

Helsingin hallinto-oikeudelle

sähköpostitse: helsinki.hao@oikeus.fi

Asia

Valitus Espoon kaupunginhallituksen päätöksestä 9.9.2024 § 211 hyväksyä Ahertajankulma II, asemakaavan muutos sekä maankäyttö-sopimus ja esisopimus, alue 213501, 12. kaupunginosa Tapiola. Asianumero 5398/10.02.03/2020.

Valittaja

Asunto Oy Kelopirtti (0101829-6), kiinteistön 49-418-1-1209 omistajana.

Asiamies ja prosessiosoite

Jaakko Kanerva, asianajaja

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Unioninkatu 13, 00130 Helsinki

puhelin 029 360 1100

matkapuhelin 050 360 6513

jaakko.kanerva@kak-laki.fi



Määräaika Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Valituksenalaisen päätöksen pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.09.2024. Valitusaika, 30 päivää, päättyy näin ollen 23.10.2024.

VALITUS

Vaatimukset

Asunto Oy Kelopirtti (myöhemmin ”Yhtiö”) 10 vaatii kohteliaimmin, että hallinto-oikeus;

1. kumoaa valituksenalaisen asemakaavamuutosta koskevan päätöksen lainvastaisena;
2. velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut myöhemmin esitettävän erittelyn mukaisesti korkolain 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua ratkaisun antamisesta lukien.

Valituksen perustelut

Taustaksi

Asunto Oy Kelopirtti on vuonna 1960 rakennettu kerrostalo, jossa on 42 huoneistoa. Yhtiö sijaitsee Kelohongantien päässä. Huoneistoihin käynti tapahtuu Kelohongantien puolelta, mutta kaikki Yhtiön autopaikat (autokatokset ja autotallit) ja jätehuolto on suunniteltu Ahertajantien puolelle (pohjoispuoli). Yhtiön rakennuksen keskellä on tunneli, jotta asukkaat voivat kävellä autoille ja jätekatokseen. Yhtiön rakennus ja muut toiminnot ovat luonnollisesti rakennettu Espoon kaupungin myöntämän rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti (Liite 2, alkuperäinen asemakuva v. 1959.)

Kulku tontillemme Ahertajantieltä on järjestetty tien kautta, joka ei vastaa nykyistä asemakaavaa (Ahertajanpiha) vaan kulkee Fortumin kiinteistön 49-

12-138-1) kautta. Tien linjaus ja käyttö on aikoinaan sovittu Asuntosäätiön aikana, mutta siitä ei ole olemassa kirjallisia dokumentteja. Tien käyttäjiä ovat tällä hetkellä Espoon kaupunki (LP-alue), Teollisuuskiinteistö (49-12-137-1), Fortum ja Asunto Oy Kelopirtti. Kyseisellä tieosuudella ei ole nimeä.

Valituksen perusteet – MRL 54 §:n vastaisuus

Ahertajankulma II asemakaavan muutoksessa Espoon kaupunki ei ole huolehtinut siitä, että asemakaavamuutoksessa luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla. Tarkemmin sanoen, asemakaavan hyväksymisen hetkellä, kaavassa ei ole osoitettu ajoyhteyttä Yhtiön kiinteistölle eikä ole muutenkaan varmistettu ajoyhteyden järjestämistä esimerkiksi sopimuksin.

Valituksenalaisena asemakaavamuutoksen kaavakartalla on osoitettu ajoyhteys merkinnällä "ajo". Ajoyhteysmerkintä päättyy kuitenkin asemakaavamuutoksen mukaisiin LPA ja AH alueisiin. LPA ja AH alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Ajoyhteyttä ei ole osoitettu siten, että se ulottuisi Yhtiön omistamaan kiinteistöön asti.

Asemakaavan yhteydessä on hyväksytty myös maankäytösopimus ja esisopimus alueiden luovutuksista Tapiolan Teollisuustalo Oy:n kanssa. Asemakaavan muutoksen hyväksymishetkellä Asunto Oy Kelopirtin kanssa ei ole solmittu mitään sitovia sopimuksia nykyisen tai uuden asemakaavan mukaisen LPA alueen tai AH alueiden myymisestä Kelopirtille. Näin ollen asemakaavan yhteydessä ei ole järjestetty, huolehdittu tai varmistettu liikenteen järjestämisen edellytyksiä Kelopirtin kiinteistölle taikka sen pysäköintialueille.

Yhtiön on toki keskustellut asemakaavan valmisteluvaiheessa Espoon kaupungin kanssa uuden kaavan mukaisen AH alueen ja nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisen LPA alueen ostamisesta. Asemakaavan hyväksymisen aikana, asia on kuitenkin edelleen ollut keskustelun asteella.

Yhtiön käymissä keskusteluissa Espoon kaupungin kanssa kaupunki vetoaa, että Kelopirtillä on käynti Kelohongantien kautta. Kelohongantien kautta ei kuitenkaan pääsen Yhtiön rakennuksen pohjoispuolella oleville autotalleille tai muille pysäköintipaikoille eikä jätekatokselle.

Yhtiön on keskustellut asemakaavan valmisteluvaiheessa Espoon kaupungin ja muiden maanomistajien kanssa nykyisen, käytössä olevan, tielinjan sopimisesta rasitteena. Näihin neuvotteluihin on kuulunut aiesopimus rasitesopimuksen laadinnasta (Liite 3) tieyhteyttä koskien. Tähän liittyen asemakaavan hyväksymisen hetkellä ei ole ollut allekirjoitettuna em. aiesopimusta eikä näin ollen myöskään rasitesopimusta. Toisin sanoen, sen lisäksi, ettei asemakaavamuutoksessa ole osoitettu kaavamerkinnöin ja -määräyksin ajoyhteyttä Kelopirtin kiinteistölle asti, tieyhteyttä ei ole järjestetty myöskään aie- tai rasitesopimuksella.

Lisäksi rasitesopimusluonnoksessa (Liite 4) on Kelopirtin osalta ehtoja, joilla ajoyhteyden pysyminen ei ole turvattuna, vaikka rasitesopimus olisikin allekirjoitettuna. Kelopirtin osalta rasitesopimuksessa olisi kyse määräaikaisesta rasitteesta (rasitealue B). Rasitesopimusluonnoksen mukaan määräaikainen rasiteoikeus olisi voimassa siihen saakka, kunnes tontille 49-12-138-1 (Fortum, KT-1) on myönnetty rakennuslupa siten, että se mahdollistaa rakentamisen asemakaavan mukaisesti rasitealueelle. Rasitesopimusluonnoksessa on ehto, että *"Mikäli osapuolet yhteisesti toteavat, että rasitealue ei estä kaavan mukaista rakentamista, rasitesopimus jää voimaan"*. Määräaikaisuutta koskeva ehto, ja edellä kursivilla todettu ehto antavat Fortumille yksipuolisen oikeuden saada rasite lakkaamaan, jolloin Kelopirtin ajoyhteys kiinteistölleen ei olisi enää mahdollinen.

Hyväksytty asemakaava on MRL 54 .2 §:n vastainen liikenteen järjestämistä koskevien asemakaavan sisältövaatimusten osalta.

Lisäksi Yhtiö toteaa, että esitetty ajoyhteys ("ajo") ei leveydeltään tai kääntötiloiltaan riitä pelastus- tai sammutusajoneuvoille.

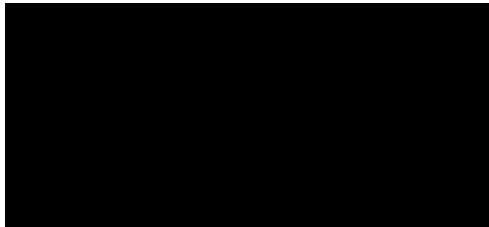
Muut valitusperusteet

Kelopiritti katsoo lisäksi, että kun kyse on ollut vain yhden maanomistajan kaavahankkeesta, alueen muiden maanomistajien mahdollisuutta vastaavaan kaavamuutokseen ei ole voitu tutkia. Näin ollen kyse on samanlaisesta tilanteesta kuin on ollut kyse ratkaisussa KHO 1982 I 4, jossa korkein hallinto-oikeus kumosi kaavamuutoksen.

Helsingissä 21.10.2024

Asunto Oy Kelopiritti

Laati



Liitteet:

1. Valituksenalainen kaupunginhallituksen päätös ja muutoksenhakuohje
2. Asemapiirustus v. 1959
3. Aiesopimusluonnos
4. Rasitesopimusluonnos