



Saapunut 24. 09. 2015
ad Liitteitä NO 1975/3/15
S-post.

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA Selitys asiassa dnro 1975/3/15

Selityksen antaja Kiinteistö Oy Sisureal
(Y-tunnus 1979929-7)

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, varatuomari Sirkka Terho
Magnusson Helsinki Asianajotoimisto Oy
Aleksanterinkatu 15 B, 6. krs
00100 Helsinki
p. 040 6717 701
sirkka.terho@magnussonlaw.com

Selityksen kohde

Vantaan kaupungin Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä
15/0400/28.5.2015/Dnro 03519/14/2299 tekemä valitus dnro 1975/3/15 ja
sen johdosta Saga Furs Oyj:n antama selitys.

Magnusson Helsinki Attorneys at law Ltd

Aleksanterinkatu 15 B, 6th flr., 00100 Helsinki, Finland, T +358 10 326 2600, F +358 9 698 1006
www.magnussonlaw.com

SELITYS

Korkein hallinto-oikeus on 31.8.2015 päivätyssä kirjeessään varannut Kiinteistö Oy Sisurealille tilaisuuden antaa selitys Vantaan kaupungin Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 15/0400/28.5.2015/Dnro 03519/14/2299 tekemän valituksen dnro 1975/3/15 ja Saga Furs Oyj:n asiassa antaman selityksen johdosta.

Kiinteistö Oy Sisureal pyytää, että korkein hallinto-oikeus hylkää Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n esittämät vaatimukset ja pysyttää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden antaman päätöksen 15/0400/28.5.2015/Dnro 03519/14/2299.

Perusteluinaan Kiinteistö Oy Sisureal toteaa asiassa kohteliaimmin seuraavaa:

ASIAN TAUSTA

Asian tähänastinen käsittely

Kiinteistö Oy Sisureal ja Saga Furs Oyj omistavat vierekkäiset kiinteistöt Vantaan kaupungin Variston kaupunginosassa. Vantaan kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 41 hyväksyä maankäyttösopimuksen koskien valmistelevaansa 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 Sisureal 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 Sisureal on esittänyt oikaisuvaatimuksen edellä mainitusta maankäyttösopimusta koskevasta päätöksestä ja vaatinut päätöksen kumoamista. Vantaan kaupunginhallitus on hylännyt 7.4.2014 § 35 Kiinteistö Oy Sisurealin oikaisuvaatimuksen. Helsingin hallinto-oikeus kumosi Kiinteistö Oy Sisurealin tekemän valituksen johdosta 28.5.2015 tekemällään päätöksellä Vantaan kaupungin tekemät päätökset 27.1.2014 § 41 ja 7.4.2014 § 35.

Kiinteistö Oy Sisurealin oikeuden loukkaaminen

- 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 Sisurealin tärkeää etua asiassa. Naapurin kuulemisvaiheessa Kiinteistö Oy Sisurealille tuli 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 toimiesaan Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin harkintavaltaansa omaksi ja Saga Furs Oyj:n hyödyksi ja samalla karkeasti loukannut 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 takia. Kiinteistö Oy Sisurealin kiinteistöllä sijaitsee Kodin 1 –tavaratalo, joten rakennushankkeen vaikutukset eivät rajoitu vain Kiinteistö Oy Sisurealiin ja sen liiketoimintaan, vaan kohdistuvat myös vuokralaisen harjoittamaan tavaratalotoimintaan.

3 YHDYSKUNTARAKENTAMISESTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a § ja 91 d §

Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välisen sopimuksen mukaan (kohta 4)

”Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus- ja varastotilan rakennusoikeudesta, 9000 km²:n määrästä viisisataaneljäkymmentätuhatta (540 000) euroa.”

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 d §:n mukaan korvauksena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneista kustannuksista voidaan ottaa huomioon muun muassa kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu-, ja rakentamiskustannukset.¹

Oikeuskirjallisuuden mukaan MRL 91 a §:n - johon myös sopimuksessa on viitattu - mukainen maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin voidaan toteuttaa joko kunnan ja maanomistajan välisellä *maankäyttösopimuksella*, josta säädetään MRL 91 b §:ssä tai kunnan maanomistajalle määräämällä *kehittämiskorvauksella*, josta säädetään MRL 91 c-p §:issä.² MRL ei toisin sanoen tunne muuta sopimusta, jolla MRL 91 d §:n mukaisista korvauksista voidaan sopia, kuin MRL:n mukainen maankäyttösopimus.

3.2 Kunnallistekniikan rakentamisen korvaaminen

Osapuolten välisessä sopimuksessa todetaan (kohta 2):

”Tällä sopimuksella Yhtiö ja Kaupunki sopivat poikkeamispäätökseen 14-0072-13-POP liittyen maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamisen korvaamisesta.”

¹ Epäselväksi on jäänyt, millaisia kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevia yleisiä alueita nyt tarkasteltavassa sopimuksessa sovittavalla, jokseenkin huomattavalla summalla on tarkoitus kattaa, erityisesti huomioiden muu sopimuksessa ja tässä selityksessä jäljempänä esitetty.

² Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 459. Edita Prima Oy. Helsinki 2005.

Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välisen sopimuksen mukaan kyse on siis kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Valituksessa ja selityksessä on kuitenkin esitetty puolestaan kyseessä olevan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Todetulla tavoin oikeuskirjallisuuden mukaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaaminen on mahdollista joko määräämällä kehittämiskorvaus maanomistajan maksettavaksi tai MRL:n mukaisella maankäyttösopimuksella asiasta sopimalla.³ Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan on ilmeistä, että kyseessä on MRL:n mukainen maankäyttösopimus.

Mikäli sopimuksen mukaisen summan tarkoitus olisi todellisuudessa kattaa kunnallistekniikan rakentamisen korvaaminen, voitaisiin Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n väitteitä pitää edes osittain uskottavina. Sopimuksessa kuitenkin heti edellä lainatun kohdan jälkeen todetaan, että kyseessä olevan alueen kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Sopimuksesta ilmenee ainoana yksilöitynä maksun kohteena olevana asiana, että maksettavalla summalla on tarkoitus kattaa lisääntynyt rakennusoikeus. Sopimuksen mukaan Saga Furs Oyj maksaa lisääntyneestä rakennusoikeudesta 540.000,00 euroa. On Kiinteistö Oy Sisurealin näkemyksen mukaan ilmeistä, että kyse on rakennusoikeuden myymisestä.

4 SOPIMUKSEN OIKEUDELLINEN LUONNE

4.1 Sopimusta tulee arvioida maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna maankäyttösopimuksena

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan MRL 91 b §:ssä sopimusta, jolla kunta tai kaupunki sopii muun muassa maanomistajan kanssa maanomistajan omistamalla alueella voimassa olevan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Oikeuskirjallisuudessa todetaan maankäyttösopimuksista seuraavasti:

"Maankäyttösopimus on siinä mielessä erikoislaatuinen sopimus, että usein sen keskeisin elementti sisältää osapuolten yhteisen näkemyksen kohdealueen vastaisen kaavan sisällöstä. Näin esimerkiksi silloin, kun sopimuksessa sovitaan *rakennusoikeuksien määristä* ja käyttötarkoituksista."⁴ (kursivointi kirjoittajan)

- * Hallinto-oikeus on arvioinut asiaa siten, että kun sopimuksella on sovittu maanomistajalle mahdollisesti sallittavasta lisärakennusoikeudesta, jota ei ole tarkoitukseen

³ Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 459. Edita Prima Oy. Helsinki 2005.

⁴ Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 465. Edita Prima Oy. Helsinki 2005.

kaavoituksella sopia, kyseessä ei olisi MRL:n mukainen maankäyttösopimus. Kiinteistö Oy Sisoreal:n näkemys on kuitenkin, että kyseessä on virheellisesti tehty maankäyttösopimus, kun sopimuksessa on ollut tarkoitus sopia kaavan vastaisesti rakennusoikeuden määrästä. Näin menettelemällä kaupunki on nimenomaisesti pyrkinyt välttämään asemakaavoitusmenettelyyn ryhtymisen, vaikka asian luonne huomioon ottaen juuri kaavoitusmenettely olisi ollut lainmukainen tapa ratkaista rakennusoikeuden määrä ja sen tonttikohtainen jakautuminen. Sen sijaan kaupunki on laillisen menettelyn sivuuttaen pyrkinyt saamaan aikaan sen taloudellisen lopputuloksen, joka ilmeisesti on ollut kaupungin tavoitteena keinosta riippumatta.

Sekä Vantaan kaupunki että Saga Furs Oy ovat todenneet, että kyseessä olisi jokin muu maankäyttösopimus kuin MRL:n mukainen, mutta johon kuitenkin liittyy sekä yksityisoikeudellisia että julkisoikeudellisia piirteitä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia sopimuksia on arvioitu oikeuskirjallisuudessa nimenomaan sopimuksiksi, jotka sisältävät sekä julkisoikeudellisia että yksityisoikeudellisia elementtejä.⁵ Näin ollen esitetyt väitteet muusta kuin MRL:ssä tarkoitetusta ja sen perusteella arvioitavasta sopimuksesta ovat tälläkin perusteella virheellisiä.

Valituksessa sekä sen johdosta annetussa selityksessä on aivan oikein todettu, että maankäyttö- ja rakennuslain 91 d §:ssä on määrätty niistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, joita voidaan ottaa huomioon määritettäessä maanomistajan velvollisuutta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaaminen on edellä mainitulla tavoin oikeuskirjallisuuden mukaan kuitenkin mahdollista vain joko määräämällä kehittämiskorvaus maanomistajan maksettavaksi tai maankäyttösopimuksella asiasta sopimalla.⁶ Tälläkin perusteella on ilmeistä, että asian arvioinnissa on noudatettava sitä, mitä MRL:ssä on sanottu maankäyttösopimuksesta.

Kun otetaan huomioon, että kyseinen sopimus on Vantaan kaupunginhallituksen toimesta (päätös 27.1.2014 41 §) hyväksytty nimenomaan maankäyttösopimuksena, on jälkikäteen esitettyä väitettä sopimuksen muunlaisesta luonteesta pidettävä keinoitekoisena. On edelleen ilmeisen paikkaansa pitämätöntä, että sopimus olisi todellisuudessa jokin MRL 12 a luvun periaatteita soveltaen laadittu sopimus koskien kiinteistönomistajan osallistumista yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Yhteenvetona voitaneen todeta, että ei tunneta sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun säännöksiä ja periaatteita noudattaen laadittua kunnallistekniikan rakentamissopimusta, jossa sovittaisiin MRL 91 d §:n mukaisten kustannusten korvaamisesta. Huolimatta siitä, millaista kiertoilmaisua asiassa käytetään, Kiinteistö Oy Sisoreal:n näkemyksen mukaan Vantaan kaupunki on virheellisesti tehnyt asiassa

⁵ Mäkinen: Maankäyttösopimus ja hyvä hallinto, s. 142–153. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2000.

⁶ Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 459. Edita Prima Oy. Helsinki 2005. Tässä tapauksessa mitään tällaista syytä ei liene prosessin aikana esitetty.

maankäyttösopimuksen, jota on tarkasteltava MRL:n maankäyttösopimuksen solmimista koskevien määräysten valossa.

5 SOPIMUSASIAN TAUSTALLA VAIKUTTAVA POIKKEAMISLUPAHAKEMUS

Kiinteistö Oy Sisurealin asiassa Vantaan kaupungille tekemä oikaisuvaatimus ei koskenut poikkeamislupa-asiaa muutoin kuin perusteluna sille, ettei maankäyttösopimuksen solmimista tule hyväksyä. Kaupunginhallituksen laajennettua tuolloin oikaisuvaatimuksen kohteena ollutta asiaa kannanotoksi poikkeamispäätöksen tekemisen hyväksyttävyydestä, on Kiinteistö Oy Sisureal ollut pakotettu ottamaan prosessin edetessä kantaa myös tuohon poikkeamislupa-asiaan. Kuitenkin on todettava, että tosiasiallisesti Vantaan kaupunki on menettelyssään itse sitonut poikkeamislupa-asian ja maankäyttösopimusasian yhteen.

5.1 Kevennettyjen rakennuttamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain tarkoitus

Tässä yhteydessä on syytä todeta, että nyt valituksen kohteena olevan sopimusasian taustalla kiinteästi vaikuttavaa poikkeamislupahakemusta ei voida hyväksyä, sillä se on täysin kokeilulain tarkoituksen vastainen. Näin ollen on ilmeistä, ettei nyt tarkastelun kohteena olevaa sopimusta ja sitä koskevaa päätöstä voida tälläkään perusteella pitää hyväksyttävänä.

Vantaan kaupunginhallitus on Kiinteistö Oy Sisurealin 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 kokemuksen saaminen siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Puhtaasti elinkeinotoimintaan liittyvän poikkeamispäätöksen perusteleminen kokeilulain nojalla on mainitun lain tarkoituksen ja hallituksen esityksessä nimenomaisesti sanotun tavoitteen vastaista.

5.2 Vähäistä suurempi poikkeaminen

Jo MRL 171 §:stä johtuu, ettei kaupunginhallituksella ole oikeutta myöntää nyt kyseessä olevaa vähäistä suurempaa poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.⁷

⁷ Ekroos – Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 748. Edita. Helsinki, 2005.

MRL 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen esimerkiksi asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Poikkeamiseen täytyy siis aina löytyä erityinen syy, jollaiseksi on oikeuskirjallisuudessa mainittu esimerkiksi ympäristöhaittojen estämiseen liittyvä syy.⁸ 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 rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

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.⁹

MRL 91 b §:ssä ei toisaalta myöskään tunneta mahdollisuutta tehdä maankäyttösopimuksia poikkeamislupamenettelyn yhteydessä, joten nyt tarkastelun kohteena oleva maankäyttösopimus on jo lähtökohtaisesti valmisteltu ja tehty lainvastaisesti. Mainitun lainkohdan mukaisella maankäyttösopimusten mahdollistamisella ei ole tarkoitettu luoda järjestelmää, jossa kunta (tässä Vantaan kaupunki) laillisen kaavoitusmenettelyn ohittaen tosiasiallisesti myy rakennusoikeutta kiinteistönomistajalle.

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

6 VANTAA KAUPUNGIN TOIMINTA

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi on huomioitava Vantaan kaupungin toiminta asiassa julkisen vallan käyttäjänä.¹⁰ Hallinto-oikeus on päätöksessään aivan oikein todennut, että kaupungin tulee toimia siten, ettei se aseta kuntalaisia eriarvoiseen asemaan toisiinsa nähden.

⁸ Jääskeläinen – Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. Rakennustieto, 2010.

⁹ 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.

¹⁰ Mäkinen, Eija: Maankäyttösopimus ja hyvä hallinto, s. 153. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2000. Mäkinen toteaa muun muassa, ettei velvollisuudesta hyvän hallinnon takeiden ja periaatteiden noudattamiseksi voida irrottautua sillä perusteella, että maankäyttösopimuksessa voidaan nähdä myös yksityisoikeudellisia piirteitä.

6.1 Hyvän hallinnon oikeusperiaatteet

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.¹¹ Oikeuskäytännössä harkintavallan väärinkäyttö on jopa muodostunut itsenäiseksi oikeusperusteeksi, joka jo sellaisenaan riittää hallintopäätöksen kumoamiseen.¹²

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.

6.2 Vantaan kaupungin toiminnan arvioiminen

Vantaan kaupunginhallituksen toimintaa arvioitaessa on mainitun tasapuolisen kohtelun periaatteen lisäksi kiinnitettävä huomiota muihin hallinnon oikeusperiaatteisiin ja niiden toteutumiseen. Kaupunginhallituksen tulisi toiminnassaan kyetä puolueettomuuteen, tasapuolisuuteen ja siihen, ettei se käytä toimivaltaansa muuhun kuin lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Hyvän hallinnon perusteisiin kuuluu toimien oikeasuhtaisuus niillä tavoiteltuihin päämääriin nähden.

Kun Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt rakennusoikeuden myymisestä Kiinteistö Oy Sisuralin 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. Asiassa ei ole tutkittu tai menettelyn virheellinen luonne huomioon ottaen edes voitu tutkia rakennusoikeuden lisäämisen tarvetta ja edellytyksiä koko korttelin osalta, eikä edes yksipuolisesta lisärakennusoikeuden myymisestä toiselle maanomistajalle aiheutuvaa haittaa ole otettu huomioon.

- Vantaan kaupunginhallitus on neuvotellessaan Saga Furs Oyj:n kanssa maankäyttö-sopimuksen tekemisestä loukannut Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Sisuralin oikeutta ja toiminut vastoin hyvän hallintotoiminnan periaatteita. Kiinteistö Oy Sisuralin kuuleminen on tapahtunut vasta tilanteessa, jossa koko nyt valituksen kohteena

¹¹ Mäenpää, Olli: Hallintolaki ja hyvän hallinnon takeet, s. 8-9, 66. Edita. Helsinki, 2008.

¹² Mäenpää, Olli: Hallinto-oikeus, s. 507. Sanoma Pro. Helsinki, 2013.

oleva järjestely on tosiasiaa jo Vantaan kaupungin ja Saga Furs Oyj:n välillä suunniteltu ja toteutettu allekirjoittamista vaille valmiiksi – tästä osoituksena on allekirjoittamista vaille oleva sopimus, joka on edellyttänyt toteutuakseen enää hyväksyttyä poikkeamislupapäätöstä.

Vantaan kaupungin toimintaa asiassa ei siten voida pitää hallintolain mukaisena hyvää hallintoa ja sen toimintaperiaatteita noudattavana toimintana. Kiinteistö Oy Sisoreal pitää oikeana hallinto-oikeuden näkemystä siitä, että Vantaan kaupunki on ylittänyt toimivaltansa myydessään rakennusoikeutta Saga Furs Oyj:lle Kiinteistö Oy Sisorealin oikeutta loukaten.

7 LOPUKSI

Kiinteistö Oy Sisoreal toteaa, että Vantaan kaupunginhallituksen menettely, jossa se myy rakennusoikeutta Saga Furs Oyj:lle, loukkaa Saga Furs Oyj:n naapurin Kiinteistö Oy Sisorealin oikeutta ja etua aiheuttaen merkittävää haittaa sekä sen omalle että yhtiön vuokralaisen liiketoiminnalle.

Vantaan kaupunki on toiminut sitä velvoittavien hyvän hallinnon toimintaperiaatteiden vastaisesti. Vantaan kaupunginhallitus on ennenaikaisesti ja puutteellisin tiedoin ottanut kantaa poikkeamispäätöksen tekemisen edellytyksiin. Vantaan kaupunki on syylistynyt asiassa räikeällä tavalla harkintavallan väärinkäyttöön.

Vantaan kaupunginhallituksen päätös maankäyttösopimuksen hyväksymisestä on edellä kerrotulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain, kokeilulain ja hallintolain vastainen. Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.5.2015 on siten pidettävä voimassa.

8 OIKEUDENKÄYNTIKULUVAATIMUS

Vantaan kaupunki on todetun harkintavallan väärinkäytön ja muutoinkin virheellisen menettelynsä takia velvollinen korvaamaan jo korvattavaksi määrättyjen kulujen lisäksi kaikki Kiinteistö Oy Sisorealille korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuvat kulut. Kiinteistö Oy Sisoreal vaatii, että Vantaan kaupunki veloitetaan korvaamaan Kiinteistö Oy Sisorealille asian hoitamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuvat asianosais- ja oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen. Kiinteistö Oy Sisorealin tähän mennessä korkeimmassa hallinto-oikeudessa kertyneet kulut ovat 7.145,00 euroa.

Helsingissä, 24. syyskuuta 2015

• KIINTEISTÖ OY SISOREAL



Sirkka Terho
asianajaja, varatuomari, Vantaa
Kiinteistö Oy Sisorealin asiamiehenä



Taru Nousiainen <taru.nousiainen@magnussonlaw.com> aika 24.09.2015
13:37:01

KHO

24. 09. 2015

HFD

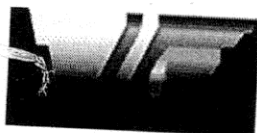
Vastaanottaja: "korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi" <korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi>
Kopio: Sirkka Terho <sirkka.terho@magnussonlaw.com>,
Aihe: Selitys asiassa Dnro 1975/3/15

Hei,

toimitan ohessa asianajaja, varatuomari Sirkka Terhon puolesta selityksen asiassa
dnro 1975/3/15.

Ystävällisin terveisin /Best regards,

Taru Nousiainen
Associate, LL.M.



MAGNUSSON
Aleksanterinkatu 15 B 6.krs, 00100 Helsinki
T +358 50 348 2060, F +358 (0)9 698 1006
taru.nousiainen@magnussonlaw.com
www.magnussonlaw.com

SIMPLIFYING MATTERS

Privileged/confidential information may be contained in this message. If you are not the addressee indicated in this message (or responsible for delivery of the message to such person), you may not copy or deliver this message to anyone. In such case, you should destroy this message and kindly notify the sender by a reply email. Thank you. Legal notice.



Kiinteistö Oy Sisoreal Selitys KHO Dnro 1975 3 15 240915.pdf



RE: tiedustelu asiamiehenä toimimisesta

Sirkka Terho

vastaanottaja:

anne.sahlman@oikeus.fi

31.08.2015 11:26

Piilota tiedot

Lähettiläs: Sirkka Terho <sirkka.terho@magnussonlaw.com>

Vastaanottaja: "anne.sahlman@oikeus.fi" <anne.sahlman@oikeus.fi>.

Toimin edelleen KOy Sisurealin asiamiehenä.

Terveisin

Sirkka Terho

Attorney-at-law / Partner



MAGNUSSON

MAGNUSSON

Aleksanterinkatu 15 B 6.krs, 00100 Helsinki

M +358 40 671 7701

sirkka.terho@magnussonlaw.com

www.magnussonlaw.com

SIMPLIFYING MATTERS

Privileged/confidential information may be contained in this message. If you are not the addressee indicated in this message (or responsible for delivery of the message to such person), you may not copy or deliver this message to anyone. In such case, you should destroy this message and kindly notify the sender by a reply email. Thank you. Legal notice.

From: anne.sahlman@oikeus.fi [<mailto:anne.sahlman@oikeus.fi>]

Sent: 28. elokuuta 2015 10:26

To: Sirkka Terho <sirkka.terho@magnussonlaw.com>

Subject: tiedustelu asiamiehenä toimimisesta

Asianajaja, varatuomari Sirkka Terho

Olette toiminnut Helsingin hallinto-oikeudessa Kiinteistö Oy Sisurealin asiamiehenä kunnallisvalitusta koskevassa asiassa. Vantaan kaupunginhallitus on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Tiedustelen, että toimitteko edelleen Kiinteistö Oy Sisurealin asiamiehenä korkeimmassa hallinto-oikeudessa?

Notaari Anne Sahlman

Anne Sahlman

Korkein hallinto-oikeus

PL 180

00131 Helsinki

puh. 029 5640350

sähköpostiosoite anne.sahlman@oikeus.fi