



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Järvenpään kaupungin lausunto kunnallisvalitukseen asiassa 21532/03.04.04.04.10/2021.

Päätös johon valitus kohdistuu:

Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös 15.02.2021 § 5 asiassa 'Sävelpuiston kumppanin valinta ja myyntipäätös'.

VALITTAJA

(Tähän täydennetään valittajan nimi- ja yhteistiedot.)

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus
c/o Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen
Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää
Vaihde puh. (09) 27 191
Kirjaamo puh. 040 315 2342
kirjaamo@jarvenpaa.fi

LAUSUNTO

Valituksen kohteena oleva päätös ja valittajan esittämät vaatimukset

Valittaja on toimittanut Helsingin hallinto-oikeudelle 24.3.2021 päivätyn kunnallisvalituksen Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa tehdystä päätöksestä 15.02.2021 § 5 "Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös". Vaatimuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:



- 1) *Edellä mainituin perustein Järvenpään Valtuuston päätös 15.2.2021 § 5 ” Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös” tulee kumota ja palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.*
- 2) *Sävelpuisto tulee asettaa toimenpidekieltoon. Rakentamista, rakentamisen valmistelua ja kunnallistekniikan toteutusta ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on lainvoimainen.*

Perusteina edellä mainituille vaatimuksille valittaja on esittänyt tiivistettynä seuraavaa:

- 1) *Kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.*
- 2) *Päätökseen johtaneessa kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia eikä hyvää hallintotapaa,*
- 3) *päätöksen tontinluovutuskilpailun voittajasta tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, ja*
- 4) *valtuustolle on annettu päätöksen pohjaksi virheellistä tietoa.*

Kunnallisvalitus

Valtuuston päätökseen haetaan ensivaiheessa muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Valtuuston päätöksestä ei voi tehdä oikaisuvaatimusta. Kunnallisvalituksen voi tehdä asianosainen sekä kunnan jäsen. Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Tässä kyseisessä tapauksessa valittaja on katsonut valtuusto päätöksen syntyneen virheellisessä järjestyksessä, ettei päätökseen johtaneessa menettelyssä ole noudatettu voimassa olevaa lainsäädäntöä ja että viranomainen on ylittänyt toimivaltansa. Valittaja on kunnan jäsen.

Määräaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös on julkaisu yleisessä tietoverkossa 18.2.2021. Viimeinen päivä valituksen tekemiselle on kaupungin näkemyksen mukaan näin ollen ollut 29.3.2021. Valitus on päivätty 24.3.2021. Hallinto-oikeuden Järvenpään kaupungille toimittamista asiakirjoista ei kuitenkaan käy ilmi, milloin valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle.

Järvenpään kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin

Väite 1: Kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.



Kyseessä on tontinmyyntipäätös. Tontinmyyntipäätöksessä ei ole päätetty kaavoituksen sisällöstä eikä siitä olisi tässä yhteydessä voitukaan päättää.

Järvenpään kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (kaupunginvaltuusto 25.3.2019, § 10 Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman hyväksyminen) luvussa 5 Tonttien luovutus todetaan, että kaupunki luovuttaa tonttejaan ensisijaisesti tarjouskilpailun kautta. Järvenpään kaupunki järjesti Sävelpuiston alueen tontinluovutuksesta kilpailun 2.11. - 6.12.2020. Kilpailun kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita, Sävelpuiston kumppanuuskaavoitukseen ja alueen toteutukseen. Kilpailun lähtökohtana oli asemakaavaluonnos, jonka mukaan alueelle toteutettavien rakennusmassojen ja julkisivujen tuli sopia olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Rakennusten typologiassa ja sommittelussa tuli huomioida ympäröivä kaupunkirakenne ja sijainti. Suunnittelussa tuli myös huomioida innovatiiviset ratkaisut kuten digitalisaatio, asumisen laatu ja monipuolisuus sekä resurssiviisuus. Pysäköinti tuli osoittaa rakenteellisena. Kilpailun pohjana oli edellä jo mainittu kaavaluonnos tausta-aineistoinen sekä arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n laatima viitesuunnitelma (tiivis ja matala -vaihtoehto).

Kilpailussa hinta oli asetettu kiinteäksi (360€/ k-m²), jolloin valinta perustui kokonaisuudessaan laatukriteereihin. Asumisen yksikköhinta oli arvioitu kilpailuun auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy) toimesta. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee kuitenkin määräytymään myöhemmin kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta valtuuston määrittelemien periaatteiden mukaisesti tai talousarviossa päätetyn mukaisesti päättää joko kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto, siten kuin hallintosäännön liitteessä 1: Taloudellinen toimivalta on esitetty. Kaupunkikehityslautakunnalle ei ole delegoitu toimivaltaa päättää kiinteän omaisuuden myynnistä. Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli 1.000.000,00 euron omaisuudesta. Sävelpuiston myyntihinta on arviolta noin 4.000.000,00 euroa.

Edellä mainituilla perusteilla Järvenpään kaupunki katsoo, ettei päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan luovutus on tapahtunut valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti toimivaltaisen toimielimen toimesta.

Väite 2: Päätökseen johtaneessa kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999, jäljempänä MRL) eikä hyvää hallintotapaa

Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole ollut kyseessä alueen kaavoitusprosessi eikä siinä siten ole noudatettu kaavoitusprosessia koskevia säännöksiä vaan tontinluovutusprosessia koskevia säännöksiä. Väite siitä, että tontinluovutus on tehty salassa osallisilta ja kaupunkikehityslautakunnalta ei pidä paikkaansa. Naapurit eivät ole osallisia tontinluovutuskilpailussa, vaan tontinluovutuskilpailussa osallisia ovat ainoastaan kilpailuun osallistuneet. Tontinluovutus ei edellä mainitulla tavalla kuulu kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan, mistä johtuen kaupunkikehityslautakunta ei ole osallistunut tätä koskevaan päätöksentekoon. Hyvän hallintotavan näkökulmasta huomautettakoon, että asiaa käsiteltiin



ennen päätöksentekoa kaupunkikehityslautakunnan niin kutsutussa iltakoulussa, mutta ei päätösasiana.

Myös tontinluovutusprosessin kanssa rinnan kulkevassa kaavoitusprosessissa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia sekä hyvää hallintotapaa.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettu nähtäville 18.3.2020. Kaavamutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on toimitettu kaupungille yhdeksän kirjallista mielipidettä. Kaavaluonnokset tausta-aineistoinen ovat olleet nähtävillä 20.5.-18.6.2020 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin julkisilla verkkosivuilla. Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuutta ei koronaviruspandemian vuoksi ollut mahdollista järjestää. Tästä huolimatta kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta; kuusi lausuntoa sekä 13 kirjallista mielipidettä.

Kaavaluonnosten jälkeen on laadittu viitesuunnitelmakonsultin (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy) kanssa uusi aluerakentamissuunnitelma, tilattu lisäselvityksiä ja käyty kumppanuushaun kilpailutus syyskauden 2020 aikana. Kilpailutöiden arvioinnin ja jatkoneuvottelujen jälkeen NCC:n ja Arkkitehtitoimisto Soini & Horton ehdotusta Intro päätettiin esittää koko suunnittelualueen asuinkorttelin toteuttajaksi. Kumppanin valinta käsiteltiin päätöksenteossa kaupunginhallituksessa 25.1.2021 § 18 ja kaupunginvaltuustossa 15.2.2021 § 5. Valintapäätöksen jälkeen on aloitettu valitun toimijan kanssa yhteissuunnittelu kaavaehdotuksen työstämiseksi.

Kaavaehdotus oli kaupunkikehityslautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 29.4.2021 § x, minkä pohjalta kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja ehdotus asetettiin julkisesti nähtäväksi MRL:n 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, jäljempänä MRA) 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus on parhaillaan edelleen nähtävillä.

Väite 3: Päätöksen tontinluovutuskilpailun voittajasta tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa

Valintaa tontinluovutuskilpailun voittajasta ei ole tehnyt valituksessa väitetyn mukaisesti Järvenpään kaupungin maankäyttöjohtaja, vaan kaupunginvaltuusto (15.02.2021 § 5). Täten viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa. Lainvoimainen suunnitteluvarauspäätös (Maankäyttöjohtaja, 22.12.2020 § 1), johon valituksessa viitataan, on kiinteistökauppa valmisteleva päätös, jota eivät koske MRL:n kaavan laatimista koskevat vuorovaikutussäännökset.

Väite 4: Valtuustolle on annettu päätöksen pohjaksi virheellistä tietoa

Tontinmyyntipäätöksen pohjaksi kaupunginvaltuustolle on esitetty pääpiirteissään seuraavat asiat:

- Asian tausta ja alueen yleiskuvaus (kaavoitustilanne, ympäristö)
- Tontinluovutuskilpailun laatutavoitteet ja arviointikriteerit
- Alueen hinnoittelua koskeva puolueeton arviointilausunto (koska hinta oli vakio ja kilpailu käytiin pelkkien laatukriteereiden perusteella)



- Arviointipöytäkirja siitä, kuinka kilpailuun osallistuneet ehdotukset täyttivät käytetyt kriteerit
- Esittelijän (kaupunginhallituksen) pohjaesitys valittajasta voittajasta
- Toimivallan perusteet

Päätöksen pohjaksi ei esitetty virheellistä tietoa, kuten valituksessa on väitetty. Ennen tontinluovutuskilpailun järjestämistä kaavaluonnoksesta oli tehty kaksi viitesuunnitelmavaihtoehtoa, jotka oli työstänyt yhteistyössä kaupungin kanssa Arkkitehtitoimisto B&M Oy. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kyseiselle arkkitehtitoimistolle annettiin toimeksiannoksi työstää vielä kolmas viitesuunnitelma, jossa tavoitteena oli tiiviin ja matalan kaupunkirakenteen luominen. Tätä viitesuunnitelmaa kutsuttiin nimellä ”tiivis ja matala”, koska se oli kerroskorkeudeltaan vaihtoehtoisista matalin ja vastaavasti yleisilmeeltään tiivis. Koska luonnosvaiheessa saadussa palautteessa oli kritisoitu erityisesti korkeaa rakentamista, päätettiin tontinluovutuskilpailu valmistella kyseisen ”tiivis- ja matala” -viitesuunnitelmaan pohjautuen.

Rakennusoikeuden osalta kaupunginvaltuustoa ei ole harhautettu, vaan esitystekstissä on todettu, että myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. Koska kerrosneliömetrimäärästä päätetään vasta myöhemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä, ei tontin rakennusoikeuden määrästä ole sovittu tai ole voitu sopia tontinmyyntipäätöksen yhteydessä. Koska osayleiskaava ei määritä sitä, kuinka paljon tontilla on rakennusoikeutta, on sen mittaaminen ollut nyt käsillä olevan päätöksen kannalta irrelevanttia. Tuleva tontin kokonaiskauppahinta on sidottu myöhemmin hyväksymiskäsittelyyn etenevään asemakaavaan ja siinä määritettyyn kerrosneliömetrimäärään.

Yhteenveto

Järvenpään kaupunki katsoo, että valitus tulee edellä esitetyillä perusteilla kokonaisuudessaan hylätä.

Järvenpäässä x.5.2021

Juhana Hiironen

Maankäyttöjohtaja, Kaavoitusjohtaja (vs.)

Järvenpään kaupunki