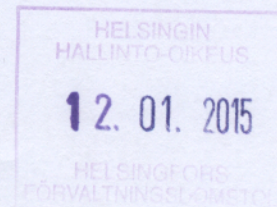


00168/15/2299 1

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
9.1.2015



helsinki.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen sekä kaupunginhallituksen 17.11.2014 pykälä 25 päätökseen.

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 25.8.2014 pykälä 26/Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Rn:o 92-17-9908-1

Tyytymättömänä Vantaan kaupungin päätökseen 17.11.2014 pyydän oikaisua e.m. päätökseen seuraavilta osin ja seuraavin perustein:

Tausta

Allekirjoittanut on 25.8.2014 tehnyt jättänyt oikaisuvaatimuksen kaupungin päätökseen

- hylätä allekirjoittaneen kaavamuutoshakemuksen nro 002035 ja samalla päättänyt muuttaa kevyen liikenteen väylä käyttötarkoitukseltaan EV-alueeksi ja suojaviheralueeksi. Kyseistä päätöstä eikä perusteita ole tiedotettu allekirjoittaneelle asianmukaisesti valituskelpoisella päätöksellä muutoksenhakuohjeineen.
- Ajoyhteyden aikaansaamiseksi ja lohkomisedellytysten luomiseksi kaupunki esitti maanvuokraneuvotteluja keväällä 2014. Neuvotteluista sovittiin pidettäväksi pöytäkirjaa ja tavoitteeksi asetettiin yhteisesti hyväksytyn sopimuksen laatimisen. Sovittiin, että ennen sopimuksen viemistä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi, sopimus esitetään molempien osapulten hyväksyttäväksi. Kuten pöytäkirjanotteesta ilmenee, näin ei tapahtunut, vaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle vietiin kaupungin itse laatimansa keskeisiltä osin hyväksymiskelvoton esitys, lohkomisedellytykset eivät kaupungin ehdotuksen mukaan toteudu, alueen vuokraoikeus on siirtokelvoton, aluevuokraoikeus on määräaikainen ja alueen pääasiallinen hallinta on kaupungilla, alueelle voidaan rakentaa kaapeleita, puhelinkoppi ja muita mahdollisia rakennuksia. Näin ollen kaupunki on varannut itselleen kaikki tai pääosan oikeuksista ja velvollisuudet on siirretty vuokramiehelle. Ajo-oikeus ilman paikoitusmahdollisuutta rakennusten läheisyyteen eivät vastaa yhteisesti sovit-
tuja neuvottelutavoitteita, eikä lohkomismahdollisuus ole toteutettavissa ilman rakennuksille kuuluvia autopaikkoja. Lisäksi kaupungin rakennustarkastaja on edellyttänyt tonttiliittymän merkitsemistä ajoyhteyksineen viralliseen asemakaavakarttaan ennen kuin rakennuksille myönnettävää toistaiseksi puuttuva lopputarkastusmerkintää.
- Kaupunki omassa tekstissään kirjoittaa, että "sopimusluonnos" on luovutettu allekirjoittaneelle "katsottavaksi", mikä on aivan muuta kuin tarkasteltavaksi ja hyväksyttäväksi ennen sopimuksen viemistä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi.
- Allekirjoittanut on esittänyt keskeiset kaavamuutoshakemuksessaan nro 002035 23.3.2012 päivältä ja maanvuokraneuvotteluissa käsitellyt asiakohdat muutosesityksessään, mutta niiden hyväksymisen ei niiden vähämerkityksellisyydestä itselleen huolimatta ei oltu katsottu olevan edellytyksiä. Huomattakoon lisäksi, että kaupunki on vuonna 2004 eli yli kymmenen vuotta sitten tarjonnut kyseistä aluetta itselleen tarpeettomana liitettäväksi allekirjoittaneen tonttiin, mutta yksipuolisesti peräytynyt perusteita tarjouksestaan.
- Kaupunki on lisäksi kesken neuvottelujen hakenut lainhuudon neuvottelun alaiselle vuokra-alueelle. Lainhuutoa ei olisi tullut hakea niin kauan neuvottelun kestäessä ja niin kauan kuin kaavamuutosnumero 002035 lainvoimaisuus on vahvistettu.

- kaupunki on ehdotuksessaan määritellyt EV-alueen ja suojaviheralueen rajan kulkemaan yhteiseen allekirjoittaneen rajaan liittyen rajanaapuria kuulematta. Katson, että Maankäyttö ja rakennuslain kirjaimen ja hengen mukaan kaavoituksella ei saa aiheuttaa hakijalla huomattavaa taloudellista tai muuta haittaa. Kaupunki on lisäksi varannut itselleen lumivaran vuokra-alueelta allekirjoittaneen kustantamana. Yleisen Ev-alueen rajan kulkeminen aivan allekirjoittaneen julkisivuportaikossa kiinni aiheuttaa huomattavan turvallisuusriskin.
- Maanvuokraneuvottelun yhteydessä maankäyttöjohtaja ilmoitti, että tarvittaessa uusi kaavamuutoshakemus voidaan käynnistää viivyyksettä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, jotta m.m. Lohkominen voitaisiin toteuttaa. Allekirjoittanut on laadituttanut hakemuksen arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:llä, kaupunki Juha-Veikko Nikulainen on lupauksestaan huolimatta kieltäytynyt käsittelemästä hakemusta. Lupauksesta kaavamuutoksen käynnistämismaphdollisuudesta on olemassa selkeät todisteet, todistajat nimetään myöhemmin.

Vaatimus:

Vaadin, että kaupungin tekemä päätös kevyen liikenteen väylän muuttaminen Ev-alueeksi totetaan lainvoimattomaksi,

- koska ei ole selvitystä kaavamuutoksen synnystä ja perusteista, miten kyseinen päätös on syntynyt, kuka muuttamista on esittänyt, onko naapureita kuultu, onko päätöksestä tiedotettu asianosaisille jne.
- Kunnes on selvitetty, että allekirjoittaneen hakemaa kaavamuutosta numerolla 002035 on käsitelty asianomaisissa elimissä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunginhallituksessa ja valtuustossa.
- Kunnes on selvitetty, että aikaisemmista kaavamuutoksien käsittelyistä ja valituskelpoisista päätöksistä valitusohjeineen on tiedotettu hakijalle asianmukaisesti. Ellei näin ole toimittu, on käyttö-tarkoitusmuutos Ev-alueeksi edelleen lainvoimaton.

Vaadin lisäksi, että kaupungin päättämä kaupunginhallituksen päätös 25.8.2014 oikaistaan tai peruutetaan siltä osin kuin päätös loukkaa hakijan laillisia oikeuksia seuraavin perustein

- neuvotteluissa sovimme lähtökohdista, että alue tulee olla lohkottavissa kuten vuonna 2004 yhteisesti sovittiin
- Neuvotteluissa sovimme, että ennen asian viemistä edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, sopimus on kommentoitavissa ennen sopimuksen allekirjoittamista, että sisältö vastaa sovitua. Näin ei tapahtunut. Allekirjoittanut esitti, että nykyisessä rakennusluvassa olevat autopaikat siirretään asuntojen läheisyyteen, etenkin kun ajoyhteys nyt on laillisesti myönnetty rakennuksille.
- Suoja-alue eli Ev-alue ei voi ulottua allekirjoittaneen tontin rajalle eikä rakennukseen ja sen sisäänkäyntiin rajoittuen. Asiasta ei ole kuultu rajanaapuria ja kyseinen kohta tältä osin on lainvastainen ja kohtuuton, naapuruussuhteita säätelevä 4 metrin suoja-alue.
- Neuvottelussa olleet lohkomisedellytykset jäivät toteutumatta, ellei autopaikkoja siirretä tontille, jolla rakennukset sijaitsevat.
- Rakennustarkastajan vaatimusta ajoyhteyden ja tonttiliittymän piirtämistä viralliseen kaavakarttaan ei voida toteuttaa ilman merkintää autopaikoista sekä tonttiliittymästä.
- Neuvotteluissa todisteellisesti sovimme, että edelläolevat vaatimukset ovat toteutettavissa tarvittaessa myös uuden kaavamuutoksen tai oikaisun avulla, jonka käynnistämiseen kaupunki ilmoitti valmiutensa. Allekirjoittanut on jättänyt ehdotuksensa, jonka käsittelystä maankäyttöjohtaja todisteellisen lupauksensa vastaisesti on kieltäytynyt.

- Vuokrasopimuksen määräaikaisuus ilman kaavaan merkittyä tonttiliittymää autopaikkoineen on kohtuuton. Lisäksi siirtokelvottomuutta esimerkiksi kaupan yhteydessä rakennuksen uudelle omistajalle on pidettävä kohtuuttomana eikä näin ollen voi olla hyväksyttävissä.

Vaadin, että kaavamuutos todetaan laittomaksi. ja että kaupunginhallituksen maanvuokrasopimus kokonaisuudessaan peruutetaan tai neuvotellaan uudestaan molemminpuolin hyväksyttävän kohtuullisen sopimuksen aikaansaamiseksi.

Vaadin lisäksi, että kaupungin ajoyhteyden poistamisuhka 31.12.2014 kielletään toistaiseksi ja ainakin siihen saakka, kunnes oikaisuvaatimukset on käsitelty ja kunnes Oikeuskanslerille kaavamuutoksen käsittelystä tehty kantelun päätös on tehty.

Maanvuokrasopimusta esitettyssä muodossa on pidettävä kohtuuttomana ja neuvotteluissamme sovittu vastaisena. Esitettyssä muodossa allekirjoittaneelle jää velvollisuudeksi miltei ainoastaan maksajan velvollisuus ilman minkäänlaisia oikeuksia. Vuokran periminen kaupungin käyttämästä lumivara-alueesta sekä muista sipimuksessa kuuluvista oikeuksista sisältyvät kiinteistöverosta maksettaviin kustannuksiin, totean lopuksi lisäksi, että saman Lintukallion eteläpäässä oleville päiväkotien luona oleville rakennuksille on myönnetty saman kaavakäsittelyn yhteydessä ajoliittymät ajo-oikeuksineen. Kaavapäätöksessä todetaan, että ajoyhteyden käyttö edellyttää ajoradan erottamista jalankulkureitistä, mihinkään toimenpiteisiin asiassa ei ole ryhdytty eikä saamani tiedon mukaan olla tarkoitustakaan ryhtyä.

Koska maanvuokrasopimusasiaa käsiteltiin uudestaan kaupunkisuunnittelujohtajan kanssa 7.1.2015 ainakin toistaiseksi tuloksetta kanssa. Pyydän, että saisin luopua oikaisuvaatimuksesta tai täydentää sitä uusien neuvottelujen tuloksista riippuen.

Liitän myös oheen kaavamuutoshakemukseni 002035, jota käsitykseni mukaan ei ole käsitelty ja johon en ole saanut valituskelpoista päätöksestä (lähetän erikseen postitse).

Veikko Stude
Kauppat.maisteri
Kivimeäntie 8 A, 01620 Vantaa
Email: veikko.stude@stude.fi
Puh. 045-6702900