

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

ASIA **Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen (8.12.2014) §:ssä 38 tekemään päätökseen hylätä vaatimus tonttihinnan alentamisesta koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)**

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

Laura ja Pertti Kröger

VAATIMUS

Vaadimme, että kaupunkisuunnittelulautakunta alentaa tonttihintaa 11.000 € (yksitoistatuhatta euroa). Laskelmat ja tarkemmat perustelut löytyvät liitteenä olevasta alkuperäisestä vaatimuksesta (Liite 8).

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli vaatimustamme tonttihinnan alentamisesta kokouksessaan 8.12.2014 ja onnistui sivuuttamaan kaikki asian kannalta oleelliset asiat takertuen esityksessään yksityiskohtiin, jotka eivät liity

vaatimuksen perimmäiseen ongelmaan.

Kaikessa yksinkertaisuudessaan vaatuksemme tonttihinnan alentamisesta perustuu tonttien epätasa-arvoon tilanteessa, jossa emme ole voineet ostopäätöshetkellä tietää kyseisen epätasa-arvon olemassaolosta. Edelleen, tonttien luovutuksesta tehtiin päätös, eikä siltäkään osin meillä ollut mahdollisuutta vaikuttaa nyt syntyneeseen epätasa-arvoon, koska tonttia ei voinut valita. Lisäksi tulee ottaa huomioon se, että tonttien hinnoittelu perustuu nimenomaisesti rakennusoikeusneliöihin ja että tonttien luovutusten asiakirjat velvoittavat kaupunkia tulemaan vastaan kustannuksissa, jotka ylittävät alueen normaalitason.

Paalutuskustannukset

Valituksenalaisessa päätöksessä todetaan, että tonttimme paalutuskustannukset ovat olleet sen arvion rajoissa mikä meille on ennen kauppakirjan tekoa toimitettu ja että olemme olleet tietoisia siitä, että HSY:n liittymismaksut tulevat meidän maksettavaksemme. Päätöksessä todetaan seuraavaa: *Krögereille on ennen kaupantekoa annettu Asuntomessualueen tontinluovutusopas sekä Kuntatekniikan keskuksen 9.11.2012 päivätty selvitys Asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta, joissa kummassakin on mm. todettu, että rakennukset tulee asuntomessualueella perustaa paalujen varaan.*

Ja tässä nimenomaan on ongelma. Asuntomessualueella on lukuisia tontteja, joita ei tarvinnut paaluttaa lainkaan. Näiden tonttien kustannukset ovat siis suoraan merkittävästi edullisempia kuin niiden tonttien, joilla paalutusta tarvittiin. Paalutustarve tonttien välillä vaihteli myös merkittävästi ja meidän kohdalla paalutustarve oli aivan arvion ylärajalla ja sen yläpuolella. Tontinluovutusoppaassa mainittu kohta kuuluu seuraavasti: *Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.* Tässä viitataan nimenomaan alueen normaalitasoon, ei pelkästään annettuun arvioon. Alueen normaalitasoon verraten tonttimme paalutuskustannukset ovat poikkeuksellisen suuret. Normaalitason arvioinnissa otetaan siis huomioon asuntomessualueen kaikki AO-tontit ja niiden perustamiskustannukset. Normaalitason muodostaa näiden tonttien perustamiskustannuksien keskiarvo.

Perustamiskustannukset muodostuvat poikkeuksellisen suuriksi myös tontin ostohintaan verrattuna. Paalutuskustannukset muodostavat lähes 20 % tontin hinnasta.

Paalutusasiasta käytiin useita sähköpostikeskusteluja eri rakentajien ja Vantaan kaupungin välillä ennen ja jälkeen kauppakirjojen kirjoittamisen ja tässä muutama kommentti näistä keskusteluista, jotka yhä selkeämmin tuovat esille sen, että ennen tonttien ostoa meidän annettiin ymmärtää, että Vantaan kaupunki vilpittömästi haluaa tasata tonttien välistä epätasa-arvoa.

Tässä eräitä sähköposteja:

Myös välipuheet joita kävin juuri kyseisen asian tiimoilta osoittavat, että hyvityslausekkeen tarkoituksena on alun perin ollut tasoittaa nimenomaan kaikkien tonttien välisiä eroja arvaamattomissa kuluissa. Pelättiinkö sitten, että osa tonteista ei kelpaisi muutoin kenellekään? (Sami Vuorinen 22.10.2014, Liite 9)

Keskustelin asiasta Sirpa Kallion kanssa, joka oli projektipäällikkönä tontinluovutusopasta laadittaessa 2012. Hänen mukaansa oppaaseen otettu kohta hinnanalennusmahdollisuudesta on tarkoitettu käytettäväksi siltä varalta, että alueella jo sinänsä tarvittava paalutus joudutaan jollakin tontilla tekemään merkittävästi syvemmälle kuin alueella keskimäärin. (Pekka Pöyhönen 5.12.2013, Liite 7)

AO-tonttien hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä on ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri. Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasoista, joten vuoden 2012 hintataso voitaneen pitää voimassa vielä vuonna 2013.

Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa

alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset. (Tontinluovutus opas, Liite 1)

Vastuu vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista

Vielä paalutuskysymystä räikeämmin täysin käsittelemättä on jätetty kysymys HSY:n kustannuksista. Esityksessä todetaan asiasta seuraavaa: *Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun.* HSY:lle on jätetty erikseen heidän hinnoitteluaan koskeva reklamaatio, jonka vastine oli toimitettu myös Vantaan kaupungille, joten Vantaan kaupungin ei odotettu ottavan kantaa HSY:n hinnoitteluun. Sen sijaan asia, johon heidän odotettiin ottavan kantaa, jätettiin kuitenkin kokonaan käsittelemättä: Vantaan kaupungin vastuu runkoverkon suunnittelijana.

HSY on rakentanut runkoverkon Vantaan kaupungin tilaaman suunnitelman mukaan (jota ei ollut saatavilla tontin ostohetkellä). Tämä asettaa Vantaan kaupungin vastuuseen runkoverkon suunnittelun aiheuttamasta räikeästä epätasa-arvosta joidenkin tonttien kohdalla. Vantaan kaupungin olisi tullut huolehtia runkoverkon suunnittelusta vastaavana, ettei suunnitelmasta aiheudu tontin ostajille merkittävästi toisistaan poikkeavia kustannuksia. Suunnitteluvastuu korostuu erityisesti tämän tyyppisissä tonttikaupoissa, joissa ostaja ei voi valita tonttiaan vaan siitä tehdään kaupungin (eli suunnittelijan) toimesta päätös.

Suunnittelijan vastuu -kysymys oli tuotu ilmi myös alkuperäisessä kauppahinnan alennusvaatimuksessa, mutta asia oli täysin sivuutettu valituksenalaisessa päätöksessä ja sen taustalla olevassa esityksessä. Esityksessä viitataan kauppakirjassa olleeseen kohtaan siitä, että ostaja sitoutuu suorittamaan vesiliitoksista aiheutuneet kustannukset HSY:lle.

Kauppakirjaa tehtäessä ei meille kuitenkaan toimitettu runkolinjan suunnitelmia (vaikka ne liitteinä mainittiin). Kyseiset suunnitelmat eivät olleet vielä kauppakirjan tekohetkellä valmiita, joten meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että pieni osa tonteista asetetaan suunnitelmissa räikeän eriarvoiseen asemaan. Suurin osa tonteista sijaitsee aivan runkolinjan vieressä ja näin ollen kustannuksia koitui ainoastaan liitoksesta, muutamalle tontille on kuitenkin jouduttu vetämään monta metriä

liitosputkea, jonka hinta on niin merkittävä, että tätä epätasa-arvoa ei voida sivuuttaa.

YHTEENVETO

Olemme käynyt asiaa läpi useamman lakineuvojan sekä useiden Vantaan kaupungin työntekijöiden kanssa ja kaikkien yksimielinen näkemys on, että asiassa ei ole mitään epäselvää. Vantaan kaupunki on antanut ymmärtää, että tonttihinnoittelun perusteena olivat rakennusoikeusneliöt. Tontit myös tosiasiassa myytiin rakennusoikeusneliöiden hinnan perusteella. Edelleen, Vantaan kaupunki on antanut ymmärtää, että sillä on tahtoa tulla vastaan sellaisissa yllättävissä kuluissa, jotka ovat rakentajasta riippumattomia ja asettavat tontit keskenään epätasa-arvoiseen asemaan. Tämä tahto on kirjattuna tonttien luovutusperiaatteisiin, tontinluovutusoppaaseen sekä erillisiin kauppakirjoihin. Hinnanalennusvaatimuksemme on kohtuullinen ja perustuu tontin luovutusten ehtoihin.

Nyt olisi Vantaan kaupungin aika lunastaa nuo lupaukset ja toimia omien päätöstensä ja periaatteidensa mukaisesti. Toivomme, että asiaan saadaan nyt oikea päätös, eikä messuvuotta tarvitse aloittaa näin ikävästä ja itsestään selvästä asiasta kinaamalla.

Vantaalla 5.1.2015

Tiikerinsilmä 5:n rakentajat
Laura & Pertti Kröger

LIITTEET:

- Liite 1 Tontinluovutusopas (oleellisilta osin)
- Liite 2 HSY:n lasku
- Liite 3 Kankareen paalutuksen lasku
- Liite 4 HSY:n vastine Vantaan kaupungille
- Liite 5 Reklamaatio HSY:lle
- Liite 6 HSY:n vastine reklamaatioon
- Liite 7 Vantaan kaupungilta saatu sähköposti
- Liite 8 Vaatimus tonttihinnan alentamisesta
- Liite 9 Sami Vuorisen sähköposti