

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 12.6.2014, 03519/14/2299

ASIA

Lausunto kaupunginvaltuuston päätöksistä 27.1.2014 § 41 ja 7.4.2014 § 35 tehdyistä valituksista.

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 Vantaa

LAUSUNTO

Vaatimukset

- 1) Kaupunginhallitus pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen perusteettomana.
- 2) Oikeudenkäyntikuluvaatimus tulee hylätä, koska kaupunginvaltuuston päätöksenteossa ei voida katsoa tapahtuneen virhettä.

Perustelut

Pyydettyinä lausuntonaan Vantaan kaupunginhallitus esittää seuraavaa:

Kaupunginhallitus uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin lausumansa.

Kiinteistö Oy Sisoreal (jäljempänä Valittaja) on valituksessaan vaatinut, että kaupunginhallituksen hyväksymää, poikkeamislupahakemuksen käsittelyn rinnalla laadittua kunnallistekniikan rakentamissopimusta Saga Furs Oyj:n kanssa ei saa solmia lainvastaisena.

Kaupunginhallitus on tietoinen siitä, että MRL:n 12 a luvun säädöksissä säädetään kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta asemakaavoituksen yhteydessä. Luvun säännösten mukaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäytösopimuksin.

Maankäyttösopimuskäytännössä on tavanomaista, että sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan. Sopimuskorvausta voidaan arvioida muun maussa rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttaman tontin arvonnousu suhteutettuna osuutena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Asemakaavoituksen yhteydessä maankäyttösopimukset valmistellaan käytännössä rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimukset tehdään tällöin kaavan suhteen ehdollisina siten, että niiden vaikutukset syntyvät vain, jos kaava tulee voimaan.

Kaupunginhallitus katsoo, että valituksenalaista sopimusta on pidettävä MRL 12 a luvun periaatteita soveltaen laadittuna kunnallistekniikan rakentamissopimuksena. Poikkeamislupaharkinnan rinnalla on laadittu sopimus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta kaupungille, poikkeamispäätöksen tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimuskorvaus on arvioitu rakennusoikeuden lisäyksen aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutettuna.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan ei ole esteitä sille, että kaupunki neuvottelee ja sopii MRL:n 12 a luvun periaatteita soveltaen kunnallistekniikan korvauksesta maanomistajan kanssa samalla, kun maanomistajan kanssa neuvotellaan poikkeamislupahakemuksen hyväksymisestä. Koska kokeilulain nojalla on mahdollista myöntää asemakaavasta vähäistä suurempi poikkeaminen, on käytännössä kyse sellaisista poikkeamista, joissa tontin arvonnousua tapahtuu. Näin ollen on oikeudenmukaista ja kunnan jäsenten tasapuolisen kohtelun kannalta välttämätöntä, että poikkeamislupamenettelyssä noudatetaan samaa käytäntöä kuin, jos muutos toteutettaisiin asemakaavalla.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan sopimusta ei voida katsoa pätemättömäksi sen takia, että sopimuksessa on mainittu MRL:n pykälä ja päätöksen pohjana olevassa esittelytekstissä käytetty sopimuksesta nimeä maankäyttösopimus, vaikka MRL:a ei sellaisenaan voida soveltaa puheena olevaan sopimukseen. Sopimuksessa käytetyillä nimikkeillä ja lakipykälillä ei ole vaikutusta sopimuksessa sovittuun.

Valittaja on myös valituksessaan todennut, että kaupunginhallitus olisi ennenaikaisesti ja puutteellisin tiedoin ottanut kantaa poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin oikaisuvaatimuksen johdosta antamassaan päätöksessä 7.4.2014 § 35.

Kaupunginhallitus katsoo, että edellä mainittu väite on perusteeton. Kaupunginhallitus on katsonut aiheelliseksi saattaa Valittajan tietoon kokeilulain olemassaolo, sillä Valittaja on valituksessaan väittänyt, että kaupungilla ei ole, MRL:n 171 §:n 2 momenttiin vedoten, oikeutta myöntää poikkeusta, kun kyse on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Kaupunginhallitus on päätöksessään 7.4.2014 § 35 vain todennut, että kaupungilla on ollut oikeus **valmistella** poikkeamispäätöstä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010, jäljempänä kokeilulaki) annetun lain nojalla. Kaupunginhallitus on päätöksensä loppuyhteenvedossaan todennut tosiasian, että kaupungilla on oikeus kokeilulain nojalla myöntää vähäistä suurempi poikkeaminen rakennusoikeudesta. Tämän toteamuksen ei voida katsoa tarkoittavan sitä, että kaupunginhallitus olisi ottanut kantaa puheena olevan poikkeamislupahakemuksen edellytyksiin.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan edellä lausuttu huomioon ottaen ja siinä esille tuotuihin seikkoihin perustuen valituksenalaista sopimusta ei voida pitää lainvastaisena. Valitus tulisi aiheettomana hylätä.

Oikeudenkäyntikuluvaatimuksen osalta kaupunginhallitus toteaa, että Vantaan kaupungin toiminnassa ei voida katsoa tapahtuneen virhettä, josta syystä oikeudenkäyntiin olisi ollut aiheutta (hallintolainkäyttölaki 74 § 2 momentti) Näin ollen oikeudenkäyntikuluvaatimus tulee hylätä.

Toissijaisesti kaupunginhallitus pyytää, että oikeudenkäyntikuluvaatimuksen kohtuullisuus tarkistetaan, sillä kaupunginhallituksella ei ole ollut mahdollisuutta tutustua oikeudenkuluvaatimuksen perusteisiin. Valitusasiakirjoissa ei ole esitetty vaatimuksen perusteesta selvitystä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS