



MAGNUSSON

Vantaan kaupunginhallitus
Vantaan kaupungin kirjaamo
Asematie 7
01300 VANTAA
kirjaamo@vantaa.fi

OIKAISUVAATIMUS VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Kiinteistö Oy Sisureal

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

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

OIKAISTAVAKSI VAADITTAVA PÄÄTÖS

Vantaan kaupunginhallituksen päätös 27.1.2014 § 41
Maankäyttösojimus koskien poikkeamispäätöstä 14-0072-13-POP

MAGNUSSON HELSINKI ASIANAJOTOIMISTO OY
ALEKSANTERINKATU 15 B, 00100 HELSINKI, FINLAND
PHONE: +358 9 428 915 08, FAX: +358 9 698 1006
WWW.MAGNUSSONLAW.COM, HELSINKI@MAGNUSSONLAW.COM
BUSINESS ID 2389824-7

MAGNUSSON - THE BALTIC SEA REGION LAW FIRM

Vaatus

Kiinteistö Oy Sisoreal vaatii kohteliaimmin, että Vantaan kaupunginhallitus kumoaa 27.1.2014 § 41 tekemänsä päätöksen hyväksyä maankäyttösopimus solmittavaksi Saga Furs Oy:n kanssa.

Perustelut

Kiinteistö Oy Sisoreal on tehnyt 14.1.2014 muistutuksen Saga Furs Oy:n poikkeamishakemuksesta ja vaatinut hakemuksen hylkäämistä.

Vantaan kaupunginhallituksen päätös maankäyttösopimuksen hyväksymisestä on perusteltu yllä tarkoitettulla (vielä ratkaisemattomalla) poikkeamispäätöksellä seuraavasti: "Poikkeamispäätökseen 14-0072-13-POP liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisisataaneljäkymmentätuhatta (540.000) euroa."

Vantaan kaupunginhallitus on siten päätöksessään 27.1.2014 § 41 nojautunut vasta valmisteltavana olleeseen poikkeamispäätökseen 14-0072-13-POP, jonka tekeminen merkitsisi 9000 k-m²:n laajuisen lisärakennushankkeen toteuttamista Saga Furs Oy:n omistamalla kiinteistöllä (rakennuspaikka 14. Varisto, 14210-8, osoite Martinkyläntie 48a, Vantaa), jolle asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta on käyttämättä vain noin 645 k-m². Käyttämättä olevan rakennusoikeuden Saga Furs Oy on ilmoittanut käyttävänsä rakennuksensa konttoriosan peruskorjauksen yhteydessä tehtävään laajennukseen.

Kiinteistö Oy Sisoreal ei hyväksy Vantaan kaupungin menettelyä, jossa tosiasiallisesti kaupunki on

- 1) ohjeistanut Saga Furs Oy:n hakemaan poikkeamislupaa hankkeeseen, jonka edellytyksenä tulisi olla poikkeamisluvan sijasta asemakaavan muutos,
- 2) neuvotellut Saga Furs Oy:n kanssa maankäyttösopimuksen, jonka todellinen tarkoitus on rakennusoikeuden myyminen Saga Furs Oy:lle,

- 3) muodollisesti kuullut Saga Furs Oyj:n naapuria Kiinteistö Oy Sisurealia vasta tilanteessa, jossa koko järjestely on jo kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välillä suunniteltu toteuttamista vaille valmiiksi ja
- 4) päättänyt maankäyttösopimuksen hyväksymisestä, vaikka Kiinteistö Oy Sisureal on vedonnut muistutuksessaan perusteisiin, joilla Saga Furs Oyj:n poikkeamislupahakemus olisi hylättävä.

Maankäyttö- ja rakennuslain määräykset maankäyttösopimuksista

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 a §:ään. Tarkemmin maankäyttösopimuksen tekemisestä määrätään kuitenkin MRL 91 b §:ssä:

91 b § (13.3.2003/222)

Maankäyttösopimukset

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Edellä oleva MRL 91 b § ei tunne mahdollisuutta tehdä maankäyttösopimuksia poikkeamislupamenettelyn yhteydessä. Mainitusta pykälästä ilmenee myös, että maankäyttösopimusten mahdollistamisella ei ole tarkoitettu luoda järjestelmää, jossa kunta (tässä Vantaan kaupunki) laillisen kaavoitusmenettelyn ohittaen tosiasiallisesti myy rakennusoikeutta kiinteistönomistajalle, vieläpä naapurin oikeuksia loukkaavalla tavalla.

Perusteet KOy Sisurealin vaatimalle poikkeamishakemuksen hylkäämiselle

Kiinteistö Oy Sisureal on tekemässään muistutuksessa vaatinut Saga Furs Oyj:n poikkeamishakemuksen hylkäämistä seuraavilla perusteilla:

Kiinteistö Oy Sisureal on Saga Furs Oyj:n naapuri, ja kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset on rakennettu yhteen siten, että Saga Furs Oyj:n aikoma rakennushanke olisi erittäin haitallinen sekä laajuudeltaan että aiotun lisärakennuksen sijoituksen kannalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöllä sijaitsee Kodin 1 –tavaratalo. Poikkeamisluvan hakijan aikoma rakennushanke vaikuttaisi merkittävästi niin kiinteistön arvoon kuin sen käytettävyyteenkin, ja haitalliset vaikutukset kohdistuisivat siten sekä Kiinteistö Oy Sisurealiin että sen omistaman rakennuksen vuokralaisena olevaan tavaratalotoiminnan harjoittajaan.

1. Rakennusoikeuden ylittäminen

Hankkeessa ylitettäisiin olemassa oleva rakennusoikeus noin 8400 k-m²:llä. MRK 171.2 § mukaan poikkeusta ei saa myöntää, kun kyse on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Nykyinen teholuku on 1,02 ja hakemuksen mukainen teholuku olisi n. 1,21. Haetun rakennusoikeuden ylittämisen on katsottava olevan vähäistä suurempi poikkeama rakennusoikeudesta, mikä estää poikkeamisluvan myöntämisen.

2. Varastorakennuksen sijainti

Poikkeamisluvan kohteena oleva lisärakennus on sijoitettu kiinni muistutuksen tekijän kiinteistön rajaan. Jos Saga Furs Oyj laajentaisi rakennustaan hakemuksessa kerrotulla tavalla, olisi myös Kiinteistö Oy Sisurealin kannalta välttämätöntä laajentaa omaa rakennustaan vastaavalla tavalla sen näkyvyyden heikentymisen estämiseksi ja kiinteistön arvon alenemisen ehkäisemiseksi. Kiinteistö Oy Sisureal ei hyväksy aiottua rakennusrajan ylittämistä.

Poikkeamislupahakemuksessa tarkoitetun lisärakennuksen toteuttaminen edellyttää pääsyä ja osittain rakentamisalueen ulottamista Sisurealin kiinteistölle, jolloin osa tontista jouduttaisiin luovuttamaan rakennustyömaaksi. Tästä syntyisi suurta haittaa kiinteistön käyttäjille.

Nykyinen tavaratalon yhteydessä toimiva puutarhamyymälä jouduttaisiin pysyvästi poistamaan sijoituspaikaltaan, ja sen uuteen paikkaan sijoittaminen olisi ongelmallista, kun otetaan huomioon puutarhamyymälän vaatima alue sekä asiakasliikenteen tarvitsemat pysäköintipaikat. Hankkeen toteuttaminen merkitsisi pysäköintipaikkojen pysyvää vähentymistä. Lisäksi Saga Furs Oyj:n lisärakennus tulisi peittämään suuren osan Kiinteistö Oy Sisurealin kiinteistöllä olevasta rakennuksesta ja tavaratalon pylyn, mainosten ja logojen näkyvyydestä. Varsinkin idän suunnasta lähestyttäessä Kiinteistö Oy Sisurealin omistama liikerakennus jäisi laajennetun varastorakennuksen taakse.

Edellä mainitut tekijät muuttavat kohteen vuokralaisen aseman epäedullisemmaksi, joka on omiaan vähentämään kohteen vuokrattavuutta ja siitä saatavaa tuottoa. Edellä mainitut seikat vähentävät myös Kiinteistö Oy Sisurealin kiinteistön arvoa huomattavasti.

Johtopäätökset

Kiinteistö Oy Sisurealin kannalta on selvää, että aiottuun hankkeeseen liittyy merkittäviä haitallisia vaikutuksia, joita ei ole aikanaan voitu ottaa huomioon asemakaavoituksessa, ja joiden vähentäminen ei ole mahdollista missään muussa menettelyssä kuin asemakaavoitusta koskevaa menettelyä noudattamalla.

Maankäytösopimusta koskeva kaupunginhallituksen päätös tulee kumota, koska päätös on tehty MRL 91 b §:n vastaisesti, ja koska Saga Furs Oyj:n hakeman poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole perusteita.

Helsingissä 26. helmikuuta 2014



Sirkka Terho
asianajaja, varatuomari
Vantaa
Kiinteistö Oy Sisurealin asiamiehenä