



KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

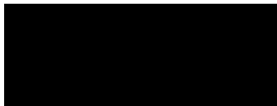
ASIA

Kunnallisvalitus

MUUTOKSENHAUN ALAINEN RATKAISU

Helsingin hallinto-oikeuden 4.1.2019 antama päätös 19/0872/2 diaarinro 04071/18/2299.

**VALITTAJAT, ASIAMIES &
PROSESSIOSOITE**



c/o asianajaja Heini Kotamäki
Asianajotoimisto Heini Kotamäki
Talvikkitie 34, 01300 Vantaa
puh. (09) 838 7220, gsm 040 5020332
heini.kotamaki@kotamaki.fi

VALITUS

vaativat, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja päätöstä muutetaan siten, että heille myönnetään vähintään hakemuksen mukaisesti lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2019 saakka ja mikäli mahdollista edelleen asian lainvoimaiseksi tulon saakka.

Lisäksi toissijaisesti vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100,00 €:n kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin kaupan jälkeen ja että kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisvelvoitteen lisäämistä koskeva hakemus asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on lainvastainen.

Hallintolain 6 §:ssä säädetään hallinnon oikeusperiaatteista. Pykälän mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan. Yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen tai etuun rajoittavasti tai muuten negatiivisesti. Luottamuksensuojaperiaate turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin tai muuten epäedullisiin muutoksiin.

Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Yhdenvertaisuusperiaatteen keskeinen sisältö on, että kunta ei ilman perustetta saa kohdella kuntalaisia tai yksilöiden muodostamia ryhmiä eriarvoisesti.

██████████ ovat saaneet rakennusluvan 24.10.2016. Rakennusluvan saaminen kesti pitkään Vantaan kaupungin rakennusvalvonnassa hakijoista riippumattomista syistä, minkä vuoksi rakentamista ei päästy aloittamaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti kesällä 2016. Lisäksi ██████████
██████████ vaikutti rakentamisen aloittamisen viivästytmiseen. ██████████ sairausloma vaikutti merkittävästi perheen talouteen, millä on ollut pidempiaikainen vaikutus perheen talouteen kuin vain sairausloman kesto.

Rakentamisen aloittamiseen on myös vaikuttanut rahoitukseen liittyvät seikat. Pankki asetti lainan ehdoksi hakijoiden ██████████ sijaitsevan nykyisen asunnon myynnin. Asunnon on saatu myytyä syksyllä 2019. Asunto on hitas-asunto, jonka myyminen oli mahdollista/järkevää vasta, kun se oli vapautettu hintasäännöstelystä. Asunnon myyminen aiemmin olisi tiennyt merkittävää taloudellista tappiota ██████████ Alun perin rakentamisen rahoitus olikin suunniteltu aloitettavan ██████████ asunnon mynnistä saatavalla kauppahinnalla. Kyseisessä taloyhtiössä kuitenkin tehtiin päätös laajoista saneerauksista, joten asunnon myyntiä tuli siirtää, mikä aiheutti myös rakentamisen aloittamisen siirtymisen.

Tontilla on pidetty aloituskokous ja rakennuspaikka on merkitty toisin kuin Vantaan kaupunki kirjelmässään hallinto-oikeudelle on väittänyt. Arkkitehti on laatinut talon piirustukset, joiden perusteella on haettu ja saatu rakennuslupa sekä pyydetty ja saatu tarjouksia talopakettiyhtiöistä. Lisäksi on palkattu ja tehty sopimus vastaavan työnjohtajan kanssa sekä valittu kirvesmiehet, rakennesuunnittelija sekä lvis-urakoitsija. Talopaketin toimittajaksi oli valittu Sami-talot, mutta koska kyseinen yhtiö meni konkurssiin, on aloitettu uusi tarjouspyyntökierros, jotta saadaan uusi talotoimittaja keväällä 2020 alkavaan rakentamiseen.

██████████ on koko ajan ollut todellinen tarkoitus aloittaa rakentaminen heti kun se on tullut mahdolliseksi. Heille on jo aiheutunut tontin ostamisesta ja rakentamisen suunnittelemiseen liittyviä kuluja vähintään 20 000,00 € (varausmaksu, varainsiirtovero, rakennuslupa, arkkitehtisuunnittelun kulut, tonttilainan järjestelykulut ja korot, vastaavan työnjohtajan palkkio jne.). He eivät ole ostaneet tonttia ns. "varastoon" vaan todella tarkoituksin rakentaa itselleen koti ja muuttaa Helsingistä Vantaalle uusiksi veronmaksajiksi. Perheen tytär harrastaa ratsastusta ja tontin sijainti on valikoitunut nimenomaan paikkaan, jossa ratsastusharrastukselle on hyvät olosuhteet.

Verkkosivuilta saatavista Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjoista (liitteenä) on havaittavissa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksissään myöntänyt rakentamiselle lisäaikaa hakemusten mukaisesti. Lisäaikaa on myönnetty myös sellaisissa tapauksissa, joissa ei ole ollut edes rakennuslupaa vielä haettu. Lisäaikaa on myös myönnetty samalle hakijalle jopa kolme kertaa. Hylkääviä päätöksiä ei löytynyt yhtään kappaletta. Ainoana poikkeuksena on 23.2.2015 tehty päätös koskien ██████████ jotka itse ilmoittavat hakemuksessaan, että todennäköisesti eivät saa asuntoaan myydyksi ja sen vuoksi eivät voine aloittaa rakentamista ja esittävät, että kaupunki ostaisi tontin takaisin. Perusteluina hakemuksissa on ollut vastaavat kuin ██████████ hakemuksessa eli henkilökohtaiset syyt tai rahoitukseen liittyvät syyt.

██████████ kohdalla tehty päätös on poikkeuksellinen, poikkeaa aiempien päätösten linjasta ja asettaa heidät eriarvoiseen asemaan muiden tontinostajien kanssa. Päätös on myös ██████████ kannalta kohtuuton.

Käsitykseni mukaan sopimussakkojen tarkoitus on nimenomaan se, että tontteja ei osteta ns. "varastoon" vaan todella toteutetaan rakentaminen kohtuullisessa ajassa.

Lisäksi päätös tontin takaisinostosta hintaan 128 000,00 € on kohtuuton ja ei noudata aiempaa linjaa. Hakijat ovat maksaneet tontista 145 100,00 €. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 23.2.2015 kokouksessa päättänyt ██████████ asiassa, että takaisinostohinta on kauppahinta vähennettynä varausmaksulla 1 500,00 €. ██████████ osalta takaisinostohinnan tulisi näin olla vastaavasti heidän maksama ostohinta – varausmaksu 2 000,00 € eli takaisinostohintaa koskeva päätös tulisi olla 143 100,00 €. Päätös on tältäkin osin poikkeuksellinen.

Tontti sijaitsee Tesseninkujalla, jonka varrella kaupungilla on ollut myynnissä kolme tonttia, joista on edelleen yksi tontti myymättä. Tontin uudelleen myynti ei olisi ongelmattoma.

Valittajat vetoavat samaan aiemmin asiassa hallinto-oikeudessa esittämiinsä kirjallisiin todisteisiin.

Vantaalla, 22. päivänä tammikuuta 2020

Heini Kotamäki

asianajaja, Vantaa

asiamiehenä