

00111 / 16 / 4103 VIH



Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna

## Kunnallisvalitus

### Päätös, jota valitus koskee

Heinolan teknisen lautakunnan päätös § 154/8.12.2015

**Oikaisuvaatimus teknisen lautakunnan päätökseen 13.10.2015 § 119 / Asemakaavan muutosanomus koskien kiinteistöä 1:185**

**Koskensaarentie**

Päätös lähetetty postitse 15.12.2015

Valittajat Jorma ja Ritva Vuorenpää, Koskensaarentie 13 A

Asiamies ja prosessiosoite Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (di)

Consulting M Seppä Ky  
Savontie 13 A 1  
18100 Heinola  
matti.seppa@pp.phnet.fi  
040 8218651

### Vaatimus

Teknisen lautakunnan päätös on kumottava.

Heinolan kaupungin on muutettava asemakaava omistamani kiinteistön alueella kiinteistön tosiasiallista käyttötarkoitusta vastaavaksi.

### Perustelut

**Päätös loukkaa yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta (PL 6 §).**

**Heinolan kaupunki käyttää väärin kaavoitusmonopolia ja hallintolakia (HL 6 §)**

**Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain sekä kuntalain vastainen (hyvän hallinnon vaatimus)**

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2005:5 lausutaan mm.:

*"Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta oli sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate, jonka toteutumistapa viime kädessä riippui kulloinkin kysymyksessä olevasta kaavamuodosta, edellytti muun ohella, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisis-*

*taan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.”*

Heinolan kaupunki ei ole päätöksenteossa esittänyt mitään sellaisia perusteluja kaavoitusten ajallisesta eroavaisuudesta huolimatta, joiden perusteella tilan TONTTI J XI kaavoitushakemus poikkeaisi tilan MIKONSAARI kaavoitushankkeesta.

**Yhdenvertainen kohtelu,  
asemakaavanmuutosanomus Anja Mikonsaari 1.9.2006/ Ak 621 - asemakaavan muutos-  
hakemus Jorma ja Ritva Vuorenpää 16.12.2012**

Asemakaava 621/Akm, kaavoittamisen aloittaminen:

*”Maanomistaja lähetti tekniselle lautakunnalle 1.9.2006 päivätyn asemakaavan muutosanomuksen (liite 1), jossa Mikonsaari halutaan muuttaa pientalotontiksi.” (merkintä OAS:ssa 14.2.2007).*

Kunnalla on ns. kaavoitusmonopoli. Monopoliasema edellyttää äärimmäisen tarkkaa suhtautumista kuntalaisten tasapuoliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun, vaikka monopoliasema ja MRL 51 §:n mahdollistavatkin laajan harkinnan siitä mitä kaavoitetaan (KHO 2011:11).

Kunnan kaavoitusmonopolin ja MRL 51 §:n perusteella kaupungilla ei olisi ollut mitään veloitetta laatia Mikonsaaren (ent. Keijusaari) alueelle pientalokaavaa. Näin kuitenkin tehtiin allekirjoittaneen valituksesta huolimatta (KouHaO 05/0540/1). Kuntalaisilla on oikeus olettaa, että jos kunta yhden kuntalaisen kanssa toimii tietyllä tavalla, niin samaa kohtelua saavat muutkin kuntalaiset.

Muunlainen käyttäytyminen antaa aiheen olettaa, että päätöksentekoon on vaikuttanut korruptio tai ns. ”Hyvä Veli”-järjestelmä. Ei ole poissuljettua selkään, että esittelijän laajalti tiedossa oleva kielteinen suhtautuminen allekirjoittaneeseen on vaikuttanut Vuorenpäiden hakemuksen valmisteluun ja esittelyyn.

Oikaisuvaatimuksessa 10.11.2015 olen tuonut esille vertailun siitä, miten Anja Mikonsaaren anomus 1.9.2006 asemakaavan muuttamisesta perusteltiin ja oikeuden perustelut asemakaavan hyväksymiseksi.

Kouvolan hallinto-oikeuden perusteluissa mainitaan mm. (pätös 05/0540/1 annettu 10.12.2008, dnro 00332/08/4103).

*”Päätöksen muu oikeudellinen arviointi*

*Asiassa on kyse erillispientalotontin osoittamisesta Mikonsaaren. Kyseinen saari on ollut asumiskäytössä jo pitkään (1940-luvulta lähtien) ja siellä sijaitsee omakotitalo. Asemakaava tarkoittaa siis olemassa olevan tilanteen toteamista. Saari myös soveltuu rakennuspaikaksi. Saareen on olemassa oleva ja kaavassa osoitettu kulkuyhteys ja autopaikka on osoitettu mantereen puolelle, joten liikenteen järjestelyjen osalta kaava täyttää asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.” Alleviivaukset Matti Seppä.*

Oikaisuvaatimuksessani esittämiäni seikkojen lisäksi korostan vielä sitä, että toisin kuin kaupunki Mikonsaaren kaavoittamisen yhteydessä väitti, on Mikonsaari ollut kaupunkilaisten virkistyskäytössä 1940-luvun alkuun asti, jolloin saari kaavoitettiin virkistyskäyttöön. Asemakaavasta huolimatta silloinen pormestari Mikonsaari rakensi saareen asuntonsa. Kiinteistö oli asumaton viimeisen vakituisen asukkaan

kuoleman jälkeen. Mikonsaaren tapauksessa kaupunki antaa aivan väärän kuvan saaren asemakaavoittamisen perusteluista. Saari kaavoitettiin ainoastaan myyntiä varten.

Teknisen lautakunnan päätöksessä 13.10.2015 asemakaavanmuutosanomuksen 16.12.2012 johdosta lausutaan että Vuorenpäät ovat ostaneet kiinteistön 17.6.2008 ja että hinta olisi ollut alle normaalin omakotikiinteistön kauppahinnan. Tätä väitettä ei ole perusteltu ja asiasta ole arvioitsijan lausuntoa. Toisaalta väite pitää sisällään sen, että kiinteistöä on pidetty normaalina omakotitalona. Suullisesti on kerrottu, että Vuorenpäät saavat ansiotonta arvonnousua jos kaavoitukseen suostutaan. Toisin kuin Mikonsaaren tapauksessa, on Tontti J XI omistajiansa pysyvänä kotina.

Mitään paikkansapitämättömiä väitteitä ei ole tarpeen keksiä Vuorenpäiden kiinteistön kaavoittamiseksi: Kiinteistö on lohkottu rakennuspaikaksi 1930 luvulla ja rakennettu myös tuolloin asumiskäyttöön. Kaupunkilaisten virkistysalueena kiinteistö ei ole ollut koskaan. Kulku kiinteistölle on todellinen kulkuyhteys. Viimeksi kulkuoikeutta laajennettiin kansallisen kaupunkipuiston alueelle vähäisessä määrin kaupungin virkamiehen suorittamassa yksityistietoimituksessa nro M 1/2012. Tälle käyttöoikeusalueelle osoitettiin myös kiinteistön autopaikat.

Kaupungin virkamiehet ovat yksityistietoimituksessa antaneet ymmärtää, että Tontti J XI 1:185 on tarkoitettu pysyvään asumiskäyttöön.

Verrattuna Mikonsaaren kulkuyhteyteen, jota Heinolan kaupunki täysin tietoisesti ja valheellisesti väitti, että se ei risteä kaupungin tärkeimmän ulkoilureitin kanssa, ei kulku kiinteistölle Tontti J XI 1:185 tuota mitään ongelmia.<sup>1</sup>

Teknisen lautakunnan päätöksessä viitataan kaupungin omistamalla maalla olevaan puistokäytävään, joka sijaitsee kiinteistön Tontti J XI 1:185 ja rannan välissä. Asemakaavan muuttaminen, ei vaaranna puistokäytävän vähäistä käyttöä eikä liikenneturvallisuutta.

Puistokäytävä ei kuulu edes talvikunnossapidettävien kulkuväylien joukkoon vaikka puistoalueen suunnitelmassa 1990-luvulla näin esitettiin. Liitteenä 7. ote yleisen alueen suunnitelmasta, joka osoittaa kiinteistön ympäristön hyväksytyyn maankäyttötavan.

Mitään sellaisia todellisia perusteluja, että kaupunki tarvitsisi 80 vuotta asumiskäytössä olleen kiinteistön johonkin muuhun tarkoitukseen tai edes kansallisen kaupunkipuiston osaksi, ei ole olemassa.

#### **Yhdenvertainen kohtelu**

#### **asemakaavanmuutosanomus Juha Kukkonen/Carelogi Oy 31.12.2012**

Asemakaava 686/Akm, kaavoittamisen aloittaminen:

*"Maanomistaja (Carelogi Oy) on pyytänyt kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan kiinteistön 111-9-24-2 käyttötarkoituksen muutosta: Alueesta tulee hyvinvoinnin,*

---

<sup>1</sup> Kulkuyhteys Mikonsaareen on nyt toteutettu siten kuin alusta lähtien oli odotettavissa. Heinolan teknisen lautakunnan päätös vastoin asemakaavan laatimisen aikana esitettyjä väitteitä, tehtiin 22.9.2015 § 110.

*osaamisen ja asumisen kokonaisuus”.*

Asumiskäyttöön halutaan n. 6500 m<sup>2</sup> + käyttämätön rakennusoikeus 2100 m<sup>2</sup>, joten kansalliseen kaupunkipuistoon tulisi uutta asuntoalaa 8600 m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku halutaan nostaa 0,25:stä 0,35:een (33.744 kem<sup>2</sup>:stä 47.240 kem<sup>2</sup>:iin).

Vuorenpäiden omistaman kiinteistön rakennusoikeudeksi riittää varsin hyvin sama kuin muillakin alueen omakotikiinteistöillä.

Heinolan kaupunki on laatinut anomuksen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman 20.8.2015 sekä ottanut asemakaavoittamiseen kaavoitusohjelmaan (kaavoituskatsaukset 30.9.2014 ja 8.12.2015).

Samaan aikaan kun Heinolan tekninen lautakunta päätti, että puistoalueella ja kansalliseen kaupunkipuistoon kuulumattoman kiinteistön Tontti J XI 1:185 käyttötarkoitusta ei muuteta kiinteistön tosiasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseksi, niin lautakunta on päättänyt käynnistää tontin 111-9-24-2 asemakaavamuutoksen (käyttötarkoituksen muutos ym.) kansallisen kaupunkipuiston statuksen vastaisesti.

Perustuslaki ja hallintolaki eivät tee eroa yksityishenkilöiden ja oikeushenkilöiden yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta.

#### **Väite, että kyseessä olisi yksittäistä kiinteistöä koskeva laajempi kysymys.**

Toppalanrannan puistosuunnitelma on tehty yhdessä Paasikivenpuiston puistosuunnitelman kanssa (yleisen alueen suunnitelma, ote liitteenä 7.).

Puistosuunnitelma tukee Vuorenpäiden hakemusta, sillä siinä on asemakaavan ohjeellinen puistokäytävä siirretty rantaan, eikä asumisella ole asetettu rajoitteita.

#### **Teknisen lautakunnan valituksenalainen päätös on syntynyt puutteellisen ja virheellisen esittelyn johdosta**

Esittelijä on tahallaan ja tarkoituksenmukaisesti jättänyt liittämättä oikaisuvaatimusta 10.11.2015 teknisen lautakunnan esityslistaan ja pöytäkirjaan

Oikaisuvaatimuksessa on seikkaperäisesti tuotu esille mm. vertailu Mikonsaaren ja Tontti J XI:n välillä. Tämä haluttiin salata tekniseltä lautakunnalta lautakunnan arvioidessa yhdenvertaisen kohtelun toteutumista.

Lautakunnalla ei ole ollut mahdollisuutta arvioida yhdenvertaisuuden toteutumista.

Vaikka asemakaavan ajantasaisuusarvioinnista ei ole valitusoikeutta, on ajantasaisuudesta päättäminen tapahtunut puutteellisen esittelyn johdosta. On kiistatonta, että vuoden 1965 asemakaavamerkinnot eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annetun ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 mukaisia.

Esittelijän velvollisuus on tuoda päätösesityksessään esille kaikki asian päättämiseen vaikuttavat asiat (hyvän hallinnon vaatimus).

Oikaisuvaatimus on salattu ja asemakaavamerkintöjen ajantasaisuusvaatimus on jätetty huomiotta.

### Oikeudenkäyntikuluvaatimus

Katsomme, että Heinolan kaupunki on velvollinen korvaamaan kaikki asiaamme liittyvät oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti korkolain mukaisine viivästyskorvauksineen kuukauden kuluessa päätöksenteosta, sillä kaupunki on päätöksenteon harkinnallisten seikkojen lisäksi syyllistynyt virheelliseen päätöksentekomenetelyyn pitäessään oikaisuvaatimuksemme salaisena.

Oikeudenkäyntikuluista esitämme Consulting M Seppä Ky:n laskun.

Heinolassa 14.1.2016

Jorma Vuorenpää

Ritva Vuorenpää

**Laati**

  
Matti Seppä / Consulting M Seppä Ky

**Liitteet**

1. Valtakirja 24.9.2012
2. Toimituskartta 15.11.2012  
osoittaa yksityistietoimituksen ulottuvuuden kansallisessa kaupunkipuistossa. Kulkuyhteydessä ei ole ongelmia
3. Teknisen lautakunnan päätös 13.10.2015 § 119 (3 liitettä)  
"Asemakaavan muutosanomus koskien kiinteistöä 1:185 Koskensaarentie"  
Liitteet  
-Asemakaavan muutoshakemus 16.12.2012  
-Ote ajantasa-asemakaavasta 2.10.2015 (Huom. Yksityistie kiinteistölle 1:185 puuttuu/virheellinen)  
-Ote kuvaliitteet (ote ilmakuvasista vuodelta 20xx ? ja valokuvia)
4. Oikaisuvaatimus 10.11.2015 Teknisen lautakunnan päätöksestä  
Oikaisuvaatimusta ei ole liitetty teknisen lautakunnan asiakirjoihin
5. Teknisen lautakunnan päätös 8.12.2015 § 154 (ei liitteitä)  
"Oikaisuvaatimus teknisen lautakunnan päätökseen 13.10.2015 § 119 / Asemakaavan muutosanomus koskien kiinteistöä 1:185 Koskensaarentie"
6. Juha Kukkonen/Carelogi Oy asemakaavan muutoshakemus 31.12.2012.  
Hakemuksen johdosta on käynnistetty asemakaavanmuutoshanke Akm 686.

Kaavoituskatsauksista 2014 ja 2015 lainaukset:

a. ”- Tekninen lautakunta 30.9.2014 § 140

686 Valolinna

*Entisen Reumasairaalan alueen uusi omistaja on jättänyt alueesta kaavoitus aloitteen. Selvitetään alueen uusiokäyttömahdollisuuksia, joiden pohjalta asetetaan kaavan tavoitteet.”*

b. - Tekninen lautakunta 8.12.2015 § 158 Vireillä olevat kaavahankkeet:

*”686 Rainion eteläosa (Översti)*

*Entisen sairaala-alueen monipuolisen käytön mahdollistaminen.*

*Valmisteluvaihe”.*

7. Ote Heinolan kaupungin puistosuunnitelmasta 1990-luv. Toppalanrannan puistosta on laadittu yleisen alueen suunnitelma, josta OTE liitteenä. Asemakaavan mukainen ohjeellinen puistokäytävä on siirretty rantaan (ohjeellinen puistokäytävä liitteen 3. asemakaavaotteessa).
8. Liitekartta teknisen lautakunnan päätöksessä 22.9.2015 § 110: Autotallialueen vuokraus  
Ajotie risteää kaupungin vilkkaimman ulkoilureitin kanssa, vaikka asemakaavassa Ak 621 toisin väitettiin