

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

Asian kuvaus: Karkkilan kaupungin vastine valitukseen 3686/1/12, Ritva Nyfors ja Olavi Nyfors

VALITUKSEN KOHTEET

1.
Asemakaavan mukaisen pientalotontin muuttaminen osayleiskaavassa virkistysalueeksi.
2.
Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

KOHDE 1 VIRKISTYSALUE

ESITTELY

Valittajat omistavat tilan 224-408-1-83 Sauvaranta.

Tila sijaitsee Jokivääräntiellä ja rajautuu Saavajokeen.

Tilalla on 1940-luvulla rakennettu vaatimaton lomakiinteistö aivan jokirannassa.

Tilan koko on noin 1 ha, valtaosa tilasta on rehevääkasvuista, alavaa kosteikkoa.

Asemakaavassa tila on pientaloaluetta AO.

Osayleiskaavassa tila on osa virkistysaluetta V.

VALITUS

Valituksessa vaaditaan tilan säilyttämistä osayleiskaavassa pientaloalueena asemakaavan mukaisesti.

KAUPUNGIN VASTINE

Asemakaava

Tila kuuluu Etelä-Tuorilan asemakaavaan vuodelta 2003, asemakaavassa tila on AO-tontti 4-3.

Asemakaavassa on varauduttu Saavajoen aiheuttamaan tulvavaaraan. Tulvavaaran määrittely perustui kokemuspohjaiseen tietoon vuosittain toistuvista kevättulvista. Asemakaavassa ei ole varauduttu suurtulvan riskiin.

Valittajan korttelia 4 koskee asemakaavamääräys: "Kortteleissa.... on tulvavaara tasoon +74.00 asti, minkä vuoksi kellarin rakentaminen on kielletty ja rakennusten alapohjan alapinnan alin korkeustaso on +74.50. Maanpinnan ollessa tätä tasoa alempana on rakennus perustettava riittävän korkeille perustuksille tai riittävälle maatäytölle."

Valittajan tontille on osoitettu sitova rakennusala 20 m etäisyydelle jokirannasta. Nykyinen lomarakennus ei sijaitse tällä rakennusallalla, vaan istutettavalla alueen osalla noin 10 m etäisyydellä rannasta. Nykyinen lomarakennus ei täytä asemakaavan tulvavaaraa koskevia määräyksiä.

Asemakaavan mukaista Jokivääräntietä tilan pohjoispuolella ei ole toistaiseksi rakennettu toistuvan tulvaherkkyiden takia. Kaupungin omistama tontti 6-5 on vuonna 2007 poistettu myynnistä samaten toistuvan tulvaherkkyiden takia

Osayleiskaava

Osayleiskaavaa laadittaessa varauduttiin valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden (VAT) mukaisesti suurtulvien riskiin siten, että uutta rakentamista ei ole osoitettu tulvavaara-alueille.

Uudenmaan ELY-keskuksen suurtulvariskien selvityksen mukaan osayleiskaavakarttaan on merkitty Pyhäjärven suurtulvavaara-alueen raja tv, joka sijaitsee korkeustasossa +74.50.

Suurtulvan arvioitiin voivan nousta 0.5 m ylemmäksi kuin asemakaavassa toistuvan tulvan korkeudeksi arvioitu +74.00.

Osayleiskaavan tulvavaara-alueen määräys on: "Tulvavaara-alue. Maankäytössä on huomioitava tulvavaara. Asuinrakennusten alapohjan tulee olla vähintään +74.50 tasos-

sa. Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus.”

Valittajan tila sijaitsee kokonaan tulvavaara-alueella, samoin sille johtavat katuyhteydet. Tilan pohjoisosa on alavaa rämeikköä. Jokirannassa on luontainen hieman korkeampi rantavalli, jolla nykyiset rakennukset ovat. Nykyiset rakennukset ovat vaatimattomia.

Osayleiskaavassa on merkitty laaja alue Saavajoen pohjoisrannalla virkistysalueeksi V ”Virkistysalue. Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus”.

Virkistysalueeseen sisältyy kaikkiaan 10 nykyisen asemakaavan mukaista pientalotonttia. Näistä kolmella on nykyään vaatimatonta rakennuskantaa. Osayleiskaavan ratkaisu perustuu siihen, että tulvavaara aiheuttaa haittaa rakennuksille, piha-alueille, kunnallistekniikalle ja kulkuyhteyksille. Tällä perusteella katsottiin, että uudisrakentaminen alueella ei ole suotavaa.

Valittajan tila kuuluu kokonaan osayleiskaavan V-alueeseen.

Osayleiskaava ei kumoa nykyistä asemakaavaa, vaan se on ohjeena, mikäli asemakaavaa muutetaan. Valittajan tilaa koskee sekä tv- että V-merkintään liittyvä rakentamis- ja toimenpiderajoitus, joiden perusteella kaupunki on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen MRL 101 ja 102§ mukaisesti.

Virkistyskäyttöön alue soveltuu erinomaisesti. Joen eteläpuolella on laaja luonnonsuojelu- ja Natura-alue, alueen luontoarvojen kannalta on edullista, ettei alueen tuntumaan tule uutta rakentamista.

KOHDE 2 YHDENVERTAISUUS

VALITUS

Alueen maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti, koska Tuorilantie 9 tonttia (2-1 Lehtola) ei ole merkitty virkistysalueeksi.

KAUPUNGIN VASTINE

Tontti 2-1 sijaitsee myös osayleiskaavan mukaisella tulvavaara-alueella. Tontilla on asutusta, sillä on asuinrakennus ja talousrakennuksia. Tontti sijaitsee etäämpänä joesta ja Tuorilantien varressa. Varautuminen tulvavaaraan on tontilla 2-1 huomattavasti helpompaa kuin valittajan tilalla. Tontti sijaitsee myös kauempana Natura-alueesta. Tontti ei sovi virkistysalueeksi yhtä kuin valittajan tila. Tilojen erilainen kohtelu osayleiskaavassa on perusteltua eikä se loukkaa yhdenvertaisuutta.

OIKEUSOHJEET

MRL 39§ Yleiskaavan sisältövaatimukset, kohdat 5, 7, 8, 9.

MRL 42§ Yleiskaavan oikeusvaikutukset

MRL 90§ Muiden yleisten alueiden toteuttaminen

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista (VAT), luku 4.3.

JOHTOPÄÄTÖS

Osayleiskaava on MRL 39§ kohtien 5, 7, 8 ja 9 mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita. Valitus on aiheeton.