

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Viite: Vastaselityspyyntönne Dnro 1975/3/15/28.9.2015

Asia: VASTASELITYS ANNETTUIEN SELITYSTEN JOHDOSTA

Pyydettyä vastaselityksenään otsikkoasiassa Vantaan kaupunginhallitus esittää seuraavaa:

Kaupunginhallitus uudistaa aiemmin Helsingin hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa ja korkeimmalle hallinto-oikeudelle tekemässään valituksessa esittämänsä ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Selityksissä ei ole esitetty asiasta mitään oleellista uutta. Kaupunginhallitus toteaa, että hyväksytty sopimus (jäljempänä sopimus) ei sisällä päätöstä poikkeamisluvasta vaan sopimuksella on sovittu suoritettavasta korvauksesta siltä varalta, että sopimuksen tarkoittama poikkeamislupa myönnetään ja lupa tulee lainvoimaiseksi. Poikkeamislupa käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti eikä luvan myöntäminen ole edes kaupunginhallituksen toimivallassa. Lupaprosessiin kuuluu myös naapureiden kuuleminen. Kysymyksessä ei siten ole Kiinteistö Oy Sisurealin (jäljempänä Sisureal) selityksessä ja hallinto-oikeuden päätöksessäkin esitetty rakennusoikeuden myyminen.

Sisurealin selityksessä katsotaan, ettei sopimuksella voitaisi sopia maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvussa tarkoitettulla tavalla yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta. Kaupunginhallitus toteaa, että hallinto-oikeus on kuitenkin katsonut, että kaupunginhallitus on lähtökohtaisesti voinut päättää asiasta.

Sisurealin selityksessä samoin kuin hallinto-oikeuden päätöksessäkin on esitetty se virheellinen väite, että kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annettu laki (21.12.2010/1257, jäljempänä kokeilulaki) koskisi vain asuntorakentamista. Se, että kokeilulain päätavoitteena on ollut asuntotuotannon edistäminen, ei kuitenkaan voi vaikuttaa niin, ettei lakia voisi noudattaa ja tulkita sen sanamuodon mukaan. Kuten kaupunginhallitus on valituksessaan todennut, maankäyttö- ja rakennuslain 171 § koskee kaikkea rakentamista, ei siis pelkästään asuntorakentamista. Kokeilulaissa viitataan nimenomaan 171 §:ssä tarkoitettuihin poikkeamisiin. Siten on kiistatonta, että on kaupungin toimivallassa myöntää poikkeamislupa, johon kaupunginhallituksen hyväksymä sopimus liittyy. Edelleen Sisurealin selityksessä väitetään, ettei kunta voisi myöntää vähäistä suurempaa poikkeusta asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta (maankäyttö- ja rakennuslain 171.2§ 2-kohta). Selityksen antaja ei ole huomioinut sitä, että kokeilulailla ao. kohdankin toimivalta on nimenomaan siirretty alueelliselta ympäristökeskukselta kunnalle. Kysymyksessä on siten laillinen menettely toisin kuin Sisurealin selityksessä väitetään.

Edellä lausutun perusteella kaupunginhallitus uudistaa valituksessaan esittämänsä näkemyksen, että hallinto-oikeus on sinänsä pitänyt kysymyksessä olevan sopimuksen tekemistä mahdollisena ja kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluvana. Hallinto-oikeus on kuitenkin kahdella eri perusteella pitänyt kaupunginhallituksen päätöstä laittomana. Kumpikin näistä perusteista perustuu virheelliseen laintulkintaan. Toinen on edellä todettu kokeilulain tulkinta ja toinen perustelu on se, ettei sopimuksen mukainen korvaus olisi korvausta todellisista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Hallinto-oikeus on siten jättänyt huomiotta maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun, erityisesti 91d§:n, säännökset korvattavista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Kaupunginhallitus katsoo, että koska kysymys on selkeästi virheellisestä laintulkinnasta, ei asiaa voi jättää hallinto-oikeuden päätöksen varaan.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS