

Oikaisuvaatimus maankäyttöinsinöörin päätöksestä 4.1.2024 § 2

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 40
2912/10.00.02.04/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta(at)porvoo.fi

Maankäyttöinsinöörin tekemään 4.1.2024 viranhaltijapäätökseen § 2 on tehty kaupunkikehityslautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus. Päätös koski kiinteistön [REDACTED] vuokrasopimuksen purkamista rakentamisveloitteen laiminlyönnin vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen laatija on asiamiehensä edustamana vaatinut kyseisen viranhaltijapäätöksen kumoamista ja palauttamista uudelleen käsittelyyn.

Oikaisuvaatimuksen laatija on perustellut vaatimustaan antamalla selvityksen siitä, että rakentamisveloitteen laiminlyönti on johtunut rakentamisluvan myöntämättömyydestä, jota rakennusvalvontaviranomainen ei olisi lupauksistaan huolimatta myöntänyt. Laatija myös toteaa, ettei kaupungilla ole perustetta purkaa vuokrasopimusta, sillä vuokralainen on tehnyt parhaansa olemalla yhteydessä viranomaisiin sekä edistämällä hanketta rakentamistarvikkeiden hankkimisella. Oikaisuvaatimuksen laatija on osoittanut oikaisuvaatimuksessaan kattavan ajallisen listauksen hankkeen edistämiseksi tehdyistä toimenpiteistä. Seuraavissa kappaleissa on otettu kantaa hakijan oikaisuvaatimuksessa esitettyihin perusteluihin:

Sopimussakosta

Oikaisuvaatimuksen laatija on vaatimuksessaan esittänyt, että hänelle osoitetut sopimussakot olisivat maksetut joko hänen tai omistamansa yhtiön toimesta. Osoitukseksi tästä oikaisuvaatimuksen laatija on laatinut listauksen oikaisuvaatimukseen kaupungille maksetuista maksuista. Sopimussakko on kuitenkin sopimuksessa laadittu sopimuksessa olevan rakentamisveloitteen tehostamiseksi, eikä sitä tule tulkita rakentamisveloitteen jatkamisen hankintahintana. Vuokralainen on käsiteltävässä tapauksessa laiminlyönyt rakentamisveloitettaan, jonka pohjalta varsinainen purkamispäätös on tehty. Sopimussakon maksun tai maksamattomuuden ei siis voida katsoa muuttavan varsinaista vuokrasopimuksen purkamisperustetta.

Yhteydenpidosta, rakennusluvasta sekä hankkeen viivästymisestä

Kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan ei kuulu tarkastella rakennusvalvonnan yksittäisiä lupaharkintaan liittyviä ratkaisuja liittyen rakennuksen kaavanmukaisuuteen, korkoasemaan, naapureiden kuulemiseen taikka muuhun vastaavaan rakennuslupaan vaikuttavaan seikkaan. Tämän sijasta tulee arvioida, onko maankäyttöinsinöörin päätökseen perustunut rakentamisveloitteen laiminlyönti aiheutunut vuokralaisesta

riippumattomasta viivästyksestä rakennusvalvonnan lupaharkinnassa, jota voitaisiin pitää vuokralaiselle kohtuuttomana ja sen vuoksi rakentamisvelvoitteen vuoksi vuokrasopimuksen purkamisen oikeellisuuteen vaikuttavana seikkana. Kaupungin rakennusvalvonta sekä kukin rakennustarkastaja tekee asiassa itsenäiset ja riippumattomat ratkaisunsa, jolloin kaupungilla vuokranantajana eikä siten myöskään kaupunkikehityslautakunnalla ole mahdollisuutta vaikuttaa rakennusluvista tehtäviin päätöksiin tai niistä aiheutuviin viivästyksiin. Kaupungin tahtotilana vuokranantajana olisi nopea lupamenettely sekä tontille rakentaminen ja rakentamisvelvoitteen täyttäminen.

Johtuen edellä mainitusta rakennusvalvonnan riippumattomuudesta, ei luvasta johtuvan viivästymisen voida katsoa olla sellainen peruste, joka estäisi vuokralaisen rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä johtuvan vuokrasopimuksen purkamisen. Arvioitaessa kuitenkin sitä seikkaa, onko asiassa aiheutunut kohtuutonta lykkäystä pääasiassa rakennusvalvonnan toiminnan takia, voidaan maankäyttöinsinöörin päätöksen arviota vuokralaisen aktiivisuudesta rakennushankkeen edistämiseksi oikeana. Kyseisessä arvioinnissa ovat vaikuttaneet mm. seuraavat seikat:

- Ensimmäisen lupapisteen hakemustiedosto avattiin yli kaksi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen siitäkin huolimatta, että ensimmäiset luonnostellut suunnitelmat eroavat myöhemmistä paritalotyypin rakennuksen suunnitelmista. Tyypillisesti kaupungin luovuttamille tonteille haetaan ja saadaankin rakennuslupa muutamassa kuukaudessa luovutuksen jälkeen.
- Ensimmäiset lupakuvat toimitettiin kokonaisuudessaan lupapisteeseen noin kolme kuukautta sen jälkeen, jossa rakentamisvelvoiteaikaa on jatkettu jo toistamiseen vuodella, eli tilanteessa, jossa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta oli kulunut neljä vuotta ja kolme kuukautta. Tuona ajankohtana aikaa rakentamishankkeen valmiiksi saattamiseksi olisi ollut jäljellä enää noin yhdeksän kuukautta.
- Oikaisuvaatimuksesta tehtävän tulkinnan mukaan luvan myöntämiseen kielteisesti suhtautuvan rakennustarkastajan eläkkeelle jäämistä jopa odotettiin vuokralaisen toimesta vuoden ajan vuosina 2020 – 2021 sen sijaan, että vuokralainen olisi korjannut suunnitelmia rakennusluvan saamiseksi.
- 19.12.2021 tehdyn hakemuksen peruuttamisen jälkeinen vuokralaisen yhteydenpito viranhaltijoihin on ollut erittäin vähäistä. Oikaisuvaatimuksessa esitetyn kuvan perusteella voidaan saada käsitys, että vuokralainen on odottanut peruutetun hakemuksen palauttamista takaisin aktiiviseksi samalla odottaen hankkeen siirtymistä uudelle, rakennusratkaisulle myötämielisemmälle rakennustarkastajalle. Lupa oli rakennusvalvonnan toimittaman keskustelun perusteella kuitenkin peruutettu lupapisteessä sen vuoksi, ettei vuokralainen ole kommentoinut taikka reagoinut lupapisteessä suunnittelun

jatkamiseen millään tavalla. Peruuttamisen jälkeen vuonna 2022 vuokralainen on tehnyt oman kirjauksensa mukaan vain yhden tiedustelun lupapisteen hakemukseen aktivointiin liittyen. Seuraava rakennuslupa suoranaisesti liittyvä yhteydenotto on tapahtunut kirjausten mukaan loppuvuodesta 2023. Samaan aikaan kaupunki on määrännyt sopimussakon rakentamisveloitteen laiminlyönnistä, joka ei ole johtanut rakennusluvan tilanteeseen liittyvään tiedusteluun.

- Maapolitiikan yksikön esittämät useat tiedustelut eivät ole myöskään johtaneet vuokralaisen toimesta yhteydenottoihin. Vuokralainen ei ole reagoinut useisiin puhelinsoittoihin tai sähköposteihin. Tilanteessa, jossa rakentamisveloitteita on merkittävässä määrin ylitetty, on vuokranantajan intressissä saada kokonaiskuva rakentamisen ja hankkeen tilanteesta suhteessa rakentamisveloitteen tavoitteeseen ja sen toteutumisen todennäköisyyden arviointiin.

Hallintolain 31 § perusteella asianosaisen on myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen, samaan aikaan kun kyseisen lain 23 § perusteella asia on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä. Ei voida pitää todennäköisenä, että rakennusvalvontaviranomainen olisi tarkoituksellisesti viivyttänyt rakennusluvan myöntämistä riippumatta siitä, olisiko luvalla ollut myöntämisen perusteita vai ei.

Vuokralaisen olisi myös ensisijaisesti tullut edistää rakentamisluvun saamista hankkeen edistämiseksi rakennustarvikkeiden ym. hankkimisen sijaan tilanteessa, jossa rakennuslupaan liittyi mahdollisia tarkennuksia ja korjaamispyyntöjä.

Oikaisuvaatimusta arvioidessa on huomattava, että omakotirakentamiseen tarkoitettujen rakennushankkeiden valmistuvat vuokrasopimuksen allekirjoituksesta osittaiseen loppukatselmukseen kaupungin vuokratonteilla tilastoinnin perusteella mediaanisesti vajaassa neljässätoista kuukaudessa. Noin 96 %:lle vuokratonteille toteutetuista omakotitalohankkeista on päässyt kaupungin määrittelemään kolmen vuoden alkuperäiseen rakentamisveloitteeseen.

Yhteenveto

Maanvuokralain 54 § mukaan rakentamisveloitteen purkua ei voida suorittaa, jos veloitteen laiminlyönti on vähäinen. Vähäisenä laiminlyöntiä voidaan pitää esimerkiksi silloin, kun rakennustyö on jonkin verran myöhästynyt, mutta on ilmeistä, että rakennustyö tullaan saattamaan valmiiksi.

Rakennusvalvonnan viiveen lisäksi vuokralainen ei ole esittänyt oikaisuvaatimuksessaan muita perusteita sille, miksi rakentamisveloite on laiminlyöty. Lupaharkinnassa muodostunutta viivettä voidaan katsoa selittävän vain osin rakennusvalvontaviranomaisesta johtuvana eikä sitä siten voida pitää perusteena rakentamisveloitteen laiminlyönnille.

Tarkastelussa on asiassa otettu huomioon myös ne syyt, jolla vuokralainen on hakenut ja saanut rakentamisvelvoiteajalleen jatkoa kaksi vuoden kestävää kertaa.

Näillä perusteilla voidaan katsoa, ettei oikaisuvaatimuksen laatija ole esittänyt sellaisia perusteita, että rakentamisvelvoitteen laiminlyönti olisi tapahtunut kohtuuttomasti vuokralaisesta riippumattomista, pääasiassa rakennuslupaharkinnasta johtuvista syistä.

Rakennusluvan myöntämättä jättämistä ei voida muutenkaan pitää perusteena, joka estäisi rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin perustuvan vuokrasopimuksen purkamisen. Rakentamisvelvoitteen rikkomista ei voida myöskään pitää maanvuokralain 54 § 1 momentin mukaisena vähäisenä laiminlyöntinä ottaen huomioon kokonaisajallinen tarkastelu, jossa vuokrasopimuksen ja purkamispäätöksen välillä on kulunut lähes yhdeksän vuotta. Tarkastelun perusteella ei voida myöskään pitää ilmeisenä, että rakennustyö tultaisiin saattamaan valmiiksi. Näin ollen oikaisuvaatimuksessa esitetyille vaatimuksille ei ole perustetta. Maankäyttöinsinöörin päätöstä ei näin ollen tule muuttaa.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hylätä maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätökseen 4.1.2024 § 2 kohdistetun oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hylätä maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätökseen 4.1.2024 § 2 kohdistetun oikaisuvaatimuksen