

26.10.2014

Laura ja Pertti Kröger

Vaatus tonttihinnan alentamisesta 11 000 eurolla

Koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)

Haimme tonttia asunomessualueelta keväällä 2013 ja saimme päätöksen meille luovutettavasta tontista toukokuussa 2013. Saamamme tontti oli viidestä valintatoiveestamme sijalla 4. Kirjoitimme kauppakirjan tontista joulukuussa 2013. Kauppakirjaa allekirjoittaessamme tiedossamme oli tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta.

Tontin luovutuksiin liittyen saimme tontinluovutusoppaan (liite 1), jossa luki tonttien hinnoitteluperiaatteista näin.

AO-tonnttien 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.

Tämän perusteella on syytä olettaa, että tonttien hinnoitteluperusteena on haluttu käyttää nimenomaan rakennusoikeusneliöitä. Ja että alunperin kaupungin tavoitteena on ollut tasata rakentajasta riippumattomia yllättäviä kuluja, jotka suoraan liittyvät tonttiin. Koska kyseessä on messualue, emmekä itse ole saaneet valita tonttia, jolle olemme lähteneet rakentamaan vaan se on kaupungin puolesta meille osoitettu, tällainen tasa-arvo samalla alueelle sijaitsevien tonttien välillä on välttämätöntä.

Omalla kohdallamme tämä tasa-arvo ei kuitenkaan ole toteutunut. Rakennamme osoitteeseen Tiikerinsilmä 5, joka on yksi alueen pienimmistä tonteista niin pinta-alan kuin rakennusoikeutensa puolesta. Tässä laskelma pakollisista tonttiin liittyneistä kuluista, joita olemme joutuneet maksamaan (liitteenä HSY:n ja Kankareen paalutuksen laskut liite 2 & 3).

Tontin kauppahinta	74 200 €
Paalutuskustannukset	13 514 €
Sähköliitos	2 171 €
Vesiliitos	4 921 €
Vesiliitostyöt	11 362 €

Näistä kuluista sellaisia, jotka jokainen tontti on joutunut maksamaan ovat kauppahinta

(perustuen rakennusoikeusneliöihin), sähköliitos, vesiliitos sekä vesiliitosten osalta perusmaksu 3550 €. Näin ollen kuluja, jotka koskevat nimenomaan meidän tonttiamme ovat

Paalutuskustannukset	13 514 € (RR90 172.45 m ja RR115 226.90 m)
Vesiliitostyön lisämetrit	7 812 € (9 lisämetriä á 700€ + alv 24%)
Yht.	21 326 €

Nämä ovat kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osaa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat kokonaisuudessaan sellaisia, joihin emme ole mitenkään pystyneet vaikuttamaan tai olleet niistä tietoisia tonttia varattaessa tai ostettaessa ja nämä ovat kuluja jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia.

Kauppakirjassa viitataan HSY:n vesi- ja viemärisuunnitelmaan, jollaista meille ei kuitenkaan koskaan toimitettu. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista tiedossa eivät olleet HSY:n vuoden 2014 hinnat (jotka kolminkertaistuivat vuoden 2013 hinnoista), eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon. Joten tonttia ostaessa meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että maksamme oman tonttimme vesiliitoksesta lähes 8000 € enemmän kuin naapurimme. Tällainen epätasa-arvoisuus ei ole millään muotoa hyväksyttävää eikä tontinluovutusohjeiden mukaista.

HSY:n kanssa olemme jo erikseen käyneet keskustelua laskusta ja heidän hinnoitteluperusteistaan ja liitteenä ovat myös HSY Vantaan kaupungille sekä meille lähettämät vastineet sekä alkuperäinen HSY:lle toimittamani reklamaatio (liitteet 4, 5 ja 6).

Monesta kauppakirjasta on jätetty pois tontinluovutusoppaassa ollut kohta paalutuskustannusten mahdollisesta hyvittämisestä, kuitenkin messurakentajan Vantaan kaupungin kanssa käymästä sähköpostikeskustelusta (liite 7) käy ilmi, että tontinluovutusoppaassa luvutut asiat pätevät myös niihin kauppakirjoihin, joissa tätä kohtaa ei erikseen ole kirjattu.

Omat paalutuskustannuksemme ovat messurakentajille suunnattujen kyselyjen perusteella olleet merkittävästi suuremmat kuin muilla rakentajilla. Rakennamme verrattain pieni pinta-alaisen sekä kevytrakenteisen puutalon ja silti paalutuskustannuksemme ovat reilusti suurempia kuin osalla messurakentajia; useat rakentajat ovat myös ilmoittaneet, että heidän talojaan ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan.

Olemme erittäin pettyneitä siihen, että Vantaan kaupunki ei ole ottanut näin räikeästi eroavia pakollisia kustannuksia huomioon jo tonttien hinnoitteluvaiheessa, mutta perustuen tontinluovutusoppaassa mainittuun hinnan muodostumiseen sekä Vantaan kaupungin ilmaisemaan toiveeseen tonttien tasavertaisuudesta vaadimme **11 000 euron** suuruista hyvitystä kauppahinnasta perustuen niihin ylimääräisiin kustannuksiin, joita olemme joutuneet maksamaan. Tämä vaatimus koostuu HSY:n ylimääräisistä lisämetreistä (7 812 €), joita osalla tonteista ei ollut lainkaan ja suurella osalla merkittävästi vähemmän kuin meillä. Sekä osasta paalutuskustannuksia (3 188 €), koska omat paalutuskustannuksemme olivat alueen keskimääräisiä paalutuskustannuksia paljon suuremmat erityisesti ottaen huomioon talon pinta-alan sekä rakenteen.

Pikaista ratkaisua toivoen,
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



Laura Kröger <kroger.laura@gmail.com>

HSY:n tilannepäivitys

Sami Vuorinen

22. lokakuuta 2014 15.59

Terve kaikki,

Tuohon Jounin näkemykseen tarkentaisin sikäli, että tontit osoitettiin meille, eikä kyse ollut "normaalista" tonttikaupasta, jolloin arvioitaisiin yksinomaan tonttia koskevien tietojen oikeellisuutta.

Myös välipuheet joita kävin juuri kyseisen asian tiimoilta osoittavat, että hyvityslausekkeen tarkoituksena on alunperin ollut tasoittaa nimenomaan kaikkien tonttien välisiä eroja arvaamattomissa kuluissa. Pelättiinkö sitten, että osa tonteista ei kelpaisi muutoin kenellekään? Luultavasti.

Meillä paalua meni vajaa 300m ja kustannus oli 7800 e.

Rakentaminen on näköjään kovaa peliä, siksi meidän rakentajien/rakennuttajienkin pitää puolustaa etuamme. En halua mestaroida, mutta 20t€ paalutuskuluilla minä laittaisin hyvitysasian vireille.

Sami.

Lähettäjä: Jouni Ikonen

Lähetetty: 22.10.2014 11:28

Vastaanottaja: Anne Cervantes

Kopio:

Aihe: Re: HSY:n tilannepäivitys



Laura Kröger <kroger.laura@gmail.com>

Fwd: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Sami Vuorinen

Vast. ott.:

20. lokakuuta 2014 10.27

Hei Laura,

Nimenomainen kohta hyvityksen saamisesta liittyy useimmista kauppakirjoista. Itse vaadin kyseisen selvennyksen omaan kauppakirjaamme.

Ohessa tiedoksesi sähköpostiviesti, joka vahvistaa, että kyseinen tontinluovutusoppaan kohta koskee kuitenkin kaikkia tontteja riippumatta siitä, onko hyvitysmahdollisuutta erikseen kirjattu kauppakirjaan tai ei.

Sami.

Lähetetty iPadista

Välitetty viesti:

Lähettiläs: Pöyhönen Pekka

Päiväys: 5. joulukuuta 2013

Vastaanottaja: Sami Vuorinen

Kopio: Velling Maija <

Aihe: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Hei,

Viittaan juuri tuohon marraskuiseen maaperäselvitykseen. Olet aivan oikeassa siinä, että tontinluovutusoppaassa on todella mainittu vielä tontinomistajan tekemän tarkemman maaperätutkimuksen perusteella mahdollisuus hinnanalennukseen poikkeuksellisen suurista perustamiskustannuksista.

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. Se, minkä suuruinen hinnanalennus ja millä perusteilla tällaisessa tilanteessa mahdollisesti myönnettäisiin, jäisi myöhemmän arvioinnin varaan.

Lähtökohtaisesti, ellei kauppakirjassa muuta sovita, tontinluovutusoppaassa luvutut seikat tulevat sitoviksi kauppakirjan allekirjoituksella – kauppakirjassahan on viittaus tontinluovutusoppaaseen tonttia koskevana asiakirjana. Tulimme joka tapauksessa siihen tulokseen, että kanssanne tehtävään kauppakirjaan voidaan lisätä tästä tontinluovutusoppaan kohdasta nimenomainen viittaus:

Asunomessualueen tontinluovutusoppaassa otsikon "Tonttien rakennettavuus ja perustamistapa" alla on maininta: "Mikäli tarkemmassa maaperätutkimuksessa ilmenee alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan tontin kauppahintaa alentaa huomioimalla perustamisesta aiheutuneet lisäkustannukset."

Tämä ei sinänsä muuta sopimuksen sisältöä, vaan yksinkertaisesti vahvistaa oppaassa mainitun mahdollisuuden.

Toivottavasti tämä ratkaisu rauhoittaa mieltänne tältä osin! Liitteenä vielä tämän kohdan sisältävä kauppakirjaluonnos.

Ystävällisin terveisin,

Pekka Pöyhönen

HSY:n vastaus reklamaatiooni:

Hei,

Lähetämme teille uuden laskun liittyen reklamaatioonne laskusta 2202945. Laskusta vähennetään kolme lisämetriä, koska tonttijohdon pituus oli mitattu pisimmän johdon (tässä tapauksessa hulevesiviemärin mukaan), vaikka ohjeemme on laskuttaa lyhyimmän pituuden mukaisesti.

Ennakkoon rakennettujen tonttijohtojen hinnoittelu on ollut HSY:ssä selvästi liian alhainen, eikä se ole kattanut niiden rakentamisesta HSY:lle aiheutuneita kustannuksia. Korotuksella hinta on nostettu oikealle tasolle. Hinta on edelleen halvempi kuin monessa muussa Suomen vesilaitoksessa, eikä sitä voida pitää kohtuuttomana. Valitettavasti hintojen korotusvaiheessa tulee väistämättä tilanteita, jossa myöhemmin rakentaneet joutuvat maksamaan enemmän kuin aiemmin hankkeensa aloittaneet. Koska kiinteistön rakentaminen on pitkä prosessi, sisältyy siihen aina riskejä kustannusten kohoamisesta. Vesihuoltolain mukainen maksujen tasapuolisuus ei tarkoita sitä, etteikö maksut voisi muuttua eri aikoina.

Reklamaatio ei vapauta asiakasta laskun määräaikaisesta maksamisesta. Voitte halutessanne saattaa erimielisyyden kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö
puh: 09 1561 3864
gsm: 050 3121 668
Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa
Postiosoite: PL 380, 00066 HSY

Asiakas:
Laura Kröger

Kivikirveenkuja 3 G 77
01600 Vantaa

Reklamaatio Vantaan Kivistön asuntomessualueen vesi- ja viemäriiliitoksista

Reklamaatio laskusta numero 2202945

Vantaan asuntomessualueelle rakennetaan useita omakotitaloja, jotka on liitetty kuluneen kesän aikana HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Osalla tonteista liittymismaksut ovat kolmin tai nelinkertaisia viereisiin tontteihin verrattuna, kun laskutus toteutetaan HSY:n hinnaston (http://www.hsy.fi/vesi/Documents/Hinnat_sopimusehdot/HSYn_vesihuollon_hinnasto_2014_su_041213_web.pdf) mukaisesti. Euromääräisesti pelkät liittymismaksut ovat noin 3500€, kun joillekin tonteille suunnatut lisämetrikustannukset liikkuvat 10 000 € ja jopa 15 000 € luokassa.

Nämä kulut eivät ole olleet rakentajien tiedossa tonttia haettaessa, varattaessa tai ostettaessa. Sopimuksissa on ainoastaan viitattu kulloinkin voimassa olevaan hinnastoon, jota kuitenkin ei ole vielä tuolloin ollut olemassa. Myöskään tonttijohtokarttoja ei meille ole etukäteen toimitettu, jotta olisimme voineet tarkistaa tarvittavia metrimääriä. Näillä perusteilla ei voida olettaa, että kukaan tonttia hakiessaan, varatessaan tai ostaessaan olisi näihin kuluihin varautunut tai näistä ollut tietoinen. Nämä tiedot olisivat saattaneet merkittävästi vaikuttaa paitsi haettavaan tonttiin myös siihen olisiko hankkeeseen ylipäättään ryhdytty. Nämä kulut asettavat Kivistön alueen tontit suoraan täysin epätasa-arvoiseen asemaan. Tonttien alkuperäisenä hinnoitteluperusteena oli käytetty rakennusoikeusneliöiden määrää, joiden mukaan tontin hinta määräytyi. Näiden uusien kulujen myötä, tonttien hinnat muuttuvat merkittävästi niiden sijainnista riippuen. Runkolinjan viereen sattuneen tontin hinta pysyy ennallaan, kun taas kauemmaksi runkolinjasta arvotun viereisen tontin hinta nousee yli 10%.

Lähtökohtaisesti tämä eriarvoisuus perustuu Vantaan kaupungin tekemään vesi- ja viemäriverkoston suunnitelmaan. Kuitenkaan tätä suunnitelmaa tehdessä ei ole ollut tiedossa HSY:n hintojen nousu yli 300%:lla vuoden 2013 hinnoista. Suunnitelmaa tehdessä voimassa olleella hinnastolla kulut olisivat olleet merkittävästi järkevämät ja tonttien eriarvoisuus vähemmän räikeä.

HSY selvittää hintojenkorotuksensa perusteita lähettämässään vastineessa (liitteenä) ja viittaa siinä hintojen olevan linjassa todellisten kustannusten kanssa. Tämä saattaa pitää paikkansa haja-asutusalueella, jossa verkko rakennetaan nimenomaan jotakin tiettyä taloa varten. Tällaisessa tilanteessa, jossa yhdellä kertaa on rakennettu koko asuinalue ei kuitenkaan voida pitää millään muotoa mahdollisena, että samassa kaivussa tehtyjen viereisten tonttien todelliset kustannukset eroaisivat tuhansia euroja.

HSY viittaa vastineessaan myös vesihuoltolakiin, jossa erikseen mainitaan, että maksujen tulee olla kohtuullisia ja tasapuolisia, mitä ne tässä Kivistön tapauksessa eivät millään muotoa ole.

Vesihuoltolain 18. ja 19. pykälä ovat olennaisia tässä tilanteessa:

[http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010119?search\[type\]=pika&search\[pika\]=vesihuoltolaki#L4P](http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010119?search[type]=pika&search[pika]=vesihuoltolaki#L4P)

Hallituksen esityksen perustelut:

<http://finlex.fi/fi/esitykset/he/2000/20000085#idp2287040>

Liitteenä kaksi karttaa vesi – ja viemäriverkon suunnitelmista, jotka sain pyynnöstä ensimmäistä kertaa nähtäville sen jälkeen, kun olin jo saanut HSY:n laskun. Näistä kartoista näkyy kuinka räikeitä eroja eri tonttien välillä on liitosjohtojen pituudessa. Tiikerinsilmän runkoverkko olisi voitu suunnitella kiertämään Tiikerinsilmän (kuten se kiertää ainakin osan Rubiinikehää), jolloin jokainen tontti olisi ollut tasa-arvoisessa asemassa, sen sijaan suunnitelmassa on säästetty muutama metri runkolinjaa ja kustannukset kaadettu rakentajien niskaan.

Ystävällisin terveisin,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat
Laura & Pertti Kröger

Hei,

Toivottavasti tämä selkeyttäisi hieman rakentamismaksuasiasiaa, voin tulla vielä paikanpäälle käymään kartan kanssa! Laittakaa lisäkysymyksiä jos jäi jokin asia vielä epäselväksi!

Seuraavassa selvitystä rakentamismaksuista:

Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten vesihuoltolaitosten liittyessä 1.1.2010 toimintansa aloittaneeseen HSY – kuntayhtymään palvelumaksuhinnastot yhtenäistettiin. Hintoja on korotettu tämän jälkeen vain arvonlisäveromuutosten osalta. Vesihuollon toimiala päätti vuoden 2013 alussa perustaa työryhmän, jonka tehtävänä oli palvelumaksuhinnaston päivittäminen sisällön ja kustannusten osalta, huomioiden vesihuoltolain 18 §:n vaatimuksen maksujen kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta.

Tonttijohtojen rakentamismaksun todettiin alittavan selvästi todelliset kustannukset. Myös valtakunnallisesti verrattaessa nykyisen hinnan todettiin olevan selvästi alhainen. Hinnan päivitystä varten tilattiin ulkopuolinen selvitys Ramboll Oy:ltä tonttijohdon rakentamismaksun kokonaiskustannuksista ja lisämetrin hinnasta. Saatujen laskelmien perusteella uusi hinta asetettiin kustannusten aiheuttamisperiaatteen mukaan, vastaamaan vesihuollolle palvelusta aiheutuneita kustannuksia.

Tonttijohtojen rakentamismaksu peritään, jos yleiselle alueelle on rakennettu tonttijohdot valmiiksi ja liittyjä ottaa ne osaksi tonttijohtojaan. Maksu sisältää 1—3 johtoa (vesijohto, jätevesiviemäri ja sadevesiviemäri) samassa kanaalissa. Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu. Tonttijohtojen rakentamismaksun lisäksi peritään hinnaston mukainen vesijohtoliitosmaksu.

Laskuttaminen:

Uusilla alueilla, voi tonttien rajoilla olla valmiit tonttijohtojen päät, jotka on rakennettu tonttien rajoille varsinaisen kunnallistekniikan ja kadun rakennuksen yhteydessä. Ennakkoon rakennettavilla tonttijohdoilla vältetään jokaisen rakentajan uuden kadun auki repiminen, näillä kaivutöillä muiden rakentajien toiminnan häiritseminen sekä edullisemmat katualueen tonttijohtojen rakentamiskustannukset kun rakentaminen tapahtuu varsinaisen kadunrakentamisen yhteydessä eli asiakas säästää mm. kadunrakennekerroksien rakentamiskulut sekä asfaltointikulut.

Ennakkoon rakennetut tonttijohdot laskutetaan laskutushetkellä voimassa olevan HSY:n hinnaston mukaisesti. Ennakkoon rakennetuista tonttijohdoista laskutetaan seuraavasti:

- esim. tonttijohdon pituus on liitoskohdasta kadulla tontin rajalle 5 m,
- o laskutetaan hinnaston mukaan ”Tonttijohtojen rakentamismaksu (0-3m), sekä
- o seuraavat 2 metriä ”seuraavat alkavat metrit €/m”.

Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY

vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö

puh: 09 1561 3864

gsm: 050 3121 668

Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa

Postiosoite: PL 380, 00066 HSY



PL 300, 00066 HSY

Vastaanottaja
Pertti ja Laura KrögerLASKU
21.10.2014Laskun numero 2203211
Asiakasnumero 1132475
Sopimusnumero 12102139
KäyttöpaikkaSopimuskumppani tai ostaja
Pertti ja Laura Kröger

Lisätietoja puh. 0915613834

Sopimuksen viite: Vantaa

Tonttivesijoittolitus ja rakentamismaksu
Tiikerinsilmä 5, Vantaa
Käyttöpaikka 8004787

	määrä	a-hinta	Yhteensä
Vesijohtoliitostyö De40 (0-30m) 07.08.2014	1 kpl	1 113,00 e/kpl	1 113,00
Tonttijohtoon rakentamismaksu (0-3m) 07.08.2014	1 kpl	1 750,00 e/kpl	1 750,00
Tonttijohtojen rakentamismaksu, lisämetri 07.08.2014	9 m	700,00 e/m	6 300,00
Arvonlisävero 24 % 9 163,00 eurosta			2 199,12
Laskun loppusumma ilman alv:a			9 163,00
Laskun loppusumma			11 362,12

Viitenumero 60220 32115	Eräpäivä 11.11.2014	Maksettava 11 362,12
-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Laskua koskevat huomautukset tulee tehdä eräpäivään mennessä.

Myöhästyneestä maksusta perimme korkolain mukaisen viivästyskoron ja maksumuistutuksen lähettämisestä 5 euroa.

Yhteystiedot Asiakaspalvelu 09-1561 2110, avoinna arkisin 8.30-15.30, asiakaspalvelu@hsy.fi, www.hsy.fi	OVT-tunnus 0037227424191	Y-tunnus 2274241-9
---	------------------------------------	------------------------------

Saajan tilinnumero lottagarens talonnumero	IBAN Nordea Danske Bank Helsingin Op Pankki	FI24 1660 3000 0787 69 FI32 8119 9710 0020 41 FI55 5541 2820 0110 48	BIC NDEAFIHH DABAFIHH OKOYFIHH	
Saaja Mottagare	Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä			
Maksajan nimi ja osoite Betalarens namn och adress	Pertti ja Laura Kröger			
Alle- kirjoitus Underskrift	Maksettaessa käytettävä alla olevaa viitenumeroa.			
	Viitenro Ref.nr	60220 32115		
Tilitä nro än konto nr	Eräpäivä Fört.dag	11.11.2014	Euro	11 362,12

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.

Betalingen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.

PANKKI BANKEN

02
11



5.11.2012

KAUPUNGINHALLITUS

Dno KA 4365/2012/430

21 § Asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat

J-VN/LM-H/TH/MV/HY-L

Asuntomessutoimikunta on 24.9.2012 § 5 käsitellyt yrityspalvelujen valmistelemaa esitystä asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteiksi, -ehdoiksi ja -hinnoiksi. Toimikunnassa käydyn keskustelun pohjalta on periaatteet muokattu seuraavaan muotoon.

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Marja-Vantaalla. Kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt asuntomessualueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231000, joka ei ole vielä tullut voimaan valituksen johdosta. Kaupunginhallitus on 8.10.2012 päättänyt asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231400, jossa kumotaan osa ja muutetaan osa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 231000. Asemakaavassa nro 231000 on asuntomessualueelle osoitettu yhteensä 29 omakotitonttia (erillispientalojen korttelialue AO) ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231400 kuusi kaupunkipientalotonttia (asuinpientalojen korttelialue AP), joiden luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista on tarkoituksenmukaista tehdä oma päätöksensä. Asuntomessualueen tuottajamuotoisesti toteutettavien asuinpientalojen korttelialueiden AP, asuinrakennusten korttelialueiden A, atriumtalojen korttelialueen ATR sekä keskustatoimintojen korttelialueen C tonttien luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista tullaan tekemään erilliset päätökset.

Asuntomessualueen rakentaminen poikkeaa normaalista pientalorakentamisesta muun muassa kireän aikataulun vuoksi. Kaupungin luovuttamien erillispientalotonttien rakentamisvelvoiteaika on normaalisti kolme vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta. Messualueen rakennusten on oltava valmiita pihatöitä myöten ennen messujen alkua 12.7.2015. Kaupunki, Osuuskunta Suomen Asuntomessut ja jokaisen tontin rakentaja sitoutuvat allekirjoittamaan erillisen monikantasopimuksen, jossa määritellään erittäin tarkasti muun muassa rakentamisaikataulun lisäksi messuorganisaation asettamat ehdot.

Asuntomessualueen erillispientalotontteja on yhteensä 35 kappaletta. AO-kortteleissa 23172, 23173, 23176, 23177, 23178 ja 23179 tontteja on 29 kappaletta ja AP-korttelissa 23175 tontteja on 6 kappaletta.

Asuntomessualueen erillispientalotonttien toteuttajien haun on suunniteltu käynnistyvän joulukuussa 2012. Alustavan aikataulun mukaan haku päättyisi helmikuussa 2013 ja tonttinsaajien valinnat pyritään tekemään keväällä 2013. Tontinluovutusehdot on hyväksytty asuntomessujen laaturyhmässä 28.8.2012 ja asuntomessutoimikunnassa 24.9.2012.

Tonttien hinnoittelu

AO-tonttien (erillispientalojen korttelialue) hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliometri (Kh 13.2.2012 § 48). Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasosta, joten vuoden 2012 hintataso voitaneen pitää voimassa vielä vuonna 2013.

Luovutettavien AO-tonttien sijainti ilmenee liitteenä olevasta kartasta (liite 3.6) ja tonttien hinnat, pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteenä olevasta taulukosta (liite 3.7). 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.