

Oikaisuvaatimus:

Koskee kaavaa nro 0000

Vantaan kaupunki
Kaupunginhallitus

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo

29.09.2014

Dno: VD/4777/10.00.02.04/00/2014

Tyytymättömänä Vantaan kaupungin päätökseen 25.8.2014 pyydän oikaisua e.m. päätökseen seuraavilta osin ja seuraavin perustein:

Tausta: olen vuonna 2004 hakenut rakennuslupahakemuksen yhteydessä asemakaavamuutosta Vantaan kaupungin/timo Kallaluodon vaatimuksesta, jotta voisimme aloittaa rakennuksen Kivimäentie 8 B:n rakentamisen. Hankkeeseen kuului toisessa vaiheessa toisenkin rakennuksen rakentamisen aloittaminen. Rakennus saatettiin sijoittaa tonttimme ja kaupungin omistaman kevyen liikenteen väyläksi kaavoitettuun rajaan kiinni, koska kaupunki tarjosi aluetta lunastettavaksi tuolloin yhteisesti sovituin ehdoin. Ehdot sisälsivät tarpeellisen ajoyhteyden rakennuksille sekä haluttaessa rakennusmahdollisuuden autokatokselle tai autotallille sekä muine normaaliin asumisviihtyisyyteen vaikuttavine ehtoineen kuten kevyine rakennelmineen. Tällaisia ovat m.m. jätekatos ja tonttiamme ympäröivä aitaus. Kaavahakemuksen sisältö hyväksyttiin yhteisesti kaikkien tarpeellisten toimivaltaisten Kaupungin päättäjien ja maanomistajan eli rakennuttajan kanssa. Asiasta sovittiin apulaiskaupunginjohtaja ja maankäyttöjohtaja Olavi Hongon kanssa ja kaavamuutoksen valmisteli ja piirsi katselmuspaikalla ollut kaava-arkkitehti Timo Kallaluoto. Asiasta järjestettiin osallistumis- ja arviointitilaisuus vuonna 2007, kukaan läsnäolijoista ei vastustanut Kallaluodon esittelemää ja piirtämää asemakaavamuutosta, jossa ajoyhteys oli esitetty hakemuksessa esitetyllä tavalla kaupungin tarjoamalleen itselleen tarpeettomalle maalle, jonka allekirjoittanut oli lupautunut lunastamaan. Poisvedetyn ja sen jälkeen uusitun kaavahakemuksen uuden käsittelyn ovat aikaisemmin esitettyjen henkilöiden lisäksi luvanneet tuolloinen kaupunginvaltuuston puheenjohtaja eli nykyinen kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkinen, kaupunginvaltuuston nykyinen ensimmäinen varapuheenjohtaja Heikki Heinimäki sekä tuolloinen kaupunginjohtaja Jukka Peltomäki.

2 Allekirjoittanut haki uudestaan kaavamuutosta, pääasiassa edellisen hakemuksen mukaisena sen jälkeen kun kaupunki oli luvannut allekirjoittaneen hakemuksen uudelleenkäsittelyn. Allekirjoittanut ei milloinkaan useasta kirjallisesta ja suullisesta kyselystä huolimatta saanut vastausta tai päätöstä tiedoksi kyseisen hakemuksen käsittelystä.

3 Kaupunki on tehnyt päätöksen kevyen liikenteen väylän muuttamisesta n.k. EV alueeksi, vaikka allekirjoittanut on useassa yhteydessä esittänyt vastustavansa alueen suojelemista tai käyttötarkoituksen muuttamista EV-alueeksi tai suojaviheralueeksi. Kaupunki on itse kaavaselostuksissa todennut, ettei puustoa eikä käytöstä poistettua muuntajaa ole tarvetta suojella, vaikka on toivottavaa että puusto säilyy eikä muuntajaa ei tarvis purkaa. Ajoyhteyden myöntämisperusteiden epääminen on vaiheittain edennyt virheellisin kaavaselostuksin ja asiakirjamerkinnoin, liikenneturvallisuusriskeihin ja viimein luontonäkökohtiin vedoten.

Kaupungin tekemää suojelupäätöstä ei milloinkaan ole saatettu todisteellisesti asianomistajalle eli kaavamuutoksen hakijalle tiedoksi. Allekirjoittaneen on ollut mahdotonta valvoa hakemuksensa käsittelyä, kun sen valmistelusta, käsittelystä tai päätöksestä ei koskaan ole asianmukaisesti ja ajallaan ilmoitettu. MRL:ssä säädetään, että hakijoilla on oltava selkeä käsitys kaavoituksen etenemisestä. Myöskin vuorovaikutuspykälien osalta on toimittu lain säädösten vastaisesti. EV-alue ulottuu allekirjoittaneen rajaan ja rakennuksen sisäänkäyntiin ja portaisiin kiinni allekirjoittaneen kanssa neuvottelematta, mikä lienee MRL:n hengen ja kirjaimen vastaista. Kaupunki on tehdessään muille saman kadun varrella oleville käyttäjille päätöksen ajoyhteyden

käyttämisestä syyllistynyt syrjintään, kun yhdenvertaisuuteen perustuvaa ajolupaa ei ole myönnetty. Kiinteistöveron suorittajana samat palvelut tulee kuulua kaikille kadunvarren asukkaille.

4 Kaupunginvaltuuston tekemän allekirjoittaneen vastustaman Kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen Kaupunki on allekirjoittaneen vaatimuksesta Keväällä 2014 suostunut jatkamaan neuvotteluja alkuperäisen vuonna 2004 esitettyjen ehtojen pohjalta ajoyhteyden saamiseksi ja lohkomisedellytysten luomiseksi. Ehtoina neuvotteluissa olivat edelleen ajoyhteyden ja lohkomisen mahdollistaminen. Näissäkin neuvotteluissa oli esillä alueen lunastusmahdollisuus, lohkominen ei rakennustehokkuudesta johtuen ole mahdollinen ilman että kivimäentie 8A:n omistama rakennus joutuisi ottamaan vastuulleen. Neuvotteluissamme sovimme, että neuvottelun perusteella laaditaan sopimus, joka ennen allekirjoittamista esitetään neuvotteluihin osallistuneille osapuolille eli myös paikalla olleelle pojalleni ja allekirjoittaneelle. Näin ei käynyt, vaan sain valmiiksi laaditun kaupunginhallitukselle vietävän esityksen. Neuvotteluissamme käsiteltiin myös alueen usein myös viime hetkeen saakka tarjottua lunastusmahdollisuutta, johon allekirjoittanut on aina ollut valmis kuitenkin vain, mikäli rakennuksille ja omistajille välttämättömät ajoyhteys ja lohkomismahdollisuus toteutuvat. Neuvotteluissa apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen lupasi myös, että maanvuokrasopimus on neuvoteltavissa uudestaan viimeistään välittömästi sopimuksenteon jälkeen ostosopimukseksi. Esitin tämän mahdollisuuden mukaanottamista itse sopimustekstiin, mitä esittelijä eivätkä päätöksentekijät kuitenkaan hyväksyneet.

Neuvottelujen aikana kaupunki oli kiirehtinyt lohkomaan lunastettavaksi tarjotun lohkomaan vuokramaan itselleen. Myöskin allekirjoittaneen vaatimiin päätöslisäyksiin ei voitu katsottu voitavan suostua. Allekirjoittaneen esittämiin päätöstekstiä koskeviin selkeisiin kysymyksiin ei ole tullut mitään selvyyttä. Neuvottelujen aikana myös ajoyhteys on aikaansaatu poliisilaitoksen luvalla samansisältöisenä kuin sitä yli 10 vuotta sitten oli haettu. Kyseisen ajoyhteyden salliminen tuolloin kaavassa olleen kevyen liikenteen väylälle yli 10 vuotta sitten vuonna 2004 osoittaa, ettei estettä kaavoittajan ja maankäyttöjohtaja ja apulaiskaupunginjohtaja Hongon kanssa neuvottelun kenenkään vastustamattoman ja kaava-arkkitehdin pirtämälle ratkaisulle ole ollut perusteita. Päätöksenteon yhteydessä koko kaavoitusprosessin ajan kaikki ovat olleet tietoisia, että osittain allekirjoittaneen maalla luvatta olleet kaapelijohdot ovat olleet esteenä muunlaisen kaava- ja ajoyhteyden ratkaisun aikaansaamisen valmistuneelle paritalolle. Tämän ajoyhteyden hakijat eli kaupunki on itse tiedostanut ja myöntänyt nykyisen ajoyhteyden myöntäessään rakennuksille. Tontin jakaminen kahdeksi ja nykyisessä rakennusluvassa olevien paritalojen asukkaita palvelevien autopaikkojen siirtoa nykyisiltä paikoilta paritalorakennusten läheisyyteen ilman merkittäviä lisärasituksia rakennukselle Kivimäentie 8 A:lle ei nykyisen tonttitehokkuusluvan vallitessa ole mahdollinen ja ellei vuokratulle alueelle sallita sijoittaa autopaikkoja. Katson myös, että määräaikaisen siirtokelvottoman vuokrasopimuksen allekirjoittaminen ilman mainintaa vuokra-ajan pidentämismahdollisuudesta tai ilman siirtorajoituksia on kohtuuton.

Rakennuksen Kivimäentie 8 B:n lopputarkastuksessa rakennustarkastaja oli edellyttänyt, että viralliseen kaavakarttaan merkitään rakennukselle johtava tonttiliittymä ennen pikimmiten suoritettavan lopputarkastusmerkinnän antamista.

Katson edelleen, että oheisen asian käsittely on kaupungin osalta täysin poikkeuksellinen. Tähän käsitykseen on yhtynyt usea korkeassa asemassa oleva kaupungin palveluksessa ja sen ulkopuolella oleva viranhaltija. Katson itse, että kaupungin sekä viranhaltijat sekä päättäjät ovat syyllistyneet sekä tahalliseen kiusantekoon että syrjintään. Jatkuva yli 10 vuotta kestänyt pallottelu vähämerkityksellisessä asiassa asettaa allekirjoittaneen hyvinvoinnin ja terveyden vaaralle alttiiksi.

Päätösesitys:

Allekirjoittanut esittää, että asia käsiteltäisiin uudestaan "pienehkönä kaavamuutosasiana", jossa päätetään luovuttaa alue liitettäväksi kaavamuutoksen hakijoille niinkuin kaavamuutoksen valmistellut aluearkkitehti alkujaan oli valmistellut ja jota kukaan osanotto- ja vuorovaikutustilaisuuden osanottajista ei aikanaan kutsussa vaaditulla tavalla "kirjallisesti 14 vuorokauden sisällä " vastustanut.

Liitän myös oheen aikanaan vuonna 2004 keskusteluissa olleen piirroksen kaavaehdotuksesta.

Olen valmis niin vaadittaessa allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen. Katson kuitenkin, että on kaupungin ja kaikkien edun mukaista lopettaa erittäin vähämerkityksellisen asia käsittely neuvotteluteitse mieluummin kuin jäädä odottamaan asian oikeudellista käsittelyä. Myöskin tulisi selvittää neuvotteluteitse, mitä e.m. päätöksessä mainitut ehdoissa mainitut "vähäiset muutokset ovat mahdollisia" konkreettisesti tarkoittavat. Olen yrittänyt asiaa selvittää kirjeessä mainittujen henkilöiden ja maankäyttöjohtaja Juha-Veikko Nikulaisen kanssa saamatta kuitenkaan edes yhteistä puhelinyhteyttä aikaiseksi.

Pidän kohtuuttomana, että joudun jo kolmannen kerran hakemaan asemakaavamuutosta samoin perustein, kun ensimmäisellä kerralla vuonna 2004, jolloin hakemukseni sisältö syntyi kaupungin aloitteesta kevyen liikenteen väylän levennyksen osoittauduttua kaupungille tarpeettomaksi. Samanaikaisesti saman kadun eteläpäässä kaavoitettiin kahden päiväkodin sisääntulon edessä oleville kahdelle omakotitalolle kaupungin kustantamana. Niinikään kaavan muuttaminen EV-alueeksi rakennukseemme kiinni ja vastustuksestamme huolimatta ja ilman, että kaavapäätöksestä olisi allekirjoittaneelle ilmoitettu, pidän MRL:n vastaisena. Maanvuokran maksaminen alueesta, joka osin toimii talvisin lumen varastointialueena tuntuu niin ikään kohtuuttomana kun järjestelyä vertaa muihin ratkaisuihin kyseisen tien varrella ja yleisesti.

Kunnioittaen

Veikko Stude

Veikko Stude

Kauppat. Maisteri Vantaan kaupungista

29.9.2014

NYKYINEN TONTTI 2222,2 m²
 NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS
 2222,2 m² x e0,3 = 666,7 m²
 KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 232,5 m²
 JÄLJELLÄ OLEVA RAKENNUSOIKEUS 434,2 m²

KIVIMÄENTIE

UUSI 2 AP

VANHA 2 AP
 AUTOKATOS

VANHA ASUINRAKENNUS A

7

UUSI ASUINRAKENNUS B
 n. 200 m²

UUSI AITA KORK. 2000 mm

UUSI AITA KORK. 2000 mm

128

DPI

ARHITTEHTUURITOIMISTO OJESSEN PETRI SÄMPÄLÄ OY
 MÄKILÄNIE 9 14100 TAMPERE Puhutti-030027 030-333707
 E-mail: ojesse@ojesse.fi, petri.sampela@ojesse.fi

29.12.2004

ASEMAPIIRROS RAKENNUSLUVAN HAKUVAIHEESSA
 LUONNOS

1:200

P

