

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

VALITUS 21138/2021
helsinki.hao@oikeus.fi**ASIA**

Espoon kaupunginhallitus ei ole käsitellyt oikaisuvaatimusiamme 14.12.2020 § 411 päätöksistään laissa edellytetyllä tavalla. Valitamme siitä ja toissijaisesti mahdollisesta Espoon kaupunginhallituksessa tehtävästä päätöksestä jolla se hylkää tekemämme oikaisuvaatimukset, jotka koskevat:

1. Espoon seurakuntayhtymän ja Espoon kaupungin välillä 22.4.2020 allekirjoitetun maankäytösopimuksen (mk-sopimus LIITE 1) ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen (ale-sopimus) hyväksymistä ja
2. teknisen toimen johtajan oikeuttamista allekirjoittamaan mk-sopimuksen mukaista ale-sopimusta ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

sekä samassa asiassa **valitus** Espoon kaupunginvaltuuston kokouksessaan 25.1.2021 §10 kohdalla tekemästä päätöksestä, jossa valtuusto hyväksyi 29.11.2017 päivätyn ja 5.10.2020-14.12.2020 muutetun Kaitaan metrokeskus, Kaitans metrocentrum, asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7041, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441415 (LIITE 2)

Asia liittyy ja täydentää 10.6.2020 Helsingin Hallinto-oikeudelle jättämää valitusta diaarinumero: 20992/2020.

Päätökset ovat syntyneet **virheellisessä järjestyksessä**, ovat **ylittäneet** Espoon kaupunginhallituksen ja Espoon valtuuston **päätösvallan**, ovat **poikenneet tasapuolisuuden vaatimuksista** ja sisältävät **harkintavallan väärinkäyttöä**, sekä ovat **muutoinkin lain vastaisia**.

VALITTAJAT**VAATIMUKSET**

1. Oikaisuvaatimusten käsittely
2. Päätösten toimeenpanon keskeyttäminen ja kieltäminen
3. Sopimusten ja päätösten kumoaminen lainvastaisina
4. Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

1. Oikaisuvaatimusten käsittely

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakea ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viivytyksettä, mikä tarkoittaa yleensä sitä, että asia on valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan toimieliimen seuraavaan kokoukseen.

Olemme jättäneet oikaisuvaatimukset kaupunginhallituksen 14.1.2021 kokouksesta tämän asian 1. ja 2. kohdista oikaisuvaatimusohjeen mukaisen määräajan puitteissa 4.1.2021 mennessä. Kaupunginhallitus ei ole käsitellyt oikaisuvaatimuksiamme viidessäkään seuraavassa kokouksessa, eikä ilmoittanut mitään viivästymistäkään tai käsittelyyn ottamisen kieltäytymisestä. Katsomme säilyttäneemme asiasta valitusoikeuden hallinto-oikeudelle, koska olemme noudattaneet ohjeita. Kaupunginhallituksen "Kaitaan metrokeskus"- otsikoitu asemakaavan muutoksen kolme asiakohtaa kuuluvat yhteen ja on järkevää käsitellä ne yhtenä asiakokonaisuutena.

2. Päätösten toimeenpanon keskeyttäminen ja kieltäminen

Vaadimme että hallinto-oikeus kieltää valituksen alaisten päätösten toimeenpanon välittömästi, jotta muutoksenhaku ei menettäisi merkitystään ja valitus kävisi tehottomaksi. Lainvastaisiin asemakaava- ja maankäyttösopimus päätöksiin perustuva kestävä hanke pilaisi ympäristöä peruuttamattomasti ja välittömästi. Vanhaa metsää ja liito-oravien ydinaluetta ei saa takaisin, vaikka aluetta haluttaisiin kehittää toisin. Espoo on ennenkin aloittanut hakkuut mm. Finnoossa, vaikka valitusten käsittely on ollut kesken. Sopimusten purkaminen niitä sovellettaessa käytäntöön voi myös käydä osapuolten kannalta vaikeaksi ja kalliiksi johtuen esteellisestä valmisteltujen ja päätettyjen sopimusten sisällöstä. Maankäytön suunnitteluun (asemakaava ja mk-sopimus) vaikuttaneiden yhteistyökumppanien (arkkitehtitoimisto ja rakennusyhtiö) kilpailutus on tehty väärin ja väärin markkinoita EU-sisämarkkinoilla. Yhteistyökumppanit on valittu Espoon kaupungin vakiokumppaneista. Kilpailutus ei ole ollut julkista eikä hankinta lainmukaista. Maankäyttösopimuksen hinnoittelu on epäreilua tulonsiirtoa kahden verotusoikeudellisen tahon välillä ja laskentaperusteet on salattu. Asemakaavaa on muutettu merkittävästi, vaikka se olisi pitänyt palauttaa tai hylätä.

3. Sopimusten ja päätösten kumoaminen lainvastaisina

Kuten 10.6.2020 jätetyssä valituksessa (diaarinumero 20992/2020) ja Espoon kaupunginhallitukselle osoitetuissa oikaisuvaatimuksissamme todetaan asemakaavahakemus, johon liittyy maankäyttösopimus ja esisopimus maanluovutuksista Espoon kaupungin kanssa Kaitaan kaupunginosan Iivisniemen alueella on kumottava, koska valmistelussa ja käsittelyssä sekä päätöksissä on rikottu lakia.

Toteamme, että Espoossa keskeiset kaupungin taloudesta, maankäytöstä, kaavoituksesta ja Länsimetrosta vastuussa olevat virkamiehet ja samoista asioista vastaavat kaupungin ykkösketjuun kuuluvat vaaleilla valitut luottamushenkilöt ovat vaalien kautta hakeutuneet Espoon seurakuntien korkeimpiin päättäviin elimiin. He ovat siellä ajaakseen räikeästi

kaupungin, Länsimetro Oy:n ja kaupungin luottorakennusliikkeiden etua. Tässä toiminnassa hyväksi käytetään kaupungin luottosuunnittelutoimistoja ja Seurakuntayhtymään suositeltuja ja valittuja virkamiehiä Seurakuntayhtymän ja koko kirkkoinstituution etujen vastaisesti suurten arvojen, etujen ja omaisuuksien ollessa kyseessä. (LIITE3 - tapahtumat ja LIITE3B - TAULUKKO KaupunkiSeurakunnat)

Toiminta on ollut ennennäkemättömän törkeää ja epäeettistä ja se on kohdistunut toiseen veroa kantavaan organisaatioon, jossa toimivat ovat keskittyneet hengellisiin asioihin, luomakunnan varjelun ja ihmisten sekä erityisesti hädänalaisten ihmisten auttamiseen. Organisaatio on johdateltavissa maallisissa asioissa ja vailla riittävää kykyä ja mahdollisuutta havaita ja oivaltaa soluttautumista, ahneutta ja harhaanjohtamista. Kaupunki on siinä mielessä ylivoimainen vastustaja, kun intressit ovat ristiriidassa ja kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan ja laajaa harkintavaltaansa hyväksi tasapuolisuudesta ja oikeudenmukaisuudesta välittämättä. (LIITE4 - maankaytonryosto ja LIITE4B - mkmaksuTAULUKKO)

Taitavien virkamiesten, poliitikkojen ja rakennusalan yritysten kynissä seurakunta on puolustuskyvytön. Kysymys on henkisten arvojen lisäksi suurista taloudellisista arvoista, jossa yksikköluvun jälkeen voidaan laittaa 7 nollaa. Eikä kirkon järjestelmällinen ryöstäminen jää siihen. Kun on alkuun päästy, niin viereisillä alueilla Seurakuntien maille aiotaan jatkaa samalla tavalla Kaitaantien toisella puolella, Kaupunginkalliolla ja monessa muussa paikassa. Tätä ei kirkon talous kestä, kun maaomaisuus realisoidaan pilkkahintaan ja seurakuntien rakennukset rapistuvat korjausrahojen puutteessa.

4. Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Vaadimme oikeudenkäyntikulujen korvaamista, koska valitus johtuu viranomaisten virheistä ja on kohtuutonta, että kulut jäisivät valittajan vahingoksi. Täydennämme vaatimukset asian selvittely-, laatis- ja muiden kulujen osalta myöhemmin.

PERUSTELUT

Päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä – Esteellisyys

Esteellisinä on pidettävä Espoon kaupungin organisaatiossa kaavoitusta ja maankäyttöä valmistelevia ja niistä päättäviä henkilöitä ja eri toimielimissä, viranomaistehtävissä tai Länsimetro Oy:n päättävässä hallintoelimessä, jotka, saman- aikaisesti tai asian etenemisjärjestyksessä eri vaiheessa toimii samassa asiassa myös toisen toimijan tai intressiryhmän, Seurakuntayhtymän tehtävässä tai toimielimessä valmistelee tai on päättämässä asiasta.

Tässä asiassa päätösten valmisteluun ja sitä seuranneiden päätösten tekoon on osallistunut esteellisinä pidettäviä Espoon kaupungissa johtavassa asemassa olevia henkilöitä virka- sekä luottamushenkilöinä ja siitä syystä päätökset on kumottava. Samat henkilöt toimivat ja ovat toiminneet samanaikaisesti ja eri aikoina myös alueen suurimman maanomistajan, Espoon Seurakuntayhtymän, valmistelu-, päätöksenteko- ja johtuelimissä sekä alueelle sijoittuneen ja toimivan Länsimetro Oy:n hallituksen jäsenenä ja sen puheenjohtajana.

Esteellisyys katsotaan syntyvän eturistiriidasta, kun sama henkilö toimii samassa

asiapiirissa kahden eri organisaation johtotehtävissä ja esteellisyys toteutuu, kun esteellinen jommassa kummassa tai molemmissa osallistuu päätökseen, joka vaikuttaa myös myös toiseen osapuoleen. Esteellisyys toteutuu myös, jos lähisukulainen toimii toisen osapuolen hallintoelimestä ja osallistuu saman asian tai muutoin toisen osapuoleen vaikuttavaan päätöksentekoon.

Tällaisia maankäytöstä ja kaavoituksesta valmistelevia ja päättäviä toimielimiä ovat kaupungin puolella valtuusto, Espoon kaupunginhallitus, sen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto, tila- ja asuntojaostoasuntojaosto (ARA-tukihakemukset) sekä kaupunkisuunnittelulautakunta. Seurakuntien puolella kirkkovaltuusto, yhteinen kirkkoneuvosto, kiinteistöjohtokunta sekä talous(suunnittelu)- ja strategiatoimikunta. Esteellisyysväitteet kohdistuvat kaikkiin päätöskohtiin. Esteellisyyksistä on laadittu liitteenä oleva taulukko (LIITE3B), jossa aikajanalla eri toimielimissä kussakin intressiryhmässä toimineet henkilöt on lueteltu.

A. Olli Isotalo

Olli Isotalo on tullut Espoon kaupungin palvelukseen vuonna 1999 teknisen sektoriin lakimieheksi rakennusvalvontakeskukseen ja 1.3.2002 alkaen sen rakennuslakimieheksi. Vuonna 2004 teknisen sektorin toimialajohtaja Olavi Louko valitsi Isotalon toimialan lakimieheksi ja 1.3.2007 alkaen Espoon kehittämisjohtajaksi. Vuoden 2010 lopulla tuli Martti Tieahon jälkeen Olavi Loukon varamieheksi mm. esittelijäksi kaupunginhallitukseen. Maaliskuussa 2015 hänet valittiin Loukon seuraajaksi ja Loukon jäätyä eläkkeelle 17.6.2015 Isotalo hoiti virkaa. Hän astui virkaan 1.8.2015 Espoon teknisen toimen toimialajohtajaksi ja varakaupunginjohtajaksi. Isotalo on valittu Länsimetro Oy:n hallituksen puheenjohtajaksi 7.9.2015.

Isotalo on osallistunut seurakuntavaaleihin ja merkitty kirkkovaltuuston varavaltuutetuksi 2002-2015. Isotalo toimi seurakuntien kiinteistöjohtokunnassa jäsenenä vuosina 2002-2007 ja sen puheenjohtajana 2007-2015.

Isotalo on 4 hengen työryhmässä ollut valmistelemaan ja valinnut kiinteistöjohtajaksi Jussilaisen yhdessä mm. Kemppi-Virtasen (C) kanssa. Jussilaisen toiminnan painopiste oli Isotalon toiminnan painopisteen mukaisesti seurakuntien maiden suunnittelu, kaavoittaminen ja myyminen rakentajalle ensisijaisesti Kaitaassa ja myös muualla.

Isotalo on osallistunut ja toiminnut Kaitaan metrokeskuksen asemakaavan esittelijänä kaupunginhallituksessa 4.5.2020, 25.5.2020, 5.10.2020, 9.11.2020 ja 14.12.2020, jossa kaavamutosta on käsitelty ja siitä tehty päätöksiä. Isotalo on ollut esteellinen, koska hän on keskeisenä henkilönä kirkkovaltuuston jäsenenä ja seurakuntien kiinteistöjohtokunnan puheenjohtajana osallistunut merkittävästi ja ohjannut seurakuntien valmistelua ja päätöksentekoa asiassa.

Teknisen sektorin toimialajohtajana hänellä on ylin virkavastuu koko Espoon maankäytöstä ja kaavoituksesta. Isotalo on myös 2015 elokuusta toiminut Länsimetro Oy:n hallituksen puheenjohtajana, jonka yhtiön intressistä koko asemakaavamutoksen teko on saanut alkunsa. Kaavamutoksen lopputuloksesta yhtiöllä on odotettavissa merkittävää etua ja hyötyä, ja Isotalo tälläkin perteella on ollut esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn ja päätöksentekoon esittelijänä.

B. Ari Konttas/Hanna Konttas (Kiljunen)

Ari Konttas on toiminut Espoon kaupunginhallituksessa sen puheenjohtajana sekä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston puheenjohtajana vuosina 2013-2015 ennen siirtymistään Espoon kaupungin rahoitusjohtajaksi lokakuussa 2015. Hänet on valittu lokakuussa 2015 ja edelleen 12.4.2016 myös Länsimetro Oy:n hallituksen jäseneksi ja on sitä edelleen.

Espeen seurakuntayhtymässä hän on toiminut kirkkovaltuuston jäsenenä 2011-2018 sekä talous- ja strategiatoimikunnan jäsenenä ja puheenjohtajana 2013-2018.

Hanna Konttas on vuosina 2011-2014 ollut sekä kirkkovaltuuston että yhteisen kirkkoneuvoston jäsen ja 2019 alkaen kirkkovaltuuston jäsen.

Ari Konttas on osallistunut kaupunginhallituksen kokouksiin 4.5.2020, 25.5.2020, 5.10.2020, 9.11.2020 ja 14.12.2020, jossa kaavamuutosta on käsitelty ja siitä tehty päätöksiä. Hän ja hänen puolisonsa Hanna Konttas ovat toimineet yhteisen kirkkoneuvoston ja valtuuston jäseninä, kun kokouksissa on käsitelty ja päätetty Kaitaan metrokeskukseen liittyvistä asioista ja maankäyttösopimuksen solmimisesta 2013-2019. Ari Konttas on myös toiminut kirkkovaltuutettuna talous(suunnittelu)- ja strategiatomikunnan puheenjohtajana nostaen mm. maininnat metrosta kirkon strategiaan.

C. Pirjo Kemppi-Virtanen

Pirjo Kemppi-Virtanen on vuodesta 2007 alkaen ollut sekä kirkkovaltuuston että yhteisen kirkkoneuvoston jäsen sekä vuodesta 2019 alkaen ollut seurakuntien kiinteistöjohtokunnan jäsen, jossa hän on ollut myös puheenjohtaja Olli Isotalon varajäsenenä aikaisemmin mm. 2010 ja sen jälkeen yhteisen kirkkoneuvoston jäsenenä puheoikeudella. Hän on 4 hengen työryhmässä Isotalon (A) kanssa ollut valmistelemaan ja valinnut kiinteistöjohtajaksi Jussilaisen vuonna 2013. Jussilaisen seuraajan Leinosen hän valitsi 4 hengen työryhmässä vuonna 2018 yhdessä Peltokorven (D) kanssa.

Kaupungin puolella hän on toiminut valtuutettuna ja kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenenä niinikään ainakin vuodesta 2007 ja sen lisäksi nykyään osallistuu kaupunginhallituksen kokouksiin puhe- ja vaikutusmahdollisuuksin valtuuston varapuheenjohtajana.

Kemppi-Virtanen on osallistunut kaikkiin Kaitaan metrokeskuksen kaavamuutoksen käsittelyihin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksissa: OAS hyväksyminen 10.6.2015, hyväksyminen nähtäville asettamiseksi 29.11.2017 ja 16.5.2018 vastineiden hyväksyminen huomautuksista. Lisäksi hän on valtuuston varapuheenjohtajana osallistunut asian käsittelyyn kaupunginhallituksen kokouksissa. Myös mm. yhteisessä kirkkoneuvostossa ja molemmissa valtuustoissa useana vuonna asiaa on käsitelty vuosina 2013-2021.

Kemppi-Virtanen on katsottava olleen esteellinen kaikissa kokouksissa, missä Kaitaan kaavamuutosta ja maankäyttösopimusta on käsitelty ja päätetty.

D. Mikko Peltokorpi

Mikko Peltokorpi on vuodesta 2015 ollut kirkkovaltuuston ja yhteisen kirkkoneuvoston jäsen. Lisäksi hänet on 2015 valittu seurakuntien kiinteistöjohtokuntaan ja nimetty Kemppi-Virtasen esityksestä Isotalon jälkeen sen puheenjohtajaksi, jonka käsissä on ollut tämän Kaitaan asemakaavamuutoksen edistäminen ja hyväksyminen myös Isotalon kauden jälkeen.

Espeen kaupungin luottamushenkilönä hän on toiminut kaupunginhallituksen varajäsenenä vuodesta 2015 ja kaupunginhallituksen asuntojaoston jäsenenä 6/2017-5/2019 sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenenä 6/2017 alkaen.

Peltokorpi on kaupunkisuunnittelulautakunnassa osallistunut Kaitaan metrokeskuksen käsittelyihin 29.11.2017 muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville ja 16.5.2018 ehdotus kaavan viemiselle kaupunginhallitukselle.

E. Kaarina ja Pertti Järvenpää

Kaarina Järvenpää on ollut kirkkovaltuuston jäsen ainakin vuodesta 2011 ja kaupunginhallituksen varajäsen ja kaupunginhallituksen tila- ja asuntoasioiden jaoston jäsen 6/2017-5/2019. Hänen puolisonsa Pertti Järvenpää on ollut yhteisen kirkkoneuvoston varajäsen 2015-2016 ja sen varsinainen jäsen 2017-2019 sekä kiinteistöjohtokunnan jäsenenä vuodesta 2011. Lisäksi hän on toiminut kaupunginhallituksen varajäsenenä 2015-5/2017.

Kaarina Järvenpää on osallistunut 4.5.2020 ja 25.5.2020 pidettyihin kaupunginhallituksen kokouksiin, joissa Kaitaan metrokeskuksen kaavamuutosta ja kaupungin ja seurakuntien kesken solmittua maankäytösopimusta on käsitelty ja päätetty muuttaa. Ottaen huomioon hänen ja puolisonsa asema seurakuntien tähän asiaan kiinteästi liittyvissä elimissä, olisi hänen tullut jäävätä itsensä asian käsittelystä ja päätöksenteosta.

F. Helena ja Markku Sistonen

Helena Sistonen on ainakin vuodesta 2011 ollut kirkkovaltuuston jäsen. Hänen puolisonsa Markku Sistonen on ollut Espoon valtuuston ja kaupunginhallituksen jäsenenä ainakin vuodesta 2011 saakka vuoden 2017 toukokuun loppuun saakka. Kesäkuun alusta vuonna 2017 hän on jatkanut valtuutettuna ja tullut valituksi valtuuston varapuheenjohtajaksi vuoden 2019 toukokuun loppuun saakka. 2020 kesäkuun alusta saakka hän on jälleen toiminut valtuuston varapuheenjohtajana.

Markku Sistonen on varapuheenjohtajan ominaisuudessa osallistunut kaupunginhallituksen kokouksiin 9.11.2020 ja 14.12.2020, joissa on käsitelty Kaitaan metrokeskuksen asenmakaavamuutosta ja tehty siitä lopullinen päätös. Kun hänen puolisonsa on kirkkovaltuustossa ja ollut ratkaisemassa Kaitaan metrokeskukseen liittyviä päätöksiä, olisi Markku Sistonen tullut jäävätä itsensä kaupunginhallituksen kokouksissa asiakohdissa, joissa metrokeskuksen kaavamuutosta on käsitelty ja siitä päätetty.

Ainakin edellä kerrottujen A-F kohdissa mainittujen henkilöiden olisi tullut jäävätä itsensä kaupungin toimielimissä Kaitaan metrokeskuksen asemakaavamuutosta käsiteltäessä ja siitä päätettäessä. Syntyneet päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä ja ovat siten laittomia. Lisätietoja myös muista jääviysepäilyistä liitteissä (LIITE3B ja 3)

Osallisten kuulemisvelvollisuudesta on poikettu

Asemakaavaehdotusta on käsitelty kaupunginhallituksessa 4.5.2020 ja 11.5.2020, jolloin se on molemmilla kerroilla pantu pöydälle ja 25.5.2020, jolloin se on palautettu uudelleen valmisteltavaksi. Muutetusta kaavamuutoksesta on 9.11.2020 esitelty kahta vaihtoehtoa kaupunginhallitukselle, mutta niitä ei ole selostettu eikä liitetty pöytäkirjaan.

Kaupunginhallitus on 14.12.2020 hyväksynyt muutetun version asemakaavamuutoksesta. Asian selostuksen mukaan metroaseman yhteydessä olevassa korttelissa toteutetaan myös 12-kerroksinen maamerkkimäinen rakennus. Kaavamuutosta on arvosteltu kauttaaltaan 8-kerroksisten tiiviisti sijoitettujen asuinkerrostalojen rykelmänä, joka poikkeaa oleellisesti vieressä olevan livisniemen 4-6 kerroksisista väljemmin sijoitetuista asuintaloista ja vielä enemmän pohjois-, itä- ja länsipuolisista enintään 2-kerroksisten pientalojen ja luonnon tilassa olevista viheralueista.

12-kerroksinen maamerkki poikkeaa aikaisemmista suunnitelmista ja koko alueen silhuetista merkittäväällä tavalla ja tulisi näkymään kauas Suomenlahdelle, Hannusjärvelle ja koko Etelä-Espooseen. Neljän lisäkerroksen ja 50 prosentin korkeuden korotus ei ole

mikään vähäinen muutos, vaan se olisi edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaista kaavamuutoksen asettamista uudelleen nähtäville. Se koskee kaikkia alueen osallisia, joilta ei ole kysytty mitään. Myöskään kirkkovaltuustoa ja yhteistä seurakuntaneuvostoa ei ole kuultu asiassa. Koska kaavamuutokseen on muiden muutosten ohessa tehty vielä näin oleellinen muutos, on poikettu osallisten kuulemisvelvollisuudesta ja kaavamuutos on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja on laiton.

Muutoinkin kaavamuutoksen mitoitus ei perustu riittäviin selvityksiin. On jo vuosia sitten laskelmin selvitetty, ettei metron kapasiteetti riitä enää ensi vuosikymmenelle. Pitkin metrojatkeen reittiä on kaavoitettu ja ollaan edelleen kaavoittamassa metroasemien ympärille massiivisesti jopa 23-kerroksisia asuintorneja Finnooseen ja Kaitaan jälkeen Soukkaan, Espoonlahteen ja Kivenlahteen. Länsimetron jatkeen rakentamisella ei liikenteellisesti eikä metron tukeutuvasti voi enää perustella lisäkaavoituksella lisäasutusta sen varrelle.

Kaksivaununparillisen metrojunan kapasiteettia ei voi enää kasvattaa tihentämällä vuoroväliä, vaarantamatta liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta ja junan pidentämistä alkuperäiseen pituuteen on kerrottu olevan mahdotonta ilman massiivisia järjestelyjä. Tämä perustavan laatuinen ongelma on haluttu piilottaa ja unohtaa, eikä sitä ole käsitelty ja selvitetty tämänkään kaavamuutoksen yhteydessä, vaikka se se olisi olennaisimpia selvityskohteita. Siitä ei puhuta mitään.

Asian valmistelu on ollut puutteellista ja kun osallisten kuulemisvaatimuksista on poikettu, asiasta tehdyt päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä ja ovat siten lainvastaisia.

Kaavamuutokseen tehdyt muutokset

Asemakaavamuutosta on alettu suunnitella ja maanomistajan palkkaama suunnittelutoimisto on laatinut luonnoksia, joita on eri vaiheissa muokattu lopputulosta vastaavaan kuntoon. Myöhäisessä vaiheessa on ryhdytty maanvaihdosta ja maankäyttömaksuista tekemään sopimusta, kun asemakaava periaatteessa on ollut jo valmis päätettäväksi. Kaupunginhallitus on kuitenkin poikkeuksellisesti innostunut itse kaavoittamaan ja syrjäyttänyt kaupunkisuunnittelulautakunnan ja –viraston.

Viime vaiheessa on tehty muusta rakennuskannasta poikkeava muutos, missä korttelissa yleisestä 8-kerroksisesta rakennuskannasta on poikkeavasti korotettu rakennuksen osaa 12-kerroksiseksi. Tämä merkittävä muutos olisi edellyttänyt kaavamuutoksen uudelleen näytteille asettamista ennen sen lopullista hyväksymistä.

Kaavaehdotuksesta on tehty ainakin kaksi muutosvaihtoehtoa. Niissä katualueita, kulkureittejä talojen massottelua ja liiketilojen määrää on muutettu melkoisesti. Koska maanomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus ja sopimus maiden vaihdoista, on tarkasti varottu kajoamasta rakennusoikeuksiin ja niiden sijoittelun eri kortteleihin. Talojen sijoitteluista on tullut vähän hassuja. Rakennusoikeuksista on pidetty täsmälleen kiinni ja varottu, ettei niiden määrästä ja sijoitteluista poiketa maankäyttösopimuksesta. Ehdotuksen muutokset olisivat kaivanneet vapaampaa ja luovempaa toteuttamista, jotta hyvistä kaavoitusperiaatteista ei olisi tarvinnut poiketa.

Tehty ja päätetty maankäyttösopimus on siis sitovalla tavalla ohjannut ja rajoittanut asemakaavoitusta, joka on kiellettyä. Näinollen päätökset ovat syntyneet vierheellisessä järjestyksessä ja kaupunginhallitus on käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä.

Maiden luovutus - taustaa (LIITE 3)

Seurakunnat ovat hankkineet livisniemen kyljessä olevat maa-alueet hautausmaan ja seurakuntatilojen perustamista varten ja ne on siitä syystä aikanaan kaavoitettu enimmäkseen puistoalueeksi. Seurakunnilla ei ole ollut asuinrakennussuunnitelmia. Ne eivät ole halunneet, toivoneet tai vaatineet metron rakentamista ja metroaseman sijoittamista alueelleen.

Kaupunki on halunnut tehdä länsimetron ja linjannut sen jatkeen sijoittamisen nykyiselle paikalleen muuttaen yleiskaavaa keskustatoimen alueeksi. Sen virka- ja luottamushenkilöt ovat esittäneet seurakunnille nyt kyseessä olevan alueen kaavoittamista tiiviiksi ja korkeaksi asuinkerrostaloalueeksi. Kun kaavoituspyyntö tavallisesti tulee maanomistajan taholta, aloite seurakuntien maiden kaavoituksesta tuli kaupungin edustajilta kehoituksena.

Seurakuntaan palkatut virkamiehet on opastettu hyväksymään tilanne ja kehoitettu yhteistyöhön kaavoittajan ja rakentajan kanssa ja he ovat ymmärtäneet kaupungin muussa tapauksessa turvautuvan alueen pakkolunastusmenettelyyn laatimansa ja hyväksyttävänä olevan asemakaavan toteuttamiseksi. Seurakunnan virkamiehet ovat näin patistaneet myös seurakunnan luottamushenkilöt yhdessä kaupungin luottamushenkilöiden kanssa hyväksymään ajatuksen ja paimentaneet luottamushenkilöelimensä hyväksymään rakennussuunnitelmat sekä esi- ja maankäyttösopimukset maanluovutuksineen ja –vaihtoineen. (kts. valitus 10.6.2020 diaarinumero: 20992/2020)

Maankäyttösopimuksen maiden luovutukset ja vaihdot on ilmaistu kokonaishintoina ja eri tonteilla sijaitsevien osien maapintaneliöinä, joiden laatua ei kerrota. Näinollen on mahdotonta tarkasti hahmottaa, miten ne on laskettu ja onko vaihdanta oikeassa suhteessa laatuun ja todellisiin arvoihin. Laskelmat tulisi julkistaa osapuolille.

Maiden luovutukset ja vaihdot (LIITE1)

Kaupunki luovuttaa 307 m² osin 80-luvulla tiealueeksi lunastamaansa maata hintaan 519.750 euroa, eli 1.693 euroa/m² ja Seurakuntayhtymä 12199 m² hintaan 4.182.750 euroa, eli 342,82 euroa/m². Nämä ovat siis kaupungin laskemia ja ehdottamia hintoja, joista ei seurakuntayhtymä eivätkä kaupunginhallituksen jäsenet ole voineet tietää tavaravaihdosta mitään tarkempaa. Kummatkin ovat käyttäneet harkintavaltaansa väärin hyväksyessään sopimuksen vajain tiedoin. Pelkästään lukuja tarkastellen voi kiistää niiden oikeellisuuden ja kohtuuden.

Seurakuntayhtymän saaman minimaalisen 307 m² omakotitontin alueelle tulisi saada rakentaa noin 100 k-m² asuntoja 8 kpl päällekkäin. Se ei taida onnistua, kun alue muodostuu kahdesta osasta eri tonteilla. Kaupunki saa 343 eurolla/m² maata keskusta-alueelta metroaseman tuntumasta ja se on sille kohtalainen lottovoitto. Näyttää siltä, että maanvaihdot ovat räikeästi epäsuhdassa keskenään. Kaupunki on kaavoitusmonopolia hyödyntäen ja sen mukana tuomalla ylivoimalla kohtuuttomasti horjuttanut osapuolien tasapuolista käsittelyä.

Maankäyttösopimusperiaatteet

Asemakaavoituksen edetessä kunta käynnistää maankäyttösopimusneuvottelut maanomistajien kanssa, jotka saavat asemakaavasta merkittävää hyötyä. Jos maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen, kunta voi periä maanomistajalta tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus). Käytännössä, jos sopimusta ei synny, kunta voi jakaa asemakaava-alueen kahtia ja jättää kiinteistön kokonaan kaavoittamatta.

Espoossa sopimuskyynnys oli vuonna 2015 vahvistettujen Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteiden mukaan 250 000 euroa. Joka tapauksessa merkittävää hyötyä ei synny alle 500 kerrosneliömetrin asuinrakennusoikeudesta tai sen lisäyksestä.

Maankäyttösopimuksella merkittävää hyötyä kaavasta saava maanomistaja sitoutuu maksamaan kunnalle maankäyttösopimusmaksuna 40 - 60 % kaavan tuomasta arvonnoususta. Maksut vaihtelevat kunnittain ja asiantuntevasti neuvottelemalla voit saavuttaa merkittävää hyötyä niihin maanomistajiin verrattuna, jotka hyväksyvät heille tarjotun sopimuksen sellaisenaan.

Kaupunginhallitus on linjannut maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita 12.8.2003 ja 18.6.2007 sekä ensi kertaa kaavoitettavien pientaloalueiden osalta 3.3.2008 seuraavasti: Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta. Korvausprosentti on yleensä 40 – 60 % hyödystä. Korvausprosentti voi olla yli 60 %, jos se on kunnallisteknisten kustannusten kattamiseksi tarpeen. Merkittävän hyödyn raja, sopimuskyynnys, on 250 000 euroa. Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskyynnyksen ylittävästä hyödystä. Korvauksen suorittamiselle asetetaan aina takaraja. Tontinluovutuksin ja maankäyttösopimuksin varmistetaan riittävä määrä tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten. Käytännössä näitä periaatteita on sovellettu joustavasti ja samankaltaisten kohteiden kohtelu näyttää olevan kovinkin toisistaan poikkeavaa. Maankäyttösopimukset ja niiden laskelmat ovat julkisia, mutta kaupunginhallituksen jäsenille, luottamushenkilöille tai kuntalaisille pyynnöstäkin riippumatta harvoin esitetään näitä laskelmia. Ne ovat kuitenkin välttämättömiä tilanteen selvittämiseksi.

Matinkylä ja muut maankäyttösopimukset metrolinjan varrelta vertailu

Kaitaan metrokeskuksen maankäyttösopimus poikkeaa aikaisemmin metron tuntumassa solmittuista sopimuksista. Vuonna 2015 Matinkylän keskustasta 300 metriä metroasemalta on **Pohjola rakennus Oy**:n kanssa tehty sopimus, jossa yhtiön kiinteistölle on sovittu vähintään 14.000 k-m² rakentamista, josta vähintään 13.000 k-m² on oltava vapaarahoitteista asuinrakentamista. Maankäyttömaksun on sopimuksen mukaan oltava enintään 2.000.000 euroa. Asemakaavassa tontille on aiemmin kaavoitettu 4 700 k-m² liikerakennusoikeutta, jonka arvon katsotaan olevan puolet asuinrakennusoikeuden hinnasta vastaten 2 350 k-m² asuinrakennusoikeutta. Rakentaja on neuvottelussa asettanut tiukat vaatimukset ja ehdot maankäyttösopimukselle, jotka kaupunki on hyväksynyt, toisin kuin seurakuntayhtymän kanssa.

Jos verrataan näitä kahta sopimusta keskenään, 2 miljoonalla eurolla 14.000 k-m² vähentäen 2.350 k-m² on 11.650 k-m² eli 171 euroa/k-m² ja 13.000 k-m² vähentäen 2.350 k-m² on 10.650 k-m² eli 188 euroa/k-m². Seurakuntayhtymän maankäyttösopimus maksaa 7.433.000 euroa ilman maanluovutusta. Yhtymä saa 18.947k-m²

rakennusoikeutta ja sopimushinnaksi tulee 392.30 euroa/k-m² eli **joka tapauksessa yli kaksikertaisesti Pohjola rakennus Oy:n verrattuna**. Lisäksi metroaseman tuntumassa rakennusoikeus on arvokkaampaa Matinkylässä kuin Kaitaalla.

On olemassa muitakin vastaavia edelliseen sopivia vertauskohteita, joissa tilanne on yhtymän maankäyttösopimukseen vastaava, mutta yhtymän maankäyttösopimus on raskaasti ylihintainen vertailualueisiin nähden.

Metrolinjan varrelta on selvitelty maankäyttösopimusten sisältöä Matinkylän, Finnoon, Kaitaan, Iivisniemen ja Soukan osalta metroasemien tuntumasta ja niistä on laadittu liitteinä oleva yhteenvedotaulukko yhdeksästä vastikään tehdystä maankäyttösopimuksesta. Valitettavasti kaupungilta pyydettyjä maankäyttömaksujen muodostumisesta tehtyjä laskelmia ei ole saatu käyttöön, eikä myöskään alueellisia hintataulukoita ja käytettyjä arvioita eri komponenttien arvoista. Siksi laskelmat liitteissä 4 ja 4B ovat vain suuntaa antavia.

Kaitaan metrokeskuksen maankäyttömaksu erottuu joukosta selvästi kaikkein kalleimpana. Tonttiosasto ja kaupunginhallitus ovat käyttäneet harkintavaltaansa väärin määrätessään seurakuntayhtymän maiden kaavamuutoksesta ylisuuren maankäyttömaksun. Kaavaa laadittaessa rakennusoikeuksien, katualueiden, torialueiden, puistoalueiden sijoittaminen eri maanomistajien alueille on poikennut tasapuolisuuden vaatimuksesta. Maankäyttösopimuksesta tehty päätös on kumottava.

Liito-oravat

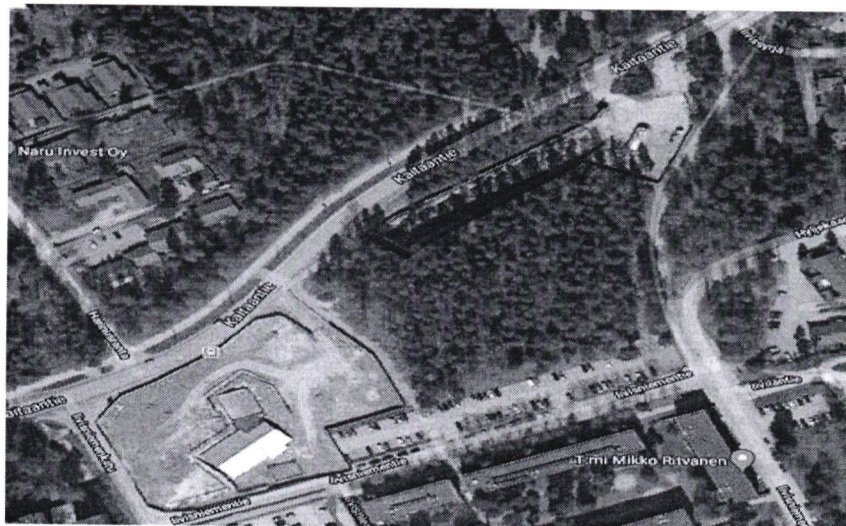
Kun Helsingin Sanomat vuonna 2014 julkaisi suunnitellun metrojatkeen varrelta kartan, johon oli merkitty kaikki löydetyt ja tiedossa olevat liito-oravaesiintymät, ajateltiin ettei ainakaan Suomenojan ja Kaitaan alueille voi toteuttaa kaupungin kaavailemaa rakentamista. Katin kontit. Metrolla näyttää olevan yliluonnolliset voimat, kun se kulkee maan alla läpi harmaan kiven ja tuhoaa edetessään maan päältäkin kohta kohdalta liito-oravien elinmahdollisuudet EU-direktiiveistä, Ely-keskuksista, ympäristöviranomaisista ja huolestuneista kansalaisista huolimatta.

Seurakuntayhtymän mailla Iivisniemessä liito-oravilla on ennen metron tuloa ollut mainiot julkiset kulkuyhteydet, ruokailumahdollisuudet ja pesimäpaikat, joissa lisääntyä. Kaupunki on teettänyt liito-oravaselvityksiä yrityksillä, jotka ilmoittavat tekevänsä niitä maanomistajan näkökulmasta ja jälki on sen mukaista. Virallisissa papereissa vannotaan oravien oikeuksia vaalittavan ja niitä suojeltavan, mutta luonnollisista vihollisista huolimatta Espoossa gryndaus aiheuttaa liito-oraville eniten ahdinkoa, elinalueiden kaventamista ja häviämistä. Eivät edes vihreät ole asiaan reagoineet.

Seurakuntayhtymän alueen länsi-, pohjois- ja koillispäädystä on asemakaavan viheraluemerkinnästä huolimatta puusto kokonaan poistettu ja maa myllätty metroasemaa varten. Metsää on luvattu korvata istutuksilla, mutta asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sinne istutetaan taloja. On epäselvää, onko kaupunki ostanut, lunastanut tai vaan ottanut käyttöön metron työmaa-alueet. Tietävästi rahaa ei ole liikkunut. Miten on?

Alueen keskikohdan metsässä on liito-oravan levähdyspaikkoja ja pesäpuita. Siitä on oravien kulkuyhteys pohjoiseen Kaitaantien yli seurakuntien toiselle metsäalueelle. Sekä kaavamuutoksen alla oleva metsä, että jatkossa Kaitaantien pohjoispuolella sijaitseva metsä, tullaan poistamaan tiiviin kerrostaloalueen tieltä. Liito-oraville ei jätetä

vaihtoehtoista kulkureittiä alueelta, vaan ainoastaan kapea, harvapuinen alue alueen koillisreunassa. 4/5 osaa alueen metsästä siis hävitetään, eikä liito-oravien suojeleminen ja säilyminen alueella ole taattu lupauksista ja direktiiveistä huolimatta. Alla oleva ilmakuva kertoo asian konkreettisesti miltä jo nyt näyttää ja helppo siitä on kuvitella lopputulos, kun katsoo kaavamuutosehdotusta. Näin ollen maankäyttösojimus on ristiriidassa lainsäädännön kanssa ja ohjaa asemakaavoitusta lainvastaisesti. Asia tulisi korjata.



VIRHEET ASIASSA ESPOON KAUPUNGIN OSALTA

1. **Seurakuntien luottamuseliimiin ja virkakuntaan ovat hakeutunut kaupungin luottamus- ja virkamiehiä, jotka ovat kirkon edun sijaan ajaneet kaupungin ja rakennusalan yritysten etua.** Kuten 10.6.2020 jätetyssä valituksessa käy ilmi, moni seurakuntavaltuutettu valitteli kokemattomuuttaan kaavoitus- ja kiinteistöasioissa, ja siten olivat alttiita johdattelulle. On esteellistä esiintyä asiantuntijana johdattelevasti ja väärillä tiedoilla, kun samalla toimii maankäyttösojimuksen vastapuolen eli Espoon kaupungin korkeana luottamushenkilönä tai ylimpänä virkahenkilönä. Väärää tietoa oli kaavavaiheesta mm. se että paikallisten huolet, liito-oravat ja puut hoitaa vielä jatkossa Espoon kaupunki ja heidän ei tarvitse huolestua paikallisten puolesta, nyt allekirjoitetaan vain sojimus. Tälle kaavasuunnitelmalle ei erikseen järjestetty asukaskuulemistilaisuutta, vaikka koronakaan ei ollut tuolloin 2016-2019 rajoitteena. OAS-tilaisuus 2015 keskittyi laajemman alueen osayleiskaavaan.
2. **Henkilökohtaista etua** urallaan ovat saaneet ainakin Ari Konttas josta on tullut Espoon rahoitusjohtaja ja Olli Isotalo josta on tullut Espoon teknisen toimen johtaja, apulaiskaupunginjohtaja ja Länsimetron hallituksen puheenjohtaja. Pirjo Kemppi- Virtanen pyrki myös tähän virkaan.
3. **Kaupungin ja seurakuntien edut ovat olleet voimakkaasti keskenään ristiriidassa.** Metro ja sen rakentaminen on sotkettu seurakuntien tavoitteisiin ja suunnitelmiin. Seurakuntien maita kaavoitetaan niiden ja alueen asukkaiden etujen vastaisesti. Kaupunki on käyttänyt kaavoitusvaltaansa väärin tasapuolisuudesta poiketen. Kaupunki on suosinut rakentajia ja suunnittelijoita seurakuntien edun vastaisiin toimiin. **LIITE3**
4. **Kaupunki on toiminut liito-oravadirektiivien vastaisesti ja teoillaan hävittämässä niiden pesäpuita ja tarpeettomasti kaventumassa niiden liikkumis-, säilymis-, lisääntymis- ja elinmahdollisuuksia.** Tähän mennessä kaupunki on hävittänyt varmasti vasta elinympäristöä, papanapuun tai puita, mutta myös pesäpuita mahdollisesti ei

varmasti. Siksi välitön toimeenpanokiello on tärkeä. Kaupunki on kosiskellut ja viherpessyt toimintaansa erilaisin maksetuin konsulttitutkimuksin, esitelmin, laserkeilauksin ja radiopannoituksin, jotta ELY-keskus myöntäisi poikkeuslupia liito-oravien ydinalueen pienentämiseen ja hävittämiseen myös tässä kaavassa. Kasvaneen poikkeuslupahakemusmäärän ovat nyt ELY-keskuksen asiantuntijat vasta huomanneet, mutta eivät voi estää lainvoimaisia vanhoja päätöksiä. **LIITE3 tapahtumat**

5. **Kaupunki on ajanut seurakunnat hyväksymään maankäyttösopimus**, jossa seurakuntien ja kaupungin maiden vaihdannan välineet eivät ole keskenään tasapainossa ja seurakunnille on lisäksi määrätty käytännöstä poikkeava kohtuuttoman suuri maankäyttömaksu, jota ei ole perusteltu ja jonka oikeellisuuden tarkastus on estetty aiheettomasti julistamalla laskelmat ja teetetyt arviokirjat salaisiksi. Seurakuntayhtymä ei ole rakennusliikkeiden tavoin neuvotellut maankäyttösopimusta alhaisemmaksi eri käytössä olevilla kriteereillä, vaan hyväksynyt ns. listahinnan. Siten maankäyttömaksu on muodostunut kohtuuttoman suureksi ja vie yli puolet tonteista SRV:ltä saatavasta hinnasta. Yhtymän kaupungilta isoista maanluovutuksista saatava hinta kattaa vai 60 % maankäyttömaksusta.
6. Seurakunnille on väitetyllä kilpailutuksella tuputettu kaupungin käyttämä suunnittelu-yhtiö ja kaupungin suosima rakennusyhtiö, joiden sopimukset ja toimet toteutettuna merkitsevät seurakunnille mittavia arvon ja omaisuuksien menetyksiä. **Kilpailun vääristäminen ja talouden hoidossa on noudatettava hyvän talouden hoidon periaatteita** Viitaten 10.6.2020 Helsingin Hallinto-oikeudelle jättämää valitusta diaarinumero: 20992/2020. maanomistajan maankäytön suunnittelijan kilpailutusta syyskuussa 2013 ei ole tehty julkisena, vaan kiinteistöjohtajan mukaan kilpailutukseen osallistui 8 kutsuttua ja siihen vastasi vain 1 arkkitehtitoimisto. Tarjouksia on siis vain 1. Tämä arkkitehtitoimisto ei ole seurakuntayhtymän 3.1.2012 kaudelle 2012-2015 kilpailutettujen konsulttipalvelu-hankintojen arkkitehtisuunnittelun puitesopimuskumppanien joukossa. Vastaamiseen oli annettu aikaa vain 2 viikkoa, vaikka tilauksella ei ollut kiire koska sopimus allekirjoitettiin vasta n. vuosi myöhemmin. Ainoalta tarjoajalta vastaus tuli 2 viikossa hyvin valmisteltuna. Vaikuttaa järjestetyltä. Yhteinen kirkkoneuvosto jossa toimi mm. Pirjo Kemppi-Virtanen hyväksyi jälkikäteen 25.11.2013 ainoan vastanneen arkkitehtitoimiston kumppaniksi. Tässä tilanteessa olisi pitänyt järjestää toinen kilpailutus. Kilpailulainsäädännön mukaan sen olisi pitänyt olla julkinen. Pidämme koko kilpailutusta hyvin epäuskottavana. Tässä on tapahtunut menettelytapavirhe eikä ole noudatettu hyvän talouden hoidon periaatteita. Toinen suorahaku yhteistyökumppanin hakemiseksi tapahtui 2015-2016 jonka seurauksena yhteistyökumppaniksi tuli SRV. Vertailuaineistoa hintavertailuineen löytyy 10.6.2020 lähetetystä valituksesta ja lisää vertailuaineistoa maankäyttö- ja luovutussopimusten vääristämisestä kilpailusta löytyy LIITE4 ja LIITE4B

Kiinteistöjohtokunta ja eturistiriidat

1. Kaupungin ja seurakuntien edut ovat olleet voimakkaasti keskenään ristiriidassa. Kirkolla ei ollut mitään intressiä alueella kun metroasemasuunnitelmaa esiteltiin.
2. Kiinteistöjohtokunta vastaa päätösvallaltaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kaltaista elintä, jossa ennen oli 6 jäsentä ja nykyään 8.
3. 2000-luvulla kaupungin poliitikot muodostaneet johtokunnassa enemmistön ja pelkästään Kokoomuksella on usein yksinkertainen enemmistö. Sama enemmistö on ollut myös Yhteisen kirkkoneuvoston asettamissa työryhmissä joissa on valittu esityksiä valmistelevat ja esittelevät kiinteistöjohtajat.
4. Länsimetro Oy:n hallituksen ja erityisesti sen puheenjohtajan on yksinomaan ajettava osakeyhtiön etua.
5. Espoon kaupunginjohdon jäsenen on järkkymättä toimittava kaupungin ja kuntalaisten edun mukaisesti.

6. Seurakuntien kiinteistöjohtokunnan, etenkin sen puheenjohtajan, on kaikissa olosuhteissa huolehdittava seurakuntien kiinteistöjen arvon säilymisestä ja hoidosta.
7. Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävänä on valvoa maiseman ja kaupunkikuvan arvojen säilymistä, kaavoituksen tasapuolisuuden ja oikeudenmukaisuuden noudattamista ja toteutumista.
8. Poliittikka, juridiikka ja uskonnon asia ovat keskenään jyrkästi ristiriidassa ja tässä vahvasti sekoittuneet.

Asemakaava tehty hyvien ja erityisesti asemakaavan peruseriaatteiden vastaisesti lähtökohtaisesti maanomistuksen tarkoituksenmukaisesti ohjaamana.

10. Kaavoituksessa erityisten arvokkaiden omistusten tasapuolisen käsittelyn periaatteista on räikeästi poikettu.
11. Seurakuntien kaavoitusehdotusta on pantattu 13 vuotta kaupungin tekemättä sille mitään. Kysymys on myös rahasta, sillä vahvistettu kaava ja rakennusoikeus vähentäisi myöhempää maankäyttömaksua ja perusvähennykset voisi hyödyntää mahdollisesti kahteen kertaan.
12. Kaupunki on aikaisemman asemakaavan ja sen jälkeenkin ottanut ilmaisesti tai lunastanut pilkkahinnalla tiealueeksi tarpeettoman leveän alueen. Tiealue on niin leveä, että täysperävaunullinen rekka voisi liikkua siinä poikittaisasennossa.
13. Kaupungin 8-kerroksiset kerrostalorivit on aseteltu tiealueelle seurakuntien maiden rajalle.
14. Jopa 12 kerrosta matalaan livisniemen lähion viereen on liikaa ja rikkoo kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen silhuetin. livisniemen 60-luvun asuinalue on luokiteltu Espoon eteläosien yleiskaavatyön (2010) yhteydessä paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Asuinalue on todettu aikakaudelleen tyyppilliseksi ja hyvin säilyneeksi, arkkitehtonisesti ja ympäristöarvoiltaan merkittäväksi paikalliseksi kohteeksi.

Maankäyttösopimus

15. Sopimus on yksinoikeudellisesti tehty pelkästään asiassa monopoliasemassa olevan kaupungin näkökulmasta ja siinä on suosittu myös todennäköisiä tulevia rakentajia.
16. Seurakunnille määrätty kaavoitusmaksu 7 milj. euroa on verrattuna Matinkylän, Finnoon ja Soukan metroasemien samaisella metroaseman välittömässä läheisyydessä merkittävästi kalliimpi vailla järkeenkäyviä perusteita.
17. Sopimuksen laskelmat ja kiinteistöjen arvoista tehdyt arvokirjat ovat kaikki perusteetta julistettu salaisiksi, eikä kaupungin ja seurakuntien jäsenet ole voineet tutustua niihin ja arvioida niitä.
18. Länsimetro Oy on maksutta rakentanut Kaitaan aseman maanpäällisen osan, osan työmaa-alueita ja huoltotunnelin seurakuntien maalle.

Liito-oravat

19. EU:n ja valtiovallan erityisessä suojeluksessa olevia liito-oravayhteisöjä, kaupungin nimikkoeläin, on asemakaavoituksessa kohdeltu kaltoin.
20. Ainakin yksi pesäpuu on jo edeltäkäsinkin kaadettu, ELY-karttojen mukaan 1 papanapuu ELYn luvalla.
21. Radiopantatutkimuksessa oravat käyttivät reittinään juuri nyt rakennustyömaana olevaa metrotyömaa-aluetta, joka parturoitiin. Koko seurakuntien alue on ollut liito-oravametsää, ydinaluetta tai soveltuvaa, nyt jätetty ainoastaan yksi kapea käytävä ja reuna-alue. LIITE 3

22. Ely-keskukselta haettu poikkeuslupa 2016, jossa merkitty säästyvä liito- oravien ydinalue ja perusteltiin luvan tarvetta välttämättömillä syillä. Lupa perustuu Ely-keskuksen harhautukseen, nyt ydinalue ollaan tuhoamassa uuden 2019 myönnetyn luvan avulla.
Välttämättömät syyt olisi voinut välttää kaavaa hieman muuttamalla. LIITE 3
23. Kaupunginhallitus antoi (17.9.2018 §302) kirjallisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle Kaitaa-livisniemi osayleiskaavasta ja myös lukuisissa julkisissa asiakirjoissa on merkitty ja luvattu säilyttää tämä liito-oravien ydinalue. Päätös seurauksineen tuhoaa liito-oravien ydinalueen ja lupauksen sen säilyttämisestä. Myös muita lupauksia petetty.

Seurakuntien viranhaltijat

24. Kiinteistöjohtajaksi 25.3.2013 valittu Jorma Jussilainen - valitsijoina Olli Isotalo, Pirjo Kemppi-Virtanen, Märten Lindholm ja Markku Porvari. Jussilaisen jäätyä eläkkeelle 2018 Petteri Leinosen valitsijoina olivat Mikko Peltokorpi, Pirjo Kemppi-Virtanen, Marjo Matikka ja Risto Hämäläinen.
25. Molemmat kiinteistöjohtajat keskittyneet kiinteistöjohtokunnan alaisena kiinteistökehitykseen. Valitsijoiden enemmistö kytköksissä Espoon kaupunkiin ja sen valta-alueeseen.

Esisopimus SRV-yhtiön kanssa

26. Kilpailutuksesta ei ole tietoa. Kiinteistöjohtajan esityksessä oli että olisi suorahauulla haettu Vertailutaulukossa toinen ehdokas ja kolmas joka pudotettiin (Liite 14a YKN 7.3.2016) Hankkeen vaativuuden ja mittakaavan vuoksi kumppanin etsiminen on keskitetty suurimpiin yrityksiin suorahauulla. Yhteistyö- tarjouksen tekivät SRV Yhtiöt Oyj, NCC Rakennus Oy ja Eke Rakennus Oy. Tarjousta eivät tehneet YIT Oyj Lemminkäinen Oy Pohjolan Rakennus Oy. Asia esiteltiin vielä JM-Suomi Oy:lle ja Päätoimija-konsernille, mutta nämä eivät tarjonneet hanketta.
27. SRV on tarjonnut seurakuntien asemakaava-alueelle tulevista rakennusoikeuksista 4-500 euroa/k-m². Louko 2014 valtuustolle arvioinut kaupungin voivan saada jopa 2000 euroa/k-m² metroasemien läheisyydestä. Seurakunnille on arvioitu maankäyttämaksun jälkeen kokonaisuudesta jäävän 5-6 miljoonaa euroa. Seurakunnan rakennusmaista pitäisi saada ainakin kaksinkertaisesti ellei kolminkertaisesti rahaa. (LIITE4)
28. SRV:lle on kaupunki ilman kilpailutusta vuonna 2008 antanut suunnitteluvaramuksen Keilaniemeen neljän tornitalon rakentamista varten. SRV osti alle torihintojen kahden tornin tontit ja on nyt myymässä niitä voittoa tavoitellen.
29. SRV on kaupungin suosima ja Loukon vastavalmistunut poika palkattiin SRV:lle johtajaksi n. 30.000 kuukausiansioilla, mutta joutui lahjuskohun varjossa eroamaan.

Suunnittelun, kaavoituksen, maankäyttömaksun, maanvaihtojen ja rakentamisen esisopimuksen vaikutukset ja seuraukset seurakuntien talouteen ja toimintaan:

Seurakunnat peruskorjaa Tapiolan kirkon yli 15 miljoonalla eurolla, monta muuta peruskorjausta jonossa. Kaitaan tuloilla sitä ei tehdä ja Kaitaalle ei enää seurakunnille jää omia tiloja eikä metsää tai edes metsäkirkkoa. Kaitaantien toisella puolella Hannusrannan viereen seurakuntien maille ollaan kaavoittamassa samantyyppistä tiivistä kerrostaloaluetta, joiden rahat ei myöskään riitä korjauksiin. Seurakunnat joutuu myymään Kaupunginkallion maat ja muuta omaisuutta.

Päätökset on kumottava räikeästi epätarkoituksenmukaisena. Päätös loukkaa myös yhdenvertaisuutta ja tasapuolisen kohtelun vaadetta, päättäjiä ja seurakuntalaisia on johdettu harhaan ja annettu väärää tietoa. Päätös sisältää harkintavallan tuntuvaan väärinkäyttöä, joka ylittää kohtuuden rajat. Päätös on myös syntynyt virheellisessä järjestyksessä esteellisten toimijoiden osallistuttua valmisteluun ja sitä seuranneeseen päätöksentekoon. Hallintolain mukaisia vaikuttamismahdollisuuksia on noudatettu vain näennäisesti. Kuntalaisten vaikutusmahdollisuudet kaavoituksessa ovat hyvin mitättömät,

vaikka kaavalla on huomattavia vaikutuksia myös muiden kuin lähiasukkaiden ja liito-oravien elinympäristöön.

Yhteenveto

Metrokeskustelussa valtuustossa toimialajohtaja Louko vuonna 2008 vakuutti, ettei metron takia tarvitse yleiskaavan mukaisille viheralueille mennä. Vahvistettuja viheralueita ei ilman painavia syitä saa ottaa muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa toimitaan räikeästi tätä lainperustetta ja Loukon lausumaa vastaan.

Kaupunki on maankäytön asiantuntija, jolla on lainsäädännöllisiä oikeuksia ja velvoitteita siihen liittyen. Kirkko ja seurakunnat toimii aivan eri sektorilla ja keskittynyt toisiin asioihin, joita hallinnoi. Molemmilla on verotusoikeus, kirkolla rajallisempi ja siksi niiden tulisi kohdella toisiaan kunnioittaen. Hyväntekeväisyys kaupunkia kohtaan ei kuulu kirkon toimialaan.

Entisaikaan kirkon omaisuuksia ryöstivät rosvokoplat ja sotaisat vallanpitäjät. Nyt kirkon omaisuuden valtaaminen tapahtuu virallisten organisaatioiden toimesta. Sekä alueiden luovutuksissa ja vaihdoissa sekä maankäyttösopimuksessa kaupunki on käyttänyt hyväkseen seurakuntayhtymän asiantuntemattomuutta ja hyväuskoisuutta. Seurakuntayhtymä on luottanut ja uskonut kaupungin kohtelevan sitä eri maanomistajiin verrattuna tasapuolisesti voimatta kuitenkaan sitä tarkistaa. Seurauksena seurakuntayhtymä menettää huomattavan osan varallisuutta, miljoonia euroja. Kirkkoon kuuluminen on voimakkaasti vähentynyt ja seurakunnat tarvitsevat kipeästi varoja ylläpitääkseen omaisuuttaan ja toimintaansa. Seurauksena seurakuntayhtymä joutuu myymään ja luovuttamaan muita maanomistuksiaan, jota kaupunki odottaa ja ahdinko vain kasvaa.

Luottamushenkilöjärjestelmä ei perustu siihen, että virkamiesten sanoihin ja tekoihin pitää luottaa, vaan ne ovat jäseniston valitsemaa valvoja että kaikki sujuu oikein. Henkilöiden ja toimielinten tehtävät ja toimet ovat sekoittuneet keskenään. Tämä nyt ei ole toiminut oikein, eivätkä menettelyt sopimusten syntymiseen ole olleet oikeat ja lailliset. Siksi sopimukset tulee oikaista.

Muun muassa esteellisten henkilöiden osallistuessa asemakaavan muutosta laadittaessa on poikettu hyvistä kaavoitusperiaatteista. Rakennusoikeuksien määrissä, laaduissa ja sijoittelussa on alueella eri maanomistajia käsitelty tasapuolisuuden vaatimuksesta poiketen. Toisille on tuotettu suurta hyötyä ja toisille aiheutettu merkittävää haittaa. Harkintavaltaa on käytetty muuhun kuin mihin sitä on tarkoitettu.

Asemakaavan muutoksella lähes kokonaan puistoalueeksi kaavoitettu alue on muutettu korkeaksi, tiiviiksi kerrostaloalueeksi keskusta-alueen rakennustehokkuudella, jota ei voi tehdä ilman painavia perusteita. Metroaseman suunnitteleminen alueen länsipäähän ei ole tällainen. Helsingin metron jatkeena tehtävä länsimetro on suunniteltu ja toteutettu tietyille kapasiteetille, joka jo hyväksytyjen rakennusoikeuksien määrällä ylittyy. Siksi ei ole ollut perusteltua kaavamutoksella muuttaa käsittelyssä olevaa aluetta siinä laajuudessa ja niillä tehokkuuksilla mitä nyt on päätetty tehdä.

Kaavamuutos hävittää lupauksista ja väitteistä huolimatta merkittävän osuuden paikallisen liito-oravayhteiskunnan elinympäristöä, liikkumis-, pesintä-, säilymis- ja lisääntymismahdollisuuksia konkreettisesti. Kyseessä oleva suojeluksen alaisen eläinlajin

kohdalla tämä on EU direktiivien vastaista.

Päätöskohtaa 2 ei olisi tullut päättää, koska se antaa mahdollisuuden muuttaa maankäyttösopimusta ja maiden vaihtoa koskevaa sopimusta sen mukaan miten kaavaehdotusta nähtävilläolon jälkeen muutetaan tai ollaan muutettu.

Päätöskohdissa 1 ja 2 päätökset ovat syntyneet **virheellisessä järjestyksessä**, ovat **ylittäneet** kaupunginhallituksen **päätösvallan**, ovat **poikenneet tasapuolisuuden vaatimuksista** ja sisältävät **harkintavallan väärinkäyttöä**, sekä ovat **muutoinkin laittomia**, kuten oikaisuvaatimuksissamme olemme esittäneet.

Toistamme kaiken mitä olemme oikaisuvaatimuksissamme esittäneet ja katsomme, että niiden olisi pitänyt tulla hyväksytyksi ja päätöskohtia olisi tullut niiden mukaisesti korjata.

Kaikkeen edellä esitettyyn viitaten vaadimme, että hallinto- oikeus kumoo kaupunginhallituksen päätökset kohta 1- ja 2 sekä valtuuston asemakaavamutosta koskevan kohta 3 päätöksen kaikilta osin.

Espoossa 8.3.2021

Liitteet:

Maankäyttösopimus (mk-sopimus LIITE 1) *vain sähköisenä*
 Kaupunginvaltuuston ja -hallituksen päätös (LIITE 2) *paperisena kattavampi*
 TAPAHTUMAT (LIITE3)
 TAULUKKO KaupunkiSeurakunnat (LIITE3B)
 maankaytonryosto (LIITE 4) *(vain sähköisenä)*
 mkmaksuTAULUKKO (LIITE4B)
 LIITE 5,6,7 (toimitetaan tarvittaessa OAS, selostus)
 LIITE8 - EspooKHoikaisu301220MK I oikaisupyynnö } *vain sähköisenä*
 LIITE9 – oikaisupyynnö
 LIITE10 – oikaisupyynnö

oikaisupyynnö sisältyy valitukseen

Liite 11 kaavakartan muutokse KSL-KH-KV
Liite 12 kaupunki-suunnitelmien pöytäkirjoja
Liite 13 kaupunginhallituksen pöytäkirjoja, esitteliset