

Mattias ja Tellervo Bergiuksen jäämistövarallisuuden yhteisomistajat

Vesilahden kunta

Kunnanhallitus

Lindinkuja 1

37470 Vesilahti

Viite: Vesilahden kunnanhallituksen 13.06.2022 pitämän kokouksen pöytäkirjan § 111
Asemakaava Rahoinen 922-438-1-2, asemakaavaprosessin lopettaminen

Asia: OIKAISUVAATIMUS

VESILAHDEN KUNNANHALLITUS

Mattias Bergiuksen ja Tellervo Bergiuksen jäämistövarallisuuden yhteisomistajina vaadimme oikaisua Vesilahden kunnanhallituksen 13.06.2022 pidetyn kokouksen pöytäkirjan § 111 koskien asemakaavan Rahoisten 922-438-1-2 asemakaavaprosessin lopettamista.

Kunnan ja maanomistajien välillä on 14.12.2015 allekirjoitettu kaavoituksen aloitussopimus, koska kunnalla oli kiire päästä rakentamaan Suomelantie ja sen alueelle rakennettavat runkovesi- ja viemäriinjat. Rakentamisen vaatima Rahoisten asemakaavan laadinta piti aloittaa välittömästi ja sen oli suunniteltu valmistuvan noin vuoden 2017 loppuun mennessä ja nyt eletään vuoden 2022 puoltaväliä.

Kaavoituksen aloitussopimuksen 14.12. 2015 kohta 4 mukaan ” kaavoituksen eri vaiheissa kunnan ja maanomistajien kesken tehdään yhteistyötä, neuvotellaan sekä kuullaan maanomistajien edustajia asemakaavaan liittyvissä seikoissa”.

Rahoisten kaavoituksen aloitussopimus on sivulta 2 lähtien hyvin yksityiskohtainen ja tarkka jo senkin vuoksi, että Vesilahden kunta on jo joulukuussa 2010 pidetyssä kunnan taholta kutsutussa neuvottelussa Suomelantien rakentamiseksi vaatinut tealueen luovuttamista korvauksetta. Kunta ei nähnyt neuvotteluissa mitään mahdollisuutta Suomelantien halkaiseman Rahoisten alueen kaavoittamiseen. Aivan sama henki on nyt, kun 20.08.2018 pidetyssä tapaamisessa kunnanhallitukseen puheenjohtaja Pertti Uusi-Erkkilä kieltäytyi käsittelemästä Rahoisten asemakaavaehdotuksesta tehtyä muistutusta. Päällimmäisenä ja samalla ainoana asiana oli pesänjakaja Aulis Aarnion ja kunnan toimesta laaditun Suomelantietä koskevan kauppakirjan allekirjoittaminen. Pesänjakajalla ei ole ollut mitään oikeutta jatkaa perikuntien Rahoisten asemakaavan laadinnassa Matias ja Tellervo Bergiuksen perikuntien edustajana, koska hän on lähettänyt Mattias ja Tellervo Bergiuksen perikuntien jäsenille 27.09.2017 allekirjoitetun perinnönjakokirjan. Tästä johtuen kunnanhallituksen otteessa pöytäkirjasta 8/2022 § 111 sivulla 2 kappaleessa 2 pesän-selvittäjän lausuma voidaan jättää omaan arvoonsa.

Kaavoituksen aloittamissopimuksen kohta 6 määrittelee kunnallistekniikan ja tiestön rakentamisen seuraavasti: "Kunta rakentaa kustannuksellaan ja hyväksymillään suunnitelmilla alueen vaatiman kunnallistekniikan sekä tiestön erikseen sovittavan toteutusjärjestyksen mukaan. Ensi vaiheessa tehdään Suomelantie, vesi- ja viemärirunkolinja. Kunta sitoutuu siihen, että muualla kaavoitetulle alueelle rakennetaan vastaava infrastruktuuri sitä mukaan kuin kaavan käytännön toteuttaminen edellyttää".

Vastaavasti kaavoituksen aloitussopimuksen kohta 7. mukaan "Maanomistajalta peritään korvauksena kaavan laatimisesta, kunnallistekniikan ja tiestön rakentamisesta syntyneistä kustannuksista sekä alueelle syntyvästä rakennusoikeudesta maankäyttökorvauksena 30 % lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisista pientalotonteista. Asemakaavan mukaiset pientalotontit luovutetaan kunnalle erikseen sovittavalla tavalla asemakaavan saatua lainvoiman".

Kunnanhallituksen pöytäkirjassa 29.11.2021 § 233 esitetään, että maankäyttösopimus on kunnan puolesta hyväksytty kunnanhallituksen kokouksessa 25.5.2020 § 115.

Määräalan yhteisomistajat eivät valittaneet suoraan Hämeen hallinto-oikeuteen, vaan tekivät kunnanhallituksen kokouksessa 25.05.2020 § 115 hyväksymästä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 26.6.2020 Vesilahden kunnanhallitukselle. Esitämme, että 26.06.2020 allekirjoittamamme oikaisuvaatimus liitetään nyt tekemämme oikaisuvaatimuksen pohja-aineistoksi.

Vasta kunnanhallituksen 23.11.2020 § 242 tekemästä päätöksestä määräalan yhteisomistajat tekivät kunnallisvalituksen Hämeen hallinto-oikeudelle, koska kunnanhallitus ei suostunut neuvottelemaan yhteisomistajien kanssa oikaisuvaatimuksessa esitetyistä muutoksista kunnan esittämään maankäyttösopimukseen.

Kunnan ja maanomistajien välillä 14.12.2015 allekirjoitetussa kaavoituksen aloitussopimuksen kohdassa 14 todetaan, että Vesilahden kunnanhallitus on kokouksessaan

16.11.2015/ § 254 päättänyt tilalla Rahoinen (922-438-1-2) asemakaavoituksen valmistelun ja laadinnan käynnistämisestä Suomelantien kokoojakadun alueelle, siten että asemakaavoitus toteutetaan erillisinä asemakaavoina Suomelantien teialueelle ja pientaloalueille.

Mikäli tämä sopimus yhtäpitävästi sopijaosapuolten taholta hyväksytään, kunnanhallituksen 16.11.2015/ § 254 päätös toteuttaa asemakaavat erillisinä, mitätöityy.

Kunnanhallituksen pöytäkirjassa 13.06.2022 § 111 todetaan sivulla 6 sivun kolmannessa kappaleessa, joka alkaa Kaavoituksen aloitussopimuksessa todetaan, että "14. Vesilahden kunnanhallitus kunnanhallitus on kokouksessa 16.11.2015/ § 254 päättänyt asemakaavoituksen valmistelun ja laadinnan käynnistämisestä tilalla Rahoinen (922-438-1-2) Suomelantien kokoojakadun alueelle siten, että asemakaavoitus toteutetaan erillisinä asemakaavoina Suomelantien teialueella ja pientaloalueilla. Alotussopimuksessa siis nimenomaan sanotaan, että asemakaavoitus toteutetaan erillisinä asemakaavoina Suomelantien teialueella ja pientaloalueilla. Jo tämän perusteella oikaisuvaatimuksen voi hylätä."

Asian valmistelijalta on kuitenkin jäänyt huomaamatta se, että edellä esitetty kunnanhallituksen 16.11.2015/§ 254 päätös on mitätöitynyt Kaavoituksen aloittamissopimuksen

3

kohdan 14. mukaan, koska Kaavoituksen aloittamissopimus on tullut yhtäpitävästi sopijapuolten taholta hyväksytyksi 14.12.2015. Kyseinen Kaavoituksen aloitussopimus on edelleen voimassa, jota molempien osapuolten tulee noudattaa. Kaavoituksen aloitussopimukseen tehtävistä muutoksista tulee neuvotella yksiselitteisesti yhteisomistajien kanssa.

Saman sivun neljännessä kappaleessa ”Lisäksi kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää siitä, mille alueille ja missä aikataulussa asemakaavoja laaditaan. KHO:2015:59 Päätöksen mukaan kaavasta ei tule lainvastaista pelkästään sillä perusteella, että kaava-alueen rajaukseen vaikuttavat maanomistukselliset seikat.”

ja Yhteisomistajat katsovat myös, että Rahoisten asemakaavaehdotuksen hyväksyminen kunnanvaltuustossa mahdollistaa nopeimmin yhdyskuntateknisten ratkaisujen, kuten vesiviemäriinjojen ja kokoojakadun rakentamisen. Vesilahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta on 01.10.2019 § 69 tekemässään päätöksessä myöntänyt Vesilahden kunnalle oikeuden sijoittaa yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia putkia, johtoja ja laitteita kiinteistölle 922-438-1-2 päätösluonnoksessa esitetyn mukaisesti suunnitellulle tiealueelle sekä myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukainen oikeus aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa.

Liittinä on Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksen pvm 1.10.2019 § 69 liite 1.

Allekirjoittaneille ei ole avautunut mihin kunnanhallitus on pyrkinyt rajaamalla kunnanhallituksen 15/2021 29.11.2021 §233 LISÄPYKÄLÄ: Rahoisten asemakaavan rajauksen muuttaminen (Rahoinen ak 922-438-1-2). Kunnanhallitus päätti muuttaa Rahoisten asemakaavan kaava-alueesta rajataa pois Suomelantien katualue päätöksen liitteenä olevan karttarajauksen mukaisesti. Mielestämme GEOPALVELU OY:n TIE-JA VESIHUOLTO SUUNNITELMA 31.5.2019 ei poikkea Rahoisten asemakaavaehdotuksessa Suomelantielle varatusta tiealuevarauksesta.

Kiinteistön maanomistajat eivät ole vastustaneet sopimusta eivätkä myöskään esittäneet vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja.

Edellä esitetyn perusteella maanomistajista ei johdu, ettei kunnanhallitus ole vienyt yhdyskuntateknisten ratkaisujen rakentamista eteenpäin.

Olemme esittäneet jo 26.06.2020 lähettämässämme oikaisuvaatimuksessa että oikaisuvaatimuksessa esitetyillä maankäytösopimuksen muutoksilla maankäytösopimus ja esisopimus alueen luovuttamisesta on hyväksyttävissä ja allekirjoitettavissa. Sitä ennen tulee kunnan edustajien, kaavoittajan ja yhteisomistajien käydäkaavaehdotuksesta tehty muistutus läpi ja sen pohjalta tehty ja tehtävät muutokset asemakaavaehdotukseen samoin kuin rakentamistapaohje ja siihen tehtävät muutokset tulee päivittää.

kesken

Mielestämme hyvä kaavoitusprosessi toteutuu hyvässä yhteishengessä kuten Rahoisten aloitussopimuksen kohdassa 4. ”kaavoituksen eri vaiheissa kunnan ja maanomistajien

4

tehdään yhteistyötä, neuvotellaan sekä kuullaan maanomistajien edustajia asemakaavaan liittyvistä seikoissa”.

Otteessa pöytäkirjasta 8/2022 13.06.2022 sivulla 7

Kaavatmk 8.6.2022

Ensimmäisessä kappaleessa todetaan, että asemakaavaehdotuksen aluerajausta on tarkennettu v. 2021 siten, että kokoojakatua koskeva alue rajattiin kunnanhallituksen päätöksellä Rahoisten kaava-alueen ulkopuolelle. Rahoisten kaava-alueesta erotettu alue ei suunnitelmien tarkentuessa enää vastaa Suomalantien kokoojakadun toteutusta varten tehtyjä päivitettyjä suunnitelmia. Tästä syystä nyt vireillä olevan asemakaavaehdotuksen aluetta tullaan osittain tarvitsemaan vireille laitettavan asemakaavan kokoojakadun toteuttamista varten ja Rahoisten asemakaavoitusprosessi tulee keskeyttää.

Alueen maanomistajina olemme täysin tietämättömiä yllä kerrotuista suunnitelmista. Vesilahden kunta, kunnanhallitus ja johtavat viranhaltijat katsovat ilmeisesti ettei maanomistajien kanssa tarvitse neuvotella siitä, mitä heidän mailleen suunnitellaan. Kappaleessa esitetyt muutkin väittämät siitä, että kaavoituksen aloitussopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet kunnan osalta täytetyksi, mutta maanomistaja ei ole täyttänyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Samoin kaavatoimikunnan pöytäkirjassa esitetään, että ”Alkuperäisen kaava-alueen osalta kunta on hyväksynyt maanomistajien kanssa neuvotellun maankäytösopimuksen kunnanhallituksen kokouksessa 25.5.2020 § 115 päätöksellään. Maanomistajataho ei ole allekirjoittanut maankäytösopimusta ja on valittanut kunnan maankäytösopimuksesta koskevasta hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen”.

Hallinto-oikeus on hylännyt ko. Valituksen.

Maanomistajat eivät ole voineet toistaiseksi hyväksyä ko. Maankäytösopimusta, koska se ei ole Kaavoituksen aloittamissopimuksen 7. kohdan mukainen, koska kunta vaatii suurempaa osuutta pientalotonteista kuin sopimuksessa sovittu 30 %.

Neljännessä kappaleessa ”Kadun rakentamisen kustannukset tullaan ottamaan huomioon mahdollisen myöhemmän maankäytösopimusneuvottelun yhteydessä korvauksen määrää arvioitaessa, kun Rahoisten alueen maita mahdollisesti myöhemmin tulevaisuudessa kaavoitetaan”. Mitä kunnanhallitus tarkoittaa ko. kappaleella?

keskeytystä

Kahdeksannen sivun toinen kappale pitää paikkansa. Rahoisten asemakaavan keskeytys on todella informoitu maanomistajille. Informatio koski kuitenkin vain asemakaavan ei lopettamista.

Katsomme, että Vesilahden kunta on päätenyt samaan loppupäätelmään kuin neuvotteluissa joulukuussa 2010 ja kaavatoimikunnan kokouksessa 2013, missä kokouksessa ” Suomalantien rakentaminen ja kaavoitus Kunnanjohtaja totesi, että kaavatoimikunnan kokouksessa on aiemmin päätetty olla yhteydessä alueen keskeiseen maanomistajaan uusien neuvottelujen

käynnistämiseksi Suomalantien rakentamisesta. Kuitenkin heidän kanssaan ei ole saatu sovittua neuvotteluja asiasta. Kunnalla on mahdollisuus kaavoittaa tiealue yhdyskuntarakenteelle tärkeänä hankkeena ja sitä kautta lunastaa tiealue. Mikäli tarvitaan suoraa lunastusta, tiealueen maa-alan lunastuslupa tulee hakea Ympäristöministeriöstä.

5

Luvan saaminen vie jonkin verranaikaa. Todettiin, että maanomistajan kanssa toivottavasti neuvottelu ratkaisuun mutta edellä esitetyt ratkaisumallit tulee tuoda myös heille tietoon”.

Nyt herää oikeutettu kysymys, onko Vesilahden kunta toiminut Rahoisten asemakaava-prosessin aikana vilpittömässä mielessä.

päätös

Katsomme, että Kunnanhallituksen tulee kumota 8/2022 13.06.2022 § 111 tekemänsä edellä esittämiemme perustelujen takia Kaavoituksen aloittamissopimuksen vastaisena. Koska kyseessä on sopimusrikkomus, ja jos sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan asia Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

Jäämme odottamaan pikaista yhteydenottoanne, jotta maanomistajien ja kunnan välinen maankäytösopimus voidaan allekirjoittaa ja Rahoisten asemakaavan hyväksyminen saadaan lopulta kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Jatkossa kunnanhallituksen tulisi toteuttaa hyvää hallintotapaa ja tuoda käsittelyyn aina koko täydentyvä esityslista/pöytäkirja Rahoisten asemakaavoituksen osalta, jotta toimielimet ja luottamushenkilöt voisivat pysyä ajantasalla päätösendeossa.

Vesilahti 30.06.2022

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

LIITE Rakennus- ja ympäristölautakunta 1.10.2019 § 69 liite 1

