

0
1-201
01.06.2005
545/1/05
2 lit.

1 (4)

OIKEUSKANSLERILLE

ASIA

Kantelu Helsingin kaupungin maankäyttösovimuksessa perimän korvauksen johdosta.

XXXXXXXXXXXXX kuolinpesä (osakkainaan XXXXXXXXXXXX allekirjoittanut XXXXXXXX XXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX) omisti yhdessä Rauni Kivistö-Vepsäläisen kanssa Helsingin kaupungin Lauttasaaren kaupunginosan korttelissa 31136 olevan tontin nro 2. Tontille on 1960-1970-luvulla rakennettu pinta-alaltaan noin 5.600 kem²:n suuruinen rakennus, joka on ollut useiden pitkäaikaisten vuokralaisten toimesta pienteollisuus-, toimisto- ja varastokäytössä.

Kun aivan tontin lähiympäristössä on rakennettu uusia asuinkerrostaloja ryhdimme tutkimaan mahdollisuutta muuttaa tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa kaksi asuinkerrostaloa.

Keskustelimme asiasta Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö Mikael Nordqvistin kanssa huhtikuussa 2003. Hän piti kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta hyvänä ajatuksena ja muutoinkin esitettyjä alustavia suunnitelmia, jotka päättyivät noin 6.000 kem²:n rakennusoi-keuteen, lähtökohtaisesti hyväksyttävänä. Samassa yhteydessä keskusteltiin siitä, tulisiko kaupunki perimään suoranaisten kaavanlaatumiskustannusten lisäksi jotain muuta korvausta kaavamuutoksesta. Sain osastopäällikkö Nordqvistilta selvän lupauksen siitä, ettei mitään kaavoitus- tms. korvausta tule muutoksen johdosta maksettavaksi, koska kiinteistö on tällä hetkelläkin rakennettu ja tuottavassa vuokrauskäytössä. Siten kaavamuutoksen vaikutus ei ole merkittävä.

Näiden tietojen varassa jatkoimme toimeksiantoamme Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitoselle asemakaavamuutoksen suunnittelemiseksi ja teimme tontin kaupasta esisopimuksen tulevan rakentajan kanssa ja informoimme suunnitelmistamme päävuokralaista, joka vuokrasopimuksen mukaista vuoden irti-

sanomisaikaa noudattaen irtisanoi vuokrasopimuksen päättymään kesäkuun lopussa v. 2004. Kun asia oli siinä vaiheessa, että se oli etenemässä kaupunkisuunnittelulautakunnan luottamusmieskäsittelyyn minulle kuitenkin ilmoitettiin Mikael Nordqvistin toimesta, että kaupunki haluaa periä korvausta kaavamuutoksen johdosta. Kun huomautin, että minulle oli nimenomaan vakuutettu, ettei tällaista korvausta peritä, minulle vastattiin, että korvauksen periminen tontin omistajalta on säännönmukaista kaikissa kaavoitusasioissa ja ettei tästä periaatteesta voida tälläkään kohtaa poiketa. Kaupungin edustajat katsoivat, että tontin omistajat saavat kaavamuutoksen johdosta hyödykseen merkittävää tontin arvonnousua.

Millään kaupungille syntyvillä tai jo syntyneillä kustannuksilla vaatimusta ei yritettykään perustella. Toteamukseeni, ettei lainmukaisia edellytyksiä korvauksen perimiselle mielestäni ole, minulle vastattiin, että siinä tapauksessa kaavamuutoshanke "hautautuu" joko kokonaisuudessaan tai ainakin huomattavan pitkäksi aikaa, kun asiaa selvitetään. Olimme tehneet esisopimuksen tontin myynnistä ja talon päävuokralaisen vuokrasopimus oli juuri päättynyt. Kaavoituksen viivästyminen tai alkuperäiseen tilanteeseen palaaminen olisi merkinnyt huomattavia taloudellisia vahinkoja mm. esisopimussanktioiden ja vuokratulomenetysten muodossa. Meille ei siten käytännössä jäänyt muuta mahdollisuutta kuin yrittää neuvotella kaupungin vaatimaa summaa edes hiukan kohtuullisemmaksi. Lopputulokseksi tuli oheisen liitteen 1 mukainen sopimus, jossa tontin omistajat suorittavat kaupungille korvausta tontin "rakentamismahdollisuuksien parantumisesta" 120.000 euroa.

Käsitykseni mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaan kunta voi kehittämiskorvauksena periä maanomistajalta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen perusteella kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Siltä osin kuin kustannukset aiheutuvat laajempaa aluetta palvelevan rakenteen rakentamisesta, kustannukset on jyvitetävä kaikkien siitä hyötyvien tonttien kesken. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin yleisiin alueisiin liittyviä kustannuksia voidaan ottaa huomioon edellyttäen, että ne palvelevat kaava-alueella merkittävässä määrin. Kunnan jo toteuttamien toimenpiteiden kustannusten (osittainkin) periminen edellyttää, että kaavan tuottama hyöty on maanomistajalle erityisen merkittävä. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta.

Nähdäkseni tässä tilanteessa kaupungilla ei ole ollut lainkaan sellaisia tonttia merkittävästi hyödyttäviä kustannuksia, joita se olisi voinut em. lainkohdan nojalla tontin omistajilta periä. Kaupunki on erikseen laskulla 17.9.2004 laskutta-

nut meiltä sille kaavoituksesta aiheutuneet kustannukset 3.668 euroa (liite 2). Kaupungilla, kaavoitusmonopolin omatessaan, on kuitenkin ollut käytännön mahdollisuus "pakottaa" tontin omistaja "suostumaan" sopimukseen, jolla tontin omistaja sitoutuu maksamaan huomattavan korvauksen kaupungille.

Pyydän Teitä, herra oikeuskansleri, ottamaan kantaa siihen, onko tällainen menettely laillista ja hyvän hallintotavan mukaista. Vaikka näennäisesti maanomistaja "suostuu" korvauksen maksamiseen, niin tosiasiallisesti hän joutuu sen tekemään sen vuoksi, että muuta vaihtoehtoa ei ole. Kaavoitusta ei tapahdu, jos korvaukseen ei suostuta. Mielestäni ei voine olla lainmukaista, että sopimusperusteisena korvauksena vaaditaan suurempia summia kuin mitä kaupunki olisi lain nojalla oikeutettu perimään.

Käsitykseni mukaan perittävän korvauksen tulisi perustua nimenomaan kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin, ei tontin omistajan saamaan hyötyyn tai arvonnousuun. Viimeksi mainitusta seikasta 60 % ainoastaan muodostaa enimmäismäärän perittävälle korvaukselle. Tässä tapauksessa ja ymmärtääkseni täysin yleisestikin kunnat kuitenkin perustelevat tontin omistajalle korvauksia pelkästään tonttien arvonnousuun nojautuen. Tällainenkaan menettely ei mielestäni ole lain mukaista. Lain sisältö, jonka mukaan korvausten tulee perustua kaupungille aiheutuviin tai aiheutuneisiin kustannuksiin, tulee näin meneteltäessä sivuutetuksi, kun korvausta peritään arvonnousun perusteella täysin siitä riippumatta, syntyykö kaupungille kustannuksia joko lainkaan tai ainakaan arvonnousun edellyttämää määrää.

Meidänkin tapauksessamme kaupungin vaatimus perustui yksinomaan laskelmaan tontin omistajan saamasta arvonnoususta. Käsitykseni mukaan tällainen laskentakaava on lain vastainen, kun arvonnousu pitäisi ottaa huomioon (korvausta rajoittavana tekijänä) vasta, jos todelliset kaupungille aiheutuvat kustannukset ylittävät 60 % maanomistajan saamasta hyödystä. Menettely, jossa korvauksen vaatiminen ja laskeminen ensisijaisesti ja käytännössä yksinomaisesti perustuu maanomistajan saamaan hyötyyn, on saamani käsityksen mukaan täysin yleinen, jollei suorastaan poikkeukseton, sekä Helsingissä

että muissakin suurissa asutuskeskuksissa.

Helsingissä 30. toukokuuta 2005

XXXXXXXXXXXX kuolinpesän ja XXXXXXXXXXXXXXX puolesta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX Helsinki

/ Osoite: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Helsinki

Puh. XXXXXXXXXXXXXXX

Liite 1

Sopimus 20.8.2004 Helsingin kaupungin kanssa kaavoituskorvauksesta

Liite 2

Helsingin kaupungin lasku 17.9.2004 kaavoituskustannuksista

SOPIMUS

Osapuolet Helsingin kaupunki, jota edustaa kiinteistölautakunta
y-tunnus 0201256-6
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunginhallituksen päätös 16.8.2004, 988 §

Kiinteistöyhtymä Melkonkatu 9

_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesän osakkaat

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

_XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta (jäljempänä kaupunki) ja
Kiinteistöyhtymä Melkonkatu 9 (jäljempänä yhtymä) ovat tänään sopineet
yhtymän omistaman 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31136 tontin
nro 2 asemakaavan muutokseen nro 11256 liittyen seuraavaa:

- 1 Yhtymä suorittaa kaupungille korvausta suunnitellun tontin 31136/2 rakentamismahdollisuuksien parantumisesta 120 000 euroa.

Korvaus suoritetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos nro 11256 on saanut lainvoiman.

Korvaukselle maksetaan 3 %:n korkoa korvauksen maksupäivään saakka siitä alkaen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 11256 ja muutos on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on lain mukainen.

- 2 Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos ei ole saavuttanut lainvoimaa 31.12.2005 mennessä, raukeaa tämä sopimus, ellei toisin erikseen sovita.

- 3 Mikäli yhtymä luovuttaa tontin 31136/2 tai sen osia kolmannelle, sitoutuu yhtymä sisällyttämään tämän sopimuksen mukaan sille kuuluvat velvoitteet luovutuskirjaan. Yhtymä vastaa kuitenkin kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse sopimalla. Mikäli sovintoa ei kuitenkaan pystytä saavuttamaan, erimielisyydet ja riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa, elleivät osapuolet

erikseen sovi riidan saattamisesta välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Helsingissä elokuun 20 päivänä 2004

Kiinteistölautakunnan puolesta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ilkka Kaartinen
kansliaosaston
osastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teuvo Sarin
lainopillisen toimiston
toimistopäällikkö

Kiinteistöyhtiö Melkonkatu 9

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX omasta puolestaan ja valtakirjalla muiden
Kiinteistön omistajien puolesta

HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LASKU

Päivämäärä
17.9.2004

Kiinteistöyhtymä Melkonkatu 9 c/o XXXXXXXXXXXXX		Käsittelijä Irma Soini (09) 169 4422	Laskun numero 20040522	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX		Viitteemme 20 04052 27204		
XXXXXX HELSINKI		Viitteenne		
Pvm	Tuotetyö	Määrä	A E	€
	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1.9.2004 tämän asemakaavanmuutoksen Kaj 7.9.2004 § 106			
	31. Kaupunginosan korttelin nro 31136 tontin nro 2 asemakaavan muutokartan laatimispalkkio Kuulutuskustannukset			3 500,00 168,00
	Laskuun sisältyy arvonnäkövero: €			
8 pv	9,50 %	0 %	4.10.2004	3 668,00

Pankkiyhteys: Sampo 800012-62637

Mainitkaa laskun viitenumero maksaessanne laskua:

20 04052 27204

Leikkaa tästä

27/04