



Oikaisuvaatimus asumisasioiden päällikön päätökseen koskien vuokratontin 92-14-11-16 omaksi lunastamista / AK

VD/4411/10.00.02.00/2024

AK/ER/HR/LT

Vuokraoikeuden haltija on tehnyt oikaisuvaatimuksen asumisasioiden päällikön päätöksestä § 16/2024. Asumisasioiden päällikön päätös on koskenut Vantaan kaupungin omistaman tontin 92-14-11-16 myyntiä kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Asumisasioiden päällikkö on päättänyt 17.9.2024 § 16 myydä Vantaan kaupungin omistaman AO-tontin kyseisen tontin vuokraoikeuden haltijoille. Alueella rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 700 €/km², ja tontilla on rakennusoikeutta 192 k-m², jolloin tontin myyntihinnaksi tulee 134 400 euroa.

Vuokraoikeuden haltija (myöh. *hakija*) on tehnyt asumisasioiden päällikön päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on päätösesityksen liitteenä. Hakijan mukaan asumisasioiden päällikön päätöksessä määritetty tontin myyntihinta ei vastaa tontin käypää markkinahintaa ja päätös on siten Vantaan kaupungin voimassa olevien maa- ja asuntopoliittisten linjausten vastainen. Lisäksi hakijan mukaan Vantaan kaupunki on loukannut asiassa hyvän hallinnon yhdenvertaisuusperiaatetta sekä luottamuksensuojan periaatetta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisemaan tontin kauppahinnaksi 588 €/k-m², jolloin tontin myyntihinnaksi tulisi 112 896 euroa.

Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön vastine oikaisuvaatimukseen:

Vantaalla, kuten yleisesti muissakin kaupungeissa ja kunnissa, rakennuspaikkojen maapohja arvotetaan sen mukaan, paljonko kiinteistöllä on rakennusoikeutta. Rakennusoikeudelle arvioidaan yksikköhinta, joka määrää yhdessä rakennusoikeuden määrän kanssa kiinteistön arvon.

Rakennusoikeuden arvon määrittämiseksi Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö on tilannut Newsec Advisory Finland Oy:ltä ulkopuolisen kiinteistöarvioinnin. Työn on tehnyt riippumaton auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) työryhmä, ja arvio on laadittu kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaisesti. Arvioinnissa ensisijaisena arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa. Markkinalähestymistavassa tontin rakennusoikeuden arvonmääritys perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin rakentamattomien tonttien kiinteistömuotoisiin kauppoihin kyseisellä alueella. Toteutuneiden kiinteistökauppojen kerrosneliö- ja kokonaishintoja on käytetty arvioitaessa tontin rakennusoikeuden hintatasoa. Arvonmäärityksessä on yksikköhinnan lisäksi huomioitu tonttikohtaisesti poikkeaminen ns. optimitontin ominaisuuksista, kuten tontin erityisen suuri tai pieni pinta-ala, puistoon tai viheralueeseen rajoittuminen, erityisen suuri rakennusoikeus, meluhaitta ja sijainti päättyvän tien päässä. Arviokirja käsittää kaikkien Vantaan kaupungin omistamien vuokrattujen erillispientalotonttien maapohjan arvioinnin. Hakijalle on toimitettu arviokirja siltä osin, kuin se koskee käsiteltävänä olevaa tonttia.

Oikaisuvaatimuksessa nostettiin esiin, että Variston alueella pientalotonttien keskihinta on ollut vuosien 2018–2023 välillä 113 000 euroa. Vaatimuksessa ei kuitenkaan ole huomioitu luovutettujen pientalotonttien keskimääräistä rakennusoikeutta, joka on ollut 159 k-m². Pientalotonttien keskihintaa ei siis suoraan voi verrata myyntipäätöksessä käsiteltyyn kiinteistöön, koska niissä on ollut keskimäärin rakennusoikeutta vähemmän kuin myyntipäätöstä koskevassa kiinteistössä, jossa rakennusoikeutta on 192 k-m². Vaatimuksessa esitetyssä pientalotonttien keskihinnassa 588 €/k-m² on siis tältä osin



laskuvirhe. Tontin arvo tulee määrittää rakennusoikeuden yksikköhinnan kautta, ei tonttien keskimääräisen myyntihinnan kautta.

Arviokirjan mukaan Variston alueella keskimääräinen hinta toteutuneissa erillispientalotonttien kaupoissa on ollut 713 €/k-m². Mediaanihinta on ollut 674 €/k-m². Newsec on arvioinut Variston alueella pientalotonttien rakennusoikeuden arvoksi 700 €/k-m². Tähän ovat vaikuttaneet sekä keski- että mediaanihinnat.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukainen kauppahinta perustuu ulkopuoliseen arvioon. Arviokirjasta ei ole löydettävissä sellaista virhettä, jonka perusteella tontin arvo olisi arvioitu väärin. Kaupunginhallituksen päätöksen 13.3.2023 § 12 mukaan vuokratut erillispientalotontit luovutetaan käypään markkinahintaan, eikä asumisasioiden päälliköllä ole tässä tapauksessa ollut perusteltua syytä päättää myydä tonttia arviokirjasta poikkeavalla hinnalla.

Kaupunkitilalautakunta 23.10.2024 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus vuokratontin 92-14-11-16 kauppahinnasta (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618

maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)