

06917/07/4103

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS	
30-11-2007	
Jätti	Idhetti
Liitt.	3 Valtak.

Helsingin hallinto-oikeudelle

Valitus Helsingin kaupungin asemakaavan hyväksymistä ja muuttamista koskevasta päätöksestä

1. Päätös, johon haetaan muutosta

Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 278 §, 24.10.2007 (kopio päätöksestä liitteenä 1), Maunulan koillisosan (osia Oulunkylän ja Pakilan kaupunginosista Tuusulanväylä länsipuolella) asemakaavan hyväksyminen ja asemakaavan muuttaminen (nro 11570). (Jäljempänä ”Kaava”)

2. Muutoksenhakijat

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Helsinki

Postiosoite:

Puhelin:

3. Vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös 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

4.1 Taustaksi

Maunulan koillisosan asemakaavan muuttamista valmisteltaessa Helsingin kaupunki on kuullut Maunulan alueen asukkaita. Kaavamuutoksen myötä syntyvät uudet asuinalueet siirtyivät lähemmäs Länsi-Pakilaa, jonka asukkaat vaativat uuden asuinalueen ja Pakilan välissä sijaitsevan metsäkaistaleen säilyttämistä. Suojellun Patterimäen alueen ja vastarakennetun vanhusten polun takia korttelin 34069 viereisen alueen rakentamissuunnitelmista luovuttiin ensimmäisten keskusteluiltojen tuloksena. Myös

viimeisen keskusteluillan aikana suunnitelmissa oli, ettei korttelin 34069 tontteihin esitetä lisättäväksi lisämaata, missä käsityksessä muutoksenhakijat myös koko ajan olivat.

Kaupunginarkkitehti kertoi jälkikäteen lisänneensä lautakunnan esitykseen 8.6.2006 ”tasa-arvon” vuoksi lisämaakaistaleen jokaiseen rajatonttiin. Korttelin 34069 kohdalle oli kuitenkin asetettu lisäehto, jonka mukaan lisämaan ostamisen edellytyksenä on, että lisämaakaistaleen ostaa kolme vierekkäistä tonttia. Tämä on todettu arkkitehdin reunatontin omistajille 8.6.2006 lähettämässä kirjeessä, jolla tiedustellaan halukkaita lisämaan ostajia. Muutoksenhakijat eivät ole tätä kirjettä saaneet tai aiemmin nähneet, koska heille ei lisämaata tarjottu. Kaupunkisuunnitteluvirastossa pidetyn tilaisuuden jälkeen ilmeni kaksi vierekkäistä ostajaa (91-34-69-5 uudessa kaavassa tontti 19) omistaja ja tontin 91-34-69-17 omistaja.

Virasto on päättänyt myydä lisämaata kahdelle halukkaalle. Kaupunki ei tällöin kuitenkaan huomannut kahden laajennettavan tontin perustavanlaatuisista eroa. Tontti 91-34-69-19 rajoittuu Saarnaajantiehen eikä tarvetta kulkuyhteyksien järjestämiselle ole. Muutoksenhakijoiden takana sijaitseva tontti 91-34-69-17 sen sijaan muuttui lisämaan johdosta *uudeksi tontiksi 18, jolla ei ole suoraa yhteyttä tielle.*

4.2 Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Kiinteistömuodostamislain (554/95) mukainen rasite voidaan pääsääntöisesti perustaa jos oikeutettu ja rasiitettu kiinteistö ovat sopineet asiasta (KML 156 § 1. mom.). Ilman kiinteistönomistajien suostumusta mahdolliset pakkorasitteet (KML 156 § 1. ja 2. mom.) ovat toissijaisia sopimusperusteiseen rasitteeseen nähden.

Myös rasiitteen muutokset toteutetaan pääsääntöisesti osapuolten välisellä sopimuksella (KML 160§).¹ Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (227/94) todetaan rasiitteen muutoksista mm. seuraavaa:

¹ Lähtökohta rasiitteen perustamisessa ja muuttamisessa on sama myös Yksityistielain (358/62) mukaista tieoikeutta arvioitaessa.

”..Samoin rasitteen käytössä tapahtuvat muutokset saattavat lisätä merkittävästi rasitteen rasittavuutta ja aiheuttaa näin rasitetun kiinteistön kannalta rasiteoikeuden tarkistamisen tarvetta. Lakiehdotuksessa lähdetäänkin siitä, että olosuhteiden muuttuminen ja rasitteen rasittavuus voitaisiin nykyistä paremmin ottaa huomioon ja tällöin tarvittaessa muuttaa tai lakkauttaa rasite..”

”159 §. Kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää, että toimituksissa, joissa rekisteriyksikön alue muuttuu, selvitetään myös ennestään olevat rasitteet ja annetaan niistä tarpeelliset määräykset..”

”160 §. Pykälän säännökset koskevat rasitteen siirtämistä rasitetun kiinteistön alueella sekä rasiteoikeuden muuta muuttamista.

Olosuhteiden muutokset, kuten uusien rakennushankkeiden toteuttaminen rasitetun rekisteriyksikön alueella, voivat aiheuttaa tarvetta rasitteen siirtämiseen tai muuhun muuttamiseen. Jos asianosaiset sopivat siirtämisestä tai muuttamisesta eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan tai rakennuskaavan toteuttamista, voidaan näin menetellä..”

Kyseisessä tapauksessa tontin 91-34-69-17 (jäljempänä ”**tontti 17**”) ja tontin 91-34-69-16 (jäljempänä ”**tontti 16**”) omistajat ovat tehneet 3.3.2005 rasitesopimuksen koskien tierasitetta sekä määrättyjen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamista tontin 16 alueella (kopio rasitesopimuksesta liitteenä 2). Sopimuksen mukaiset rasitteet on merkitty kiinteistörekisteriin 6.6.1995. Rasitteet ovat siis lähtökohtaisesti sopimusperusteisia, jolloin sopimusta tehdessä rasitteiden rasittavuus tontin 16 osalta on arvoitu ottaen lähtökohdaksi tontti 17 (koko, rakennusoikeus yms.). Myös muutoksenhakijat ovat tonttia ostaessaan varautuneet rasitesopimuksen mukaiseen rasitteeseen ja rasitukseen perustuen rasitesopimukseen, joka myös vaikuttaa tontin arvoon.

Kaavan valmisteluvaiheessa on Helsingin kaupunki tarjonnut joillekin tonteille korttelissa 34069 mahdollisuutta ostaa lisämaata (kirje liitteenä 3). Tätä mahdollisuutta on myös tarjottu tontin 17 omistajalle. Tontin 17 omistajan ja kaupungin kesken onkin sovittu lisämaan ostosta ja tämä lisämaa on myös merkitty Kaavan kaavakarttaan. Liitettävän lisämaan tehokkuusluku on sama kuin tontilla 17, jolloin tontin 17 rakennusoikeus siis myös kasvaa

lisämaan oston myötä. Lisämaan liittämisen johdosta myös tontin 17 rekisterinumero on Kaavassa muuttunut, jolloin tontista muodostuu uusi rekisteriyksikkö, tontti 18.

Edellisessä kappaleessa mainittu lisämaan liittäminen tonttiin 17 sekä tontin 17 rekisteriyksikön muutos aiheuttaa sen, että 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. Näin ollen 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, tai tie ja kunnallistekniikka tontille 17 olisi tullut järjestää jollain muulla tavalla.

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 ostoprosessissa, koska tontin 16 omistajaa ei asiasta tiedotettu, eikä häntä asiassa kuultu tai pyritty sopimaan hänen kanssaan rasitteen järjestämisestä².

Vaikka siis tontin 16 omistajan voidaan katsoa mitä suuremmassa määrin asianosaiseksi ja osalliseksi tontin 17 Kaavoitukseen liittyvässä lisämaan ostoprosessissa, tonttia 16 rasittavan rasitesopimuksen ja tämän sopimuksen mukaisen rasittavuuden lisääntymisen johdosta sekä rekisteriyksikön muutoksen johdosta, ei kaupunki ole tiedottanut tontin 16 omistajaa asiassa, jolloin rasitteen muutoksesta olisi voitu neuvotella asianosaisten kesken.

Onkin katsottava, ettei kaavoittaja ole täyttänyt sille maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 8. luvun 62 §:ssä asetettua velvollisuutta tiedottamisesta kaavoitukseen osallisille, joka on johtanut siihen, että Kaavassa on tehty maankäytöllinen ratkaisu vastoin voimassaolevaa rasitesopimusta, neuvottelematta ja sopimatta rasitteen muutoksesta rasitesopimuksen osapuolten eli tontin 16 ja 17 omistajien välillä KML 160§ mukaisesti³. Koska myös tontin 17 rekisteriyksikkö on muuttunut, on katsottava, ettei voimassaoleva rasitesopimus edes koske tätä uutta tonttia 18.

² Kuten ilmeisesti myöskään Helsingin kaupunki ei kaavoitusta valmistelleessa ja tontille 17 lisämaata tarjotessaan ole millään tavalla huomionut rasiteoikeutta.

³ Jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteidenkin mukaan kolmannen tahon, eli tontin 16 omistajan sopimusperusteisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei voida muuttaa kaupungin ja tontin 17 omistajan välisin sopimuksin

Kaavoittajan toiminta asiassa ei myöskään ole ollut hallintolain (434/2003) 2 luvun 6 § mukaisen yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vaatimuksen mukaista.

Helsingissä 30. marraskuuta, 2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Liitteet:

- 1) valituksenalainen päätös
- 2) rasitesopimus
- 3) kirje lisämaata koskien