



Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa / AK

VD/8593/10.00.02.00/2017
AK/AVP/TJ/JS/KK/ET

Esitetään hylättäväksi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 2.10.2017 § 21.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.10.2017 § 21 perä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta (myöhemmin Aita ja Kaide) 23.5.2008 allekirjoitetun kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella sopimussakkoa 250.000 euroa. Aita ja Kaide on toimittanut kaupungille 18.10.2017 päivätyn kaupunkisuunnittelulautakunnalle osoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu määrättyssä ajassa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkisuunnittelulautakuntaa:

1. oikaisemaan päätöstään ja perustelujaan 250.000 euron sopimussakon perimisestä sekä,
2. että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyisi sopimussakoksi 150.000 euroa ja että tämä sakko voitaisiin maksaa kahdessa erässä vuosien 2017 ja 2018 loppuihin mennessä.

Oikaisuvaatimus liitteineen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan oikaisuvaatimuksen alainen päätös ovat liitteinä.

Aita ja Kaiteen oikaisuvaatimuksen perusteluja ja niiden arviointia:

Aita ja Kaide on esittänyt, että rakennus- ja ympäristölupahakemusten liitteinä ollut vuokrasopimus on kumoutunut samana päivänä tehdyllä uudella vuokrasopimuksella. Tätä uutta vuokrasopimusta ei kuitenkaan ollut toimitettu mainittujen hakemusten liitteeksi.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että on ilmeistä, ettei haettuja rakennus- ja ympäristölupia olisi myönnetty, mikäli hakemukset olisivat perustuneet ainoastaan uuden vuokrasopimuksen mukaiseen kohteeseen. Haettujen lupien osoittamat rakenteet ja toiminta eivät yksinkertaisesti mahdu pelkästään uuden vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle.

Edelleen voidaan arvioida, että vuokrataso muodostuisi huomattavan korkeaksi, mikäli vuokraus kohdistuisi ainoastaan uuden vuokrasopimuksen osoittamaan alueeseen. Vuokran määräksi sopimuksissa on sovittu 2.000 euroa/kk. Mikäli tämä kohdistuisi ainoastaan uuden vuokrasopimuksen mukaiselle 1.416 m²:n suuruiselle alueelle, tarkoittaisi se vuositason yksikkövuokrana n. 16,95 euroa/m²/vuosi. Kun maanvuokrauksessa yleisesti käytetään noin 5 %:n pääoman tuottovaadetta, tarkoittaisi mainittu vuokrataso maan hinnaksi laskettuna noin 339 euroa/m² ja tässä tapauksessa rakennusoikeusneliömetrin hinnaksi 678 euroa/k-m². Todettakoon, että kaupunki myi vuonna 2008 tonttinsa Aita ja Kaiteelle kauppahinnalla, joka vastaa noin 125 euroa/k-m².

Oikaisuvaatimuksessaan Aita ja Kaide pyrkii samaistamaan kaupungin toisaalta kiinteistön myyjänä ja toisaalta lupaviranomaisena. Tämän osalta on todettava, että lupaviranomainen toimii julkisoikeudellisena oikeusharkintaa suorittavana tahona ja vastaa sille esitettyihin hakemuksiin. Kiinteistön myyjänä kaupunki on puolestaan yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa ostajaan.



Rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen osalta Aita ja Kaide viittaa oikaisuvaatimuksen liitteensä nro 3 olevaan kirjeeseen. Mainittua kirjettä ei kuitenkaan löydy kaupungin diaarijärjestelmästä. Vaikka kirje olisi kaupungille asianmukaisesti toimitettukin, niin siinäkin esitetyn aikataulun mukaan rakennushanke viivästyi 3,5 vuotta edelleen myös määrältään vajaana. Aita ja Kaide ei edes esitä lähestyneensä kaupunkia asiassa enää mainitun kirjeen jälkeen.

Sopimussakon määrää Aita ja Kaide pitää ”täysin kohtuuttomana”. Oikaisuvaatimuksessa tällä tarkoitetaan kauppakirjassa asetettua 703.480 euron sopimussakkoa. Aita ja Kaide hyväksyisi sopimussakon määräksi 150.000 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta kohtuullisesti päätöksessään sopimussakon määrää jo erittäin merkittävästi, 250.000 euroon, ja sopimussakon suorittamisella Aita ja Kaide vapautuisi rakentamisveloitteen täyttämiseltä ja voisi vapaasti luovuttaa kaupungin sille myymää aluetta edelleen, vuokraamalla tai myymällä.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi lautakunnan päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Näistä syistä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 2.10.2017 § 21.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus liitteineen
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.10.2017 § 21

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / ote Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalle

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055145

tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi