

Lausuntopyyntö / Jämsän kaupunginhallituksen päätöksestä tehty valitus (12.12.2022 § 372)

Khall 17.04.2023 § 107
1283/10.02.03/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kehottanut Heikki Patajoen valituksenjohdosta Jämsän kaupunginhallitusta:

1. antamaan lausunnon,
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista ja
3. toimittamaan selvityksen valituksenalaisen päätöksen tiedoksiannosta valittajalle.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 30.3.2023. Hallinto-oikeus on 8.3.2023 myöntänyt lisäaikaa lausunnon antamiselle 30.4.2023 asti.

Hallintovalitus

Jämsän kaupunginhallituksen kokous 12.12.2022 pykälä 372 Päijänrannan asemakaavan muutos ja rakennuskiellon asettaminen

Asemakaavan muutos ja rakennuskielto on palautettava uudelleen kaupungin käsittelyyn ja uuden käsittelyn aikana on kaikkien maaomistajien oikeudet käsiteltävä uudelleen.

Asian käsittelyssä on lisäksi käytetty väärää karttapohjaa. Liitekartan mukaan rakennuskielto on osoitettu myös tilan 182-422-1-13 ranta-alueelle.

Päijänrannan kaavoituksen valmistelu aloitettiin neljän maanomistajan toimesta. Maanomistajat tekivät yhdessä Himos Kiinteistökehitys Oy:n (myöhemmin HKK) kanssa sopimuksen maanjalostamisesta alueella keväällä 2007. Myöhemmin tehtiin alueesta myös kiinteistön esikauppari kunkin maaomistajan alueesta. Maanjalostussopimus oli oikeusvaikutteisena mukana myös kiinteistö esikauppariassa.

Maanjalostussopimuksen mukaan HKK toimii alueella maanjalostajana ja vastaa alueen jalostamisesta rakennuskäyttöön. HKK vastaa kaavoituksen, kunnallistekniikan ja markkinoinnin kustannuksista sekä kaavoitukseen liittyvistä vakuusasioista.

Kiinteistön esikaupparakirjan mukaan HKK voi tehdä alueelta kiinteistökaupan määräalakauppoina kohdentuen aina kulloinkin lainvoimaista asemakaavaa vastaavaan määräälaan. Asemakaavan laatimisesta sekä kustannuksista vastaa HKK. Asemakaavoituksen aikatauluista päättää myös HKK. Asemakaava tuli voimaan syksyllä 2015

Jämsän kaupunki on vaatinut HKK:lta maankäyttösopimuksen ennen kaavoituksen viemistä lopulliseen hyväksyntään. HKK on sopimuksen hyväksynyt ja allekirjoittanut. HKK:n ja maanomistajien sopimukset ovat olleet useassa eri tilanteessa kaupungin tarkistettavana ja hyväksyttävänä ja kaupunki on hyväksynyt sopimusten sisällön.

Maankäyttösopimuksessa alue on jaettu neljään osaan.

1 Alue1

Kiinteistöllä 182-422-1-28 Mustikkavuorentien ja Varpu -nimisen kadun alueet Toteutus 30.6.2016 mennessä

2 Alue 2

Kiinteistöllä 182-422-1-28 ja 182-422-1-27 Tilusrinne ja Tiluspuisto -nimisten katujen alue Toteutus 30.6.2017 mennessä

3 Alue3

Kiinteistöllä 182-422-1-27 Tiluskaarre -nimisen tien alue Toteutus 30.6.2017 mennessä

4 Alue4

Kiinteistöllä 182-422-1-28 ja 182-422-1-27 Siikaharjuntien alue Toteutus 30.6.2018 mennessä

Maankäyttösopimuksessa ei ole mitään epäselvää. Maaomistajat eivät olisi suostuneet rakennuskieltoon, eikä mihinkään muuhun sopimukseen, jossa olisi pienikin mahdollisuus joutua maksamaan kaavoituksesta/ kunnallistekniikasta jotain. Alueen kaavoitus ei olisi onnistunut, mikäli mukana ei olisi ollut yhtiötä, joka vastaa kaikista kustannuksista. Yrityksen silloisia omistajia ja työntekijöitä on lisäksi useassa tilanteessa keuhuttu ammattitaitoisiksi ja luotettaviksi toimijoiksi. Ovat tehneet vastaavaa maanjalostusta myös muualla.

HKK:n toimitusjohtajana toimii Tomi Lehtonen. Tomi Lehtonen on myös perustanut uuden yrityksen (Himos-Päijänne Kiinteistöt Oy) ja ostanut sen nimiin pienen alueen kaava-alueen reunasta. Lähinnä rantatontteja.

Nyt kaupunki on neuvottelemassa kohdealue neljän kunnallistekniikan rakentamisesta Himos-Päijänne Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Lisäksi kaupunki on suoraan ilmoittanut haluavansa tehdä uuden maankäyttösopimuksen. Tämä tarkoittaa uusia sopimuksia kaikkien maanomistajien kanssa. Alueella on valmis maankäyttösopimus ja vakuudet ovat olemassa. Kaupunki voi rakentaa kunnallistekniikan ilman uusia sopimuksia. Vakuudet ovat olemassa. Vakuudet ovat lisäksi saman henkilön omistuksessa, jonka kanssa uusi sopimus pitäisi tehdä Siikarannantien alueella. Miksi tarvitaan uusia sopimuksia ja

rakennuskielto. Tarvittaessa Tomi Lehtosen uusi yritys voi antaa lisävakuuksia kunnallistekniikan rakentamiseen.

On syytä epäillä, että kaupunki on tekemässä sopimusrikkomuksen, mikäli kaava-alueen rakennusaikatauluja aletaan muuttamaan. Tämä koskee ainakin tilan 182-422-1-28 omistajaa. Maankäyttösovinnuksessa on selvästi sovittu alueen rakennusaikataulu ja rakentamisjärjestys.

Alueen rakentaminen on myöhästynyt HKK:n toiminnan takia. Ensin yhtiö kieltäytyi tekemästä kauppaa sopimusten umpeutuessa keväällä 2017. Muutaman kuukauden päästä HKK vaati kaupan tekemistä käräjäoikeuden haasteen avulla. Käräjäoikeuden istuntoa odotellessa käytiin kaupan teosta monta neuvottelukierrosta ja ainakin kahdesti HKK:n takia kaupat peruuntuivat. 2019 marraskuussa Tomi Lehtonen teki tilan 182-422-1-28 omistajien kanssa sopimuksen ja riita käräjäoikeudessa päätettiin sovintoon. Sovintoa tehtäessä Tomi Lehtonen yritti ehdottaa kunnallistekniikan vakuuksien muuttamista rakennuskielloksi. Tähän ei suostuttu. Sovintosopimuksen mukaan kummallakaan osapuolella ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan. Tämän on Tomi Lehtonen hyväksynyt (vakuudet pysyvät).

Pian tämän jälkeen alkoi koronaepidemia, joka pisti hankkeen jäihin kahdeksi vuodeksi ja nyt on Ukrainan tilanne päällä aiheuttaen kysynnän puutetta tonttikaupoissa. Muut maanomistajat ei tämän takia ole turhaan kiirehtineet ja tavallaan antaneet Tomi Lehtoselle aikaa rahoituksen hoitamiseen.

Kaupungin päättämä rakennuskielto estää tilan 182-422-1-28 omistajia kehittämästä aluetta. Virkamiehet eivät tee mitään ilman uutta maankäyttösovinnusta. Koska vanha sopimus on HKK:n ja kaupungin välinen, ei maanomistaja voi suoraan vedota siihen. Ainakin se edellyttää pitkiä oikeustoimia kaupunkia kohtaan.

Tässä on syytä epäillä, että kaupunki on vapauttamassa vanhoja vakuuksia Tomi Lehtosen vanhalta yritykseltä joillakin uusilla sopimuksilla. On syytä epäillä, että kaupunki on antamassa kiellettyä yhteiskunnan tukea Tomi Lehtosen vanhalle yritykselle (HKK). Asemakaavaan ei myöskään olla tekemässä mitään muuta muutosta, kuin rakennuskielto kaupungille mahdollisesti tulevien kustannuksien välttämiseksi. Varsinkin kun kaupunki ei kaavan hyväksymisvaiheessa esittänyt vaatimuksia. Rakennuskielto on tarkoitettu tilanteisiin, jossa uuden rakennuksen rakentaminen tavalla tai toisella estää myöhemmin kaavan toteutuksen.

Päätöksen tukena on karttaliite. Sen mukaan rakennuskielto ylettyy tilan 182-422-1-13 ranta-alueelle. Lisäksi kartan mukaan tilan rakennukset sijaitsevat Päijänrannan kaava-alueen kakkosvaiheen kohdalla VU2 alueella. Karttaliite on korjattava, koska näillä väärillä kartoilla on tapana tulla esiin myöhemmin ja aiheuttavat ihmettelyä ja ongelmia, joiden selvittely kestää.

Tarvittaessa voin toimittaa HKK:n kanssa tehdyt sopimukset oikeuden käyttöön.

Olen tällä hetkellä tilan 182-422-1-28 omistaja ja hallitsen asemakaava alueella kortteleita 4757, 4758 ja 4759. Lisäksi kiinteistö 182-422-1-13 on minun hallinnassa

Kaupunki ei ole ollut maanomistajaan yhteydessä mitenkään päätöstä valmistaessa eikä päätöksen jälkeen. Maanomistajalle on mahdollisesti tulossa usean sata tuhannen kustannukset tai ainakin usean vuoden viivästyksen alueen jalostamisessa rakennuskäyttöön.

Tiedon kaavamuutoksesta olen saanut kaupungin sähköisten palvelujen kautta (kaupunginhallituksen kokouspöytäkirja kaupungin nettisivuilla).

Tieto kaupungin sivuille on tullut viikon 50 lopulla, joten 30vrk valitusaikaa on vielä jäljellä.

Heikki Patajoki

1. Jämsän kaupungin lausunto hallinto-oikeudelle

Jämsän kaupunki, Himos Infra Oy ja Himos Kiinteistökehitys Oy ovat 11.6.2015 allekirjoittaneet kiinteistöille 182-422-1-28 Siikaharju ja 182-422-1-27 Tilusvuori kuuluvan noin 16,7 ha:n suuruisen alueen kaavoitusta, rakentamista, kunnallisteknisiä töitä ja yleisten alueiden luovuttamista koskevan maankäyttösopimuksen (**Liite 1**).

Sopimusosapuolista Himos Kiinteistökehitys Oy on allekirjoittanut esisopimuksen "Maanomistajana" kiinteistöistä 182-422-1-28 Siikaharju 27.6.2007 ja 14.4.2009 tehtyjen kiinteistökaupan esisopimusten sekä kiinteistöistä 182-422-1-27 Tilusvuori 27.6.2007 tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella. Jämsän kaupungin käsityksen mukaan edellä mainitut kiinteistökauppojen esisopimukset eivät ole enää voimassa. Myös Heikki Patajoki on valituksessaan todennut sopimusten umpeutuneen keväällä 2017.

Maankäyttösopimuksessa mainittuja kiinteistöjä 182-422-1-28 Siikaharju ja 182-422-1-27 Tilusvuori koskevia maanjalostussopimuksia 21.3.2007 ja 11.5.2007 ei ole tehty maakaaren 7.2 §:ssä säädetyllä tavalla eikä Jämsän kaupunki ole ollut niissä sopimusosapuolena.

Jämsän kaupunki on yhtä mieltä Heikki Patajoen kanssa siitä, että 25.9.2015 voimaan tulleen Päijänrannan asemakaavan 1. osan korttelialueiden kunnallistekniikkaa ja muuta yhdyskuntarakennetta ei ole toteutettu Himos Kiinteistökehitys Oy:n toiminnasta johtuen maankäyttösopimuksella sovitussa aikataulussa.

Jämsän kaupungin näkemyksen mukaan Himos Kiinteistökehitys Oy ei voi nykytilanteessa toimia ”Maanomistajana” maankäytösopimuksen mukaisesti, koska sillä ei enää ole kiinteistökaupan esisopimukseen perustuvaa voimassa olevaa oikeutta sopimusalueen kiinteistöihin.

Jämsän kaupungin hyväksi on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mukaan kirjattu 3.6.2015 kaksi rahamäärältään yhteensä 710 000 € suuruista kiinteistökiinnitystä kiinteistöihin 182-422-1-23 Lisä-Kaalola ja 182-422-1-63 Ylä-Kaalola. Lainhuutotiedon perusteella kyseessä olevat kiinteistöt omistaa Lunappa Oy. Jämsän kaupungin käsityksen mukaan Lunappa Oy:n omistajataho ei millään tavoin liity Päijänrannan asemakaava-alueen toimintaan. Jämsän kaupunki ei toistaiseksi ole ryhtynyt toimenpiteisiin edellä mainittujen kiinteistökiinnitysten osalta.

Tomi Lehtonen on 11.4.2019 tehnyt perustetun, mutta rekisteröimättömän Himos-Päijänne Oy:n (myöh. Himos-Päijänne kiinteistöt Oy) lukuun määräälaa 182-422-1-27-M501 koskevan kiinteistökaupan (**Liite 2**) Sirkka-Liisa Patajoen kanssa. Lehtonen on niin ikään 11.4.2019 tehnyt Sirkka-Liisa Patajoen kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen (**Liite 3**) perustetun, mutta rekisteröimättömän Himos-Päijänne Oy:n (myöh. Himos-Päijänne kiinteistöt Oy) lukuun kiinteistön 182-422-1-27 Tilusvuori koko alueesta, lukuun ottamatta em. määräälaa. Esisopimukseen kirjatun ehdon mukaan lopulliset kiinteistökaupat on tehtävä 11.4.2026 mennessä.

Jämsän kaupungin viranhaltijat ovat vuosien 2021 ja 2022 aikana yrittäneet useita kertoja neuvotella Himos Kiinteistökehitys Oy:tä ja Himos Päijänne Kiinteistöt Oy:tä edustavan Tomi Lehtosen kanssa Päijänrannan asemakaavan 1. osan korttelialueiden kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntarakenteen toteuttamisesta sekä maankäytösopimuksen päivittämisestä vastaamaan nykyisiä maanomistusolosuhteita. Käydyt neuvottelut päättyivät tuloksettomina ja neuvotteluyhteys Lehtoseen on katkennut.

Jämsän kaupungilla on edelleen välitön valmius jatkaa neuvotteluita alueen kehittämiseksi maanomistajien kanssa.

Lakiperuste:

Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Tätä velvollisuutta ja oikeutta kutsutaan "kaavoitusmonopoliksi" MRL 4§, MRL 20§. ([Maapolitiikka | Kuntaliitto.fi](https://www.maa- ja-kuntaliitto.fi/maapolitiikka))

Asemakaavoitettavan alueen omistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a.1 §)

Maanomistajia on kustannusvastuun jakamisessa kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91 a.2 §). Maanomistajan vastuu 91 d § säädetyistä kustannuksista määräytyy laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti eikä siihen voi olla vaikutusta esimerkiksi sillä, peritäänkö suoritus kehittämiskorvausmenettelyä vai sopimusmenettelyä käyttäen.

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon (MRL 53.1 §).

Jämsän kaupungin vastaus Heikki Patajoen vaatimuksiin:

Valituksenalainen Jämsän kaupunginhallituksen päätös 12.12.2022 § 372 koskee ainoastaan kaava-alueen määräämistä rakennuskieltoon. Heikki Patajoen vaatimus asemakaavan muutoksen ja rakennuskiellon palauttamisesta uudelleen kaupungin käsittelyyn tulee hylätä, ja Heikki Patajoki tulee määrätä maksamaan omat oikeudenkäyntikustannuksensa tämän käsittelyn osalta.

Kaupunginhallituksen päätöksen 12.12.2022 § 372 liitteenä olleessa aluerajauskartassa kiinteistön 182-422-1-13 Siikaranta kapea rantapalsta on virheellisesti jäänyt aluerajauksen sisälle. Kiinteistön 182-422-1-13 Siikaranta kohdalla ei ole voimassa asemakaavaa, eikä kaavamuutos siten koske sen aluetta. Kartalle tehdyn aluerajauksen virhe on vähäinen, eikä siitä aiheudu epäselvyyttä asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen tai muutosalueella sijaitsevien kiinteistöjen suhteen.

2. Lausunnon liitteenä toimitettavat asiakirjat

Liite 1	Maankäyttösopimus 11.6.2015
Liite 2	Määräalan 182-422-1-27-M501 kauppakirja 11.4.2019
Liite 3	Kiinteistökaupan esisopimus kiinteistöstä 182-422-1-27 Tilusvuori 11.4.2019
Liite 4	Lainhuutotodistus 182-422-1-28 Siikaharju
Liite 5	Lainhuutotodistus 182-422-1-27 Tilusvuori
Liite 6	Lainhuutotodistus 182-422-1-23 Lisä-Kaalola
Liite 7	Lainhuutotodistus 182-422-1-63 Ylä-Kaalola
Liite 8	Rasitustodistus 182-422-1-23 Lisä-Kaalola
Liite 9	Rasitustodistus 182-422-1-63 Ylä-Kaalola

3. Selvitys valituksenalaisen päätöksen tiedoksiannosta Heikki Patajoelle

Heikki Patajoki on valituksessaan ilmoittanut olevansa kiinteistön 182-422-1-28 Siikaharju omistaja. Heikki Patajoki ei ilmeisesti ole hakenut lainhuutoa omistusoikeudelleen (maakaari 11 luku 1 §).

Lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön 182-422-1-28 Siikaharju omistaa Irma Patajoki (kuollut 17.1.2018). Irma Patajoen kuolinpesän yhteystietoja ei ollut saatavilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn tiedon mukaan kiinteistöstä 182-422-1-28 Siikaharju olisi luovutettu 26.4.2021 määräala 182-422-1-28-M602 puoliksi Hanna ja Ville Patajoelle. Hanna ja Ville Patajoen yhteystiedot kävivät ilmi rekisterin tiedoista.

Kiinteistön 182-422-1-28 Siikaharju osalta kaupunginhallituksen päätös 12.12.2022 on saatettu tiedoksi kirjeitse Hanna ja Ville Patajoelle sekä

julkaisemalla päätös Jämsän kaupungin verkkosivuilla. Heikki Patajoelle päätöstä ei ole voitu saattaa tiedoksi kirjeellä, koska hänen oikeutensa kiinteistöön 182-422-1-28 Siikaharju ei käynyt ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 23 § ja 24 §

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus hyväksyy ja merkitsee tiedoksi maankäyttöinsinöörin valmisteleman lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.