

Kaupunginhallitus 10.05.2021 § 159

§ 159

Vastauksen antaminen oikaisuvaatimuksiin, jotka koskevat kaupunginhallituksen päätöstä 14.12.2020 § 411 hyväksyä maankäyttösopimus ja esisopimus koskien asemakaavan muutosta no. 441415 (Kaitaa)

Valmistelijat / lisätiedot:

Pere Heli

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus hylkää 4.1.2021 tehdyt neljä oikaisuvaatimusta, jotka on tehty kaupunginhallituksen päätöksestä 14.12.2020 § 411 hyväksyä maankäyttösopimus ja esisopimus koskien asemakaavan muutosta no. 441415 (Kaitaa) Espoon kaupungin 31. kaupunginosassa (Kaitaa). Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus päätti 14.12.2020 § 411 hyväksyä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen, joka koskee Kaitaan asemakaavan muutosta no. 441415 ja ulottuu sopimusalueelle, jolla maanomistaja omistaa kiinteistöt 49-438-7-49, 49-438-7-50 ja kaupunki kiinteistöt 49-438-7-54 ja 49-31-9901-0. Maankäyttösopimuksella ja esisopimuksella kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin ja alueluovutuksista kaupungin ja maanomistajan kesken.

Oikaisuvaatimus 1:

Oikaisuvaatimuksessa 1 on vaadittu, että kaupunginhallituksen päätös oikaistaan, valmistellaan ja käsitellään uudelleen siten, ettei kaupunginhallitus hyväksy maankäyttösopimusta ja esisopimusta eikä oikeuta teknisen toimen johtajaa allekirjoittamaan esisopimuksen mukaista alueiden luovutusta koskevaa sopimusta ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä teknisistä muutoksista.

Oikaisuvaatimuksessa vaatimusta on perusteltu ensisijaisesti seuraavin perustein:

- i. Päätös on tehty väärässä järjestyksessä, kun maankäyttösopimus ja esisopimus on allekirjoitettu ennen kaupunginhallituksen hyväksyntää; ja
- ii. Päätös ei ole tarkoituksenmukainen eikä oikeudenmukainen, koska maankäyttösopimus ja esisopimus on epäedullinen maanomistajalle eikä asiaa päätettäessä ole kerrottu miten maankäyttösopimuksen sopimuskorvaus on muodostunut.

Oikaisuvaatimus 2 ja 3:

Oikaisuvaatimuksissa 2 ja 3 on vaadittu, että kaupunginhallituksen päätöstä oikaistaan.

Oikaisuvaatimuksissa vaatimusta on perusteltu ensisijaisesti seuraavin perustein:

- i. Päätöksenteossa ei ole ollut riittäviä tietoja siitä mihin maankäyttösopimuskorvaus, ja maanvaihdossa käytettävät arvot perustuvat ja on syntynyt vaikutelma, että kaupunki veloittaa liikaa maanomistajaa.

Oikaisuvaatimus 4:

Oikaisuvaatimuksessa 4 on vaadittu, että kaupunginhallituksen päätöstä oikaistaan.

Oikaisuvaatimuksessa vaatimusta on perusteltu ensisijaisesti seuraavin perustein:

- i. Päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä, se on tehty harkintavaltaa väärin käytettynä, toimivaltaa ylittäen sekä muutoinkin lainvastaisesti etenkin sillä perusteella, että päätöksestä on vaikea hahmottaa miten maankäyttösopimuksessa ja esisopimuksessa vaihdettavien alueiden arvot ovat määrittyneet ja käytetyt arvot eivät ole oikein ja kohtuulliset maanomistajan kannalta.

Perustelut

Päätöksentekojärjestys (koskee oikaisuvaatimusta 1)

Maankäyttösopimuksen kohdan 9 mukaan sopimus tulee maanomistajaa ja kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on hyväksytty kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä. Päätöstä ei ole tehty väärässä järjestyksessä ottaen huomioon, että maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen sitovuuden edellytykseksi on asetettu Espoon kaupungin hallintosäännön mukaisen toimielimen hyväksyntä.

Päätöksen tarkoituksenmukaisuus ja oikeudenmukaisuus ym. (koskee oikaisuvaatimuksia 1-4)

Espoon kaupunki tekee keskimäärin noin 30 maankäyttösopimusta vuodessa. Kaupungilla on käytössään yhdenvertaiset, vakiintuneet ja ammattimaiset käytännöt maankäyttösopimuskorvauksen ja maan arvon määrittämisessä. Kyseessä olevassa tapauksessa maanomistajaa on näitä käytäntöjä noudattaen kohdeltu yhdenvertaisesti muiden maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen mukaisia alueita arvostettaessa ja maankäyttösopimuskorvausta määriteltäessä.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei kuitenkaan menettelyllisenä periaatteena johda siihen, että maankäyttösopimuskorvaus muodostuisi samallakaan kaava-alueella täysin yhteneväiseksi laskettaessa maanomistajalle osoitettavan sopimuskorvauksen määrää euroina per kerrosneliometri.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun säännöksiin perustuen Espoon kaupungin maankäyttösopimusperiaatteet johtavat siihen, että maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maanomistajan saaman kaavoituksen tuoman hyödyn perusteella.

Erityisesti pienemmissä kohteissa vähennykset, kallis suunnittelu, autopaikkajärjestelyt ja jokaiselle maanomistajalle hyvittävä ns. perusvähennys (250 000 eur) aiheuttavat sen, että sopimuskorvauksen suuruus euroa per kerrosneliometri ei käyttyädy lineaarisesti rakennusoikeuden kasvaessa. Erityisen suuri merkitys kaavamuutoksien tuomassa arvonnousussa ja siten sopimuskorvausten määräytymisessä on alueen nykykäytöllä ja voimassa olevalla asemakaavalla, sen määräyksillä ja sen jo sisältämän rakennusoikeuden määrällä.

Maankäyttösopimuksessa ja esisopimuksessa todettu maankäyttösopimuskorvaus ja sen perustana oleva maa-alueiden arviointi määräytyy maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä viran puolesta selvitettävien ja toisaalta maanomistajan esille tuomien arviointiin vaikuttavien seikkojen perusteella. Neuvotteluita käyvät kaupungin puolelta kiinteistöarvioinnin asiantuntijat. Maan arvon määrittämisessä hyödynnetään tarvittaessa osaltaan myös ulkopuoliselta arvioitsijalta tilattuja arviokirjoja.

Maanomistajan kaupungille luovuttaman ja kaupungin maanomistajalle luovuttaman maan arvoero on hyvitetty maankäyttösopimuskorvauksen määrässä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole edes väittänyt, että maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen olisivat vastoin Espoon kaupungin etua.