

Vastaus haasteeseen riita-asiassa, vahingonkorvauskanne/Keskinäinen Kiinteistö Oy Sammatin Sateenkaari

481/03.06.02.00/2022

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 374

Lohjan vetovoimalautakunta hyväksyi 24.1.2018 (11 §) Keskinäinen Kiinteistö Oy Sammatin Sateenkaaren hakemuksen asemakaavan laatimiseksi Sammatin kaupunginosassa Lönnrotintien ja Werlanderintien varressa olevalle alueelle. Yhtiö ilmoitti tarkoitukseensa rakentaa 19 kpl pieniä omakotitaloja käsittävä asuntoalue. Kokouksessaan 20.6.2019 (101 §) vetovoimalautakunta merkitsi tiedoksi asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat sekä päätti asettaa valmisteluaineiston yleisesti nähtäville.

Yhtiön ja kaupungin kesken käytiin neuvotteluja erillisen maankäyttösopimuksen hyväksymiseksi. Osapuolilla oli neuvottelujen kuluessa hyvin toisistaan poikkeavat näkemykset alueen arvonnousun toteutumisesta ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Lohjan kaupunkikehityksessä valmisteltu maankäyttösopimusluonnos oli tarkoitus viedä vetovoimalautakuntaan 24.10.2018. Yhtiö ilmoitti kuitenkin kaupungille 18.10.2018, että se ei hyväksy ehdotusta maankäyttösopimukseksi ja keskeyttää hankkeen. Hanke on ollut siitä lähtien keskeytyneenä, eikä sopimukseen ole päästy.

Sittemmin kaupungille on jätetty hankkeeseen liittyen vuosina 2019-2022 kolme erillistä vahingonkorvausvaatimusta, jotka kaupunki on hylännyt. Nyt Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sammatin sateenkaari on jättänyt kaavahankettaan koskevan vahingonkorvauskanteen käräjäoikeuteen.

Vastauksessa Lohjan kaupunki vastustaa kanteen sekä vaatii käräjäoikeutta hylkäämään kanteen perusteettomana. Lisäksi kaupunki vaatii kantajaa maksamaan itse omat oikeudenkäyntikulunsa sekä korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut asiassa. Toissijaisesti kaupunki vaatii, mikäli kantajan vaatimukset hyväksytään, että vastaaja tuomitaan korvaamaan ainoastaan sopimusneuvotteluista aiheutuneet kulut eikä sopimuksesta odotettavissa olevaa hyötyä sekä kummatkin tuomitaan pitämään omat oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Kanteen kiistämisen tarkemmat perustelut käyvät ilmi liitteenä olevasta vastauksesta.

Oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain (30.3.2007/370) 8 § 1 mom. 3) kohdan mukaan kaupungin asiassa antama vastaus tulee julkiseksi sen jälkeen, kun asiaa käsittelevä tuomioistuin on sen saanut.

Lisätiedot	hallintolakimies, Perttu Piitulainen, perttu.piitulainen@lohja.fi
Oheismateriaali	-Käräjäoikeuden haaste -Haastehakemus liitteineen
Liite 1	Kaupungin vastaus kanteeseen (Ei nettiin)

Liite 2	Hannele Maittilan vastaesityksen liitteet (ei nettiin)
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa liitteenä olevan vastauksen kanteeseen.
Käsittely	
Vastaesitys	Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Hannele Maittila teki kaupunginhallituksen varajäsen Lotta Paakkunaisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

"Keskinäinen Kiinteistö Oy Sammatin sateenkaari /kanne Lohjan kaupungin vastaus haasteeseen riita-asiassa, vahingonkorvauskanne/Keskinäinen Kiinteistö Oy Sammatin Sateenkaari Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 10.

Esitän lausuntonani kohtaan: Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu, kanteen luku 3.5 seuraavaa: Vastauksesta puuttuu oleellista tietoa apulaisoikeusasiamiehen päätöksestä, jolla saattaa olla merkitystä riita-asian käsittelyssä Länsi-uudenmaan käräjäoikeudessa. Kaupungin lausunnossa todetaan apulaisoikeusasiamiehen päätöksestä niukasti, todeten että "apulaisoikeusasiamies on kiinnittänyt vastaajan huomiota hyvään hallintoon ja kantajan ohjaukseen ja neuvontaan", ei laajemmin. Koko apulaisoikeusasiamiehen päätös EOAK/1395/2020 koskee Erkki Huikarin asian käsittelyä Lohjan kaupungin hallinnossa. Näin ollen ylimmän lainvalvojan päätöstä ei voi sivuuttaa tai pitää arvottomana, etenkin kun Erkki Huikarin kantelu on ollut aiheellinen ja päätöksessä (28.12.2021) on arvosteltu Lohjan kaupungin toimintaa ja hallintoa juuri Huikarin asemakaavaan liittyvässä asiassa. On selvää, että kantelu eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle ja siitä saatu päätös ja nyt annettava lausunto Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudelle riita-asiaan ovat yhteydessä toisiinsa.

Kaupunki on saanut monella tapaa ankarat moitteet lainvastaisesta toiminnastaan koskien Sammatin Sateenkaaren asemakaavan käsittelyä kaupungin hallinnossa. Apulaisoikeusasiamies kuvaa käsittelyä päätöksessään mm. näin: "Vetovoimajohtajan (Puistosalo) antamasta selvityksestä käy ilmi, että hän on kiinnittänyt huomiota siihen, ettei hankkeen käsittelytilanne voi jäädä leijaillemaan, mutta kantelijalle (Huikarille) ei ole selvitetty miten hankkeen käsittely jatkuu ja kuka kantelijan asiaa kaupungissa hoitaa". Tähän voidaan todeta, että asianomainen valmistelija on vastuussa siitä, kuinka asian jatkokäsittely Kuntalain mukaan hoidetaan. Kaupunkikehitysjohtaja on sen sijaan arvostellut että "asiassa kaavoituskokemus on vaatimatonta ja vailla kaavoittajan pätevyyttä". Kaupunkikehitysjohtajan esittämän arvostelun johdosta voidaan todeta, että vetovoimalautakunta on kaavoitushankkeen hyväksyessään 24.1.2018 merkinnyt tiedoksi hakemuksessa esitetyt asemakaavoituksen tavoitteet ja todennut että asemakaavoituksen sisällöstä päätetään erikseen kaavan laatimisen yhteydessä.

On huomattava että, apulaisoikeusasiamies on päätöksessään todennut mm. "että maankäyttösopimuksiin liittyvissä menettelyissä tulevat yksityisoikeudellisten normien ohella sovellettavaksi hallintolain 6 §:ssä säädetyt yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet: yhdenvertaisuus, suhteellisuus, objektiivisuus, luottamuksensuoja sekä tarkoitussidonnaisuus". On todettava myös, että nyt esitetyssä lausunnossa ei ole lainkaan otettu kantaa vetovoimalautakunnan asemaan, vaikka apulaisoikeusasiamies toteaa päätöksessään seuraavaa:" Koska vetovoimalautakunnan toiminta asiassa ei ole tullut

selvitetyksi, kiinnitän kaupungin huomiota yleisesti siihen, että perustuslain 21§:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa.

Samoin apulaisoikeusasiamies kiinnittää kaupungin huomiota siihen, että kaavoitushankkeesta vastaavana kantelijalla on oikeus saada asemakaavahankkeesta luopumista koskeva asiansa käsitellyksi kunnan toimielimessä, jossa se hakemus asemakaavan laatimiseksi on hyväksytty.” Sen lisäksi oikeusasiamies toteaa päätöksessään myös että ” asiassa on kysymys myös kantelijan asemakaavoitushankkeesta luopumista koskevan asian käsittelystä vetovoimalautakunnassa.” Asiaa ei ole kuitenkaan käsitelty vetovoimalautakunnassa. Hakemus asemakaavan laatimiseksi on hyväksytty vetovoimalautakunnassa 24.1.2018 ja myöhemmin 20.6.2018 vetovoimalautakunta on merkinnyt tiedoksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat sekä päättänyt asettaa valmisteluaineiston nähtäville. Tämän jälkeen Sattamin Sateenkaaren asioita ei ole käsitelty vetovoimalautakunnassa.

Nyt esitettyssä lausunnossa ei vielä oteta kantaa eikä esitetä syytä siihen minkä tähden asiantuntijalautakunta eli vetovoimalautakunta on asian käsittelyssä sivuutettu. Sateenkaaren edustajien kannalta on ollut väärin ja kohtuutonta, että koko asemakaavahankkeen jatkoa tai sen lopettamista ei ole käsitelty viipymättä vetovoimalautakunnassa ristiriitojen synnyttyä. Yrittäjän olisi tullut saada vetovoimalautakunnan päätös jatkuuko hanke vai lopetetaanko se. Kaupunki on vastuussa hallinnostaan ja sen oikeellisuudesta. Sattamin Sateenkaaren maankäytösopimukseen ja asemakaavoitukseen liittyvät asiat ovat jääneet kesken ja ns. ”leijaillemaan”. Menettely on vastoin lakia ja tämän on todennut myös eduskunnan apulaisoikeusasiamies antamassaan päätöksessä 28.12.2021.

Tuon tietäväksi, että kaupunginhallituksessa on jo 30.9.2019 § 286 Keskinäinen Kiinteistö Oy Sattamin Sateenkaaren vahingonkorvausvaatimus, tehty esitys asian saattamiseksi vetovoimalautakuntaan, mutta se hylättiin äänin 10-2. Tuolloin on esitetty vastaesitys ” Kaupunginhallitus pyytää vastuussa olevilta viranhaltijoilta selvityksen siitä kenelle kaupunginhallituksen esityksillä mainituista (Sattamin sateenkaaren) hankkeen keskeytyksestä on ilmoitettu ja koko hankkeesta luopumisesta on ilmoitettu ja mitä siihen on vastattu ja onko yhtiön ilmoittama hankkeen luopuminen/keskeyttäminen käsitelty ja hyväksytty vetovoimalautakunnassa. Vetovoimalautakunta on hyväksynyt 24.1.2018 § 11 yhtiön hakemuksen asemakaavan laatimiseksi Sattamiin, hyväksynyt 24.1.2018 § 12 kaava-hankkeen kaavoitusohjelmaan ja 20.6.2018 § 101 asettanut asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtäville. Koska vetovoimalautakunta on hyväksynyt ja käsitellyt edellä mainitut päätökset, on perusteltua ,että vetovoimalautakunta käsittelee myös hankkeesta luopumisen tai sen keskeyttämisen mikäli yhtiö on sellaista esittänyt. Kaupunginhallitus päättää, että Kiinteistöyhtiö Oy Sattamin Sateenkaaren 17.6.2018 vetovoimalautakunnalle osoitettu Tiedote/Selvennyspyyntö käsitellään vetovoimalautakunnassa, koska sitä ei ole aikaisemmin viety lautakunnan käsittelyyn. Kaupunginhallitus pyytää myös asemakaavan käynnistämissopimuksen tai muun asiakirjan, jossa on sovittu kustannusten jakamisesta tässä asiassa. Kaupunginhallitus jatkaa asian käsittelyä viranhaltijan esittelystä viranhaltijoiden ja vetovoimalautakunnan päätökset saatuaan”. Edellä sanottu Hannele Maittilan palautusesitys Toni Häggin kannattamana kaatui selvin luvuin 10-2. Asian siirtäminen vetovoimalautakunnan käsittelyyn ei

näin ollen toteutunut ja asia jäi sillensä. On mahdollista, että mikäli Sammatin Sateenkaaren asia olisi käsitelty hallintosäännön mukaisesti vetovoimalautakunnassa viipymättä, silloin kun sen aika oli, olisi saatettu välttyä kantelulta ja riita-asialta, jossa nyt vaaditaan vahingonkorvausta käräjiltä. Vetovoimalautakunnalla, jolle asia hallintosäännön mukaan kuului, ja joka oli aikaisemmin tehnyt keskeiset päätökset Sammatin Sateenkaaren asemakaava-asiassa, olisi ollut asiantuntemus ja valta päättää hankkeen jatkamisesta tai hankkeen lopullisesta lakkauttamisesta, mikäli edellytyksiä esim. hankkeen jatkamiseksi ei olisi enää ollut. Nyt asia jätettiin "leijumaan" kuten Pekka Puistosalo vetovoimalautakunnan esittelijänä omassa lausunnossaan apulaisoikeusasiamiehelle toteaa.

Vastaavasti apulaisoikeusasiamies toteaa päätöksessään että " perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti lain mukaan toimivaltaisessa viranomaisessa." Lakia ei noudatettu eikä Erkki Huikari ole voinut tehdä asialle mitään, koska toimivalta asian saattamiseksi vetovoimalautakunnan käsittelyyn oli viranhaltijan vallassa. Kuten jo mainittua, kaupunginhallitukseen ei asiaan puuttunut, kun sitä esitettiin 30.9.2019 § 286 vahingonkorvausvaatimuksen yhteydessä. Myös Sammatin Sateenkaaren edustaja Erkki Huikarille kaupungin hallinto on ollut siinä määrin epäselvää ja sekavaa, että hän on tiedustellut kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markulta, että onko hänen kaavahankeensa vielä vireillä vai ei. Iso-Markku vastaa Huikarille sähköpostilla 3.10.2019 että asia on edelleen vireillä, koska lopettamispäätöstä ei lautakunnassa ole tehty. Huikari peruuttaa aikaisemmin ilmoituksen asian keskeyttämisestä.

Katson, että viranhaltijoiden tulee käsittää ja ottaa myös vastuulleen että rakennushankkeen/asemakaavahankkeen alustavakin valmistelu vaatii yrittäjältä toimenpiteitä ja työtä ja aiheuttaa kustannuksia ja tämän vuoksi virallista päätöstä toimielimessä hankkeen etenemisestä tai lopettamisesta ei voi vain jätetään tekemättä ns. leijumaan, vaan kuntalaisen asia tulee saattaa päätöksentekoon viipymättä. Vastuussa olevat esittelevät viranhaltijat eivät ole ottaneet asiakseen hoitaa Sammatin Sateenkaaren asiaa lainmukaiseen käsittelyyn ja siitä syystä asia ratkaistaan nyt käräjillä ja vaaditaan korvauksia. Myös päätöksentekijät joutuvat tietämättään vaikeaan asemaan kun asioita ei hoideta virkavastuulla lainmukaisessa järjestyksessä. Sammatin Sateenkaaren edustaja toteaa omassa kanteessaan, että he uskoivat vielä hankkeen etenemiseen kaupungin taholta, kun oikeusasiamiehen ratkaisu oli saatu 28.12.21. Oikeusasiamiehen päätöksellä ei kuitenkaan ollut hallintoa korjaavaa vaikutusta, he kanteessaan toteavat.

Totean, että kaupunginhallitus ei ole käsitellyt Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätöstä Sammatin Sateenkaaren asemakaavasta tehdyn kantelun johdosta, eikä sen sisältöä millään tavalla. Se on päätetty merkitä vain tiedoksi yleisten asioiden joukossa 10.1.2022 § 15, ei toimenpiteitä varten. Apulaisoikeusasiamies katsoo päätöksessään myös kaupunginhallituksen toimineen vastoin perustuslaissa ja eduskunnanoikeusasiamiehestä annetussa laissa asetettua velvoitetta antaa ylimmälle laillisuusvalvojalle tämän tarvitsemat tiedot, kun ylimmän laillisuusvalvojan pyytämä selvitys on annettu puutteellisena. Oikeusasiamies on katsonut myös päätöksessään, että perustuslain 111 §:n mukaisen tietojensaantioikeuden on vakiintuneesti katsottu tarkoittavan sitä, että oikeusasiamiehen pyytämien selvitysten antaminen on virkatehtävä, jota koskevat yleiset virkavelvollisuudet. Tehtävien asianmukaiseen hoitamiseen kuuluu, että annetut selvitykset ovat paikkansa pitäviä."

Liitteet

Lohjan kaupunginhallituksen päätös 15.3.2021 § 69 otsikolla: selityksen antaminen eduskunnan oikeusasiamiehelle Lohjan kaupungin viranhaltijoita ja kaupunginhallituksen jäseniä koskevan kantelun johdosta. Toni Häggin vastaus eduskunnan oikeusasiamiehen selvitys- ja lausuntopyyntöön 3.2.2021 koskien Erkki Huikarin kantelua 10.2.2020 Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös 28.12.2021 EOAK/1395/2020

Kaupunginhallituksen päätös 30.9.2019 § 286, jossa on esitetty asian käsittelyn viemistä vetovoimalautakuntaan.

Sähköposti 3.10.2019, jossa kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku kirjoitti: hanke on toistaiseksi kaavoitusohjelmassa eikä siitä ole virallista vetovoimalautakunnan lakkauttamispäätöstä.

Äänestys

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Hannele Maittila on tehnyt kannatetun vastaesityksen, josta ei olla yksimielisiä. Näin ollen asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti; ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät JAA; ne, jotka kannattavat Maittilan vastaesitystä, äänestävät EI

JAA:10 ääntä (Jukka Sassi, Heli Saukkola, Matti Junnila, Kaj Sundqvist, Pirjo-Leena Forsström, Taina Lackman, Janne Turunen, Jussi Patinen, Markku Saarinen, Birgit Aittakumpu)

EI: 3 ääntä (Hannele Maittila, Risto Murto, Lotta Paakkunainen)

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että äänin 10-3 pohjaesitys on tullut kaupunginhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa liitteenä olevan vastauksen kanteeseen.

Täytäntöönpano

ote ja vastaus Länsi-Uudenmaan käräjäoikeus tiedoksi hallintolakimies Piitulainen

Hallintolakimies Perttu Piitulainen saapui kokoukseen asiantuntijaksi klo 12.08 ja poistui kokouksesta klo 12.27 ennen päätöksentekoa.
