

**VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE**

**ASIA** Sopimussakko, Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

**VALITUKSEN ALAINEN PÄÄTÖS**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.10.2017

VD/8593/10.00.02.00/2017

**OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ**

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

**OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN ASIAMIES/PROSESSIOSOITE**

Tero Puha

asianajaja, varatuomari, Helsinki

Asianajotoimisto Puha & Taskinen Oy

Vuorikatu 22 A 8, 00100 Helsinki

puh. 0400-701 169, fax 09-660 480

[tero.puha@pt-law.fi](mailto:tero.puha@pt-law.fi)

**OIKAISUVAATIMUS** Kunnioitavasti pyydämme, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

1) Oikaisee päätöstään ja perustelujaan 250.000 euron sopimussakon perimisestä

2) Hyväksyy sopimussakoksi 150.000 euroa. Sopimussakon maksaminen ehdotetaan tapahtuvaksi kahdessa erässä siten, että 75.000 euroa maksetaan vuoden 2017 loppuun mennessä ja 75.000 euroa vuoden 2018 loppuun mennessä.

## **PERUSTELUT**

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on ostanut 23.8.2008 päivätyllä kauppakirjalla Vantaan kaupungilta tilan osoitteessa Jännekuja 10 (kiinteistötunnus 92-425-2-26), myöhemmin tontti 2-26. Tilan pinta-ala on ollut noin 2.241 neliötä. Kauppasumma on ollut 140.696 euroa.

Harri Pihlajamaa on vuokrannut 27.6.2009 päivätyllä vuokrasopimuksella Betoni Center Oy:lle omistamansa tontin 2-27 (tontin 2-26 viereinen tontti). Vuokrasopimus liitteenä 1. Vuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 1.500 neliometriä. Todellisuudessa kyseisen tontin 2-27 pinta-ala on 1.416 neliometriä ja kyseinen alue on vuokrattu Harri Pihlajamaan toimesta kokonaan.

Lisäksi kyseisessä vuokrasopimuksessa mainitaan, että Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa vuokraa Betoni Center Oy:lle osan tontista 2-26. Mikäli asiaa pohditaan neliömääräisesti, on vuokrattava alue tontista voinut olla korkeintaan noin 84 neliötä ( $1.500 - 1.416 = 84$ ). Kyseinen kirjaus vähäisestä vuokraamisesta on ollut erehdys, joka on korjattu pikaisesti tekemällä uusi vuokrasopimus (liite 2), päivätty 27.6.2009. Kyseisestä vuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokranantaja on Harri Pihlajamaa ja että vuokrataan ainoastaan Pihlajamaan omistama tontti

2-27. Vuokrattavan alueen koko on vuokrasopimuksessa n. 1.416 neliömetriä.

Vantaan kaupunki on myöntänyt Betoni Center Oy:lle rakennusluvan, jossa Vantaan kaupunki myöntää Betoni Center Oy:lle oikeuden rakentaa pääsääntöisesti tontille 2:27 ja vähäisesti myös tontille 2:26. Betoni Center Oy:n puolesta on kysyttäessä ilmoitettu, että heidän toiminnastaan ei kohdistu tontille 2:26 kuin muutama prosentti.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on sitä mieltä, ettei Vantaan kaupunki ole kysynyt siltä laisinkaan mielipidettä ja lupaa Betoni Center Oy:n piirustuksista ja lupahakemuksista. Vantaan kaupunki on Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan mielestä myöntänyt Betoni Center Oy:lle luvan rakentaa kuulematta Aita ja Kaide Oy Pihlajamaata. Mikäli kuuleminen olisi suoritettu, olisi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa voinut ilmoittaa, että hakupapereissa on kenties väärä vuokrasopimus (Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei tiedä, mikä vuokrasopimus hakupapereiden mukana on ollut) ja ettei Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ole vuokrannut tontista 2-26 osaakaan Betoni Center Oy:lle.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei ole saanut euroakaan vuokratuloa tontista 2-26 eikä tontista 2-27. Myöskään Harri Pihlajamaa ei ole saanut euroakaan vuokratuloa tontista 2-26. Sen sijaan omistamastaan tontista 2-27 Harri Pihlajamaa on saanut vuokratuloa.

Aita ja Kaide Oy Pihlajaa ja Harri Pihlajamaa ovat kuitenkin sallineet sen, että kun Vantaan kaupunki on Aita ja Kaide Oy Pihlajamaata kuulematta sallinut sen, että Betoni Center Oy voi rakentaa vähäisesti myös tontille 2-26 ja hyödyntää tonttia kääntöpaikkana, niin myös Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ja Harri Pihlajamaa sallivat kyseiset seikat. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ja Harri Pihlajamaa ovat mieltäneet, että jos Vantaan kaupunki myöntää rakennusluvan tietylle toiminnalle ja paikalle, sitä seikkaa pitää kunnioittaa.

Vantaan kaupunki on siis osapuoli kauppakirjassa ja myös taho, joka on myöntänyt rakennusluvan Betoni Center Oy:lle. Vantaan kaupungin kuuluu tietää, millaisia sopimuksia tai kauppakirjoja se on tehnyt ja mitkä ovat esim. kauppakirjojen ehdot ja millaisia rakennuslupia se myöntää.

#### Rakentamisvelvoite

Kauppakirjan ehtojen mukaan tontille on pitänyt rakentaa rakennukset, joiden pinta-ala on vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta, 23.5.2012 mennessä. Rakennusoikeuden määrä on noin 1.120 k-m<sup>2</sup> eli rakentaa olisi pitänyt noin 560 k-m<sup>2</sup>.

Tontille rakentaminen hidastui perustelluista syistä ja Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa toimitti Vantaan kaupungille 14.9.2011 päivätyn kirjeen (liite 3), jossa kerrotaan rakentamisen viivästymisen syy ja se, mitä kaikkea on jo tehty ja haetaan lisää aikaa rakentamiselle 9/2013 asti. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa mukaan Vantaan kaupunki suostui siihen, että määräaika voidaan pidentää 9/2013 asti.

Rakentamista ei saatu lopullisesti valmiiksi 9/2013 mennessä (halli oli kyllä jo pystyssä vuodenvaihteessa 2012/2013), mutta Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa oletti kyseisellä hetkellä ja sen jälkeen, että kun Vantaan kaupunki ei ollut asian tiimoilta yhteydessä ja koska kiinteistöveroja maksettiin täysimääräisesti, kaikki on hyvin ja kunnossa.

Halli valmistui lopullisesti ja kauttaaltaan keväällä 2017. Siinä on noin 3000 kuutiota ja 331 neliötä. Neliöitä puuttuu noin 229, mutta kuutioita on enemmän, kuin normaalissa 560 neliön hallissa, koska halli on liki 10 metriä korkea. Kiinteistövero Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on maksanut tontista vuodesta 2008 asti (kaupanteosta asti) ja rakennuksista noin 3000 kuution mukaan vuodesta 2013 lähtien. Hallirakennuksen kiinteistövero maksetaan kuutioiden, ei neliöiden mukaan. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan mukaan Vantaan kaupunki ei ole menettänyt kiinteistöveroja laisinkaan.

Sopimussakon määrästä Kauppakirjan mukaan sopimussakon määrä on kauppahinta x 5 eli 140.696 euroa x 5 = 703.480 euroa. Sopimussakon määrä on täysin kohtuuton ja on mahdollista, että tapaukseen soveltuu sekä Oikeustoimilain 31 § (Käyttäen hyväksi toisen ymmärtämättömyyttä) että Oikeustoimilain 33 § (Kunnianvastaista ja arvotonta). Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on laiminlyönyt asiassa ainoastaan vähäisen rakennusveloitteen ajallisuuden ja vähäisen rakennusveloitteen neliömäärän. Mitään hyötyä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei ole asiassa saanut ja Vantaan kaupunki ei ole kärsinyt vahinkoa eikä ole menettänyt esim. verotuloja.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa katsoo, ettei sopimussakko voisi olla enempää kuin 15.000 euroa, mutta koska asiassa halutaan nopeasti sovinnollinen ratkaisu, ehdottaa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa, että se suorittaa sopimussakkona 150.000 euroa ja ettei sen tarvitse tällöin enää lisärakentaa. Rakennusveloitteen määräksi sovitaan tällöin nyt rakennettu neliömäärä. Sopimussakko esitetään maksettavaksi kahdessa erässä eli 75.000 euroa vuoden 2017 loppuun mennessä ja 75.000 euroa vuoden 2018 loppuun mennessä. Mikäli määrä 150.000 euroa pitää suorittaa kerralla, joutuu Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin.

Helsingissä 18. päivänä lokakuuta 2017

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa  
Vantaa

Laati:



Tero Puha

asianajaja, varatuomari, Helsinki

**Betoni Center Oy**

Lähettiläjä: "Betoni Center Oy" <tuusula@betonicenter.fi>  
Vastaanottaja: <osmo.kurjenmaki@betonicenter.fi>  
Lähetetty: 28. kesäkuuta 2009 21:05

**Vuokrasopimus**

Vuokraaja : Betoni Center Oy, Pihasauniontie 5 , 04300 Tuusula  
p. 09-2752100, Y-tunnus 1719267-8

Vuokranantaja : <sup>(41.270-1-1501)</sup> Tontti 2-26 : Aita ja Kaide Oy / Pihlajamaa, Lyyranpolku 1 ,01480  
Vantaa, Y-tunnus 0559937-4

<sup>(41.270-2-1502)</sup> Tontti 2-27: Harri Pihlajamaa,

Vuokrattava kohde : Teillisuustonteista N:ot 425-2-26 ja 425-2-27 Vantaan  
Kaupungissa Viinikkalasta, tonttikartalla punakynällä rajattu alue, n. ~~2000~~<sup>1500</sup> m<sup>2</sup>.

Vuokra aika: 8v. ja optiona 7vuoden lisäaika.

Vuokran määrä : 2000 euroa / ~~Vuosi~~<sup>kk</sup> Alv 0 %

Vuokran Maksupäivä : Kunkin Kuun 1 pv

Muuta : Lisäksi sovittu etuosto oikeus tontin tullessa myyntiin.

Ensimmäinen vuokranmaksupäivä 1.11.2009


Vuokranantaja antaa sähköliittymän ja vesiliittymän vuokraajan käyttöön, vuokraaja vastaa sähkö ja vesikustannuksista.


Molemmin puoleinen irtisanomisaika on 14 kk. Sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväksytyä.

Tämä sopimus on ehdollinen , voimassa vain jos ko. toiminnalle myönnetään Ympäristö -ja rakennuslupa.

Muutoin sovelletaan yleisiä vuokrasopimusehtoja.

Vantaalla 27.6.2009

  
Osmo Korjenmäki  
Betoni Center Oy

  
Harri Pihlajamaa  
Aita ja Keride Oy

LIIK 2

Esivuokrasopimus n:o 1

Vuokraaja: Betoni Center Oy, Pihasauniontie 5, 04300 Tuusula  
p. 09-2752100, Y- tunnus 1719267-8

Vuokranantaja: Harri Pihlajamaa, Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa  
p. 040-5120001  
Tontti 2-27 : Harri Pihlajamaa, Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa, sos.  
tunnus 061065-151 K

Vuokrattava kohde: Teollisuustontista 425-2-27, Vantaan kaupungissa Viinikkalasta, tonttikartalla punakynällä rajattu alue, n. 1416 m<sup>2</sup>

Vuokra-aika: 9 vuotta, ja optiona 7:n vuoden lisä-aika.

Vuokran määrä: 2000 € / kk, ALV 0%

Vuokran maksupäivä: Kunkin kuukauden 1. päivä.

Muuta: Lisäksi sovittu etuosto-oikeus, tontin tullessa myyntiin.

Ensimmäinen vuokranmaksupäivä: 1.11 2009

Vuokranantaja antaa sähköliittymän ja vesiliittymän vuokraajan käyttöön, vuokraaja vastaa sähkö- ja vesikustannuksista.

Molemminpuoleinen irtisanomisaika on 14 kk. Sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväksytyä.

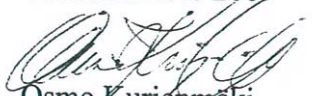
Tämä sopimus on ehdollinen, voimassa vain, jos ko. toiminnalle myönnetään ympäristö- ja rakennuslupa.


Tätä sopimusta täydennetään lupien saatua lainvoiman.

Yhteinen piha-alue ei estä Aita- ja Kaide Oy:n rakentamista tontille 2-26

Muutoin sovelletaan yleisiä vuokrasopimusehtoja.

Vantaalla 27.6 2009

  
Osmo Kurjenmäki  
Betoni Center Oy

  
Harri Pihlajamaa



Liite 3

Vantaan kaupunki  
Maankäytön ja ympäristön toimiala

### **Kaupan ehtojen rakentamisen lisäaika-anomus**

**Kaupan kohde:** Päivärinne-tila RN:o 2:26, Osoite: Jännekuja 10 (Kiinteistötunnus 92-425-2-26).  
Pinta-ala n.2241m<sup>2</sup> (TKT). Tontin rakennusoikeus on n.1120k-m<sup>2</sup>.  
**Ostaja:** Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa.

Tontin kauppa on tehty 05/2008. Kauppaehtoihin kuuluu mm. rakentaa tontille vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta neljän vuoden kuluessa. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa anoo nyt lisäaikaa rakentamiseen.

Ko.tontilla on suoritettu kuluneen kolmen vuoden aikana tulevaa rakennusta varten:

- 1) Purettu vanhoja rakennuksia yht.200m<sup>2</sup>
- 2) Tie tehty perille asti ja asfaltoitu. Tierakennuksen yhteydessä rakennettu tukimuuri ja kaide.
- 3) Piha (1000m<sup>2</sup>) tehty, asfaltoitu, aita ja portti tehty myös
- 4) Sadevesikaivot on tehty
- 5) Kanaalia on räjäytetty 30m vesi- ja sähköliittymiä varten
- 6) Vesi- ja viemäri liittymä on tuotu 5m päähän tulevasta rakennuksesta
- 7) Sähköliittymä on

Jo tehtyjä projekteja on hidastanut mm. naapurien valitukset ja näiden käsittely (mm. tien rakentamisessa).

Tulevan hallin rakentamisen aloittamista on hidastanut myös naapuritontille siirtynyt betonitehdas, jonka rakentaminen on tapahtunut vasta kuluneen v.2011 aikana, viivästymisen johtuen jälleen naapurien valitusten käsittelystä. Betonitehdas on nyt toiminnassa.

Tulevan hallin rakentamista on myös hidastanut Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan liiketoiminnan kaventuminen johtuen tilausten vähenemisestä (mm. Vantaan kaupungin tilaukset) ja muutoksista alalla (mm. halvemmän ulkomaisen työvoiman käyttö kilpailevissa yrityksissä).

#### Suunnitelma hallin rakentamiseen:

Rakentaminen aloitetaan kesällä 2012. Hallin arvioitu valmistumisaika on 09/2013. Näin ollen lisäaikaa rakentamiselle anotaan n.1,5 vuotta.

14.9.2011 Vantaa



Harri Pihlajamaa  
Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa  
Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa  
p. 040-5120001  
aitajakaide@gmail.com