

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 13	12.02.2018
Kaupunginhallitus	§ 121	26.03.2018

Vengan Aurinkoportti Oy:n oikaisuvaatimus konsernijaoston päätökseen rakentamisvelvoitetta koskevassa asiassa

598/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 08.09.2014 § 67

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 29.8.2014:

Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Mantankallion välillä on 19.4.2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus, jossa rakentamisvelvoitteesta on sovittu seuraavaa:

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asuntorakentamiseen (AP-AR-1) osoitetusta rakennusoikeusmäärästä puolet (50 %) joka on 3 087,5 kerrosneliömetriä, viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Sopimusehdon mukaisesti kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Naantalin kaupunginvaltuusto on 23.4.2007 hyväksynyt Vengan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Asemakaavasta tehtyjen valitusten ja valitusten peruuttamisen jälkeen Turun hallinto-oikeus on 7.12.2007 tekemällä päätöksellä nro 07/0386/1, dnro 01064/07/4103 määrännyt asian käsittelyn hallinto-oikeudessa raukeamaan, koska valitus ja muut vaatimukset on peruutettu. Kaupunginvaltuuston päätös on tuolloin tullut lainvoimaiseksi.

Esityslistan (KSJ 8.9.2014) liitteenä on maankäyttösopimus 19.4.2007.

Vengan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on valmistunut kaupungin ulkopuolisten urakoitsijoiden osalta 12.7.2010, jolloin on suoritettu töiden vastaanottotarkastus ja urakan vastaanotto.

Maankäyttösopimus on sittemmin siirtynyt Vengan Aurinkoportti Oy:n vastattavaksi. Yhtiö on anonut aiemmin vuonna 2012 rakentamisvelvoiteajan pidentämistä ja kaupunkisuunnittelujaosto on päätöksellään 18.6.2012 § 40 myöntänyt rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2014 asti. Yhtiö on nyt toimittanut kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi 12.7.2017 asti. Anomus on esityslistan (KSJ 8.9.2014) liitteenä.

Rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä yhtiö esittää, että velvoiteaikaa alettaisiin laskemaan kunnallistekniikan valmistumisesta 12.7.2010 lukien, jolloin maankäyttösopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika päättyisi 12.7.2015. Lisäksi Vengan Aurinkoportti Oy pyytää, että kaupunginhallitus myöntäisi kahden (2) vuoden jatkoajan edellä mainitulla tavalla laskettuun rakennusvelvoiteaikaan eli 12.7.2017 asti.

Yhtiö perustelee anomusta sillä, että rakentamisvelvoiteajan kuluminen tulee aloittaa kunnallistekniikan valmistumisesta, jolloin rakentamisen aloittaminen on vasta mahdollista ja lisääikaa sillä, että vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta johtuen hinnaltaan kilpailukykyisiäkin tontteja on haasteellista saada myytyä eikä yhtiön ole itse tarkoitus rakentaa tai rakennuttaa kyseisiä tontteja vaan myydä edelleen yksityisille tai yrityksille.

Rakennusvalvontatoimistosta saatujen tietojen mukaan yhtiön alkujaan omistamasta 17 tontista on luovutettu neljä pientalotonttia, joille on rakennettu tai rakennetaan parhaillaan yhteensä 988 kerrosneliömetriä. Rakentamisvelvoitteen määrästä uupuu siten toistaiseksi 2 099 kerrosneliötä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää myöntää rakentamisvelvoitteen määräjän jatkamisen 31.12.2015 asti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Keskustelun kuluessa esittelijä muutti ehdotustaan kuulu-
maan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 29.09.2014 § 73

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 22.9.2014:

19.4.2007 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti vuosittainen sopimussakko on kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakon vuotuinen määrä olisi tällä hetkellä $2\,099\text{ k-m}^2 \times 20\text{ €}$ eli yhteensä 41 980 euroa.

Rakentamisvelvoiteajan pidentämishakemuksia on vuosina 2009–2014 käsitelty 35 kappaletta, joista osa on kohdistunut useamman kerran samaan kiinteistöön. Pääosa hakemuksista on koskenut yksittäisen pientalon rakentamista tontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen nojalla. Yleensä rakentaminen on ollut käynnissä, mutta käyttöönottotarkastusta ei ole voitu pitää rakentamisvelvoiteajan puitteissa.

Maankäyttösopimuksien rakentamisvelvoiteaikoja on hakemuksista pidentetty kyseisen hakijan sekä Sorvarin ym. kohdalla. Sorvari ym. ovat hakenneet ja saaneet kahdesti noin vuoden mittaisen pidennyksen rakentamisvelvoiteaikaan.

Vallitsevassa taloustilanteessa on tarkoituksenmukaista myöntää rakentamisvelvoitteelle pidennystä. Rakentamisvelvoitteille myönnetyt pidennykset

tilanteissa, joissa on jo aiemmin myönnetty jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle, ovat johdonmukaisesti olleet noin 12 kuukauden mittaisia.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalın kaupungin ja Vengan Aurinkoportti Oy:n välillä sopimuksen rakentamisvelvoitetta 31.12.2015 asti.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräaikaan mennessä peritään allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.11.2014 § 454

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Vengan Aurinkoportti Oy on 13.11.2014 toimittanut oheisen oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujaoston päätöksestä 29.9.2014 § 73.

LIITE B1, KH 24.11.2014

Kuntalain 89 §:ssä säädetään seuraavaa:

"89 § Oikaisuvaatimus

Kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus kunnallisen liikelaitoksen johtokunnan 87 c §:n 3 momentissa ja liikelaitoskuntayhtymän johtokunnan 87 c §:n 5 momentissa tarkoitetusta päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle johtokunnalle. Jos johtosäännössä on 51 §:n nojalla määrätty, että päätös voidaan ottaa johtokunnan käsiteltäväksi, oikaisuvaatimus johtokunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään johtokunnalle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Jos kunnanhallitus on 51 §:n nojalla ottanut lautakunnan, sen jaoston tai niiden alaisen viranomaisen päättämän asian käsiteltäväkseen, on päätöksestä tehty oikaisuvaatimus käsiteltävä kunnanhallituksessa."

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaan, että pidennyksen myöntäminen maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteeseen kuuluu kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaan, jossa viranomaisen ratkaisua ei perustella säännöksillä, vaan keskeisellä sijalla ovat esimerkiksi yhteiskuntapoliittiset päämäärät. Tarkoituksenmukaisuusharkintaa ohjaavat yhdenvertaisuus-, suhteellisuus- ja objektiviteettiperiaatteet sekä tarkoitussidonnaisuuden ja luottamuksensuojan periaatteet.

Maankäyttösopimusten ja tonttien kauppakirjojen rakentamisvelvoite-ehtojilla pyritään kohtuullisessa ajassa saamaan asemakaava-alue rakentumaan siten, että kunta saa yhdyskuntatekniikan rakentamisen edellyttämiä investointejaan takaisin muun muassa vesihuollon liittymismaksuina.

Tarkoituksenmukaista ei ole, että kunta vastaisi kaava-alueen edellyttämistä yhdyskuntatekniikan investoinneista pitkään ennen kuin alue rakentuisi.

Nyt kyseessä olevassa, 19.4.2007 päivätyssä maankäyttösopimuksessa on sovittu rakentamisvelvoitteesta seuraavaa:

"Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asuntorakentamiseen (AP-AR-1) osoitetusta rakennusoikeusmäärästä puolet (50 %) joka on 3 087,5 kerrosneliömetriä, viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman."

Sopimusehdon mukaisesti kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Asemakaava on saanut lainvoiman 7.12.2007. Maankäyttösopimus on rakentamisvelvoiteajan alkamisen ja pituuden osalta selkeä eikä maankäyttösopimuksen muuttamiseen yllä olevan tekstin osalta sen vuoksi ole tarvetta.

Kaupunkisuunnittelujaosto on 18.6.2012 päätöksellään myöntänyt pidennystä rakennusvelvoiteaikaan hieman yli 2 vuotta ja nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellään 29.9.2014 edelleen vuoden pidennyksen eli yhteensä yli 3 vuotta pidennystä maankäyttösopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen sekä pysyttää kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen 29.9.2014 § 73 voimassa, koska päätös on tehty kunnalla olevan tarkoituksenmukaisuusharkintavallan puitteissa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen 29.9.2014 § 73.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 13

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Vengan Aurinkoportti Oy on toimittanut 22.1.2018 Naantalın kaupungille anomuksen 19.4.2007 päivätyn maankäytösopimuksen rakentamisvelvoitetta koskien. Anomuksessa esitetään, että ensisijaisesti rakentamisvelvoite rauetetaan ja toissijaisesti sopimussakkoa velvoitteen laiminlyönnistä kohtuullistetaan. Anomus 22.1.2018 on liitteenä.

LIITE A3, KHKON 12.2.2018

Esityslistan liitteenä on maankäytösopimus 19.4.2007 (KHKON 12.2.2018).

19.4.2007 päivätyn maankäytösopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen määrä on 3087,5 k-m². Rakennusvalvonnalta saatujen tietojen mukaan tällä hetkellä maankäytösopimuksen tarkoittamalle alueelle on toteutunut tai parhaillaan käynnissä rakentamista yhteensä 2662 k-m² seuraavasti:

- 529-25-4-3 209 k-m², käyttöönotto 6.3.2014;
- 529-25-2-3 224 k-m², käyttöönotto 8.9.2011 ja loppukatselmus 19.6.2014;
- 529-25-3-1 291 k-m², käyttöönotto 29.3.2012 ja loppukatselmus 9.6.2014;
- 529-25-3-3 284 k-m², käyttöönotto 25.4.2013;
- 529-25-5-5 149 k-m², aloituskokous 16.8.2017 ja
- 529-25-3-5 1505 k-m², aloituskokous 11.10.2017.

Yhteensä 2662 k-m²

Rakentamisvelvoitteesta uupuu tällä hetkellä 425,5 k-m².

Velvoiteajan umpeuduttua 31.12.2015 on rakennettuna ollut 1008 k-m² eli velvoitteesta on tuolloin uupunut 2079,5 k-m². 31.12.2016 rakennettuna on ollut samat 1008 k-m² ja vastaavasti velvoitteesta uupunut 2079,5 k-m².

Maankäytösopimuksen rakentamisvelvoitetta koskevan ehdon 5, toisen kappaleen mukaan ”mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päättä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta”.

Rakentamisvelvoiteajan umpeuduttua 31.12.2015 on 1.1.2016 ja 1.1.2017

lukien rakentamisvelvoitteesta uupunut 2079,5 k-m², joka vuotuisena sopimussakkona on (2079,5 k-m² x 20 €/k-m²) 41 590 euroa ja siten kahdelta kalenterivuodelta yhteensä 83 180 euroa.

Vuoden 2017 aikana on käynnistynyt kaksi uutta rakennushanketta, joiden rakennuslupahakemusten mukainen kerrosneliömäärä on yhteensä 1654 k-m².

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kohtuullistaa 31.12.2015 päättyneen rakentamisvelvoitteen johdosta vuosilta 2016 ja 2017 kertynyttä ja perittävää sopimussakkomäärää puoleen (50 %) eli 41 590 euroon. Konsernijaosto myöntää lisäksi rakentamisvelvoitteelle pidennystä 31.12.2019 asti, perusteena vuonna 2017 käynnistyneet uudet rakennushankkeet sekä päättää olla perimättä sopimussakkoa ajalta 1.1.2018 – 31.12.2019.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää:

- kohtuullistaa 31.12.2015 päättyneen rakentamisvelvoitteen johdosta vuosilta 2016 ja 2017 kertynyttä ja perittävää sopimussakkomäärää puoleen (50 %) eli 41 590 euroon ja
- myöntää rakentamisvelvoitteelle pidennystä 31.12.2019 asti, perusteena vuonna 2017 käynnistyneet uudet rakennushankkeet sekä
- että sopimussakkoa ei peritä ajalta 1.1.2018 – 31.12.2019.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 26.03.2018 § 121

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Vengan Aurinkoportti Oy on toimittanut oikaisuvaatimuksen konsernijaoston päätöksestä 12.2.2018 § 13 vaatien, että kaupunginhallitus kumoaa konsernijaoston päätöksen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua loukkaavana ja ratkaisee asian uudelleen hakijan anoma rauettaminen huomioiden. Oikaisuvaatimus on liitteenä.

LIITE A5, KH 26.3.2018

Kuntalain 134 §:ssä säädetään oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

"134 § Oikaisuvaatimus

Kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus kunnallisen liikelaitoksen johtokunnan 67 §:n 3 momentissa ja liikelaitoskuntayhtymän johtokunnan 67 §:n 5 momentissa tarkoitusta päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle johtokunnalle. Jos hallintosäännössä on 92 §:n nojalla määrätty, että päätös voidaan ottaa liikelaitoksen johtokunnan käsiteltäväksi, oikaisuvaatimus johtokunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään johtokunnalle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä."

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaan, että pidennyksen myöntäminen maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteeseen kuuluu kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaan, jossa viranomaisen ratkaisua ei perustella säännöksillä, vaan keskeisellä sijalla ovat esimerkiksi yhteiskuntapolittiset päämäärät. Tarkoituksenmukaisuusharkintaa ohjaavat yhdenvertaisuus-, suhteellisuus- ja objektiviteettiperiaatteet sekä tarkoitussidonnaisuuden ja luottamuksensuojan periaatteet.

Naantalin kaupungin vakiintuneena ratkaisukäytäntönä on ollut, ettei rakennusvelvoiteaikaan myönnetä kerrallaan pidennystä kuin noin kaksi vuotta. Rakentamisvelvoitteen pidentämisanomusten lukumäärää ei ole eikä voidakaan ennakolta rajoittaa, vaan kaupunki käsittelee kaikki sille osoitetut anomukset toimivaltaisessa viranomaisessaan. Ratkaisukäytännöstä on havaittavissa, että useamman kerran rakennusvelvoiteaika pidennettäväksi anottaessa myönnetty määräaika on lyhyempi ja pidentäminen on edellyttänyt (uusia) erityisiä perusteita.

Hakija on anomuksessaan 22.1.2018 itse esittänyt, että mikäli kaupunki ei ensisijaisena anomuksena ollut rakennusvelvoitteesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta luopumista hyväksy, anoo hakija toissijaisesti sopimussakon kohtuullistamista. Konsernijaosto on anomuksen perusteella kohtuullistanut vuosilta 2016 ja 2017 kertynyttä sopimussakon määrää puoleen (50 %) sekä myöntänyt pidennystä rakentamisvelvoitteelle 1.1.2018 lukien 31.12.2019 asti (2 vuotta), jonka perusteena on ollut alueella vuonna 2017 käynnistyneet uudisrakennushankkeet. Käynnistyneitä rakennushankkeita voidaan pitää uusina erityisinä perusteina rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle.

Konsernijaoston päätöksellä 12.2.2018 § 13 ja aiemmilla päätöksillä on hakijalle yhteenlaskettuna myönnetty pidennystä rakentamisvelvoitteeseen yli viisi vuotta. Velvoitteen määräaika on konsernijaoston päätöksen mukaan 31.12.2019.

Hakijan oikaisuvaatimuksessaan viittaama alueen toisen maanomistajan hakemien ja saamien rakennusvelvoiteajan pidennysten osalta todetaan, että kaupunginhallituksen 9.10.2017 § 358 päätöksen jälkeen on kyseiselle maanomistajalle myönnetty pidennystä yhteenlaskettuna vastaavasti yli viisi vuotta. Maanomistaja on viimeisimmissä anomuksissa esittänyt perusteina seikkoja, joita on voitu pitää erityisinä perusteina.

Maankäyttösopimusten ja tonttien kauppakirjojen rakentamisvelvoite-eh-

doilla pyritään kohtuullisessa ajassa saamaan asemakaava-alue rakentamaan siten, että kunta saa yhdyskuntatekniikan rakentamisen edellyttämiä investointejaan takaisin muun muassa vesihuollon liittymismaksuina.

Yhdenvertaisuutta on arvioitava, toisin kuin hakija on nyt esittänyt, myös siitä näkökulmasta, että yhden maanomistajan (hakijan) osalta rakentamisvelvoitteesta ja sopimussakosta kokonaan luopuminen loukkaisi muiden vastaavien velvoitteiden piirissä olevien maanomistajien yhdenvertaisuutta. Tarkoituksenmukaista ei ole, että rakentamisvelvoitteista luovuttaisiin ja kunta vastaisi kaava-alueiden edellyttämistä yhdyskuntatekniikan investoinneista pitkään ennen kuin alue rakentuisi.

Aiempien vuosien heikko taloudellinen suhdanne on asettanut haasteita kaikille alueen maanomistajille ja kaupunki on ottanut vallinneen tilanteen huomioon rakentamisvelvoitteiden pidennysanomuksiakin käsitellessään, mutta tarkoituksenmukaista ei tältäkkään osin ole, että kaupunki yksin ottaisi kantaakseen suhdanteiden aiheuttamat riskit tai kustannukset.

Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen sekä pysyttää konsernijaoston päätöksen 12.2.2018 § 13 voimassa, koska päätös on tehty hakijan anomuksen mukaisesti kunnalla olevan tarkoituksenmukaisuusharkintavallan puitteissa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää hylätä Vengan Aurinkoportti Oy:n oikaisuvaatimuksen ja pysyttää konsernijaoston päätöksen 12.2.2018 § 13 voimassa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Jan Lindström poistui tämän asian käsittelyn ajaksi osallisuusjäävinä.

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.