

Asia: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 16.11.2012 nro 12/0996/5

Asian kuvaus: Karkkilan kaupungin vastine valitukseen 3719/1/12: Arto Puumala (tilat 2-54 ja 1-127), Riitta ja Veikko Ranta (tila 2-72), Pentti ja Leila Ranta (tila 2-80/1), Asko Ranta (tila 2-80), Anne ja Kai Pinta, (tila 1-132), kaikki maanomistajia Järvenpään kylässä.

VALITUKSEN KOHTEET

1.
Esteellisyydet osayleiskaavan päätöksenteossa.
2.
Kantatilaselvitys
3.
Hajarakentamisen rajoitukset, maanomistajien epätasapuolinen kohtelu maaseutualueilla.
4.
Lomarakentamisen rajoitukset.
5.
Ulkoilureitti Pyhäjärven ympäri.
6.
Järvenpään kulttuuriympäristöalue-merkintä.
7.
Asukkaiden ja maanomistajien mielipiteiden ja muistutusten jättäminen huomiotta
8.
Järvenpääntien kevytliikennereitti

KOHDE 1 ESTEELLISYYDET

- A. Matti Kuuselan, Markku Ahjoniemen ja Mika Tallgrenin esteellisyys
B. Timo Paleniuksen esteellisyys

1.A.

ESITTELY

Valtuutetut Kuusela, Ahjoniemi ja Tallgren ovat tai ovat olleet osayleiskaavan laatimisen aikana Karkkilan Sos.dem työväenyhdistyksen/Karkkilan Demarit ry: johtokunnan jäseniä.

VALITUS

Valtuutetut Kuusela, Ahjoniemi ja Tallgren ovat olleet esteellisiä osallistumaan osayleiskaavasta päättämiseen kaupunginvaltuustossa, koska yhdistys, jonka johtokuntaan he ovat kuuluneet, on saanut osayleiskaavassa erityistä etua. Etu on syntynyt siitä, että Työväentalo-kiinteistön yleiskaavamerkintä on muutettu P:stä C:ksi, jolloin tontin arvo nousee huomattavasti.

KAUPUNGIN VASTINE

Työväentalo-kiinteistö

Kiinteistö sijaitsee Vihdintien varressa kaupungin ydinkeskustassa., tontti 12-1.

Asemakaava

Asemakaavassa tontin maankäyttömerkintä on: "Yleisen rakennuksen tontti", rakennusoikeutta ei ole määriteltä numeroina, mutta tontille on merkitty rakennusala, joka on nykyisen rakennuksen mukainen.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa tontin maankäyttömerkintä on: "C Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa rakentaa keskusta-asuntoja, kaupan ja palvelujen tiloja sekä työpaikkoja." C-alue jatkuu tontista kaakkoon nykyisen asemakaavan virkistysalueelle.

Osayleiskaavassa ei esitetä rakennusoikeuksia.

Tontti kuuluu rky1-alueeseen: "Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö-alue. Alueella tapahtuvan rakentamisen ja maankäytön on sovelluttava arvokkaaseen

ympäristöön. Arvorakennusten ja –ympäristöjen suojelun toteutustapa ratkaistaan alueen asemakaavoituksen ja /tai lupakäsittelyjen yhteydessä. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen lupakäsittelyn yhteydessä.”

Osayleiskaavaan kuuluvassa Keskusta-alueen rakennuskulttuuri-kartakkeessa työväentalo on merkitty, kohde 1.62.

Osayleiskaavan C-merkintä ei vaikuta kiinteistön arvoa kohottavasti. Nykyinen asemakaava säilyy tontilla voimassa. Mikäli asemakaavaa halutaan joskus muuttaa, on osayleiskaava ohjeena asemakaavan muutokselle. Mahdollisessa asemakaavan muutoksessa määritellään tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Osayleiskaavassa esitetyt valtakunnalliset ja paikalliset suojelunäkökohdat rajaavat voimakkaasti tontin maankäyttöä myös mahdollisessa asemakaavan muutoksessa.

Osayleiskaavan hyväksymisen ei voi katsoa tuovan Karkkilan Demarit ry:lle hallintolain 28§ mukaista erityistä hyötyä tai vahinkoa.

OIKEUSOHJEET

Hallintolain 27-29§ ja kuntalain 52§.

JOHTOPÄÄTÖS

Valtuutetut Kuusela, Ahjoniemi ja Tallgren eivät ole olleet esteellisiä osallistumaan osayleiskaavan hyväksymiseen kaupunginvaltuustossa.

Valitus on aiheeton.

1.B.

ESITTELY

Timo ja Tuula Palenius omistavat yhdessä tontin 224-7-1-4 ja tilan 224-409-2-6.

Timo Palenius on toiminut osayleiskaavatyön ohjausryhmän jäsenenä vuodesta 2007 lähtien ja lisäksi muissa luottamustehtävissä.

VALITUS

Timo Palenius on esteellisenä osallistunut osayleiskaavaa koskevaan päätöksentekoon. Tämän vuoksi valtuuston päätös tulee kumota.

KAUPUNGIN VASTINE

Asemakaava

Timo ja Tuula Palenius asuvat tontilla 224-7-1-4 sijaitsevassa omakotikiinteistössä. Tila 224-409-2-6 on rakentamaton.

Asemakaavassa tontti 224-7-1-4 on omakotialuetta AO-1. Tila 224-409-2-6 on asemakaavassa virkistysaluetta V. Kaupunki ei ole lunastanut virkistysaluetta, vaan alue on omistajien käytössä.

Osayleiskaava

Osayleiskaavassa tontti 224-7-1-4 ja osa tilasta 224-409-2-6 on pientalovaltaista aluetta AP. Osa tilasta 224-409-2-6 on virkistysaluetta V, alueella on myös ohjeellinen ulkoilureitti.

Osayleiskaavassa on siis laajennettu rakentamisaluetta ja kavennettu virkistysaluetta verrattuna asemakaavaan. Samoin on menetelty luoteispuoleisten yksityisten omistamien tilojen 224-409-2-18 ja 224-409-2-43 kohdalla.

Osayleiskaavan vaikutus

Osayleiskaavan asemakaavasta poikkeava AP-alueen rajausta voi vaikuttaa Paleniusten omistaman alueen arvoa kohottavasti. Nykyinen asemakaava säilyy alueella voimassa. Mikäli asemakaavaa halutaan joskus muuttaa, on osayleiskaava ohjeena asemakaavan muutokselle.

Mahdollisessa asemakaavan muutoksessa määritellään myös AP-alueen rakennusoikeus, osayleiskaavaan sinänsä ei sisälly mitään suositusta tässä suhteessa. Asemakaavan muutos saattaa lisätä Paleniusten omistaman alueen arvoa. Kaupungin käsitys on, ettei arvon lisäys voi kuitenkaan olla luonteeltaan merkittävä.

ESTEELLISYYS

Osayleiskaavan ohjausryhmä

Timo Palenius on toiminut osayleiskaavan ohjausryhmän jäsenenä. Ohjausryhmä on kaupunginjohtajan asettama valmisteluelin, jolla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Ohjausryhmä ei siis ole hallintolain mukainen kunnallinen hallintoelin, eikä sitä koske hallintolain esteellisyyssäännöt.

Kunnallinen päätöksenteko

Timo Palenius on toiminut ympäristölautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston jäsenenä osayleiskaavan valmistelun aikana.

Osayleiskaavan luonnoksen käsittelyyn Timo Palenius on osallistunut. Luonnoksessa Paleniusten omistaman alueen maankäyttö oli nykyisen asemakaavan mukainen, joten esteellisyyttä ei ollut.

Osayleiskaavaehdotuksessa ja tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa Paleniusten omistaman alueen maankäyttöä oli muutettu edellä esitetyllä tavalla, jolloin Timo Palenius katsoi olevansa esteellinen ja ilmoitti esteellisyytensä ympäristölautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Timo Palenius ei ole osallistunut päätöksentekoon esteellisenä.

OIKEUSOHJEET

Hallintolain 27-29§ ja kuntalain 52§.

JOHTOPÄÄTÖS

Timo Palenius on itse katsonut olevansa esteellinen osallistumaan osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä koskevaan päätöksentekoon ympäristölautakunnassa ja kaupunginvaltuustossa ja ilmoittanut esteellisyydestään.

Valitus on aiheeton.

Liite:

Timo Paleniuksen osallistuminen osayleiskaavan päätöksentekoon:

20.5.2009 ympäristölautakunta

-osayleiskaavan luonnos, ei merkittävää etua tai haittaa, ei esteellinen

19.5.2010 ympäristölautakunta

-osallistui, ilmoitti kokouksen jälkeen esteellisyytensä

2.6.2010 ympäristölautakunta

-esteellisenä ei osallistunut, 19.5.2010 käsitelty pykälä käsiteltiin uudelleen

14.6.2010 kaupunginhallitus

- esteellisenä ei osallistunut

10.3.2011 ympäristölautakunta

- esteellisenä ei osallistunut

14.3.2011 kaupunginhallitus

-esteellisenä ei osallistunut

31.5.2011 ympäristölautakunta

- esteellisenä ei osallistunut

20.6.2011 kaupunginhallitus

- esteellisenä ei osallistunut

5.9.2011 kaupunginvaltuusto

- esteellisenä ei osallistunut

KOHDE 2 KANTATILASELVITYS

VALITUS

Valittajille ei ole toimitettu ns. kantatilaselvitystä. Tämän vuoksi valittajat "eivät voi ottaa lainkaan kantaa siihen kaavaselostuksessa olevaan toteamukseen, että Järvenpään kylään on osoitettu muusta alueesta poiketen myös haja-asutustyyppistä rakentamista."

KAUPUNGIN VASTINE

Valittajien käsitys Järvenpään kylän rakentamisen ohjauksesta osayleiskaavassa on virheellinen, samoin valittajien käsitys muiden maaseutualueiden rakentamisen ohjauksesta.

Maaseudun rakentamisen ohjaus osayleiskaavassa

Luonnosvaihe

Osayleiskaavan luonnoksessa maaseutualueella esitettiin olevat rakennetut alueet AT-merkinnällä. Maa- ja metsätalousalueiden hajarakentamisen sijoittelusta esitettiin vain käänteisiä suosituksia MT-, MA-, MM-, ja MY-merkinnöissä.

Saadussa palautteessa esitettiin toivomuksia myös uusien AT-alueiden merkitsemisestä osayleiskaavaan. Toivomuksia tuli erityisesti Järvenpään kylän maanomistajilta, muilta maaseutualueilta varsin niukasti.

Ehdotusvaihe

Luonnospalautteen käsittelyn yhteydessä päätettiin, että osayleiskaavassa on syytä esittää myös uutta AT-aluetta Järvenpään kylän alueella, mutta ei muilla maaseutualueilla. Tähän oli useita perusteita: maanomistajien toivomukset, vesihuoltoverkon valmistuminen, Järvenpään kulttuurimaisema-alueen ja pohjavesialueen asettamat erityiset vaatimukset sekä se, että nykyisessä yleiskaavassa on alueelle osoitettu merkittävästi uutta, rakentamatonta AT-aluetta. Järvenpään alueen arvioitiin myös voivan tulla asemakaavatuksen piiriin.

Kantatilatarkastelu

Rakennuslupakäsittely Karkkilassa

Haja-asutusalueen rakennusoikeudet määritellään rakennuslupakäsittelyssä kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti ranta-alueiden ulkopuolella perustuen kantatilaselvitykseen ja mitoituslaukkoon, ranta-alueilla perustuen rantarakennusoikeuksiin.

Osayleiskaavan luonne

Kantatilaselvityksiä tehdään yleisesti yleiskaavoituksen yhteydessä silloin, kun laaditaan rakentamista suoraan ohjaavia yleiskaavoja (MRL 44§). Keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavaa ei ole laadittu MRL 44§ mukaiseksi rakentamista suoraan ohjaavaksi yleiskaavaksi, joten sen perusselvitykseksi ei ole laadittu kantatilaselvitystä.

Järvenpään maisema-alueen hajarakennusoikeudet

Osayleiskaavaehdotuksen taustaselvityksenä suunnittelijakonsultti selvitti Järvenpään maisema-alueen hajarakennusoikeuksia.

Tarkoituksena oli varmistaa, että maisema-alueen kaikilla tiloilla on mahdollista toteuttaa jäljellä oleva hajarakennusoikeus yleiskaavan AT-alueilla, vaikka osayleiskaava ei sinänsä estä hajarakennusoikeuksien toteuttamista myös yleiskaavan maa- ja metsätalous-alueilla. Tavoitteena oli siis turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Toiseksi haluttiin tarkistaa, ovatko nykyisen yleiskaavan mukaiset AT-alueet tarpeettoman laajoja suhteessa todellisiin hajarakennusoikeuksiin.

Hajarakennusoikeuksien selvityksen tulokset eivät ole yksiselitteisiä. Useisiin alueen tiloihin ja kantatiloihin sisältyy runsaasti aluetta Järvenpään maisema-alueen ulkopuolella, osin myös osayleiskaava-alueen ulkopuolella. Eräillä kantatiloilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka voi kohdentua useille eri tiloille. Selvityksen yhteydessä ei tehty

maastotarkistuksia sen selvittämiseksi, onko tiloilla mahdollisesti rakennuksia, joita ei ole merkitty rakennusrekisteriin. Näin ollen selvityksen mukaiset teoreettiset hajaraken-
nusoikeudet eivät välttämättä ole kaikin osin todellisia.

Selvitystä ei käsitelty yleiskaavan ohjausryhmässä eikä sitä julkistettu. Selvityksen tu-
loksista tiedotettiin ohjausryhmälle yleisluontoisesti muistiossa "Järvenpään kylä, tilan-
nemuistio 21.3.2010". Muistioon sisältyy "Järvenpään keskeneräinen osayleiskaavaehdo-
tus 23.3.2010". Lisäksi muistiossa on kartake "Rakennuspaikat", jossa on kartalla näy-
tetty, miten hajarakennusoikeuksien selvityksen mukaiset (enintään) 15 rakennuspaik-
kaa on sijoitettu asianomaisille tiloille keskeneräisessä ehdotuksessa.

Muistiota esiteltiin Järvenpään kylätoimikunnan asukasillassa 23.3.2010. Tilaisuudessa
kaupungin edustajat ilmoittivat, että asianosaiset voivat esittää mielipiteitä luonnoksesta
ja keskeneräisestä ehdotuksesta 9.4.2010 saakka.

Rakentamisalueet osayleiskaavassa

Osayleiskaavaehdotuksessa Järvenpään maisema-alueen tiloille osoitettiin AT-1-aluetta
nykyisen rakennetun alueen lisäksi niin paljon, että alueille on helppo sijoittaa hajara-
kennusoikeuksien selvityksen mukainen käyttämätön rakennusoikeus sekä vielä tämän
lisäksi merkittävästi uutta AT-1-aluetta.

Osayleiskaavaehdotuksen ja tarkistetun osayleiskaava-alueen palautteessa monilta Jär-
venpään maisema-alueen maanomistajilta tuli toivomuksia AT-1-alueen laajentamisesta
edelleen sekä AT-1-alueen sijoitteluun tilan alueella liittyviä toiveita. Nämäkin on pääosin
huomioitu.

Hajarakentaminen

Osayleiskaava ei ole MRL 44§ mukainen suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava. Tästä
seuraa, että osayleiskaavan AT-1-alueille voidaan rakentaa, mikäli lupahakemuksen yh-
teydessä laadittava kantatilaselvitys osoittaa, että tilalla on käyttämätöntä rakennusoi-
keutta kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisilla kriteereillä.

Osayleiskaavan AT-1-varaus ei sinänsä luo rakennusoikeutta. Vastaavasti hajarakennus-
oikeuksia ei ole poistettu maa- ja metsätalousalueilta osayleiskaavamääräyksellä, vaan
myös niille voi hakea lupaa hajarakentamiseen em. edellytyksillä. Osayleiskaavassa esi-
tetään eri maa- ja metsätalousalueille ainoastaan rakentamisen sijoitteluun liittyviä eri-
laisia suosituksia.

Järvenpää ja muut maaseutualueet

Valittajilla on käsitys, että Järvenpäästä on käsitelty toisin kuin muuta maaseutualuetta
(kts kohde 3). Tämä pitää paikkansa, muilla alueilla ei ole laadittu hajarakentamisoike-
uksien selvityksiä. Muilla alueilla ei myöskään ole merkitty rakentamattomia alueita AT-
alueiksi. Kuitenkin kaikilla maaseutualueilla kaikki rakentaminen on hajarakentamista,
jota ohjaavat kaupungin rakennusjärjestys ja maapoliittinen ohjelma. Näin ollen eri alu-
eita on osayleiskaavassa kohdeltu rakennusoikeuksien osalta tasapuolisesti.

OIKEUSOHJEET

MRL 39§ 3.mom

JOHTOPÄÄTÖS

Hajarakennusoikeuksien selvitys oli hyödyllinen suunnittelun taustaselvitys, jolla voitiin
turvata Järvenpään maisema-alueen maanomistajien rakennusoikeuksien toteutuminen
ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Selvityksen tuloksista tiedotettiin riittävästi.
Julkistaminen ei ole tarpeen, koska osayleiskaavaa ei ole laadittu rakentamista suoraan
ohjaavaksi osayleiskaavaksi. Selvityksen julkistaminen ei myöskään ole perusteltua joh-
tuen selvityksen rajoituksista ja tulkinnanvaraisuudesta.

Asia on selvitetty ja otettu huomioon siinä määrin, kuin laadittavan osayleiskaavan ohja-
ustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Osayleiskaava ei ole maanomistajille kohtuuton, koska se mahdollistaa nykyisen maan-
käytön jatkumisen ja lisärakentamisen rakennusoikeuksien puitteissa.

Valitus on aiheeton.

KOHDE 3 HAJARAKENTAMISEN RAJOITUKSET, MAANOMISTAJIEN EPÄTASAPUOLINEN KOHTELU

ESITTELY

Perusrakennusoikeuksien rajoittaminen maa- ja metsätalousalueilla, eri maaseutualueiden erilainen kohtelu

VALITUS

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Järvenpään alueella M-alueilla on enemmän rakentamisen rajoituksia kuin muilla maaseutualueilla, joilla voidaan toteuttaa perusrakennusoikeus haja-asutustyyppisenä rakentamisena.

KAUPUNGIN VASTINE

Haja-asutuksen rakennusoikeudet ovat kaikilla maaseutualueilla samat rakennusjärjestyksen ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Osayleiskaava ei muuta tätä seikkaa millään lailla.

Eri maaseutualueilla uuden rakentamisen sijoittumista ohjataan suosituksin kuitenkin eri tavoin.

Järvenpää

Rakentamisen sijoittumista ohjataan eniten Järvenpään kulttuurimaisema-alueella. Kulttuurimaisema-alueen raja on osoitettu jo nykyisessä yleiskaavassa, osayleiskaavassa sitä on laajennettu, koska osayleiskaavan alue on laajempi kuin nykyisen yleiskaavan.

Tällä alueella on osoitettu runsaasti uutta AT-1-aluetta, joille tilojen selvitetty rakennusoikeudet voidaan helposti sijoittaa, uudet AT-1-alueet ovat niin laajoja, että maanomistajilla on yleensä tarjolla useampia sijoitusvaihtoehtoja. Myös nykyisessä yleiskaavassa on esitetty uutta AT-aluetta, mutta sen sijoittelun taustaksi ei ole tarkasteltu maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Alueen maa- ja metsätalousalueiden määräyksiin liittyy rakentamista ja sen sijoittelua rajoittavia ja ohjaavia suosituksia. Nämä perustuvat alueen maisema-arvoihin, jotka on huomioitu myös nykyisessä yleiskaavassa. Suositukset eivät kuitenkaan vähennä yhdenkään tilan rakennusoikeuksia eivätkä poista mahdollisuutta saada rakennuslupia myös maa- ja metsätalousalueille.

Ahmoo ja Nahkio-Alimmainen

Rakentamisen sijoittumista ohjataan myös Ahmoon ja Nahkion-Alimmaisen kulttuurimaisema-alueilla. Nykyisessä yleiskaavassa ko. alueita ei ole merkitty kulttuurimaisema-alueiksi.

Näillä alueilla on osoitettu AT-aluetta lähtökohtaisesti vain jo rakennetuille alueilla, mutta AT-alueita on paikoin väljennetty maanomistajien toiveiden mukaan. Alueiden rakennusoikeuksia ei ole selvitetty.

Alueiden maa- ja metsätalousalueiden määräyksiin liittyy rakentamista ja sen sijoittelua rajoittavia ja ohjaavia suosituksia. Nämä perustuvat alueiden kulttuurimaiseman arvoihin. Peltoalueiden pääasiallinen merkintä on MA, joka on rakentamisen sijoittelua koskevilta suosituksiltaan lievempi kuin Järvenpään peltoalueilla pääasiallisesti käytetty MA/s.

Syrjäiset alueet

Osayleiskaava-alueen syrjäisillä reuna-alueilla rakentamisen sijoittelun ohjaus on vähäisintä. Nykyistä asutusta ei ole esitetty, vaan se sijoittuu osayleiskaavan M-alueille. Rakentamisen sijoittelua ohjaavia suosituksia on ainoastaan MT- ja MM-alueilla, melualueilla ja valtatie lievealueilla.

Yhteenveto

Rakennusjärjestyksessä ja maapoliittisessa ohjelmassa määritelty hajarakennusoikeus on kaikilla maaseutualueilla sama, eikä osayleiskaava estä hajarakennusoikeuden käyttöä millään alueella. Rakentamisen sijoittelua koskevat suositukset ovat erilaisia eri maaseutualueilla, erilaisuus perustuu erilaisiin ympäristöarvoihin ja erilaisiin rakentamispaineisiin.

Järvenpään maisema-alueella uutta AT-aluetta on osoitettu runsaasti, toisin kuin muilla maaseutualueilla. Tästä syntyy Järvenpään maanomistajille erityistä etua, mikäli alueelle laaditaan asemakaava osayleiskaavan pohjalta.

OIKEUSOHJEET

MRL 39§

MRL 41§

MRL 42§

JOHTOPÄÄTÖS

Maaseutualueilla maankäytön ja rakentamisen ohjaamisen erot eri alueilla perustuvat tehtyihin selvityksiin. Hajarakennusoikeus on kuitenkin kaikilla alueilla sama.

Järvenpään maisema-alueen maanomistajien on mahdollista saada lisärakennusoikeuksia osayleiskaavan pohjalta asemakaavoituksen yhteydessä, tätä etua ei ole muiden maaseutualueiden maanomistajilla.

Vallitus on aiheeton.

KOHDE 4 LOMARAKENTAMISEN RAJOITUKSET

ESITTELY

Lomarakentamisen ohjaus Järvenpäässä.

VALITUS

Järvenpään alueella on kielletty uusien RA-tonttien muodostaminen ja olevat on merkitty RA-1- ja ra-merkinnöin. Ratkaisu on kohtuuton.

KAUPUNGIN VASTINE

Nykytilanne

Järvenpään ranta-alueella on nykyään omistajien ilmoitusten mukaisesti loma- ja vapaa-ajan käytössä olevia rakennuksia seuraavasti:

Omarantaiset tilat

-omarantaisilla tiloilla 8 kpl, rakennuksista 2 kpl sijaitsee samalla tilalla 2-54

-rakennuksista 4 kpl sijaitsee itsenäisillä loma-asuntokiinteistöillä ja 4 kpl sijaitsee maa-tiloilla

Kuivanmaan tilat

-kuivanmaan tiloilla 4 kpl, kaikki itsenäisillä loma-asuntokiinteistöillä

Rakennuksia on yhteensä 12 kpl. Rakennuksista osa on alun perin rakennettu maatilojen talousrakennuksiksi.

Rantojen rakentamisaste

Järvenpään maisema-alueen rantaviivan pituus on noin 1,35 km. Kun loma- ja vapaa-ajan asuntokäytössä olevien rakennusten määrä on 12 kpl, tulee rakennustiheydeksi lähes 9 loma-asuntoa/muuntamaton rantakilometri, mitä voi pitää erittäin korkeana.

Kaupunki katsoo lupahakemusten yhteydessä, että 4-5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantakilometri on enimmäismäärä.

Vapaata, yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun soveltuvaa rantaa ei ole oikeastaan lainkaan, ranta-alue on kokonaan maatilojen ja loma-asuntojen käytössä, eikä rantaan johda yleistä tietä tai ulkoilureittiä.

Kaavatilanne

Nykyisessä yleiskaavassa em. 12 rakennusta sijoittuvat seuraavasti:

- RA-alueille 8 kpl
- MU-alueelle 2 kpl
- MV-alueelle 1 kpl
- MVs-alueelle 1 kpl

Yleiskaavan mukaiset RA-alueet on rakennettu lukuun ottamatta tilalla 2-72 sijaitsevaa RA-aluetta (omistajat Riitta ja Veikko Ranta).

Yleiskaava on laadittu ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa, eikä se täytä MRL 72 ja 73 § vaatimuksia MRL 72§ mukaisten ranta-alueiden osalta, joten se ei voi enää ohjata ranta-alueen maankäyttöä.

Alue on asemakaavoittamaton.

Osayleiskaava

Osayleiskaavaa ei ole laadittu MRL 44 ja 72§ mukaisena rakentamista suoraan ohjaavana yleiskaavana. Järvenpään alue on kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta.

Osayleiskaavassa kaikki ranta-alueella nykyään olevat loma- ja vapaa-ajan käytössä olevat rakennukset on huomioitu seuraavasti:

Omarantaiset tilat:

8 nykyistä rakennusta on merkitty ra-merkinnällä "Loma-asunnon rakennuspaikka arvokkaalla maisema-alueella. Oleville rakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, kerrosala enintään 80 neliötä, ja yhden saunarakennuksen, kerrosala enintään 20 neliötä. Rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. Rakennuksia ei saa käyttää pysyvinä asuntoina."

Kaikki ra-merkinnät sijaitsevat MM-alueilla "Maisemallisesti arvokas metsäalue. Alue on tarkoitettu metsätalouden käyttöön. Metsän käsittelyssä on huomioitava maiseman arvot. Rakentaminen on sijoitettava niin, ettei metsän maisemallinen arvo kärsi. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus."

Kuivanmaan tilat:

4 nykyistä rakennusta sijaitsevat RA-1-alueella "Loma-asuntoalue arvokkaalla maisema-alueella. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Oleville rakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden yksikerroksisen loma-asunnon, kerrosala enintään 80 neliötä, ja yhden saunarakennuksen, kerrosala enintään 20 neliötä. Rakennukset on liitettävä vesihuoltoverkkoon. Rakennuksia ei saa käyttää pysyvinä asuntoina."

Yleinen virkistyskäyttö

Osayleiskaavassa ei Järvenpään ranta-alueelle esitetä lainkaan yleistä rantavirkistysaluetta. Ranta-alueelle on esitetty ainoastaan ulkoilureitti, joka on sijoitettu siten, että nykyisten omarantaisten loma- ja vapaa-ajanasuntojen rantayhteys säilyy ennallaan.

Osayleiskaavan aluerajaukset eroavat nykyisestä yleiskaavasta seuraavasti:

Kuivanmaan RA-1-alue on:

- laajempi kuin yleiskaavassa 2 tilan osalta
- pienempi kuin yleiskaavassa 1 tilan osalta: tilalla 2-72 ollut kuivanmaan RA-alue on poistettu ja liitetty MA/s-alueeseen "Maisemallisesti arvokas peltoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue tulee säilyttää viljelykäytössä. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia, rakentaminen on sijoitettava olevien rakennusten yhteyteen ja siten, ettei se haittaa maisemakuvaa. Alueella on MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus."

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeudet

Valituksessa katsotaan, että nykyiset rantarakennuspaikat pitäisi merkitä RA-alueiksi, ei ra-merkinnällä, joka ei mahdollista uusien rantatonttien muodostamista.

Nykyisistä 8 rantarakennuksesta 4 sijaitsee itsenäisellä lomarakennuskiinteistöllä, 4 sijaitsee laajempien maatilojen alueella. Osayleiskaavan ra-merkintä ei estä itsenäisten tonttien muodostamista myös niille rakennuksille, jotka nyt kuuluvat laajempaan tilaan. Kokonaan uusien loma-asutokiinteistöjen muodostaminen ranta-alueelle ei ole mahdollista, koska ranta-alue on jo rakennettu kaupungissa käytettyjen mitoitusnormien mukaan ylitäviiksi.

Osayleiskaavassa ra- ja RA-1-alueiden suositellut rakennusoikeudet ovat pienemmät kuin nykyiset rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusoikeudet. Tämä on perusteltua, koska alueet sijaitsevat arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Nykyiset lomarakennukset ovat kaikki pienempiä kuin osayleiskaavan suositukset.

Osayleiskaavan ohjausvaikutus

Osayleiskaava on ohjeena suunnittelutarveratkaisuissa ja asemakaavoituksessa.

Osayleiskaavan kohtuullisuus

Osayleiskaava suosittelee kaikkien nykyisten loma- ja vapaa-ajan käytössä olevien rakennusten säilymistä ja suosittelee niille kohtuullisia rakennusoikeuksia.

Loma-asuntojen lähiympäristön MM-merkintään liittyvät maisemanhoidon suositukset ovat kohtuullisia ja loma-asutuksen viihtyisyyttä tukevia.

Osayleiskaavan merkinnot ja määräykset eivät ole sellaisia, että niiden pohjalta kaupungille muodostuisi mahdollisuus pakkolunastaa nykyisiä loma-asuntoja ja rantarakennuspaikkoja.

OIKEUSOHJEET

MRL 39§ Yleiskaavan sisältövaatimukset, 2. Mom kohdat 2, 7, 8 ja 3 mom.

MRL 42§ Yleiskaavan oikeusvaikutukset

MRL 43§ Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

MRL 72§ Suunnittelutarve ranta-alueella

MRL 136§ Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

MRL 137§ Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

MRL 138§ Toimenpideluvan edellytykset

MRL 140§ Maisematyöluvan edellytykset

JOHTOPÄÄTÖS

Osayleiskaavan ratkaisut ovat maanomistajille kohtuullisia.

Valitus on aiheeton.

KOHDE 5 ULKOILUREITTI

ESITTELY

Ohjeellinen ulkoilureitti Järvenpään ranta-alueella

VALITUS

Ulkoilureittivaraus ei ole perustunut riittäviin selvityksiin MRL 9§ mukaisesti. Varaus aiheuttaa maanomistajille MRL 39§ mukaista kohtuutonta haittaa. Kaavan hyväksymispäätös on kuntalain 90.2§ tarkoittamalla tavalla lainvastainen.

Selvitysten puutteiksi katsotaan:

-reitit toteutuskustannuksia ei ole selvitetty

-reitistä ei ole tehty ulkoilulain mukaista suunnitelmaa

Kohtuutonta haittaa katsotaan aiheutuvan:

-nykyiselle loma-asutukselle ja maataloudelle

KAUPUNGIN VASTINE

Ulkoilureitin perustelut

Kaupungin asemakaavoituksessa on jo 1930-luvulta lähtien pidetty tavoitteena Pyhäjärven rantojen varaamista virkistyskäyttöön. Ajantasa-asemakaavassa ja Asemanrannan osayleiskaavassa rannat on varattu lähes kattavasti virkistysalueiksi. Nykyisessä yleiskaavassa rantavirkistysalue on vielä laajempi.

Asemakaava-alueen ulkopuolella järven länsipäässä rannat ovat kokonaan yksityisten maatilojen ja loma-asutuksen käytössä. Länsipäässä ja pohjoisrannalla ei ole kuin pari paikkaa, jossa ulkoilijat voisivat päästä järven rantaan.

Pyhäjärven kierros on nykyään suosittu ulkoilu- ja pyöräilykohde. Ulkoilijat joutuvat kuitenkin liikkumaan lähes koko matkan katuja ja maantietä pitkin. Osayleiskaavan suunnittelussa päätettiin varata järven kiertävä, rannassa kulkeva ulkoilureitti.

Ulkoilureittiä on saanut osakseen jonkin verran vastustusta. Järven länsipään maanomistajista suurin osa on vastustanut reittiä, samoin yksi omakotiasukas järven pohjoisrannalla. Muilta osin reittiä ei ole vastustettu.

Kaupunki katsoo, että ulkoilureitti on MRL 39.2§ kohdan 9 nojalla hyvin perusteltu varaus.

Ulkoilureittivarauksen luonne

Valituksessa on virheellisesti tulkittu osayleiskaavan ulkoilureittimerkinnän olevan luonteeltaan sitovan. Näin ei kuitenkaan ole, merkinnän selitys on "Ulkoilureitti, sijainti ohjeellinen".

Yleiskaavallinen ohjaus on kaikkiaan MRL 42§ mukaisesti yleispiirteistä ja ohjeellista, ei sitovaa.

Reitin aiheuttama haitta

Reitti on linjattu niin, että maanomistajille aiheutuva haitta on mahdollisimman pieni. Reitti ei kulje asuin- tai lomarakennusten pihapiirin kautta. Reitti ei katkaise omarantaisen lomakiinteistöjen yhteyttä rantaan. Reitti kulkee pääosin peltoalueiden reunalla ja yhdellä osuudella peltotietä pitkin, joten maataloudelle aiheutuva haitta on hyvin vähäinen.

Ulkoilureitti voidaan rakentaa ulkoilulain mukaisella ulkoilureittitoimituksella tai asemakaavan pohjalta virkistys- tai katualueen lunastuksella. Kaikissa tapauksissa reitti voidaan sijoittaa MRL 42§ mukaisesti toisin kuin osayleiskaavassa. Kaikissa tapauksissa reitin aiheuttamat haitat arvioidaan ja niistä suoritetaan maanomistajalle lakisääteiset korvaukset tai haittojen korvaamisesta tehdään sopimus.

Ulkoilureittivarauksen haittavaikutukset

Osayleiskaavan ulkoilureittivarauksesta ei aiheudu valittajille MRL 39§ mukaista kohtuutonta haittaa.

Valittajien tilojen osalta reitin aiheuttaman haitan kohtuuttomuutta arvioitaessa on tarkasteltava osayleiskaavan ratkaisujen kokonaisuutta kunkin tilan osalta. Ulkoilureittivaraus ei aiheuta merkittävää haittaa minkään tilan maa- ja metsätaloudelle. Kaikille valittajatiloilta on osoitettu osayleiskaavassa AT-alueita siten, että tilojen käyttämätön rakennusoikeus mahtuu AT-alueille ja tämän lisäksi AT-alueille mahtuu enemmänkin rakentamista, mikäli alue asemakaavoitetaan.

Valittajatilojen osalta ulkoilureitillä on seuraavia vaikutuksia:

-tilan 4-37 kautta ulkoilureitti ei kulje

- tilan 2-54 reitti kulkee peltoalueen reunassa ja kiertää Lammassaaren metsikön rakennuspaikat, näiden viihtyisyyttä reitti vähentää jonkin verran, tilan asuinrakennuksia reitti ei häiritse
- tilan 1-127 alueella reitti kulkee peltoalueen reunassa, tilalla ei ole rantarakennuksia eikä asuinrakennuksia
- tilan 2-80 alueella reitti kulkee pääosin peltotiellä etäämpänä rannasta, loholla 2-80/1 reitti kiertää nykyisen lomarakennuksen takaa, tämän viihtyisyys vähenee, tilan asuinrakennuksia reitti ei häiritse

Selvitysten riittävyys

Ulkoilureitin toteutuskustannusten arviointia ei voi pitää osayleiskaavan välttämättömänä perusselvityksenä. Kustannukset ovat arvioitavissa vasta reitin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Osayleiskaavan selvitykset ovat riittäviä.

OIKEUSOHJEET

MRL 39§ Yleiskaavan sisältövaatimukset, 2. Mom kohta 9 ja 3. mom.

MRL 42§ Yleiskaavan oikeusvaikutukset.

Ulkoilulaki 1.1§

JOHTOPÄÄTÖS

Osayleiskaava on MRL 39§ 2. Mom kohdan 9 ja 3. mom mukainen. Osayleiskaava ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Valitus on aiheeton.

KOHDE 6 KULTTUURIMAISEMA-ALUEMERKINTÄ

ESITTELY

Järvenpään arvokas kulttuurimaisema-aluemerkintä

VALITUS

Järvenpään kylää ei olisi pitänyt merkitä arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi. Vastavaa merkintää ei ole maakuntakaavassa. Kaavahierarkiaa ei ole noudatettu.

KAUPUNGIN VASTINE

Järvenpään kulttuurimaisema-alue

Selvitykset

Järvenpään maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema-alue (kohde 299) on esitetty Länsi-Uudenmaan seutukaavaliiton selvityksessä v 1990.

Maisema-aluetyöryhmän mietinnössä (66/1992) Arvokkaat maisema-alueet esitetään liitteessä 1 luettelo maakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, eräs kohde on Järvenpään kylä, Karkkila (ei karttarajausta).

Järvenpään kylän historiallisia rakennuksia on esitelty selvityksessä Karkkilan vanha rakennuskulttuuri v. 1994.

Uudenmaan liiton selvityksessä "Rakennettu Uusimaa" (2007, ei julkaistu) on myös esitetty Järvenpään kulttuurimaisema-alueen rajausta (kohde 13).

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan Maisemaselvityksessä (2009) Järvenpään kylän peltoalueet on arvioitu pääosin arvokkaiksi viljelymaisemiksi ja metsä-alueista osa maisemanhoito-alueiksi.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan Rakennuskulttuurin selvityksessä v. 2011 on julkaistu Rakennettu Uusimaa-selvityksen Karkkilan keskustaajamaa koskeva karttaote. Selvityksessä on esitetty Järvenpään kulttuurimaisema-alueen rajausta ja rakennushistoriallisten kohteiden kuvaus.

Uudenmaan liiton on laatimassa uutta kulttuuriympäristön selvitystä. Selvityksen luonnos on julkaistu 7/2011. Selvityksen karttaluonnoksessa Järvenpään kulttuurimaisema-alueen rajausta on laajennettu huomattavasti aiemmista selvityksistä. Karkkilan kaupunginhallitus on antanut selvityksen luonnoksesta lausunnon.

Yhteenveto

Järvenpään kulttuurimaisema-alue esiintyy seutukaavaliiton, maakuntaliiton ja ympäristöministeriön selvityksissä vuodesta 1990 lähtien luokiteltuna maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Kaavoitus

Maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaisema-alueen rajausta on esitetty Länsi-Uudenmaan seutukaavassa v. 1992.

Nykyisessä Karkkilan keskustan yleiskaavassa Järvenpään kulttuurimaisema-alue on osoitettu rajauksella km "Kulttuurimaisema-alue. Maakunnallisesti merkittävä maaseudun kulttuurimaisema-alue. Rakentamisessa ja maankäytössä on otettava huomioon alueen maisemalliset ja historialliset arvot." Rajausta on tehty seutukaavaliiton selvityksen perusteella ja se ulottuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle.

Uudenmaan liiton maakuntakaavan luonnoksessa 2006 Järvenpään alue oli merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, rajausta perustui liiton selvityksen luonnokseen ja oli samanlainen kuin Länsi-Uudenmaan seutukaavassa ja Karkkilan keskustan yleiskaavassa. Jatkosuunnittelussa liitto päätti karsia kulttuuriympäristön ja maiseman arvokohteita maakuntakaavasta ja käynnistää uuden kulttuuriympäristöjen ja maisemien selvityksen (kts. kohta Selvitykset).

Keskustaaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan ehdotuksessa 6/2010 Järvenpään alue oli merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Ehdotuksen palautteessa puututtiin siihen, että aluerajausta oli poistettu maakuntakaavasta. Tämän vuoksi osayleiskaavan tarkistetussa ehdotuksessa 5/2011 merkinnän otsikko muutettiin muotoon "Arvokas maisema-alue". Näin ollen mitään ristiriitaa maakuntakaavan kanssa ei ole. Uudenmaan liitto on lausunnossaan hyväksynyt ratkaisun.

OIKEUSOHJEET

MRL 32§ Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

MRL 39§ Yleiskaavan sisältövaatimukset, 1. mom, 2. mom kohta 8 ja 3. mom.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Osayleiskaavan ratkaisu perustuu riittäviin selvityksiin. Ratkaisu ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Valitus on aiheeton.

KOHDE 7 ASUKKAIDEN JA MAANOMISTAJIEN MIELIPITEIDEN JA EHDOTUSTEN HUOMIOINTI

ESITTELY

Kaavoituksen vuorovaikutus

VALITUS

Järvenpään kylän asukkaiden, maanomistajien ja kylätoimikunnan mielipiteitä ja muistutuksia ei ole huomioitu riittävästi.

KAUPUNGIN VASTINE

Valitus on yksilöimätön. Järvenpään alueen kaavaratkaisu on muuttunut huomattavasti ensin luonnosvaiheen palautteen ja sitten ehdotusvaiheen palautteen perusteella. Järvenpään kylätoimikunnalle, asukkaille ja maanomistajille esiteltiin luonnospalautteen käsitteilyn yhteydessä alustava versio osayleiskaavaehdotuksesta ja annettiin tilaisuus esittää mielipiteitä ko. alustavasta ehdotuksesta. Osayleiskaavaehdotusta esiteltiin myös kylätoimikunnan järjestämässä yleisötilaisuudessa.

Kaikkia asukkaiden, maanomistajien ja kylätoimikunnan mielipiteitä, muistutuksia ja ehdotuksia ei ole osayleiskaavassa huomioitu. Se ei kuitenkaan tarkoita, että vuorovaikutus olisi ollut puutteellista.

OIKEUSOHJEET

MRL 8. luku Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

MRA 6. Luku

JOHTOPÄÄTÖS

Vuorovaikutus on järjestetty MRL 62§ mukaisesti.

Valitus on aiheeton.

KOHDE 8 KEVYTIIKENNEREITTI

ESITTELY

Kevytliikennereitin varaus

VALITUS

Järvenpääntien varteen olisi pitänyt lisätä kevytliikennereitin merkintä.

KAUPUNGIN VASTINE

Kaavakarttaan ei ole merkitty kevytliikennereittejä. Tärkeät kevytliikenteen yhteydet ja yhteystarpeet on esitetty osayleiskaavan liikenneselvityksessä olevassa reittikaaviossa ja osayleiskaavan selostuksessa.

Tässä kaaviossa on esitetty myös valittajien toivoma Järvenpääntien kevyen liikenteen yhteystarve Tuorilasta Järvenpään kautta Vattolaan. Yhteyden rakentaminen on täysin mahdollista katu- ja tiesuunnitelmien pohjalta, vaikka yhteyttä ei ole esitetty osayleiskaavassa.

OIKEUSOHJEET

MRL 40§ Yleiskaavan esitystapa

MRA 16.17§

JOHTOPÄÄTÖS

Kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty riittävästi osayleiskaavan selostuksessa.

Valitus on aiheeton.