

Oikaisuvaatimus päätökseen rakentamisveloitteen jatkoaika kiinteistöllä 426-405-80-103

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 128

74/10.00.02.04/2024

██████████ on ostanut Liperin kunnalta 22.12.2021 erillispientalojen tontin. Kauppakirjan kohdan 9 mukaisesti vuokraaja on sitoutunut rakentamaan vähintään 80 k-m2 tontin rakennusoikeudesta olevan uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä käyttöönottokatselmuksen.

Kunta on lähettänyt asianosaiselle muistutuksen rakentamisveloitteen umpeutumisesta 22.1.2024. Asianosainen on hakenut ja saanut rakentamisveloitteen jatkoaikaa 22.12.2026 saakka. Korvaus on ns. normaalihintainen maankäytön toteuttamisohjelman 2023–2024 mukainen vuosikorvaus. Tätä ei kuitenkaan ole vielä laskutettu.

Kunta lähetti virheellisesti tiedoksi teknisen johtajan päätöksen 15.5.2024 koskien rakennusveloitteen laiminlyönnistä johtuvan sopimussakon 15 000 euron maksuunpanoa oikaisuvaatimuksineen.

Asianosainen on toimittanut 17.4.2024 oikaisuvaatimuksen koskien ostamansa tontin 426-405-80-103 rakentamisveloitteen 15.5.2024 laiminlyömisestä annetulla hallintopäätöksellä § 15 perittävää sopimussakkoa. Perusteena oli rakentamisveloitteen jatkoaikana kohtuuton sopimussakkovaatimus (liite).

Kunta kävi asiasta asianosaisen kanssa neuvotteluita, totesi virheen syntyneen ja ehdotti asian itseoikaisua. Asia päädyttiin kuitenkin käsittelemään asianomaisen tahdosta samalla tavalla kuin muidenkin oikaisuvaatimusten jättäneiden kohdalla on tehty.

Kunta toteaa, että oikaisuvaatimus on aiheellinen ja jo myönnettyyn jatkoaikaan ei sovelleta kauppakirjan sopimussakkopykälää tai muita sanktioita.

Koska jatkoajan maksua ei ole vielä laskutettu, tasapuolisuuden vuoksi, on syytä asettaa korvausten taksojen alennus koskemaan kaikkia vuoden 2024 asianosaisia, joita vastaavat päätökset tai vaatimukset koskevat, vaikka maksuunpanopäätös olisi tehty ennen em. kunnanhallituksen päätöstä riippumatta siitä, onko asianosainen tehnyt oikaisuvaatimuksen vai ei - ja siten mm. puolittaa heidän korvausvastuunsa.

Vaikutusten arviointi	Kunta korjaa virheellisen päätöksen asianomaisen toivomalla tavalla, noudattaa asiaan liittyviä muita päätöksiä ja osoittaa ymmärrystä rakentajien muuttuneeseen maailmantilanteeseen ja rakentamisedellytysten muutoksiin.
Valmistelija	kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta toteaa, että viranhaltijan päätös rakentamisveloitteen laiminlyömisestä sopimussakkoasiassa on ollut aiheeton ja sitä ei peritä, sekä mikäli esiin tulee muita vastaavia tapauksia, voi päätöksen tehnyt viranhaltija tehdä oikaisun ns. itseoikaisuna. Lisäksi vielä veloittamattomissa rakennusveloitteen jatkoajan korvauksissa sovelletaan alennettua korvaustasoa kunnanhallituksen 17.06.2024 § 123 päätöksen mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus
Ote	asianosainen, kunnanhallitus
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152