

03510 / 14 / 2200



MAGNUSSON



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Valittaja Kiinteistö Oy Sisureal
(Y-tunnus 1979929-7)

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, varatuomari Sirkka Terho
Magnusson Helsinki Asianajotoimisto Oy
Aleksanterinkatu 15 B
00100 Helsinki
p. 040 6717 701
sirkka.terho@magnussonlaw.com

Kunnallisvalituksen kohde

Vantaan kaupunginhallituksen päätös 27.1.2014 § 41

Vantaan kaupunginhallituksen päätös 7.4.2014 § 35

MAGNUSSON HELSINKI ASIANAJOTOIMISTO OY
ALEKSANTERINKATU 15 B, 00100 HELSINKI, FINLAND
PHONE: +358 9 428 915 08, FAX: +358 9 698 1008
WWW.MAGNUSSONLAW.COM, HELSINKI@MAGNUSSONLAW.COM
BUSINESS ID 2389824-7

MAGNUSSON - THE BALTIC SEA REGION LAW FIRM

1 VAATIMUS

Kiinteistö Oy Sisoreal vaatii kohteliaimmin, että Helsingin hallinto-oikeus

- 1) kieltää Vantaan kaupunkia panemasta täytäntöön valituksenalaista päätöstä maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ennen kuin asia on hallinto-oikeudessa lainvoimaisesti ratkaistu,
- 2) kumoaa Vantaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 41 tekemän päätöksen hyväksyä maankäyttösopimus solmittavaksi Saga Furs Oyj:n kanssa
ja
- 3) velvoittaa Vantaan kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

2 PERUSTEET

Kiinteistö Oy Sisorealin näkemyksen mukaan Vantaan kaupunginhallituksen päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n ja 171 §:n ja hallintolain säännösten vastainen.

3 YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

3.1 Tausta

Kiinteistö Oy Sisoreal ja Saga Furs Oyj omistavat vierekkäiset kiinteistöt Vantaan kaupungin Variston kaupunginosassa. Vantaan kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 41 hyväksyä maankäyttösopimuksen koskien valmistelemaansa poikkeamispäätöstä 14-0072-13-POP, jolla Saga Furs Oyj:lle myönnettäisiin 9000 k-m²:n suuruinen lisärakennusoikeus tämän omistamalle tontille nro 8 Vantaan kaupungin 14. (Varisto) kaupunginosan korttelissa 14210 (kiinteistötunnus 92-14-210-8). Kiinteistö Oy Sisoreal on tehnyt 14.1.2014 muistutuksen edellä mainitusta Saga Furs Oyj:n poikkeamishakemuksesta ja vaatinut sen hylkäämistä. Vantaan kaupunki ei ole sittemmin edennyt poikkeamishakemuksen käsittelyssä, koska edellä mainittu maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi. Kiinteistö Oy Sisoreal on esittänyt oikaisuvaatimuksen edellä mainitusta maankäyttösopimusta koskevasta päätöksestä ja vaatinut päätöksen kumoamista. Vantaan kaupunginhallitus on hylännyt 7.4.2014 § 35 Kiinteistö Oy Sisorealin oikaisuvaatimuksen.

Vantaan kaupunki on neuvotellut Saga Furs Oyj:n kanssa poikkeamispäätöksen tekemisestä ja maankäyttösopimuksen solmimisesta yhtenä kokonaisuutena ja ottamatta huomioon Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Sisorealin tärkeää etua asiassa. Naapurin kuulemisvaiheessa Kiinteistö Oy Sisorealille on tullut selväksi, että

kaupunki ja Saga Furs Oyj ovat käytännöllisesti katsoen päättäneet asian keskenään jo ennen naapurin kuulemisen toteuttamista, eikä Kiinteistö Oy Sisurealille aiheutuvaa haittaa ja vahinkoa ole tarkoitus ottaa huomioon asioita ratkaistaessa. Näin toimies-
saan Vantaan kaupunki käyttää väärin harkintavaltaansa omaksi ja Saga Furs Oyj:n hyödyksi ja samalla karkeasti loukkaa Kiinteistö Oy Sisurealin oikeutta.

Kiinteistö Oy Sisurealin ja Saga Furs Oyj:n kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset on rakennettu yhteen siten, että Saga Furs Oyj:n aikoma rakennushanke olisi erittäin haitallinen sekä laajuudeltaan että aiotun lisärakennuksen sijoituksen kannalta. Kiin-
teistö Oy Sisurealin kiinteistöllä sijaitsee Kodin 1 –tavaratalo, joten rakennushank-
keen vaikutukset eivät rajoitu vain valittajaan ja sen liiketoimintaan, vaan kohdistuvat
myös vuokralaisen harjoittamaan tavaratalotoimintaan.

3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu poikkeamispäätös

Kaupunginhallitus on ottanut päätöksessään kantaa maankäyttösopimuksen solmimi-
sen lisäksi myös poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin, vaikka poikkeamis-
päätöstä ei ole vielä tehty, eikä oikaisuvaatimus ole koskenut poikkeamisasiaa muu-
toin kuin osana perusteluja sille, ettei maankäyttösopimuksen solmimista tule hyväk-
syä. Kaupunginhallitus on kuitenkin virheellisesti laajentanut oikaisuvaatimuksen koh-
teena ollutta asiaa kannanotoksi poikkeamispäätöksen tekemisen hyväksyttävyy-
destä. Poikkeamisasiaa ratkaistaessa olisi voitava ottaa huomioon asian ratkaisuun
vaikuttavat seikat kokonaisuutena, eikä tämä ole mahdollista muuten kuin aikanaan
poikkeamispäätöksen käsittelyn yhteydessä.

Sikäli kuin hallinto-oikeus katsoisi asiassa voitavan ottaa kantaa poikkeamispäätök-
sen tekemisen edellytyksiin, tuo valittaja seuraavassa esille poikkeamispäätöksen te-
kemisen esteenä olevat seikat.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä
syystä myöntää poikkeuksen esimerkiksi asemakaavassa osoitetusta tontti- tai raken-
nuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeamiseen täytyy siis aina
löytyä erityinen syy, jollaiseksi on oikeuskirjallisuudessa mainittu esimerkiksi ympä-
ristöhaittojen estämiseen liittyvä syy.¹ MRL 171 § 2 momentin 2 kohdassa säädetyllä
tavoin kunta ei kuitenkaan voi myöntää poikkeusta tilanteessa, jossa on kyse vähäistä
suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikka-
kohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoi-
keuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoi-
keutta.

Nyt valituksen kohteena olevassa päätöksessä Vantaan kaupunginhallitus on nojau-
tunut vasta valmisteltavana olleeseen poikkeamispäätökseen 14-0072-13-POP,

¹ Jääskeläinen – Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. Rakennus-
tieto, 2010. On kyseenalaistettavissa, onko tällaista tapauksessa olemassa edes tällaista erityistä
syytä.

jonka tekeminen merkitsisi asemakaavasta poikkeamista. Asemakaavan mukainen kiinteistöllä käyttämättä oleva rakennusoikeuden määrä on 645 k-m², kun poikkeamispäätöksen tekeminen merkitsisi 9000 k-m²:n laajuisen lisärakennushankkeen toteuttamista.

Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa katsotun mukaan rakennusoikeuden ylittäminen 7-10 prosentilla on katsottu vähäistä suuremmaksi poikkeamiseksi, joten on ilmeistä, että nyt kyseessä olevan 8355 k-m²:n muutoksen - joka merkitsee yli 20 %:n ylitystä - on katsottava olevan MRL 171 § 2 momentin 2 kohdan mukainen vähäistä suurempi poikkeaminen osoitetusta rakennusoikeudesta, jota ei voida pitää hyväksyttävänä sen ollessa lainvastainen.²

3.3 Laki kevennettyjen rakennuttamis- ja kaavamääräysten kokeilusta

Vantaan kaupunginhallitus on Kiinteistö Oy Sisuréalin oikaisuvaatimuksen hylätyksään perustellut kaupungilla olevan oikeus kevennettyjen rakennuttamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (jäljempänä "kokeilulaki") nojalla myöntää vähäistä suurempi poikkeaminen rakennusoikeudesta.

Kokeilulakia koskevan hallituksen esityksen mukaan (HE 184/2010) mukaan lain tavoitteena on edistää *kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista* kasvukeskuksissa. Hallituksen esityksen mukaan (s. 8) lailla säädettävän kokeilun tavoitteena on kokemusten saaminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.

Kun Vantaan kaupunginhallituksen tarkoituksena on myöntää lisärakennusoikeutta Saga Furs Oy:lle tämän ilmoittaman mukaisesti rakennuksen konttoriosan peruskorjauksen yhteydessä tehtävään varistorakennuksen laajennukseen, ei tätä vähäistä suurempaan pidettävää poikkeusta käytettävissä olevasta rakennusoikeudesta voida pitää kaupungin päätöksessään 7.4.2014 35 § mainitsemalla tavoin kokeilulain mukaisena sallittuna poikkeamisena. Edellä mainitun hallituksen esityksen mukainen lain tavoite on edistää kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kasvukeskuksissa, joten poikkeamisvallan aiottu käyttäminen olisi selkeästi kokeilulain tarkoituksen ja hengen vastaista.

3.4 Hallintolaki

Vantaan kaupunginhallituksen on toiminnassaan noudatettava hallintolakia (HL). HL 6 §:n mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti. Saman lainkohdan mukaan kaupunginhallituksen on käytettävä hallintolain alaisena toimijana toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

² Määttä, s. 274. Teoksessa Kaavoitus, rakentaminen, varallisuus, Juhlajulkaisu Vesa Majamaa, 1945–28/12–2005, Edita 2005.

Kuopion HAO 13.7.2005 05/0472/2, KHO:2005:33, Turun HAO 27.6.2001 01/0363/1.

Vantaan kaupunginhallitus on neuvotellessaan Saga Furs Oyj:n kanssa maankäyttö-sopimuksen loukannut Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Sisurealin oikeutta ja hyvän hallintotoiminnan periaatteita. Kiinteistö Oy Sisurealin kuuleminen on tapahtu-nut vasta tilanteessa, jossa koko nyt valituksen kohteena oleva järjestely on tosiasi-assa jo Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välillä suunniteltu toteuttamista vaille valmiiksi. Vantaan kaupungin toimintaa asiassa ei voida pitää hallintolain mukaisena hyvää hallintoa ja sen toimintaperiaatteita noudattavana toimintana.

3.5 Maankäyttösopimus

Vantaan kaupungin valittajan oikaisuvaatimukseen antamasta päätöksestä 7.4.2014 35 § ilmenevä väite siitä, ettei maankäyttösopimuksena kaupunginhallituksen 27.1.2014 41 § hyväksymä sopimus olisi MRL 91 b §:n mukainen maankäyttösopi-mus, vaan jokin "MRL 12 a luvun periaatteita soveltaen laadittu sopimus koskien maanomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin", on ilmeisen paikkansa pitämätön.

Sen lisäksi, että Vantaan kaupunginhallitus on 27.1.2014 41 § hyväksynyt kyseisen sopimuksen nimenomaan maankäyttösopimuksena, on todettava, että maankäyttö-sopimuksia koskevassa sopimuskäytännössä on tavanomaista, että maanomistajan sovitaan myös osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perus-teella, jota maanomistajalle arvioidaan sopimuksen perusteella koituvan. Kun kau-punki jälkikäteen väittää sopimuksen olevan jotain muuta kuin millaisena se on aiem-min hyväksytty, on kaupungin väitettä pidettävä epäuskottavana. Kiinteistö Oy Si-surealin näkemyksen mukaan nyt tarkasteltavana olevaa sopimusta on siis pidettävä maankäyttösopimuksena.

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan MRL 91 b §:ssä sopimusta, jolla kunta tai kau-punki sopii muun muassa maanomistajan kanssa maanomistajan omistamalla alu-eella voimassa olevan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuk-sista ja velvollisuuksista.

MRL 91 b §:ssä ei tunneta mahdollisuutta tehdä maankäyttösopimuksia poikkeamis-lupamenettelyn yhteydessä. Mainitun lainkohdan mukaisella maankäyttösopimusten mahdollistamisella ei ole tarkoitettu luoda järjestelmää, jossa kunta (tässä Vantaan kaupunki) laillisen kaavoitusmenettelyn ohittaen tosiasiallisesti myy rakennusoikeutta kiinteistönomistajalle.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vantaan kaupunginhallituksen päätös merkitsee rakennusoikeuden myymistä Saga Furs Oyj:lle. Menettely loukkaa selvästi Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Si-surealin oikeutta ja etua. Vantaan kaupunginhallitus on ennenaikaisesti ja puutteelli-sin tiedoin ottanut kantaa poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin. Vantaan

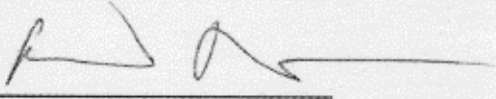
kaupunginhallituksen päätös on edellä kerrotulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain, kokeilulain ja hallintolain vastainen. Vantaan kaupunginhallituksen päätös on siten kumottava.

5 OIKEUDENKÄYNTIKULUVAATIMUS

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus velvoittaa Vantaan kaupungin hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaisesti korvaamaan sille asiassa aiheutuneet oikeudenkäyntikulut, joiden määrä valituksen toimituspäivään mennessä on 3.982,50 euroa.

Vantaan kaupunki on menetellyt asiassa virheellisesti, ja asian luonne huomioon ottaen olisi muutenkin kohtuutonta, jos valittaja joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Helsingissä 9. kesäkuuta 2014



Sirkka Terho
asianajaja, varatuomari
Vantaa
Kiinteistö Oy Sisurealin asiamiehenä