



Helsingin hallinto-oikeus
Lähetä 13242/18, 04071/18/2299

LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa valituksen johdosta. Valitus koskee Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 34 päätöstä hylätä hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä ja Ojangon pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta. Lausunto on pyydetty jättämään hallinto-oikeudelle viimeistään 31.8.2018, mutta hallinto-oikeus on myöntänyt kaupungille lisäaikaa lausunnon jättämiselle 31.9.2018 saakka.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa valittajan oikaisuvaatimuksen johdosta tehdyn kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 34 päätöksen perusteluihin ja esittää lisäksi seuraavaa:

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6.

Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakentamisvelvoitteet ja niihin liittyvät sopimussakot. Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis).

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä ja mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta kauppakirjan mukaista sopimussakkoa. Ostajat ovat kauppakirjan allekirjoittamisella hyväksyneet kauppakirjan ehdot.

Tontin ostajia on muistutettu 14.12.2015 rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016. Tontin ostajille myönnettiin 12.9.2016 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti, koska rakennuslupa on ollut viranomaisen käsittelyssä. Rakennuslupa jätettiin 4.3.2016 puutteelliseksi ja sitä täydennettiin suurimmaksi osaksi kesän 2016 aikana (liite: keskustelu rakennusvalvonnan ja pääsuunnittelijan välillä). Lisäksi tontin ostajat hakivat rakennusluvassa poikkeamia asemakaavasta, joten luvan käsittely kesti tavallista pidempää. Rakennuslupa annettiin 24.10.2016. Tästäkin huolimatta rakennuslupa on myönnetty kohdullisessa ajassa ja tämän jälkeen tontin ostajilla on ollut melkein kaksi vuotta aikaa rakentaa talo kauppakirjaehtojen mukaisesti muuttovalmiiksi.



Tontilla ei ole vielä aloitettu rakennustöitä, vaikka rakennusvalvonnan pitämä aloituskokous on pidetty 1.11.2016. Rakennuspaikkaa ei ole käyty merkitsemässä tontilla, vaikka tontin ostajat valituksessaan niin väittävät. Kaiken kaikkiaan tontti on ollut yli 3 vuotta tontinostajien omistuksessa eikä kaupungilla ole vielä tontin rakentumisesta tarkempaa varmuutta.

Kaupunki lähetti tontin ostajille sähköpostitse 22.8.2017 ja 4.1.2018 muistutuskirjeet kolmen vuoden rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 8.6.2018. Keväällä 2018 tontin ostajat hakivat kolmen vuoden rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa 31.12.2019 saakka. Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29 päätti olla myöntämättä lisäaikaa tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, koska rakentamista ei oltu aloitettu tontilla eikä kaupungin mielestä oltu esitetty päteviä syitä myöntää rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa tai luopua sopimussakon perimisestä. Kaupunki on myös perinyt sopimussakkoja tilanteissa, joissa rakentamisvelvoitetta on selvästi rikottu. Muun muassa kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 §27 päätti periä sopimussakkoa, koska kauppakirjan ehtoja rikottiin rakentamisvelvoitteen osalta.

Valituksessa viitataan osaltaan vanhoihin päätöksiin (ennen vuotta 2013 myytyihin tontteihin), joiden osalta kaupungin käytäntö on muuttunut. Valituksessa liitteenä esitetyistä päätöksistä ainoastaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.11.2016 § 40 koskee uuden periaatteen mukaista linjaa. Tässä tapauksessa rakennustyöt tontilla olivat hyvässä käynnissä, joten oli perusteltua myöntää rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa ja olla perimättä jatkoajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupungilla on tullut voimaan vuoden 2013 aikana kauppakirjaan uudet kirjattavat rakentamisvelvoitteet sekä niihin liittyvät sopimussakkoehdot. Tätä ennen sopimussakkoehdoissa oli ainoastaan kolmen vuoden rakentamisvelvoite. Rakentamisen aloittamiselle ei ollut erillistä määräaikaa, mistä johtuen rakentamisajat usein kestivät pitkään ja tavaksi oli tullut antaa jatkoaikaa rakentamiselle. Tämän jälkeen kaupungin tontinluovutuspolitiikkaa on tiukennettu, koska tonttien rakentamisajat venyivät kohtuuttoman pitkiksi. Kunnilla on yleisesti oikeus muuttaa tontinluovutuspolitiikkaa ja siihen liittyvää käytäntöä.

Kaupungin tontit on tarkoitettu rakennettaviksi. Rakentamisvelvoitteiden tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka tulee käyttöön. Sopimussakolla pyritään siihen, että tontin ostaja tekee sopimuksen mukaisen suorituksen ajallaan oikeansisällöisenä.

Valituksessa tontin ostajat toissijaisesti vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143.100 euron kauppahinnalla. Tontti on myyty tarjouskilpailulla ja sen lähtöhinta on ollut 128.000 euroa. Valituksenalaisessa päätöksessä kaupunki on tarjoutunut ostamaan tontin takaisin 128.000 euron kauppahinnalla, jolla tontti kaupungin arvion mukaan saataisiin myytyä kohtuullisella markkinointiajalla. Kaupungilla on ollut vuodesta 2014 lähtien kolme tonttia myynnissä Tesseninkujalla, joista edelleen yksi tontti on myymättä. Kaupungin arvioin mukaan kyseinen tontti olisi vaikea myydä tontin ostajien esittämällä hinnalla.



Valituksessa on viitattu päätökseen (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 24), jossa kaupunki on ostanut tontin myyntihinnalla takaisin. Tapauksessa kaupunki on katsonut saavansa myytyä tontin vähintään ostohinnalla (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 24). Tapauskohtaisesti kaupunki on ostanut tontin takaisin määrittelemällään hinnalla, jos kaupungin arvion mukaan tontti saadaan myytyä vähintään kyseisellä hinnalla. Tontin ostamiseen vaikuttaa myös kaupungin maanhankintaan varatut määrärahat. Kaupungilla ei ole velvoitetta ostaa takaisin myymiään tontteja. Tontin ostaminen takaisin valituksessa esitetyllä hinnalla tuottaisi mahdollisesti kaupungille tappiota, johon kaupunki ei ole budjetissa varautunut.

Valituksessa tontin ostajat eivät ole esittäneet sellaisia perusteluja, joiden takia tontin rakentamisveloitteelle tulisi antaa jatkoaikaa, olla perimättä sopimussakkoa tai ostaa tontti takaisin myyjien määrittämällä hinnalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa yhteenvetona, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 34 päätös hylätä hakemus rakentamisveloitteen pidentämisestä ja Ojangon pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta pitäisi kumota. Edellä mainituilla perusteilla päätös ei ole hallintolain 6 §:n vastainen.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA