

VANTAAN KAUPUNKI
Vantaa-info, 09 25310000
13.11.2019
VD/1949/10.00.02.00/2019
SAAPUNUT

OIKAISUVAATIMUS KAUPUNGINHALLITUKSEN 7.10.2019 § :n 33 TEKEMÄÄN PÄÄTÖKSEEN

" Suunnitteluvaraus korttelin 52131 tonteille 7, 8 ja 9 osoitteessa Markkatie 12, 14 ja 16 Veromiehen kaupunginosassa / NREP Oy "

Kaupunginhallituksen päätös tulisi kumota ja oikaista siten, että NREP Oy :lle annettu suunnitteluvaraus ehdotuksesta **Mark of Huber** poistetaan ja kilpailun voittajaksi todetaan CRE Property Development Oy :n ym. ehdotus **Elwood** ja varaus tehdään tälle ehdotukselle.

Kilpailun kulku

Vantaan kiinteistöt ja tilahallinnon tulosalue järjesti Markkatien tonteista 12, 14 ja 16 julkisen haun 11.3.-14.5.2019. Tonttihaun yhteydessä julkistettiin hakemuksien valintaperusteet ja vertailukriteerit jotka ovat tämän oikaisuvaatimuksen liitteenä 1. Valintaperusteina olivat laadulliset tekijät 60 pistettä (Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen 20 %; Toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus 20 %; Hiilineutraalisuus 20 %).

Laadullisten tekijöiden lisäksi vertailukriteerinä oli myyntihinta. Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä. Yhteensä pisteitä oli mahdollisuus saada 100 pistettä.

Hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia kuudelta eri ryhmittymältä. Laadullisessa vertailussa kaksi suunnitelmaa Mark of Huber ja Elwood olivat ylivoimaisia saaden molemmat täydet 60 pistettä. Muilla ehdotuksilla ei ollut laadullisten kriteereiden arvioinnin jälkeen menestymisen mahdollisuuksia. Kiinteistöt ja tilat asiantuntijaryhmän esittämä vertailumuistio on liitteenä 2.

Myyntihinta

Kilpailun kahden parhaan ehdotuksen kesken ratkaisi myyntihinta. Julkisessa haussa esitettiin myyntihinnan osalta seuraavat kriteerit:

"Myyntihinta (40 %, max 40 pistettä)

- Rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa/k-m2, jonka yli hakijat tarjoavat.
- Suurin tarjoushinta saa täydet 40 pistettä. "

Nykysuomen sanakirjan mukaan " **Myyntihinta** = hinta josta jk myydään. "

Kilpailun pohjana oli teetetty viitesuunnitelma, jonka pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Varsinaista tehokkuusvaatimusta ei kilpailuohjelmassa esitetty vaan se jätettiin ehdotusten tekijöille vapaasti ehdotettavaksi.

Elwoodin kilpailuehdotuksessa rakennusoikeuden yksikköhinta oli 438 € / k-m2 ja kerrosala 26 000 k-m2 eli ehdotuksen mukainen myyntihinta Vantaan kaupungille on 11 388 000 €.

Mark of Huberin ehdotuksessa rakennusoikeuden yksikköhinta oli 465 € / k-m2 ja kerrosala 18 100 k-m2 eli ehdotuksen mukainen myyntihinta Vantaan kaupungille on 8 416 500 €.

Myyntihinnaltaan edullisin oli Square 9 ehdotus, joka saa kilpailusääntöjen mukaan 12 177 000 € myyntihinnasta 40 pistettä. Ehdotus sai lautuspisteitä vain 44 ja kokonaispisteitä 84 eli kokonaispisteiden osalta se ei menestynyt.

Mark of Huber saa tällöin $(8\,416\,500\text{ €} / 12\,177\,000\text{ €}) \times 40 = 28$ pistettä

Elwood saa tällöin $(11\,388\,000\text{ €} / 12\,177\,000\text{ €}) \times 40 = 37$ pistettä

Kaupungin kokonaisedun kannalta oikealla tavalla vertailtuna kokonaispisteet ovat Elwood 98 ja Mark of Huber 88. Ero on niin merkittävä, että Elwood on ylivoimainen julkisen hakukilpailun voittaja.

Elwoodin ehdotus on myyntihinnaltaan Vantaan kaupungille $11\,388\,000\text{ €} - 8\,416\,500\text{ €} = 2\,971\,500$ euroa parempi. Erotus on lähes kolme miljoonaa euroa.

Kiinteistöt ja asuminen tulosalueen arviointiryhmä on kuitenkin verrannut suoraan annettuja yksikköneliömiä ja näin saanut Mark of Huberin myyntihinnaltaan 2 pistettä edullisemmaksi. Sinänsä ero 2 pistettä on niin pieni, että käytännössä sillä ei ole merkitystä kilpailuohjelman kannalta. Muita perusteita kaupunginhallitukselle ei ole esitelty.

Tämän puitteissa kaupunginhallituksen päätöksenteko voi myös tämän vertailun osalta kaupungin kokonaisedun perusteella olla myös Elwood. Suunnitteluvarauskilpailu ei ole sidottua päätöksentekoa tai liity mitenkään nykyiseen hankinta- tai kilpailulainsäädäntöön.

Arviointiryhmän tapa vertailla olisi ollut oikea, jos kilpailussa olisi annettu laskennan pohjaksi kiinteä neliömäärä. Neliömäärä ei kuitenkaan ollut tällä tavoin rajoitettu vaan se jätettiin ehdotusten tekijöille vapaasti ehdotettavaksi. Arviointiryhmän kilpailuyhteenvedossa kaikista ehdotuksista oli esitetty neliömäärät joista kertomalla olisi saatu myyntihinta. Vertailutaulukkoon oli kuitenkin otettu perusteeksi pelkkä tarjottu neliöhinta. Myyntihinta eli "kiinteistön arvo" esitettiin kuitenkin vasta kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla ja tällöinkin vain valittavaksi esitetyn Mark of Huberin osalta.

Rakennusoikeuden yksikköhinnan pyytäminen tarjouksena oli yhteydessä perusteltua, koska kyseessä oli suunnitteluvaraus. Myyntihinta täsmentyy vasta voittaneen suunnitelman kehittämisen ja asemakaavatyön yhteydessä. Lopullinen myyntihintahan määräytyy vasta lainvoimaisen kaavan neliöiden perusteella.

Päätöksenteko

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 30.9.2019 § 18, jossa asiasta tehtiin kaupunginhallitukselle kiinteistöjohtajan esitys, jossa ei ole asiakirjojen mukaan esitelty kuin NREP Oy:n ehdotusta. Tältä osin arviointiryhmän kyseenalainen vertailu on tullut vahvistetuksi lautakunnan ehdotukseksi. Kaupungin maapöytäliittisissä ja strategisissa tavoitteissa on kaupunkikeskustojen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevien alueiden tiivistäminen, johon ei lainkaan viitattu.

Valmisteluryhmän (pj. kiinteistöjohtaja) ja kiinteistöjohtajan esittelystä tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös esityksestä kaupunginhallitukselle ovat vain päätöksenteon valmistelua. Kilpailun valmisteluryhmän valmistelu tai lautakunnan päätös eivät ole valituskelpoisia. Kilpailu ei myöskään liity miltään osin kilpailu- tai hankintalainsäädäntöön ja ole niiden osalta muutoksenhakukelpoinen. Hallintosäännön mukaan asian päätöksenteko kuuluu kaupunginhallitukselle. Tämä koskee myös tulkintoja.

Hallintolain lähtökohtana, että valmistelussa ja esittelyssä on tuotava esiin kaikki asiaan vaikuttavat seikat. Kaupunginhallitukselle tuotu esitys on sisältänyt vain esittelyn Mark of Huberin ehdotuksesta ainoana vaihtoehtona. Juridisesti kilpailun ratkaisu on kaupunginhallituksen päätös, jolla suunnitteluvarauksesta päätetään. Kaupunginhallitukselle tuotu esitys ei sisältänyt kaikkia asiaan ja päätöksentekoon liittyviä olennaisia seikkoja ja on siltä osin hallintolain ja kuntalain vastainen.

Suunnitteluvarauksesta järjestetty julkinen haku ei ole kilpailulainsäädännön alainen eikä päätöksenteko ole sidottua.

Elwood ja Mark of Huber on todettu arviointiryhmän toimesta laadullisesti yhtä hyviksi.

Mark of Huberin ja Elwoodin ehdotusten ero on kaupunginedun kannalta n. 3 miljoonaa euroa. Tämä seikka on olennainen asia, joka olisi pitänyt tuoda selkeästi esiin päätöksentekijöille.

Kaupunginhallituksen päätös tulisi oikaista kilpailuohjelman mukaisesti ja kaupungin kokonaisedun perusteella siten, että parhaaksi ehdotukseksi todetaan Elwood ja suunnitteluvaraus tehdään ehdotuksen tehneiden kanssa

Mikäli päätöstä ei oikaista siitä aiheutuu kaupungille lähes kolmen miljoonan euron vahinko, jos jossain vaiheessa suunnitteluvarauksen perusteella hyväksytään lainvoimainen asemakaava ja hanke toteutetaan.

Vantaalla 13.11.2019



Oikeustieteen kandidaatti, Vantaa

