



Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä/ Jan ja Anja Tuupainen/LM-H

VD/6381/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Esitetään, että hylätään Jan ja Anja Tuupaisen oikaisuvaatimus koskien rakennustöiden aloittamisvelvoitetta.

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

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). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määrääjassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Yrityspalvelut on lähettänyt sähköpostitse 14.12.2015 muistutuskirjeen Jan ja Anja Tuupaiselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016.

Jan ja Anja Tuupainen ovat 2.6.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska heillä on vielä suunnittelutyö kesken. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu, koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Hakijoilla on ollut mahdollisuus hakea rakennuslupaa ja pitää rakennusluvan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Jan ja Anja Tuupainen ovat toimittaneet kaupungille 29.6.2016 päivätyn oikaisuvaatimuksensa koskien kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä olla myöntämättä tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisvelvoitteelle lisäaikaa. Tuupaiset vaativat sakkojen poistamista vedoten siihen, että rakennustöiden aloittaminen ei ole viivästynyt heistä johtuvasta syystä vaan heidän kertomansa mukaan kaupungilta annettuun eriävään tietoon sopimussakon perimisestä.



Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakennustöiden aloittamisvelvoite sekä sopimussakkoasia. Kauppakirjassa todetaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti. Tuupaiset ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakennustöiden aloittamisvelvoitteen olemassaolosta ja sopimussakkoasiasta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta Tuupaisia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Jan ja Anja Tuupainen eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Jan ja Anja Tuupainen eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhaku 2

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi