

Oikaisuvaatimus

Vaadin, että **Espoon kaupunginhallituksen 14.12.2020 kokouksessa § 411 kohdan 1 ja 2 kohdalla tehdyt päätökset**, jotka koskivat kaupungin ja Espoon seurakuntayhtymän välille tehtyä maankäyttösopimusta ja esisopimusta alueiden luovuttamista, teknisen toimen johtajan oikeuttamista allekirjoittaa esisopimuksen mukaisen sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista, **oikaistaan** virheellisessä järjestyksessä syntyneinä, harkintavaltaa väärin käytettynä, toimivaltaa ylittävänä ja muutoinkin lainvastaisina mm. seuraavilla perusteilla:

Taustaa

Seurakunnat ovat hankkineet livisniemen kyljessä olevat maa-alueet hautausmaan perustamista silmällä pitäen ja ne on siitä syystä aikanaan kaavoitettu enimmäkseen puistoalueeksi. Kirkon ja seurakuntien tilojen rakentamista on vastaava alue Kaitaantien pohjoispuolella. 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 yleiskaavaa muuttaen 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 kaupungilta kehoituksena.

Seurakuntaan palkatut virkamiehet on opastettu hyväksymään tilanne ja kehoitettu yhteistyöhön kaavoittajan ja rakentajan kanssa ja 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 ajatus ja paimentaneet luottamushenkilöelimensä hyväksymään rakennussuunnitelmat sekä esi- ja maankäyttösopimukset maanluovutuksineen ja –vaihtoineen.

Maankäyttösopimuksen maiden luovutukset ja vaihdot on ilmaistu kokonaishintoina ja eri tonteilla sijaitsevien osien maapintaneliöinä, joiden laatua ei kerrota eikä sijaintia ja tonttien rajoja ole merkitty liitekarttoihin. 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

Kaupunki luovuttaa 307 m² 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 eikä kaupunginhallituksen jäsenet ole voineet tietää tavaranhankinnasta mitään lähempää. 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, eikä tonttien muotoa ole tiedossa. 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 omistamasi 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 sopimuskyynnys ylittävästä hyödystä. Korvauksen suorittamiselle asetetaan aina takaraja. Tontinluovutuksiin ja maankäyttösopimuksiin 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 huolimatta harvoin esitetään näitä laskelmia. Ne ovat kuitenkin välttämättömiä tilanteen selvittämiseksi.

Maankäyttösopimus

Myös kyseessä oleva 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 rakentaminen, josta vähintään 13.000 k-m² on oltava vapaarahoitteista asuinrakentamista. Maankäyttömaksun on sopimuksen mukaan oltava enintään 2.000.000 euroa. Asemakaavassa tontille on aiemmin kaavotettu 4 700 k-m² liikerakennusoikeutta, jonka arvo 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, jossa tilanne on yhtymän maankäyttösopimukseen vastaava. Maankäyttösopimus on raskaasti ylihintainen vertailualueisiin nähden.

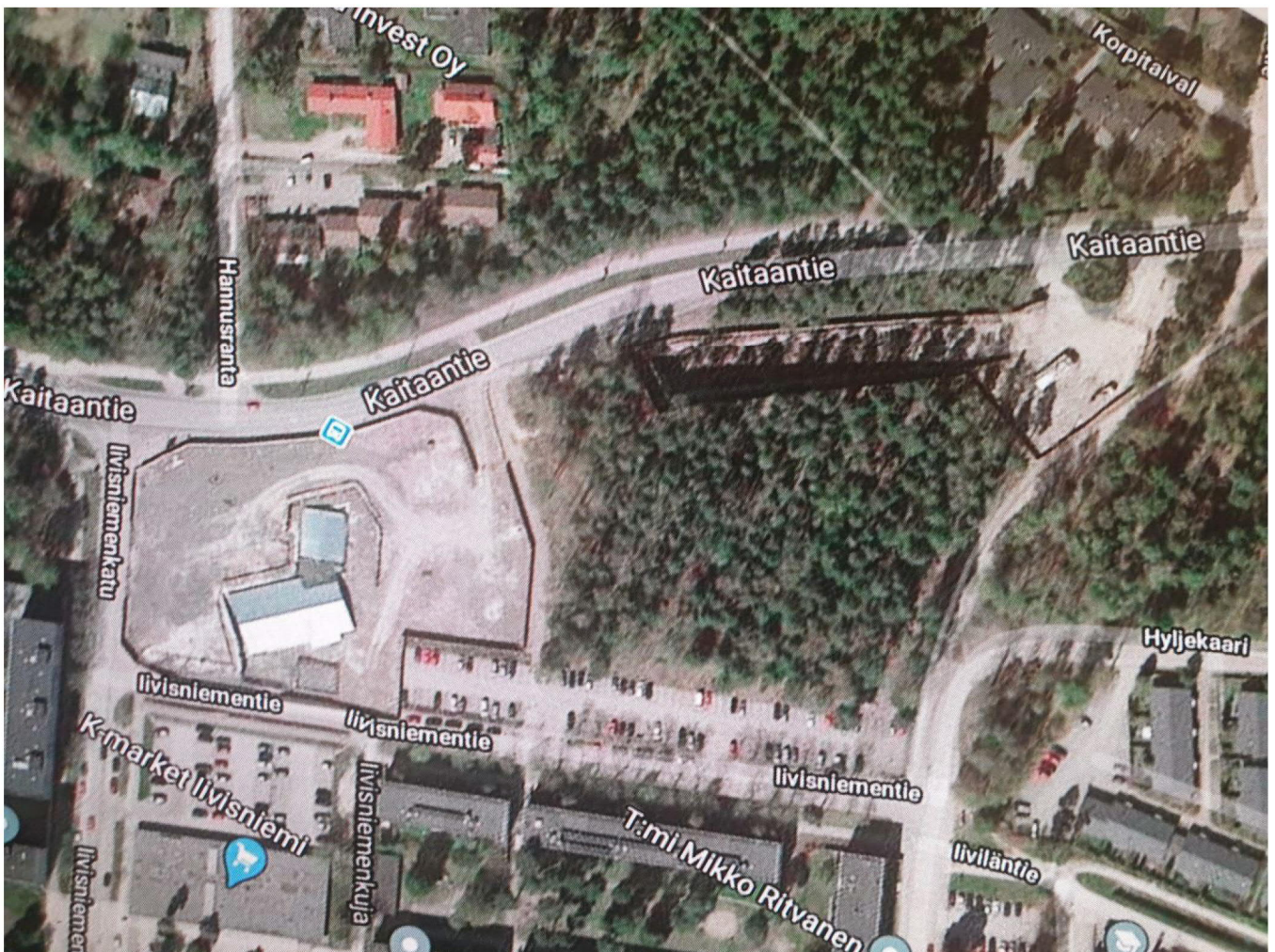
Liito-oravat

Kun Helsingin Sanomat vuonna 2014 julkaisi suunnitellun metrojatkeen varrelta kartan, johon oli merkitty kaikki löydetty ja tiedossa olevat liito-oravaesiintymät ajattelin, 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 livisniemessä liito-oravilla on ennen metron tuloa ollut mainiot julkiset kulkuyhteydet, ruokailumahdollisuudet ja pesimäpaikat jossa 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 tämän alueen. 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 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 lopputuloksen, kun katsoo kaavamuutosehdotusta. Näinollen maankäyttösopimus on ristiriidassa lainsäädännön kanssa ja ohjaa asemakaavoitusta lainvastaisesti. Asia tulisi korjata.



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.

