



Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33 / Yksityishenkilö

VD/1949/10.00.02.00/2019

HP/TJ/HPi/AVP/LL

Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 § 33 antaa suunnitteluvarauksen Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus annettiin NREP Oy:lle ym. ja sen ehdotukselle nimeltään Mark of Huber. Vantaalainen yksityishenkilö on toimittanut kaupungille 13.11.2019 päivätyn kaupunginhallitukselle osoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu määrättyssä ajassa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunginhallitusta:

1. kumoamaan kaupunginhallituksen päätöksen 7.10.2019 § 33, ja
2. oikaisemaan päätöstä siten, että NREP Oy:lle ym. annettu suunnitteluvaraus ehdotuksesta Mark of Huber poistetaan ja kilpailun voittajaksi todetaan CRE Property Development Oy:n ym. ehdotus Elwood ja varaus tehdään tälle ehdotukselle.

Oikaisuvaatimus sekä kaupunkihallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ovat liitteinä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on valmistellut kaupunginhallitukselle päätösesityksen oikaisuvaatimusasiassa.

Yksityishenkilön oikaisuvaatimuksen perusteluja ja niiden arviointia:

Julkisen haun kaksi parasta ehdokasta olivat NREP Oy:n ym. ehdotus Mark Of Huber ja CRE Property Development Oy:n ym. ehdotus Elwood. Valinnan julkisen haun kahden parhaan ehdotuksen välillä ratkaisi myyntihinta yksikköhintana (e/k-m²), koska muilta osin ehdokkaat saivat tasapisteet. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kokonaiskauppahinnan olisi tullut olla määrittävä tekijä julkisen haun voittajaa valittaessa.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue toteaa, että julkisessa haussa ei ole voitu päättää etukäteen alueelle toteutettavan rakennusoikeuden määrästä. Alueelle toteutettava hanke edellyttää joka tapauksessa alueen asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän ja laadun täsmentämistä. Julkisessa haussa ei ole voitu päättää etukäteen kaavaratkaisun sisällöstä. Asemakaavallisessa tarkastelussa tutkitaan mm. paikalle sopiva rakentamisen määrä ja tarkka sijainti tarkemmilla maankäytöllisillä reunaehdoilla kuin mitä kilpailuvaiheessa on voitu kilpailijoilta edellyttää. Kilpailuehdotuksissa esitettyjä rakentamisen määriä ei näin voida pitää missään tapauksessa lopullisina, asemakaavaan päätyvinä rakennusoikeuksina.

Julkisen haun hakuesitteessä on useassa kohdin tuotu esiin hinnan antaminen yksikköhintana (e/k-m²). Hakuesitteessä yksikköhinta on tuotu esiin sivulla 4 ("alin hyväksyttävä myyntihinta on 350 e/k-m²"), sivulla 5 ("tontista maksettava hinta (euroa/kerrosneliömetri)") ja sivulla 6 ("rakennusoikeuden vähimmäishinta on 350 euroa per kerrosneliömetri, jonka yli hakijat tarjoavat"). Hakuesitteestä ei voida johtaa sellaista tulkintaa, että julkisessa haussa määräävänä ja pisteitä antavana tekijänä olisi ollut kokonaiskauppahinta haettavina olevista tonteista.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunginhallitukselle tuotu esitys ei sisältänyt kaikkia asiaan ja päätöksentekoon liittyviä olennaisia seikkoja ja on siten hallintolain ja kuntalain vastainen.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että kaupunginhallitukselle tuotu esitys on sisältänyt kaikki tarpeelliset tiedot päätöksen tekemiseksi. Mark of Huber on pyydettyjen lisäselvitysten jälkeenkin arvioitu parhaaksi ehdotukseksi ja se on saanut parhaan kokonaispistemäärän. Yksityiskohtaisen vertailun esittäminen hakijoiden välisistä eroista ei ole ollut asiassa ratkaisevaa.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi kaupunginhallituksen päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Päätös on tarkoituksenmukainen, sitä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Näistä syistä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä yksityishenkilön tekemä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös 7.10.2019 § 33.
- Yksityishenkilön tekemä oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 7.10.2019 § 33

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi