiikka- ja yritysalue” tai kauppakeskittymä ”Focus Retail Stadium”).

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Viranomaisten tulee toiminnassaan edistää maakuntakaavan toteuttamista. Kunta kaavoitusviranomaisena on laatinut yleiskaavan, joka on maakuntakaavan mukainen ja näin kunta on hyväksyessään osayleiskaavan edistänyt vuoden 2007 maakuntakaavaa. Yleisaavalla mm. muutetaan Lemminkäisen nykyisin teollisuuskäytössä oleva alue liike-, työpaikka- ja varastoalueeksi. Focus Retail Stadiumilla tarkoitetaan osayleiskaavan KM-1-aluetta. Focus-alue kokonaisuudessaan mahdollistaa kansainväliset mitat täyttävän korkeatasoisen liike-, logistiikka- ja yritysalueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen. Tavoitetta edistää myös asfalttiaseman toiminnan lopettamista koskeva kaavamääräys.

### *Valitus*

Totesin asiasta valituksessani mm. seuraavaa: ”Focus-osayleiskaavan ohjaustavoite on muuttunut ajan myötä eikä näytä olleen riittävän selkeä missään vaiheessa. Alun perin Focus-alueella oli vireillä mittavia maa-ainesten otto-hankkeita (ks. osayleiskaavaselostuksen 5.4.2013 sivu 12) eivätkä niiden hyväksymisedellytykset täyttyneet nykyisen oikeusvaikutteisen kaavan ja asiassa sovellettavien maa-aineslain ja ympäristönsuojelulain perusteella. Yleiskaavan ohjaustavoitteena oli alun perin tämän ottotoiminnan pikainen mahdollistaminen, mikä on todettu mm. kaavaselostuksen 5.4.2013 sivulla 93 (1. kpl). Vahvistettu yleiskaava suunnitellun maanoton mukaisena olisi mahdollistanut maanoton ohjauksen siten, ettei maanotto olisi ollut ristiriidassa oikeusvaikutteisen kaavan kanssa. Tähän yleiskaavan laatimisen ohjaustavoitteeseen ja maanoton ohjaamisen tarkkuuteen kiinnitettiin huomiota. Kyseinen tapa kaavoittaa on MRL:n vastaista ja järjestää julkista tukea yksityisille yrityksille ja niitä vastaaville liikelaitoksille. Mahdollisesti kaavoitus muodosti suuren ja laajan louhintahankkeen, johon on sovellettava YVA-menettelyä ennen kuin päätös kaava-asiassakaan olisi voitu tehdä. Maanottajien jo etukäteen teettämä suunnitellun maanoton YVA ei ollut sama asia kuin aluelouhinnan YVA siinä muodossa kuin kaavoittaja tämän hankkeen työnsä mukaisena myöhemmin määritteli.

Kaavan ohjaustavoite muuttui ja alueelle ryhdyttiin osoittamaan maanoton jälkeisiä maankäyttötarkoituksia. Kuvaavaa kaavoitustyölle on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sivulla 1 oleva maininta, että Focus-alueesta on suunniteltu kansainväliset mitat täyttävää korkeatasoista liike-, logistiikka- ja yritysalueita. Kertomatta on jäänyt mitkä väitetyt kansainväliset mitat täyttyvät tällä lentokentän ja Kehä IV ympäristössä tasaiseksi louhituilla meluvierialueilla on 15 vuoden päästä? Tälle kaavatavoitteelle ominaiset vaihtoehtotarkastelut taloudellisine ja muina vaikutustarkasteluineen puuttuvat kaavaselostuksesta eikä esitetty Focus-osayleiskaava aluekäyttötarkastuksineen ole myöskään tämän ohjaustavoitteen mukainen. Tavoite olisi jatkossa kuitenkin lähemmän tutkimisen ja kehittämisen arvoinen.

Kaavaselostusosan johdannossa todetaan myöhemmin ja viime vaiheessa, että ”Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi n. 100 000 – 150 000 krsm2:n kaupan keskus (Focus Retail Stadium) sekä työpaikka- ja logistiikka-alueita.” Kerronta viittaa ensisijaisesti siihen, että keskeistä asiassa onkin lopulta po. kaupan keskus. Kerrosneliömetritavoite ei ollut maakuntakaavan mukainen, joten osayleiskaava ei täyttänyt MRL:n kaavahierarkian vaatimusta. Tähän myös useat lausunnonantajat ovat kiinnittäneet huomiota. Kaavatyö jäi näiltäkin osin kesken ja Focus-osayleiskaava esiteltiin kesken-

eräisenä. On vielä huomattava, että kauppa-alueiden toteutus olisi mahdollista vasta suuren aluelouhinnan ja alueen tasauksen jälkeen, siis kaavan edellyttämän louhinnan YVA-menettelyn sekä kaavan, maa-aineslupien ja ympäristölupien lainvoimaisuuden saavuttamisen jälkeen vasta aikaisintaan noin 20-25 vuoden kuluttua. Kaavatyö ei täytä MRL 39.3 § edellyttämää vaatimusta, että edellä 2 momentissa tarkoitettujen seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.”

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Valituksen kohtaan, jossa viitataan valituksen jättäjän alkuperäiseen valitukseen, on annettu vastine jo edellä eikä sitä toisteta tässä.

#### *Valitus*

ELY-keskuksen \*\*\*\*\* on todennut seuraavasti: ”Esitetyt kaavaan tehtävät muutokset edellyttänevät uutta kaavaehdotuksen nähtävällepanoa.” Vain palauttamalla asia uudelleen valmisteltavaksi ja asettamalla kaavaehdotus uudelleen nähtävälle toteutuu vuorovaikutteinen kaavasunnittelu, mitä MRL:n § edellyttää. Tämän tarpeen toteaa myös ELY-keskuksesta Heinämies seuraavasti: ”Muutokset ovat olennaisia, joten kaavaehdotus pitää asettaa uudelleen nähtävälle. ELY voi vielä antaa asiasta uuden näkemyksen, kun kaavaehdotuksen tarkennukset ovat selvillä.”

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Valitukseen kirjatut sitaattit ovat ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun pöytäkirjasta. Neuvottelun jälkeen tehdyt muutokset kaavaan ovat viranomaisten edellyttämiä ja/tai täydennettyihin tutkimuksiin (mm. luonto) perustuvia ja merkitykseltään kaavan toteuttamisen vaikutuksia lieventäviä. Selostuksessa on esitetty tehdyt muutokset ja täydennykset. Korjattu kaavaehdotus toimitettiin ELY:lle kommentoitavaksi ja sitä käsiteltiin myös kunnan ja ELY:n välisessä neuvottelussa 7.4.2014. Korjattua kaavaehdotusta ei nähty tarpeelliseksi asettaa uudelleen nähtävälle, sen sijaan muutosta koskevien alueiden maanomistajille järjestettiin lisäkuuleminen.

#### *Valitus*

Rakennuslakia uudistettaessa oli keskeinen tavoite luoda vuorovaikutteinen suunnittelujärjestelmä, jonka edetessä neuvottelujärjestelmän ja vuorovaikutuksen avulla yhteensovittamisen tuloksena syntyy kaavaratkaisu. MRL:n 62 § tarkoittama vuorovaikutteisuus kaavaa valmisteltaessa ei toteudu mielipiteiden huomiotta jättämisellä. Osalliselta viedään mahdollisuus vaikuttaa kaavaan eikä kaavan laatu parane tällöin vähääkään. Tuusulan kunnan pitäytyminen vanhaan maakuntakaavaan ja sen mukaiseen selittelyyn ei ole MRL:n tarkoittamaa vuorovaikutteista kaavasunnittelua.

Focus-osayleiskaava on sekä tavoitteiltaan että sisällöltään edelleen vielä niin keskeneräinen, että mielestäni ainoa järkevä teko on palauttaa kaava uudelleen valmisteltavaksi. Perusteena voi käyttää sitä, että osayleiskaava ei ole maakuntakaavan 2. vaiheen mukainen. Uudenmaan 2. vaihemakuntakaava on valmistunut ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 30.10.2014. Minis-



teriö on määrännyt kaavan tulemaan voimaan. Muita palautusperusteita on valituksessani.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Prosessi täyttää MRL:n vaatimukset mm. vuorovaikutuksen järjestämisen osalta. Yleiskaavan laadinnassa on ollut pakko noudattaa silloin voimassa olevaa maakuntakaavaa. MRL:n mukaisen suunnittelujärjestelmän mukaisesti yleiskaavaa tarkennetaan asemakaavalla.

#### *Valitus*

Kuntaa tulisi ohjata määrittelemään tarkka kaavatyön tavoite maankäytön suunnittelua varten. Kunnan pitäisi ratkaista, muodostetaanko nyt merkitystä kaava-alueesta P3 Lemminkäisen teollisuusalue T sen edellyttämine kaavamääräyksineen vai jotakin järkevämpää huomioon ottaen ne mahdollisuudet, joihin alueen sijainti ympäristöineen soveltuu. Teollisuusalueeksi nyt määriteltä alue P3 ei sijainniltaan meidän lähiasukkaiden mielestä sovellu, mistä meillä on jo runsaasti epämiellyttäviä kokemuksia ja myös kertomamme lainvastaisiksi kokemiamme seuraamuksia. Me ympäristön asukkaat haluamme meille häiriötä mahdollisimman vähän tuottavaa toimintaa lähiympäristöömme.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

P-3-alueen kuvaus ja määräys kuuluvat: ”Alue on tarkoitettu monipuolisille työpaikkatoiminnoille ja varastoinnille. Alueella ei sallita uutta asumista eikä kaupan palveluja. Alueella sijaitsevan asfalttiaseman toiminta saa jatkua enintään 10 vuoden ajan osayleiskaavan hyväksymisestä.” Muutoksen johdosta nykyinen teollinen toiminta lakkaa.

#### *Valitus*

Jos alue osoitetaan kaavassa teollisuusalueeksi, niin harhauttava kaavamerkintä P3 pitää korvata oikealla teollisuusaluetta kuvaavalla merkinnällä, joka on T, TT tai TY. Jos alueelle sen sijaan ollaan tekemässä palvelujen ja hallinnon alue P3, niin tämän kanssa oleva ristiriitainen kaavamääräys hallinnon alueen varaamisesta yksityiseen käyttöön on lainvastaisena poistettava. Myös ELY-keskus on kiinnittänyt lausunnossaan huomiota kaavamääräyksen P3 ongelmallisuuteen ja väljyyteen. ELY-keskus katsoi, että kaavamerkinnän perusteella alueelle sallitaan mitä tahansa kaupallisia palveluja ja perustelee sitä käytetyllä sanonnalla ”pääasiassa”-termin vuoksi. On helppo liiketaloudellisin perustein ymmärtää, että kaavaan merkityn alueen P3 maanomistaja, Lemminkäinen, pyrkii hyötymään maanomistuksestaan kaavoitukseen merkittävällä tavalla ja epäselvien kaavamääräysten tarjoamin eduin, joita voidaan tulkita yhtiön edun mukaisesti. ELY-keskuksen lausunnon huomioon ottaminen on tärkeää.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Kaavamerkintä P on kaavamerkintäasetuksen mukainen. Viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen, sekä ELY:n oikaisukehotuksen perusteella P-3-alueella poistettiin kaupan toimintojen sijoittamismahdollisuus. Lisäksi oi-

kaisukehotuksen perusteella KM-1-merkinnän kuvauksesta poistettiin sana ”pääosin”. Alueen maanomistajia ja muita osallisia on kuultu tasapuolisesti ja heillä on ollut yhtäläiset vaikuttamismahdollisuudet.

### *Valitus*

Alueen meneillään oleva asemakaavoittaminen on ennenaikaista ja mahdollista järkevästi vasta sen jälkeen kun osayleiskaavan laatimiseen liittyvät peruskysymykset on ratkaistu. Asemakaavoitus olisi syytä pitää normaali käytännön mukaisesti kunnan hallinnassa. Jos yksityiselle maanomistajalle annetaan sopimuksella mahdollisuus kaavoittaa alueita, niin taloudellisen edun tavoittelu syrjäyttää järkevän maankäytön suunnittelun ja tässä tapauksessa Lemminkäisellä näyttää siihen olevan todellista tarvetta taloudellisen tilanteensa parantamiseksi.

Tässä kaavatyössä ei ole nähtävissä olevaa kiirettä. Focus-alueelle on mahdollista löytää järkeviä maankäyttötapoja sen sijalle, että mahdollistetaan nykyisen sijoituspaikkaan soveltumaton teollisuusalue tai luodaan kuviteltuun kehitykseen liittyvä uusi kaupan suurkeskittymä, jonkalaisen epäonnistumisesta on jo lukuisia kokemuksia ennestään Suomessa. Alueen maankäyttö on suunniteltavissa siten, että se palvelee pitkälle todellista ja viisasta maankäyttötarvetta alueella.

### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Asemakaavaa koskevat asiat eivät liity yleiskaavaprosessiin.

Vastine yhteisesti koskien useita valituksen täydennyksien kohtia:

Kunnan näkemyksen mukaan valituksen täydennyksessä voidaan ottaa kantaa ainoastaan niihin seikkoihin, jotka kaava-asiakirjoissa olivat muuttuneet sen jälkeen, kun kaava oli ensi kerran hyväksytty (MRL 196 §).

### **3. \*\*\*\*\* ja 19 allekirjoittaneen valitus**

#### **Tuusulan kunnan lausunto ja perustelut**

Valitus on samansisältöinen aiemman valituksen kanssa. Näin ollen myös vastine kuten yllä.

#### **Valituksen täydennys, \*\*\*\*\* 14.4.2015**

Valituksen täydennys on samansisältöinen \*\*\*\*\*n 14.4.2015 jättämän valituksen täydennyksen kanssa. Näin ollen myös vastine kuten yllä.

#### **Yhteenveto**

Kunta katsoo, että kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttäen.

Lopuksi on syytä todeta, että ainakin osa valituksista kohdistuu kaavaan kokonaisuudessaan, eikä kaavaa näin ollen voida vielä tässä vaiheessa määrätä tulemaan osittainkaan voimaan MRL 201 §:n nojalla.

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija Henna Lindström p. 040 314 3513  
rakennuslakimies Sakari Eskelinen, p. 040 314 3037

Sähköisenä liitteenä valitukset täydennyksineen.

Ehdotus

Kkj

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle,

- että kunnanhallitus päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn lausunnon ja todeta, että valtuuston tekemää Focus-alueen osayleiskaavan hyväksymispäätöstä Valt § 32 / 16.3.2015 ei tule miltään osin kumota.
- että kunnanhallitus päättää esittää, että valitukset tulee hylätä.
- että mikäli Tuusulan kunta päättää vaatia korkeimmalta hallinto-oikeudelta MRL 201 § 1. mom. nojalla 2. vaihemaakunta-kaavan täytäntöönpanokieltoa Focus- alueen kaupan ratkaisun osalta Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta antamassa vastaselityksessään, liitetään se Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettavaksi:
- että, koska kyse on kunnan ja Helsingin seudun kannalta merkittävästä teollisesta osayleiskaavasta, kunta pyytää hallinto-oikeutta kiirehtimään valitusten käsittelyä.

Lisäksi kuntakehityslautakunta

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Khall§ 301/15.6.2015**

Liitteenä valitukset täydennyksineen

Liite nro 301

Ehdotus

Kj

Kunnanhallitus päättää

- antaa Helsingin hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn lausunnon ja todeta, että valtuuston tekemää Focus-alueen osayleiskaavan hyväksymispäätöstä Valt § 32 / 16.3.2015 ei tule miltään osin kumota
- esittää, että valitukset tulee hylätä
- että mikäli Tuusulan kunta päättää vaatia korkeimmalta hallinto-oikeudelta MRL 201 § 1. mom. nojalla 2. vaihemaakunta-kaavan täytäntöönpanokieltoa Focus- alueen kaupan ratkaisun

osalta Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta antamassa vastaselityksessään, liitetään se Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettavaksi

- että, koska kyse on kunnan ja Helsingin seudun kannalta merkittävästä teollisesta osayleiskaavasta, kunta pyytää hallinto-oikeutta kiirehtimään valitusten käsittelyä
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ilmari Sjöblom poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

ote  
HHO  
kaavoitus