

Oikaisuvaatimus liittyen rakentamisvelvoitteen pidentämiseen ja sopimussakon perimiseen, kiinteistö 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa Vaahteramäen yritysalueella, Kuljetus J.J. Oksanen Oy / Begäran om omprövning gällande förlängning av byggnadsförpliktelse och indrivning av avtalsvite, fastigheten 753-421-0034-0041 Vaahteranoksa i Lönnbacka företagspark, Kuljetus J.J. Oksanen Oy

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 24.08.2026

537/10.00.00/2026

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Taustaa

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päätti kokouksessaan 2.6.2026 § 59, että rakentamisvelvoitetta ei jatketa ja sopimussakko peritään, mikäli 18.8.2026 annettuun määräaikaan mennessä rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Päätos toimitettiin asianosaiselle 5.6.2026 sähköpostin välityksellä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on 17.6.2026 toimittanut kunnalle edellä mainittua päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen (liite 1). Kunta on pyytänyt oikaisuvaatimukseen täydennystä 29.6.2026, jotta voidaan varmentua, että oikaisuvaatimus kohdistuu oikeaan päätökseen. Lisäksi täydennyspyynnössä pyydettiin oikaisuvaatimuksen tekijää selventämään millaista oikaisua tahdotaan ja millä perusteilla. Kunta on toiseen kertaan pyytänyt täydennystä alkuperäiseen oikaisuvaatimukseen 3.8.2028 lähetetyllä sähköpostilla, johon se sai vastauksensa oikaisuvaatimuksen tekijältä 19.8.2026 (liite 2).

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätös on lähetetty oikaisuvaatimuksen tekijälle tiedoksi sähköpostitse 5.6.2026. Oikaisuvaatimus kunnan kirjaamoon on saapunut 17.6.2026 eli säädetyssä määräajassa. Oikaisuvaatimus on esitetty liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen käsittely

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomainen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Oikaisuvaatimuksen väitteet laillisuusvirheistä tutkitaan. Jos oikaisuvaatimuksessa on tarkoituksenmukaisuusperusteita, harkitaan oikaisuvaatimuksen hyväksymistä esitetyillä tarkoituksenmukaisuusperusteilla.

Oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan hakenut muutosta maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätökseen (2.6.2026 § 59) ja perustellut sitä muun muassa seuraavilla asioilla:

- Maailman tilanteiden äkkinäinen muutos, joka kohdistunut erityisesti kuljetusallalle (polttoaineiden hintojen voimakas kasvu) vuosina 2022 ja 2026.
- Rakennusalan vaikean tilanteen johdosta, josta oikaisuvaatimuksen tekijä on riippuvainen, lopputöitä tontilla ei voida aloittaa taloudellisista syistä johtuen.
- Hulevesiongelmasta ilmoitettu ensimmäisen kerran 2020, jolloin oikaisuvaatimuksen tekijä tehnyt tontilla maavaihdot sekä oman putkituksen tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on täydentävässä viestissään (19.8.2026) esittänyt sakkomaksun perumista ja lisääjän myöntämistä 30.8.2027 asti, jolloin saataisiin haettua uusi rakennuslupa ja aloittaa kohteen loppuun saattamisen.

Kunnan vastine oikaisuvaatimukseen

Kauppakirja, joka solmittiin 7.11.2018, noudatti sen aikaisia käytänteitä eikä rakentamisvelvoitteesta ollut erillistä prosentuaalista vaatimusta. Kunta on tulkinnut tällaisia vastaavia tapauksia hakijamyönteisesti, jolloin millä tahansa rakennuksen kriteerit täyttävällä rakennuksella, joka samalla on asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukainen, on täyttänyt rakentamisvelvoitteen, kunhan rakennus on sellainen, johon voidaan kohdistaa rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus.

Kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut 7.11.2021, joten kunnalla olisi ollut jo aiemminkin oikeus sopimussakon perimiseen kun erillistä päätöstä rakentamisvelvoitteen lisääjän myöntämiseksi ei ole tehty.

Maailman tilanteen muutokset ja rakennusalan tilanteen kunta on huomionnut ja antanut lisäaikaa konkludenttisesti siten, että asiaa ollaan ryhdytty valvomaan ja ohjaamaan tarkemmin vasta vuodesta 2024 lähtien. Oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut pian jo viisi (5) vuotta ylimääräistä aikaa täyttää rakentamisvelvoite.

Hulevesiongelmista kunta toteaa, että kiinteistönomistajalla on velvollisuus huolehtia oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Muilta alueen rakennetuilta tonteilta ei ole kunnalle tullut valituksia hulevesiin liittyen. Kunta on myös omalta osaltaan huolehtinut hulevesien hallinnasta, muun muassa perustamalla purkupisteen hulevesille oikaisuvaatimuksen tekijän omistaman kiinteistön välittömään läheisyyteen. Rajaojan rakentaminen kuuluu yhtenä osana kiinteistönomistajan velvollisuuksiin hulevesien hallinnassa eikä kunta voi yksityisellä kiinteistöllä huolehtia kiinteistönomistajan puolesta sille kuuluvista hulevesiin liittyvistä velvollisuuksista.

Vuonna 2022 naapurikiinteistön ja oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistörajoja myötäilevässä ojassa ei mitattu virtausongelmaa, ja kunta katsookin, että kiinteistön rajaojan rakentaminen sekä ylipäättään koko tontin tasaus kokonaisuudessaan toisivat ratkaisun kiinteistönomistajan vastuulla olevaan mahdolliseen ongelmaan. Lisäksi rakentamisenaikainen

hulevesien hallinta kuuluu kiinteistönomistajalla ja hankkeeseen ryhtyvälle eikä kunnan vastuulle.

Lisäksi allekirjoitetun kauppakirjan ehtojen mukaisesti rakentamisvelvoitteen määräaika kunta voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää. Rakentamisvelvoitetta koskeva sopimussakko on tavanomainen kunnan kauppakirjoissa käytettävä ehto, jolla pyritään aktivoimaan tonttivarantoa, ja varmistumaan että kaava-alueet rakentuvat ajallaan.

Lopuksi kunta katsoo, oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita syitä, että maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöstä 2.6.2026 § 59 tulisi miltään osin muuttaa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus merkitsee saapuneen oikaisuvaatimuksen tiedoksi.

Kunnanhallitus päättää hylätä maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksestä 2.6.2026 § 59 tehdyn oikaisuvaatimuksen selostusosassa ilmenevillä perusteilla ja pitää maankäyttö- ja elinkeinojaoston päätöksen 2.6.2026 § 59 voimassa.

====

Kommunstyrelsen antecknar den inlämnade begäran om omprövning för kännedom.

Kommunstyrelsen beslutar att avslå begäran om omprövning av markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 2.6.2026 § 59, utgående från de grunder som framgår av redogörelsedelen i begäran om omprövning och att markanvändnings- och näringslivssektionens beslut 2.6.2026 § 59 fortsätter att gälla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Oikaisuvaatimus 17.6.2026 J.J. Oksanen Oy

Liite Bilaga 2 - Täydennys oikaisuvaatimukseen 19.8.2026