

Vastaus oikaisuvaatimukseen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 22.5.2023 § 118 Maankäyttösopimus, Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus/Pro Heinola ry
khal 14.08.2023 § 163
712/10.00.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa valmistelusta ilmenevän vastauksena oikaisuvaatimukseen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 22.5.2023 § 118 Maankäyttösopimus, Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus. Kaupunginhallitus päättää hylätä asiasta tehdyn oikaisuvaatimuksen.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginlakimies Teppo Joentausta, puh. 044 469 4361 ja maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunginhallituksen maankäyttösopimus päätöksestä 22.5.2023 § 118 koskien asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskuksen osalta tehtiin oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista tai asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt useita perusteluita päätöksen kumoamiseksi. Erityisesti oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille MRL:n vastaisuus, kaavan vanhentumisesta, yhdenmukaisen kohtelun periaatteista ja päätöksen maapoliittisen ohjelman vastaisuudesta. Päätöksen teossa ei kuitenkaan ole tehty laillisuusvirhettä ja päätöksessä on otettu huomioon kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Seurakuntaa on kohdeltu tasapuolisesti, ja kyse on osapuolten välisestä maankäyttösopimuksesta. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että kyse on maankäyttösopimuksesta. Ne seikat, että päätökseen tulisi liittää liitteenä tietyt asiakirjat, kuten Heinolan seurakunnan päätös sopimuksen hyväksymisestä tai arvioitsijan arviot, eivät ole sellaisia ettei päätöksestä kävisi ilmi selkeästi, että mitä kaupunginhallituksessa on päätetty tai että ko. asiakirjat olisivat sellaisia, jotka tulisi välttämättä liittää päätökseen. Kaupunginhallituksen päätöksessä käy ilmi, että kyse on kaupungin ja seurakunnan välisestä maankäyttösopimuksesta. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, ettei kaupunginhallituksen päätöksestä käy ilmi mistä asiassa on päätetty. Tapauksessa

kaupunki on maanomistajan kanssa sopinut asiasta eli kustannusten periminen sopimusmenettelyn yhteydessä on säädetty ensisijaiseksi, ja kaupunki on kyseisessä tapauksessa valinnut kyseisen menettelyn. Kyseessä ei ole siten kehittämiskorvauksesta, vaan asiasta on sovittu. Kyseisessä tapauksessa maankäyttösopimuksen tavoitteena on kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen aiheuttamien kustannusten ja hyötyjen oikeudenmukainen suhteuttaminen eri osapuolten kesken. On hyvä huomata, että Heinolan kaupunki huomioi maankäyttösopimuksissa erilaiset tilanteet eri lailla ja samanlaiset tilanteet samalla lailla. Ne seikat mitä maapoliittisesta ohjelmasta on aiemmin päätetty eivät ole tässä tilanteessa oleellisia. Ylipäätään, että erilaisissa tilanteissa voidaan tulla maankäyttösopimuksessa erilaisiin korvaussummiin, eivätkä nämä ole merkki siitä, ettei kohtelu olisi yhdenmukaista.

Oikaisuvaatimuksessa tuodaan myös esille asiaan liittymättömiä seikkoja kuten rakennuspäällikön päätökset ja kuten yllä viitattu maapoliittisen ohjelman kritiikki, joka ei liity suoranaisesti kyseiseen maankäyttösopimukseen. Rakennuspäällikön päätöksissä on kysymys erityyppisistä asioista ja erillisistä päätöksistä kuin nyt kyseessä oleva kaupunginhallituksen päätös. Kaupunginhallitus on myös ottanut päätöksenteossa huomioon maapoliittisen ohjelman kirjaukset, ei sinänsä sitä mitä oikaisuvaatimuksen mukaan maapoliittisessa ohjelmassa tulisi olla.

Tapauksessa kaavamuutoksen osalta on kohtuullista, että sillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin siten kuin laissa säädetään. Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma ei ole ristiriidassa kyseisen maankäyttösopimuksen kanssa.

Tässä tapauksessa kaupunki on tapauskohtaisesti ratkaisut asian ja kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hyödyn määrää on arvioitu kaavan aiheuttaman maanomistajan kaava-alueella omistamien kiinteistöjen arvonnousun perusteella. Kiinteistön arvonnousun määrittelyssä sovellettaisiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisia arviointiperiaatteita. Vastuun tässä tapauksessa voidaan toteuttaa joko sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu.

Kyseisessä tapauksessa maankäyttösopimuksen tavoitteena on kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen aiheuttamien kustannusten ja hyötyjen oikeudenmukainen suhteuttaminen eri osapuolten kesken. On hyvä huomata, että Heinolan kaupunki huomioi maankäyttösopimuksissa erilaiset tilanteet eri lailla ja samanlaiset tilanteet samalla lailla. Sen, että erilaisissa tilanteissa voidaan tulla maankäyttösopimuksessa erilaisiin korvaussummiin ei ole merkki siitä, ettei kohtelu olisi yhdenmukaista. Ylipäätään on syytä huomata, että tilannetta on arvioitu siten, että kaavamuutokset tuottavat maanomistajalle merkittäviä hyötyjä. Tapauksessa kaavamuutoksen osalta on kohtuullista, että sillä asemakaavoitettavan alueen

maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin siten kuin laissa säädetään. Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma ei ole ristiriidassa kyseisen maankäyttösopimuksen kanssa.

Oikaisuvaatimus tulee siten näillä perusteilla hylätä.

Esityslistan liitteenä oikaisuvaatimus.

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen tekijä