

31  
- 154  
14  
+ 186  
50

## Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 12. 06. 2008

Liitteitä 3 IVU 1791/1/08

4103

*Lähetä*

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Valitus Helsingin kaupungin asemakaavan hyväksymistä ja muuttamista koskevassa asiassa

### 1. Päätös, johon haetaan muutosta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 13.5.2008 nro 08/0475/5 koskien muutoksenhakijoiden Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavaa ja asemakaavan muutokseen liittyvästä päätöksestä 24.10.2007 § 278 tekemää valitusta.

## 2. Muutoksenhakijat

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helsinki

Puhelin:

## 3. Vaatimukset

Hallinto-oikeuden ja kaupunginvaltuuston päätökset tulee kumota ja kaava palauttaa uuteen valmisteluun siten, etteivät voimassaolevan rasitesopimuksen mukainen tierasite ja muut rasitteet muutu tai että tie ja kaikki muutkin rasitesopimuksen mukaiset rasitteet tontille 18 (nykyiselle tontille 91-34-69-17) järjestetään kaupungin omistaman alueen kautta, koska

- 1) tontille 18 ei ole voimassaolevaa tierasitettä eikä muitakaan rasitteita, ja
- 2) kaavaa valmisteltaessa muutoksenhakijaa ei ole lainmukaisesti kuultu.

## 4. Perustelut

Muutoksenhakijat viittaavat kaupunginvaltuuston päätöksen osalta hallinto-oikeudelle tekemässään valituksessa (liite 2) ja antamassaan vastaselityksessä (liite 3) esittämiinsä seikkoihin ja perusteluihin toiston välttämiseksi.

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen osalta muutoksenhakijat toteavat seuraavaa:

Hallinto-oikeuden päätöksessä (s. 5, kpl 3) katsotaan, ettei kirjeen lähettäminen (ja siten asianmukainen tiedottaminen) muille kuin niille, joille lisämaan ostomahdollisuutta

tarjotaan, olisi ollut tarpeellista. Asia ei kuitenkaan ole näin yksinkertainen, koska po. olevaa tonttia 91-34-69-17 (jäljempänä ”tontti 17”) ja muutoksenhakijoiden tonttia 91-34-69-16 (jäljempänä ”tontti 16”) koskee voimassaoleva 3.3.2005 tehty *rasitesopimus, jonka perusteena olleet olosuhteet ovat kaavoitusratkaisulla olennaisesti muuttuneet.*

Rasitteet ovat lähtökohtaisesti sopimusperusteisia ja po. rasitesopimusta tehtäessä rasitteiden rasittavuus tontin 16 osalta on arvoitu ottaen lähtökohdaksi tontti 17 (koko, rakennusoikeus yms.). Lisämaan liittäminen tonttiin 17 sekä tontin 17 rekisteriyksikön muutos aiheuttaa sen, että muutoksenhakijoiden omistamaan tonttiin 16 kohdistuva tosiasiallinen rasite ei enää vastaa rasitesopimuksen mukaista rasitetta, sekä sen, ettei rasitesopimuksen toista osapuolta, tonttia 17, enää rekisterimuutoksen jälkeen ole edes olemassa. Tonttien 16 ja 17 olisi tullut ennen lisämaan liittämistä koskevaa sopimusta tai sen yhteydessä neuvotella ja sopia uudesta rasitesopimuksesta KML 160 §:n mukaisesti koskien uutta rekisteriyksikköä. Kyseisessä tapauksessa ei kuitenkaan rasitteen muutoksesta ole osapuolten kesken sovittu tai neuvoteltu, eikä *tontin 16 omistaja ole ollut edes tietoinen tontin 17 ja kaupungin välisestä sopimuksesta lisämaan ostosta*, koska tontin 16 omistajaa ei asiasta tiedotettu, eikä häntä asiassa kuultu tai ~~pyydy~~ sopimaan hänen kanssaan rasitteen järjestämisestä.

Muutoksenhakijat olisivat tulleet katsoa mitä suurimmassa määrin asianosaisiksi ja osallisiksi tontin 17 kaavoitukseen liittyvässä lisämaan ostoprosessissa. Kun kaupunki ei ole tiedottanut muutoksenhakijoita asiassa, on katsottava, ettei kaavoittaja ole täyttänyt sille maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 8. luvun 62 §:ssä asetettua velvollisuuttaan tiedottamisesta kaavoitukseen osallisille.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan (s. 6 kappale 2), että kun ”asemakaavan tonttijako on ainoastaan ohjeellinen eikä kaavalla edellä todetun mukaisesti ole välitöntä vaikutusta tonttiin 16 kohdistuviin rasitteisiin, ei kaavoitusmenettelyn lainmukaisuus ole edellyttänyt, että Jauhiaisille varataan tilaisuus tulla erikseen kuulluksi.” Tähän voidaan kuitenkin todeta, että välillinen vaikutus on merkittävä ja ratkaisee pitkälti vain muodollisesti kiinteistötoimituksessa vahvistettavat rasitteet.

Hallinto-oikeuden päätöksessä aivan oikein myös todetaan (s. 6 kappale 1) seuraavasti: ”Erillinen tonttijako on aina sitova ja sen mukaiset tontit muodostetaan

kiinteistönmuodostamislain mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Tässä toimituksessa on kiinteistönmuodostamislain 159 §:n mukaan *määrättävä se kiinteistö, jonka hyväksi aiemmin perustettu rasite jää voimaan.* (kurs. tässä)” Lähtökohtanahan siten on, että olemassa olevat rasitteet jäävät voimaan tonttijaon yhteydessä. Kaavan ohjeellinen tonttijako on siten varsin määräävä ja kiinteistötoimituksessa asianosaisten mahdollisuudet vaikuttaa kaavoituksessa tehtyihin periaateratkaisuihin sangen rajalliset.

Edellä ja aiemmin mainituilla perusteilla muutoksenhakijoita olisi tullut tiedottaa tontin 17 omistajien lisämaan ostomahdollisuudesta, jotta muutoksenhakijat olisivat voineet jo kaavoituksen yhteydessä esittää mielipiteensä, jolloin heillä vielä olisi ollut todellinen vaikutusmahdollisuus, ja mahdollisesti myös sopia rasitteen muuttamisesta tontin 17 omistajien kanssa. Käytännössä muutoksenhakijoille ei liene mahdollisuuksia tosiasiallisesti vaikuttaa rasitteen käsittelyyn kiinteistötoimituksessa, mikäli kaava jää tällaisenaan voimaan.

Edellä mainittuun ja asiassa aiemmin esitettyyn perustuen muutoksenhakijat katsovat, että hallinto-oikeuden päätös tulisi kumota vaaditulla tavalla.



Helsingissä 11. kesäkuuta, 2008

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Liitteet:

- 1) valituksenalainen päätös
- 2) Valitus
- 3) Vastaselitys