

Saapunut 24. 08. 2015

Liitteitä No 1975/3/15
s-post.



HANNES SNELLMAN

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

I ASIA

Selitys kunnallistekniikan rakentamissopimusta koskevassa asiassa (Korkeimman hallinto-oikeuden dnro 1975/3/15)

II ASIANOSAISTIEDOT

Selityksen antaja

Saga Furs Oyj
PL 4
01601 Vantaa

(jäljempänä "Saga Furs")

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Klaus Metsä-Simola
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy
PL 333, 00131 Helsinki
Puh. (09) 2288 4595
Fax (09) 177 393
E-mail: klaus.metsa-simola@hannessnellman.com

III SELITYS

Saga Furs on hakenut maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle Vantaan kaupungin Variston kaupunginosassa. Poikkeamisluvan hakemiseen liittyen Saga Furs on myös tehnyt Vantaan kaupungin kanssa kunnallistekniikan rakentamista koskevan sopimuksen, jonka hyväksymisestä Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2014 (§41). Sopimuksen hyväksymisen yhteydessä ei ole ratkaistu Saga Fursin poikkeamislupahakemusta, mistä johtuen poikkeamislupa-asia on edelleen vireillä ja käsiteltävänä Vantaan kaupungilla.

Helsingin hallinto-oikeus on 28.5.2015 antamallaan päätöksellä Kiinteistö Oy Sisarealin valituksen johdosta kumonnut Vantaan kaupunginhallituksen päätöksen kunnallistekniikan rakentamista koskevan sopimuksen hyväksymisestä. Vantaan kaupunginhallitus on valittanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka on 5.8.2015 päivätyllä kirjeellä varannut Saga Fursille mahdollisuuden selityksen antamiseen asiassa.

Saga Furs on tutustunut korkeimman hallinto-oikeuden selityspyynnön liitteeseen ja 23.6.2015 päivätyyn Vantaan kaupunginhallituksen valituskirjelmään. *Selityksenään Saga Furs esittää Vantaan kaupunginhallituksen valituksen hyväksymistä, Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista ja hyväksytyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen saattamista voimaan.*

IV PERUSTELUT

IV.1 Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen tausta

Saga Fursin liiketoiminnan kasvu sekä tavoite siirtää ulkomailla tällä hetkellä sijaitsevat varasto- ja lajittelutoiminnot Suomeen ovat aiheuttaneet laajennustarpeen Saga Fursin Vantaan Varistossa nykyisin sijaitsevalle varastorakennukselle. Lisätilan tarve on 9000 k-m², joka on tarkoitus toteuttaa alueella jo olevan Saga Fursin varastorakennuksen laajennuksena.

Saga Furs on suunnitellut varastorakennuksen laajennusta yhteistyössä Vantaan kaupungin rakentamisesta ja kaavoituksesta vastaavien viranomaisten kanssa. Vantaan kaupungin mukaan laajennusosan toteuttaminen olisi tarkoituksenmukaisinta suunnitella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa poikkeamislupamenettelyssä ns. kokeilulakiin perustuen, eikä asiassa ole välttämätöntä tässä vaiheessa käynnistää asemakaavan muutosprosessia. Saga Furs yhtyy tähän Vantaan kaupungin viranomaisten esittämään näkemykseen ja toteaa poikkeamismenettelyä puoltavana seikkana, että haettu poikkeamislupa ei merkitse muutosta kiinteistön tai sen ympäristön nykyiseen maankäyttöön. Poikkeamisluvan kohteena olevaa rakennusoikeuden lisäystä ei voida myöskään pitää merkittävänä suhteessa kiinteistöllä jo olemassa olevaan rakentamiseen taikka voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen nähden.

Nyt puheena olevalla kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Saga Furs on sopinut Vantaan kaupungin kanssa osallistumisestaan asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin/aiheutuneisiin kustannuksiin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen periaatteiden mukaisesti. Menettely on Saga Fursin käsityksen mukaan lainmukainen ja myös Helsingin hallinto-oikeus on todennut päätöksessään tältä osin nimenomaisesti, että kunta voi kunnalakiin sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin perustuen lainmukaisesti tehdä kunnallisen itsehallinnon piiriin kuuluvia ja kunnallisten kaavoitusvelvoitteiden toteuttamiseen liittyviä sopimuksia.

IV.2 Hyväksytyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen oikeudellinen luonne

Helsingin hallinto-oikeus toteaa päätökseensä liittyvässä asian oikeudellisessa arvioinnissa, että puheena oleva Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymä kunnallistekniikan rakentamissopimus ei ole oikeudellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvussa tarkoitettu maankäyttösopimus. Hallinto-oikeuden mukaan kysymyksessä on sen sijaan maankäyttösopimus, johon liittyy julkisoikeudellisia ja yksityisoikeudellisia piirteitä. Hallinto-oikeus ei ole ratkaisussaan tarkemmin perustellut, mikä mainitun kuvauksen tarkoitus taikka oikeudellinen merkitys on hallinto-oikeuden ratkaisun lopputuloksen kannalta. Saga Furs pitää hallinto-oikeuden päätöstä tässä suhteessa oikeudellisesti epäselvänä. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteluiden epäselvyyttä lisää vielä se, että Vantaan kaupunginhallituksen päätöksen kumoamisesta huolimatta hallinto-oikeuden päätöksessä on useammassa kohdassa viitattu siihen, että oikeudellisesti kysymyksessä on sopimus, josta Vantaan kaupunki on lähtökohtaisesti voinut harkintansa mukaan päättää.

Vaikka Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen mukaan kysymyksessä ei olekaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu maankäyttösopimus, hallinto-oikeus näyttää arvioineen Vantaan kaupunginhallituksen päätöksen lainmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti. Hallinto-oikeuden ratkaisua voidaan tältä osin pitää oikeudellisesti virheellisenä. Koska Saga Fursin käsityksen mukaan asiassa on riidatonta, että Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymä kunnallistekniikan rakentamissopimus ei oikeudellisesti arvioiden ole miltään osin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu maankäyttösopimus, hyväksytyn sopimuksen lainmukaisuutta ei voida arvioida maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, vaan arviointi on perustettava kuntalaissa tarkoitettuihin yleistä kunnallista päätöksentekoa koskeviin muutoksenhakuperusteisiin ja Kiinteistö Oy Sisurealin Helsingin hallinto-oikeudelle tekemässä valituksessa esitettyihin valitusperusteisiin. Saga Furs yhtyy siten Vantaan kaupunginhallituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle toimittamassa valituksessa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan Helsingin hallinto-oikeus on lainvastaisesti sivuuttanut sopimuksen oikeudellisen luonteen.

Hyväksytyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen lainmukaisuuden arvioinnin kannalta Saga Furs toteaa selvyiden vuoksi myös, että oikeudellisesti nyt puheena oleva sopimusasia ja Vantaan kaupungilla vireillä oleva maankäyttö- ja rakennuslain mukainen varastorakennuksen laajentamisen poikkeamislupa-asiat ovat toisistaan erillisiä hallintoasioita, jotka ratkaistaan erillisissä päätöksentekomenettelyissä. Myös Helsingin hallinto-oikeus on tiedostanut tämän lähtökohdan toteamalla, että kunnallistekniikan rakentamissopimusta koskevalla Vantaan kaupunginhallituksen päätöksellä ei ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista Saga Fursin poikkeamishakemusta.

Asioiden erillisyydestä johtuen Saga Furs pitää Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisua virheellisenä siltä osin, kun hallinto-oikeus on harkinnut kunnallistekniikan rakentamissopimuksen hyväksymisen lainmukaisuutta suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavoitusmenettelyyn taikka poikkeamislupamettelyn soveltamisalaan. Saga Fursin käsityksen mukaan asiassa ei siten ole lainkaan merkitystä sillä hallinto-oikeuden esittämällä perustelulla, kuuluuko erillisenä asiana ratkaistavan poikkeamisluvan myöntäminen Vantaan kaupungin toimivaltaan vai ei. Vantaan kaupunginhallitus on korkeimmalle hallinto-oikeudelle tekemässään valituksessa lisäksi esittänyt oikeudelliset perustelut, joiden mukaan Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisussa tehty tulkinta poikkeamisluvan myöntämistoimivallasta ns. kokeilulain perusteella on oikeudellisesti virheellinen.

IV.3 Hallinto-oikeuden päätöksen muu virheellisyys

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä esitetään, että kunnallistekniikan rakentamissopimuksen hyväksymisellä Vantaan kaupunginhallitus asettaisi kuntalaiset eriarvoiseen asemaan ja kaupunginhallituksen päätös olisi yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen. Saga Furs pitää hallinto-oikeuden päätöstä tältä osin virheellisenä ja yhtyy Vantaan kaupunginhallituksen valituksessa esitettyyn näkemykseen tämän johtopäätöksen perustelemattomuudesta.

Toisin kuin Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä esitetään, Saga Fursin käsityksen mukaan Vantaan kaupunginhallitus on pyrkinyt kunnallistekniikan rakentamissopimusta hyväksyessään noudattamaan ja edistämään hallintolaissa tarkoitettua tasapuolisen kohtelun periaatetta sekä kohtelevaan asemakaavoitettavien ja poikkeamishakemusten kohteena olevien alueiden kiinteistönomistajia yhdenvertaisella tavalla. Kuten Vantaan kaupunginhallituksen valituksesta korkeimmalle hallinto-oikeudelle myös ilmenee, Helsingin hallinto-oikeus on sivuuttanut taikka ymmärtänyt väärin maankäyttö- ja rakennuslain taustalla vaikuttavat maankäyttösopimusinstrumentin tavoitteet, ja tämä väärinymmärrys on johtanut hallinto-oikeuden virheelliseen tulkintaan nyt puheena olevan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen lainmukaisuudesta.

Mainittua asian virheellistä ymmärrystä osoittaa esimerkiksi hallinto-oikeuden päätökseen sisältyvä toteamus siitä, että Vantaan kaupungille sopimuksen mukaan suoritettava korvaus ei ole korvausta todellisista kaupungille aiheutuneista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Hallinto-oikeus on tällä toteamuksella sivuuttanut maankäyttö- ja rakennuslain 91 e §:ään sisältyvän periaatteen, jonka mukaan kehittämiskorvausta (ja samoin maankäyttösopimusta) voidaan edellyttää myös sellaisilla alueilla, joilla kunta on jo aikaisemmin suorittanut tarvittavia yhdyskuntarakentamistoimenpiteitä. Tällöin esimerkiksi kiinteistöjen täydentämiskustannushankkeissa kiinteistöjen omistajat voidaan lakiin perustuen velvoittaa osallistumaan kunnalle aikaisemmin aiheutuneiden yhdyskuntarakentamiskustannusten korvaamiseen, eikä maankäyttösopimusten soveltamisala ole Helsingin hallinto-oikeuden esittämällä tavalla rajoittunut ainoastaan vielä rakentamattomina oleviin alueisiin.

Siltä osin, kun Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä on esitetty, että Vantaan kaupunginhallituksen hyväksymässä kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa olisi kysymys huomattavan rakennusoikeusmäärän myymisestä yhdelle maanomistajalle ilman hyväksyttäviä perusteita, pitää Saga Furs kannanottoa perusteettomana ja virheellisenä. Kuten edellä olemme todenneet, puheena olevan kunnallistekniikan rakentamista koskeva sopimusasia ja rakennusoikeuden myöntämiseen liittyvä poikkeamisasiasia ovat toisistaan erillisissä menettelyissä

ratkaistavia hallintoasioista, eikä nyt puheena olevalla sopimuksella ole voitu sopia vireillä olevan poikkeamisluvan sisällöstä. Näin ollen väite rakennusoikeuden myymisestä on tosiasioita vastaamaton.

IV.4 Lopuksi

Yhteenvetona yllä mainituista perusteista Saga Furs toteaa, että Vantaan kaupunginhallituksella on ollut kuntalakiin perustuva toimivalta hyväksyä Saga Fursin kanssa tehty kunnallistekniikan rakentamissopimus. Päätöksenteon tueksi on esitetty kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa mainitut lailliset ja objektiivisesti perusteltavissa olevat hyväksyttävät syyt, eikä kaupunginhallitus ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin. Näin ollen Saga Furs pyytää korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja saattamaan Vantaan kaupunginhallituksen päätökset 27.1.2014 ja 7.4.2014 takaisin voimaan.

Ottaen huomioon, että kunnallistekniikan rakentamissopimus on hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 27.1.2014 ja Saga Fursin suunnittelemaa varastotilojen laajennukselle ei ole mahdollista myöntää poikkeamislupaa ennen puheena olevan sopimusasian tulemistä lainvoimaisesti ratkaistuksi, Saga Furs pyytää korkeinta hallinto-oikeutta käsittelemään asian kiireellisesti.

Helsingissä 24. päivänä elokuuta 2015

SAGA FURS OYJ



Klaus Metsä-Simola
asianajaja, Helsinki

Laati



Pulli Taina <Taina.Pulli@hannessnellman.com> aika 24.08.2015 13:54:55

Vastaanottaja: "korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi" <korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi>,
Kopio: Metsä-Simola Klaus <Klaus.Metsa-Simola@hannessnellman.com>,
Aihe: Selitys kunnallistekniikan rakentamissopimusta koskevassa asiassa [HSN-Client.FID1691712]

Hei

Asianajaja Klaus Metsä-Simolan puolesta toimitan ohessa Selityksen kunnallistekniikan rakentamissopimusta koskevassa asiassa (Korkeimman hallinto-oikeuden dnro 1975/3/15). Voisitko ystävällisesti kuitata, että tämä viesti on tullut perille ja että liitteenä oleva dokumentti aukeaa?

Ystävällisin terveisin

Taina Pulli

Legal Assistant

Tel. +358 9 2288 4356 | +358 40 8364 369

taina.pulli@hannessnellman.com

Hannes Snellman Attorneys Ltd

Eteläesplanadi 20 | P.O. Box 333 | FI-00131 Helsinki, Finland

Fax +358 9 177 393 | www.hannessnellman.com

Helsinki | Moscow | St. Petersburg | Stockholm

KHO

24. 08. 2015

HFD

--
This e-mail is confidential and may contain legally privileged information.
If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete
the e-mail from your system without producing, distributing or retaining
copies thereof. Thank you.

E-mail is susceptible to data corruption, interception, tampering,
unauthorised amendment and viruses. We only send and receive e-mails on the
basis that we are not liable for any such corruption, interception,
tampering, amendment or viruses or any consequence thereof.



Selitys kunnallistekniikan rakentamissopimusta koskevassa asiassa.PDF