

Espoon kaupunginhallitukselle:

Oikaisuvaatimus

Kaupunginhallitus on 23.5.2022 hyväksynyt Hannusranta asemakaavamuutoksen ja maankäyttösopimukset seuraavasti:

1

hyväksyy liitteenä olevat maanomistajien, Pohjola Rakennus Oy Suomen ja Espoon kaupungin välillä 10.5.2022 allekirjoitetut maankäyttösopimukset sitoumukset alueiden luovuttamiseksi,

2

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevien sitoumusten mukaiset alueiden luovutuksia koskevat sopimukset ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista.

Vaadin, että kaupunginhallitus oikaisee päätökset.

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välistä sopimusta maanomistajan alueen asemakaavoittamisesta, kaavan toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimus voidaan solmia maanomistajan ja kaupungin välille. Pohjola Rakennus Oy Suomi ei ole maanomistajana alueella eikä siten sopimuksen tarkoittama osapuoli, eikä sitä voi rinnastaa yksityiseen sopimuskumppaniin.

Hallintolain (434/2003) 6 §:ssä on lausuttu yleisistä hallinto-oikeudellista periaatteista eli yhdenvertaisuudesta, suhteellisuudesta, objektiivisuudesta, luottamuksensuojasta sekä tarkoitussidonnaisuudesta. Kunnan ollessa sopimuksen osapuoli muun ohella näitä hallinto-oikeudellisia periaatteita sovelletaan rinnakkain yksityisoikeudellisen normiston kanssa. Oikeudelliselta kannalta kunnan ei siten ole mahdollista menetellä yhtä vapaasti kuin yksityisen toimijan, vaan kunnan on kohdeltava sopimuskumppaneitaan tasapuolisesti (HL 6 § ja PL 6 §). Kunnan on kohdeltava myös maankäyttösopimuskumppaneitaan erityisesti maankäyttömaksujen osalta yhdenvertaisesti, josta on erityinen vaatimus MRL 91 a § 2 momentissa.

Kunnan sopimustoiminta voi joissakin tapauksissa tulla arvioitavaksi myös kuntalain (419/2015) 1 luvun 7 §:ssä tarkoitetun kunnan toimialan kannalta. Kunnan toimialaa rajaavat periaatteet. Osa periaatteista on samoja kuin hallinnon yleiset oikeusperiaatteet. Oikeuskäytännössä on kuitenkin lisäksi tuotu esille asukkaiden hyvinvoinnin edistämisen ja tehtävän paikallisuuden periaatteet, yksityisen tukemisen kielto, hallinnon toissijaisuus ja työnjako muiden viranomaisten kanssa.

Kielletyksi kunnan toiminnassa on katsottu spekulatiivinen toiminta ja puhtaasti kaupallisen tai teollisen toiminnan harjoittaminen.

Kunnan tekemien maankäyttösopimusten sekä muiden kiinteistöjen omistamiseen ja käyttöön liittyvien sopimusten osalta voi esille tulla kysymys sopimusehtojen pätevydestä ja kohtuullisuudesta. Maankäyttösopimusten osalta tämä liittyy usein siihen lähtökohtaan, että kunta on samanaikaisesti sopijakumppani ja toisaalta merkittävää julkista valtaa sopimuksen kohteena olevalla alueella käyttävä kaavoittaja. Julkisen vallan käytön mahdollisuus johtaa siihen, että sopimusosapuolten välillä ei vallitse lähtökohtaisesti tasavertaista asetelmaa. Sovittujen ehtojen pätevyyteen ja kohtuullisuuteen liittyy siten erityinen, tavanomaisesta yksityisten välisestä sopimisesta poikkeava asetelma.

Maankäyttösopimusten pätevyden ja kohtuullisuuden arviointiin kuitenkin vakiintuneesti sovelletaan yleisiä sopimus ja varallisuusoikeudellisia sääntöjä ja periaatteita (ks. esim. KKO 2016:8). Kunnalle aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia koskevan MRL 91 d § 2 momentin viimeisen virkkeen mukaan maanomistajalta perittävään maksuun tai korvaukseen sisällytettävien kustannusten tulee olla ”alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia”. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset puolestaan on määritelty MRL 91 d §:ssä varsin seikkaperäisesti. Säännöksessä lueteltujen kustannuslajien tulee sekä palvella merkittävässä määrin kaava-alueetta että olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia. Kustannusten tulee johtua kunnan toteuttamisvastuun piirin kuuluvista tehtävistä. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Ratkaisussa KHO 2016:89 on katsottu, että kaavoitusmaksuilla tulee joka tapauksessa olla jokin yhteys kunnalle aiheutuviin kustannuksiin. Näin ei tapauksessa ollut, minkä seurauksena kaupungin päätös kumottiin harkintavallan ylityksen perusteella. Kysymys perusteettomasta edusta voi edelleen tulla esille, jos maksua on edellytetty suoritettavaksi enemmän kuin MRL 12 a luvun puitteissa on mahdollista.

Rakennusoikeus on jakautunut hyvin epätasaisesti eri maanomistajien maille ja maanomistajia on asemakaavamuutoksessa siten kohdeltu eriarvoisesti, joka on lainvastaista. Tämän voi havaita miten myös maankäyttösopimukset poikkeavat toisistaan siten, että eräille maanomistajille ei ole määrätty maankäyttömaksua lainkaan tai kovin pienenä, kun taas valtaosalla maankäyttömaksut lähtökohtiin ja olosuhteisiin nähden ovat valtavat. Koska sopimuskorvaukset ovat vain osa arvonnoususta kynnsarvon ylittävältä osalta, on selvää, että suuret korvaukset ovat tuottaneet myös suurta arvonnousua. Rakennusoikeuden kasvu on tonttikohtaisesti eräiden maanomistajien osalta 30-35 kertainen ja toisilla vai seitsenkertainen. Yhden tontin asuinrakennusoikeus on kadonnut kokonaan ja tullut ympäristönsä pysäköintitilaksi.

Saatujen tietojen mukaan maanomistajat ovat tehneet esisopimuksen tonttiensa myynnistä rakennusliike Pohjola Rakennuksen kanssa, joka maankäyttösopimuksissa esiintyy maanomistajana, vaikka kiinteistötietojen mukaan omistajina ovat edelleen alkuperäiset omistajat. Pohjola Rakennus ei myöskään ole suorittanut mitään kauppasummaa maanomistajille.

Asemakaavamuutoksen tilastolomakkeen perusteella alueen rakennusoikeus muuttuu pientalokerrosalasta tiiviiksi ja korkeaksi kerrostalorakennusalaksi, joka on määrältään noin 16 kertainen alkuperäiseen pientalokerrosalaan nähden. Liikkuneiden tietojen mukaan rakennusliike on salassa pidettävillä tarjouksilla ja sopimuksilla tarjonnut nykyarvon kaksinkertaisesti ylittäviä summia maanomistajille, jotka ovat epätietoisessa tilanteessa suostuneet sopimusten tekoon. Asemakaavamuutoksen toteutuessa maan arvo on sidoksissa sille tulevan rakennusoikeuteen ja sen arvoon, joka on tässä tapauksessa tarjottuun kaappasummaan nähden moninkertainen.

Sekä rakentaja että kaupunki hyötyvät tilanteesta lopullisen rakennusoikeuden muodostan arvon mukaisesti, mutta nykyiset maanomistajat saavat ainoastaan murto-osan tästä. Maanomistajan kannalta tilanne voi olla kohtuuton.

Ahneudessa ja rakennusvimmassa rakennusoikeudet ja –korkeudet ovat kasvaneet niin korkeaksi, että rakennuspaikolta katoaa metsä ja puut kokonaan. Ainutlaatuinen ympäristö ja herkkä järvimaisema kärsii tai tuhoutuu. Etu, joka maankäyttösopimusten suuruudessa näkyy, on ohjannut kaavamuutoksen laatimista enemmän kuin mikään muu ja syrjäyttänyt hyvät kaavoitusperiaatteet, mikä on vastaan lakia.

Alue on myös tutkitusti liito-oravan elinaluetta ja ekologista käytävää, sekä muutenkin mm. METSO-arvot täyttävä luonnon monimuotoisuuden helmi, jonka luonne ja rasitus on muuttumassa peruuttamattomasti. EU-komission tavoitteena on palauttaa vuoteen 2030 mennessä kaupunkien viheralueet vuoden 2021 tasolle, ja lisätä viheralueiden määrää tai parantaa niiden kuntoa asteittain vuoteen 2050. Miksi EU:n mallikaupunki Espoo ei ota tätä riittävästi huomioon Hannusrannan kaavassakaan?

Toivottavasti kaupunginhallitus ja varsinkin sen luontoa ja ympäristöä suojemaan vihkiytyneet sekä tasapuolista kohtelua puolustavat jäsenet tarttuvat ohjaksiin ja oikaisevat maankäyttösopimusten epäoikeudenmukaisuudet ja kohtuuttomuudet myös luonnon ja Hannusjärven muun asujajiston viihtyvyyden vaatimukset heidän mielipiteet huomioon ottaen.

Espoossa 16.6.2022

