



MAGNUSSON

03519/14/2299 II MAS



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Vastaselitys asiassa dnro 03519/14/2299

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 10 326 2600, FAX: +358 9 698 1005
WWW.MAGNUSSONLAW.COM, HELSINKI@MAGNUSSONLAW.COM
BUSINESS ID 2989824-7

MAGNUSSON - THE BALTIC SEA REGION LAW FIRM

VASTASELITYS

Kiinteistö Oy Sisuréalille on asiassa dnro 03519/14/2299 annetun lausunnon ja selityksen johdosta varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen.

Aiemmin toteamansa lisäksi Kiinteistö Oy Sisuréal toteaa asiassa esitettyjen lausuntojen johdosta seuraavaa:

1.1 Maankäyttösopimus

Vantaan kaupunginhallitus on 27.8.2014 antamassaan lausunnossa todennut, ettei nyt puheena oleva maankäyttösopimus nimestään huolimatta ole maankäyttösopimus ja vaikkakin Vantaan kaupunginhallitus lausunnossaan toteaa, kuinka tavanomaista maankäyttösopimuskäytännössä on muun muassa sopia maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, tässä kyseessä ei kuitenkaan ole maankäyttösopimus, vaikka sitä koskevaan käytäntöön kaupunginhallitus tässä yhteydessä nimenomaisesti vetoaakin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Tämä maanomistajan velvollisuus voidaan toteuttaa joko kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella tai kunnan maanomistajalle määräämällä kehittämiskorvauksella.¹ Maankäyttö- ja rakennuslaki ei sen sijaan tunne Saga Furs Oyj:n ja Vantaan kaupunginhallituksen selityksissään käyttämää maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita soveltavaa kunnallistekniikan rakentamissopimusta.

Tässä yhteydessä on myös huomautettava, että Saga Furs Oyj:n ja Vantaan kaupungin välisen sopimuksen kohdassa 3 todetaan, että kyseisen alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu. Saga Furs Oyj:n ja Vantaan kaupunginhallituksen esittämät väite siitä, että sopimuksessa olisi kyse kunnallistekniikan rakentamisesta, ei siis tälläkään perusteella voi pitää paikkaansa.

Edellä esitetyn perusteella on tosiasiasa katsottava, että kyseisellä sopimuksella nimenomaisesti sovitaan niistä kustannuksista, joita varten lainlaatiija on maankäyttö- ja rakennuslakiin maankäyttösopimuksia koskevat säännökset laatinut, huolimatta siitä, mikä sopimuksen otsikointi on. Sopimuksen todellista luonnetta on Kiinteistö Oy Sisuréalin näkemyksen mukaan arvioitava asettamalla se koko kontekstiinsa ottaen myös huomioon osapuolten siitä käyttämät termit ja se, mistä sopimuksessa itse asiassa sovitaan sen sijaan, että annettaisiin ainoastaan painoarvoa sopimuksen otsikossa käytetyille ilmaisuille.

Kaupunginhallitus on todennut, ettei kyseessä ole maankäyttösopimus vaan maankäyttösopimuksia koskevia maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun säännöksiä nou-

¹ Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 458–459. Edita, 2005.

dattaen laadittu kunnallistekniikan rakentamissopimus. Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan edellä ja aiemmin esitetyin perustein tällaisten kiertoilmaisujen käyttäminen ei muuta sopimuksen tosiasiallista luonnetta, etenään kun kaupunginhallitus on muun muassa päätöksen 27.1.2014 § 41 yhteydessä käyttänyt sopimuksesta nimenomaan termiä maankäyttösopimus.

Kiinteistö Oy Sisureal toistaa tässä yhteydessä jo esittämänsä näkemyksen siitä, että kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu maankäyttösopimus, ja sopimuksen lainmukaisuutta on arvioitava nimenomaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla.

1.2 Poikkeamispäätös ja laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (kokeilulaki)

Kuten Kiinteistö Oy Sisureal on valituksessaan todennut, sen asiassa aiemmin tekemä oikaisuvaatimus ei koskenut poikkeamisasiaa muutoin kuin osana perusteluja sille, ettei maankäyttösopimuksen solmimista tule hyväksyä. Kaupunginhallituksen laajennettua oikaisuvaatimuksen kohteena ollutta asiaa kannanotoksi poikkeamispäätöksen tekemisen hyväksyttävyydestä, Kiinteistö Oy Sisureal on ollut pakotettu käsittelemään sekä sopimus- että poikkeamislupa-asiaa tekemässään valituksessa. Kiinteistö Oy Sisureal on myös valituksessaan tuonut esille sen, että asioiden muodostaessa selkeän kokonaisuuden, on sen, mikäli hallinto-oikeus katsoisi asiassa voitavan ottaa kantaa poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin, tuotava esille poikkeamispäätöksen esteenä olevat seikat.

Jo maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:stä johtuu, ettei kaupunginhallituksella ole oikeutta myöntää nyt kyseessä olevaa vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.² Kaupunginhallituksen ollessa tästä oletettavasti tietoinen, on kysyttävä, miksi asian valmistelua on viety niin pitkälle, että sopimus on jo valmiiksi laadittu odottamaan sitä hetkeä, kun poikkeamispäätös saisi lainvoiman? Kun kokeilulain lisäksi mitään muuta perustelua tähän mennessä ei poikkeamispäätöksen tekemiselle ole esitetty, on Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan ilmeistä, että kaupunginhallituksen tarkoituksena on ollut käyttää kokeilulakia kyseisen lain tarkoituksen vastaisesti saadakseen oikeudellisen perustelun sille, että se saisi myytyä Saga Furs Oy:lle rakennusoikeutta tämän naapurin Kiinteistö Oy Sisurealin oikeutta ja etua merkittävästi loukaten.

Kaupunginhallitus on lausunut, ettei sillä seikalla, että se on päätöksessään todennut sillä olevan oikeuden kokeilulain nojalla myöntää vähäistä suurempi poikkeaminen rakennusoikeudesta, ole merkitystä poikkeamislupahakemuksen edellytysten arviointiin. Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan kaupunginhallitus on asiaa kokeilulain säännöksillä perustellessaan nimenomaisesti osoittanut sen, että sen tarkoituksena on myöntää poikkeamislupa jo laaditun maankäyttösopimuksen solmimiseksi

² Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 748. Edita. Helsinki, 2005.

perustellen sitä kokeilulain säännöksillä täydellisesti vastoin sitä, mikä kokeilulain tarkoitus on. Mikäli kaupunginhallitus ei kokeilulain nojalla olisi rakennusoikeuden vähäistä suurempaa lisäämistä myöntämässä, on pidettävä vähintäänkin erikoisena sitä, että kaupunginhallitus päätöksessään 7.4.2014 § 35 nimenomaisesti toteaa kuitenkin sillä olevan oikeus myöntää kyseisellä tavoin vähäistä suurempi poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta nimenomaan kokeilulain nojalla.

Lisäksi on huomioitava, että kaupunginhallitus on alkanut ennen poikkeamislupahakemusta koskevaa päätöstä jo valmistelemaan allekirjoitettavaa sopimusta laatien sen allekirjoittamista vaille valmiiksi. Tämä osoittaa Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan selkeästi sen, että poikkeamislupa on tarkoitus myöntää siitäkin huolimatta, että nyt kyseessä olevaan tarkoitukseen kokeilulain nojalla luvan myöntäminen on lain tarkoituksen vastaista.

Kokeilulain tarkoituksena on aiemmin esitetyllä tavoin tukea kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kasvukeskuksissa, mikä lienee kyllä kaupunginhallituksen ja asian valmistelijoiden tiedossa. Tästäkin syystä kaupunginhallituksen päätöksessään käyttämä perustelu oikeudesta valmistella poikkeamispäätöstä kyseisen lain nojalla annetulla oikeudella on kyseenalainen.

1.3 Viranomaistoiminnassa käytettävä harkintavalta

Oikeuskirjallisuudessa todetun mukaisesti viranomaistoiminnassa saa käyttää muodollisesti lainmukaista toimivaltaa vain siihen tarkoitukseen, johon se on määritelty tai muutoin tarkoitettu käytettäväksi siten, ettei lain mukaan perusteltuihin tarkoituksiin harkintavaltaa käytettäessä kuitenkaan toimita hallintolain 6 §:n mukaisten hallinnon oikeusperiaatteiden vastaisesti. Hallintotuomioistuimen todetessa viranomaisen päätöksenteon olleen jonkin hallinnon oikeusperiaatteen vastaista, menettelyä on pidettävä kiellettynä harkintavallan väärinkäyttönä.³ Oikeuskäytännössä harkintavallan väärinkäyttö on jopa muodostunut itsenäiseksi oikeusperusteeksi, joka jo sellaisenaan riittää hallintopäätöksen kumoamiseen.⁴

Hallintolain 6 §:n mukaisten hallinnon oikeusperiaatteiden mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti, viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Oikeudenmukaisuus hallintotoiminnassa edellyttää muun muassa, että päätöksenteossa kunnioitetaan yksityisten etujen ja yleisten etujen oikeudenmukaista tasapainoa. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti hallintolain soveltamisalalla toimittaessa toimielinten käyttämien keinojen on oltava oikeassa suhteessa tavoitteisiin nähden ja niistä on valittava se, joka vähiten rajoittaa yksityisen etuja tai puuttuu tämän oikeuksiin.

Vantaan kaupunginhallituksen toimintaa arvioitaessa on jo aiemmin valituksessa mainitun tasapuolisen kohtelun periaatteen lisäksi kiinnitettävä huomiota muihin hallinnon

³ Mäenpää, Olli: Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, s. 8-9, 66. Edita. Helsinki, 2008.

⁴ Mäenpää, Olli: Hallinto-oikeus, s. 507. Sanoma Pro. Helsinki, 2013.

oikeusperiaatteisiin ja niiden toteutumiseen. Kaupunginhallituksen tulisi toiminnassaan kyetä puolueettomuuteen, tasapuolisuuteen ja siihen, ettei se käytä toimivaltansa muuhun kuin lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Päättyessään rakennusoikeuden myymisestä jo aiemmin valituksessa kuvatulla tavoin Kiinteistö Oy Sisurealin etua ja oikeutta loukaten tämän naapurille Saga Furs Oyj:lle, on Vantaan kaupunginhallituksen katsottava toimineen hallinnon oikeusperiaatteiden vastaisesti ja näin ollen käyttäneen harkintavaltaansa asiassa väärin.

2 LOPUKSI

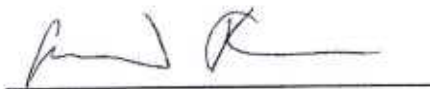
Aiemmin esittämänsä mukaisesti Kiinteistö Oy Sisureal toteaa, että Vantaan kaupunginhallituksen tekemää päätöstä maankäyttösopimuksesta ja sen hyväksymisestä on pidettävä lain vastaisena ja sen vuoksi Vantaan kaupunginhallituksen päätös 27.1.2014 § 41 on kumottava.

Aiemmin esittämänsä mukaisesti Kiinteistö Oy Sisureal toteaa lisäksi, että Vantaan kaupunginhallituksen menettely, jossa se myy rakennusoikeutta Saga Furs Oyj:lle, loukkaa Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Sisurealin oikeutta ja etua aiheuttaen merkittävää haittaa sekä sen että sen vuokralaisen liiketoiminnalle eikä tällaista menettelyä voida pitää hyvän hallintotoiminnan mukaisena.

3 OIKEUDENKÄYNTIKULUJA KOSKEVA VAATIMUS

Kiinteistö Oy Sisureal on valituksensa yhtenä vaatimuskohtana pyytänyt, että hallinto-oikeus velvoittaa Vantaan kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen. Kiinteistö Oy Sisurealin tämänhetkinen oikeudenkäyntikulujen määrä on 7445,00 euroa.

Helsingissä, 31. lokakuuta 2014



Sirkka Terho

Asianajaja, varatuomari

Vantaa

Kiinteistö Oy Sisurealin asiamiehenä

