

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

OIKAISUVAATIMUS

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

[REDACTED]
oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen tarkoittaman tontin vuokramiehinä.

YHTEYSTIEDOT/PROSESSIOSOITE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OIKAISUVAATIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan, maankäyttö ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden, Maaomaisuuden kehittäminen ja **tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätös 286 § E, A1125-727**, koskien Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin [REDACTED] [REDACTED] vuokraamista oikaisuvaatimuksen tekijöille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075.

OIKAISUVAATIMUS

Vaadimme, että kyseessä oleva päätös oikaistaan siten, että:

Ensijaisesti

a) päätös kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi; ja

Toissijaisesti

- b) päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen sisältämän vuokran määrä korjataan yhdenvertaiseksi vastaamaan samaa tasoa, jonka Helsingin kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maavuokrasopimusten uusimiskierrosta ja Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulän alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhtenäistä vuokraperustetta; ja
- c) päätökseen ja sen liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen lisätään selvä tieto siitä, mihin ja miten määriteltyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan sopimukseen kirjattu vuokra perustuu (lisäys sopimustekstiin ja vuokran määrän perustavaa kerrosalaa osoittava pohjapiirros liitteeksi) ja mikä on täyden 100 %:n vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään; ja
- d) päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen sisältämät lainvastaiset, kohtuuttomat ja ristiriitaiset sopimuskohdat poistetaan ja/tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään lainmukaiseen muotoon; ja
- e) päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen sisältämän vuokran määrä ja pääkäyttötarkoituksenmukaisen tilan määrä korjataan määrittelemällä hallinnoimamme tontin

tonttityyppi ja pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala huomioiden O102a:ta uudempi rakennuslupapiirustus (25-1776-15-B) sekä yhdenvertaisesti muiden alueella tehtyjen päätösten kanssa; ja

- f) päätöksen liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen sisällytetään tieto siitä, miltä osin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen ja tonttityypin määrittämiseen käytettyjen rakennuslupakuvien tilanne ei vastaa todellisuutta ja mahdollisuus vuokran tarkistamiseksi alaspäin, mikäli vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

PERUSTELUT

- a) Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry ja tämän oikaisuvaatimuksen tekijä [REDACTED] tekivät 22.11.2018 kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle vaatien kaupunginvaltuuston päätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Kyseisessä valituksessa selvitetään perusteellisesti, miten kaupunginvaltuuston päätös on hallintolain, kunnallislain ja hyvän hallintotavan vastainen rikkoessaan monin tavoin erityisesti hallintolain edellyttämää yhdenvertaisuus- (tasapuolisuus- ja johdonmukaisuus), tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatetta vastaan. Koska kaupunginvaltuuston päätös, jolla vahvistettiin mm. hallitsemaamme tonttia koskevat vuokrausperusteet, on hallintolain ja kunnallislain vastainen ja se tehtiin lain vastaisessa järjestyksessä, siitä seuraa, että myös tontit-yksikön asuntotiimin tiimipäällikön ko. valtuuston päätökseen perustuva päätös on lainvastainen ja sellaisenaan kumottava. Toistamme kaikilta osin kyseisessä kunnallisvalituksessa esitetyt laillisuusperusteet ja yhdimme niihin.
- b) Päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, i) miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa (sitä koskevissa arviolausunnoissa) Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, ii) miten Helsingin kaupunginvaltuusto päätti sekä vuoden 2010 että vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla (kaupunginvaltuuston päätökset 25.3.2015 ja 29.4.2009) yhden yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä asetetaan kaupunginvaltuuston em. aiemmista päätöksistä poiketen, ilman asiallista ja hyväksyttävää perustelua, erilaiset vuokraperustetasot omakoti-, paritalo-, rivitalo ja (pien)kerrostalotonteille. Lisäksi Käpylässä sijaitseviin pientalotontteihin, eli meidän hallitsemaamme tonttiin, sovelletaan päätöksissä perusteettomasti korkeampaa vuokraperustetasoa kuin Koskelassa sijaitseviin pientalotontteihin. Erityisesti omakotitalotonttien, kuten meidän tonttimme, osalta edellä esitetty poikkeaminen johtaa perusteettoman korkeaan vuokraan suhteessa muihin kuin omakotitalotontteihin. Hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteet edellyttävät, että tällaista keinotekoista tonttityyppien uusjakoa ei ole perusteltua tehdä, vaan pientalotontteja tulee käsitellä entiseen tapaan yhtenäisesti. Tätä vaatimusta korostaa se, että yhdenvertaisuusperiaatetta on rikottu ja edelleen rikotaan laajalti kaupungin viranhaltijoiden nyt tekemissä tontinvuokrapäätöksissä johtuen siitä, että kaupunki ei kykene tasa-arvoisella, johdonmukaisella ja puolueettomalla määrittämään, mikä em. talotyypeistä milläkin tontilla sijaitsee ja miten sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on laskettava. Lopputuloksena Käpylän, Koskelan, Kumpulan ja Toukolan alueen tonteilla vallitsee nyt uusittavien vuokrasopimusten vuokranmäärittelyn suhteen täysimittainen epätasa-arvo ja suoranainen anarkia.

- c) Käsittämättömän alkeellisella tavalla päätöksestä ja sen liitteenä sen olevasta maanvuokrasopimuksesta puuttuu selvä tieto siitä
- i) mikä on tontinvuokran täysi määrä (100 %) tähän päivään indeksoituna,
 - ii) mikä on tontinvuokran perusteena oleva tonttityyppi/talotyyppi ja sen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ja
 - iii) lisäksi puuttuu rakennuspiirustus, jonka perusteella em. talotyyppi on määrätty ja kerrosala laskettu.

On mahdoton ajatus, että vuokrasopimus tehtäisiin 55 vuodeksi ilman näitä aivan keskeisiä tietoja. Ei riitä, että ko. asioita on jollain tasolla saatettu käsitellä aiemmin vuokramiehille lähetetyissä kirjeissä. Sellaisia itse sopimuksesta irrallisia tietoja tuskin on käytettävissä enää vuosikymmenten jälkeen, vuokralaisten vaihduttua ehkä useainkin kertaan.

- d) Päätökseen on liitetty maanvuokrasopimus, jota kaupungin puolelta esitetään vakiosopimuksena ja jonka sisällöstä kaupunki kieltäytyy edes neuvottelemasta. Ehdotettu sopimus on kuitenkin sellaisenaan varsin kelvoton: Se on laadittu sekavasti ja puutteellisesti. Sopimuksessa käsitellään samoja asioita useissa eri pykälissä, osin ristiriitaisesti. Sopimus sisältää tarpeettomasti ja sekavasti sekä uudisrakennustontin vuokraamista että vanhan vuokrasopimuksen uusimista koskevia määräyksiä. Toisaalta taas sopimukseen ei ole selvästi kirjattu kaikkia vuokrasuhteen kannalta olennaisia seikkoja (ks. yllä kohta c). Sopimukseen on myös muuten kirjoitettu ilmeisen epäloogista tekstiä.

Yhdenvertaisuuden vastaisesti määritellyn vuokraperusteen lisäksi päätökseen liitetty sopimus sisältää useita yksipuolisia ja vuokramiehen kannalta kohtuuttomia määräyksiä. Kaupunki tosiasiasa pakottaa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokramiehet allekirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokramiehille epäedulliset sopimukset. Sen vuoksi kaikkia näitä kaupungin nyt yksipuolisilla päätöksillään vaatimia sopimuksia on tällaisessa tilanteessa pidettävä oikeustoimilain 3. luvun säännösten nojalla pätemättöminä (ks. esim. KKO 2019:76 ja KKO 2012:40). Sopimuksen eräät kohdat myöntävät kaupungille korvauksettoman pakkolunastusoikeuden, mikä on vastoin perustuslain 15 §:ssä säädettyä omaisuuden suojaa ja pakkolunastuslain periaatteita. Kaupunki ei anna meille tai muille vuokramiehille edes neuvottelumahdollisuutta tai -oikeutta, vaan vuokramies pakotetaan hyväksymään miten kohtuuttomat ehdot tahansa, mikäli hän haluaa säilyttää kotinsa ja rakennuksensa omistuksessaan ja pitää voimassa sen hankintaan otetun asuntolainan. Kaupungin viranhaltijat ovat mm. ilmoittaneet, että koti kannattaakin mieluummin panna heti myyntiin kuin antaa tontin vuokrasopimuksen raueta, sillä kaupungin maksama lunastushinta tulee ko. ilmoituksen mukaan olemaan paljon markkinahintaa alhaisempi (siis vastoin voimassaolevaa sopimusta, sillä kaupungilla on nykyisen maanvuokrasopimuksemme päättyessä rakennuksen lunastusvelvollisuus käypään hintaan!). Jos kyseessä olisi rakentamattoman uudisrakennustontin vuokraaminen, tilanne olisi toinen – silloin vuokralaisehdokkaalla on aito valinnan vapaus joko hyväksyä tai hylätä ehdotettu sopimus, ilman mitään riskiä. Nyt esillä olevassa vanhan sopimuksen pidentämistilanteessa ei tontilla olevat rakennukset omistavalla vuokralaisella sellaista mahdollisuutta ole, vaan hänet pakotetaan alistumaan kaupungin sanelemiin ehtoihin.

Seuraavassa luemme pykälittäin päätökseen liitetyn maanvuokrasopimuksen keskeisimpiä yksipuolisia ja kohtuuttomia ehtoja, jotka tulee muuttaa tai poistaa. Samat muutostarpeet koskevat kaikkia nyt uusittavana olevia vanhojen asuntotonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia. Yhdenvertaisuuden vuoksi niiden kaikkien ehdot tulee muuttaa vastaavasti. Olisi kaupungilta erittäin lyhytnäköistä ja vastuutonta pakottaa vuokramiehet sopimukseen, jotka tuomioistuimet myöhemmin siviilikanteiden perusteella joutuisivat toteamaan pätemättömiksi.

Sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 § ja 22 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokramiehen käytettävissä olevan tontin kokoa (aina siihen saakka, että vuokramiehen käyttöön jäisi vain rakennuksen alla oleva maa-ala), vähentää tontin

muuta käyttöarvoa (sijoittamalla kaupungin toimesta tontille laitteita ja rakenteita) sekä tuhota tontilla olevat, vuokralaisen ympäristöystävälliseen energiaan investoimat laitteet (maalämpökaivot ja -laitteet). Kaiken tämän kaupunki voisi päätöksen osana olevan sopimuksen mukaan tehdä vuokralaista kuulematta, ilman mitään korvausta ja/tai vuokralaisen kustannuksella. Ainoastaan 15 §:ssä annetaan mahdollisuus siihen, että kaupunki voisi korvata jotain ”arvion mukaan”. Epäselväksi kuitenkin jää, kuka arvion laatii ja millä perusteella. Jos kaupunki vaatii näiden sopimuskohtien säilyttämistä, niihin kaikkiin on lisättävä kaupungin velvollisuus maksaa vuokralaiselle kaupungin itse päättämien/tekemien muutosten ja toimenpiteiden aiheuttamista menetyksistä ja vahingoista täysimääräinen korvaus.

Sopimuksen 17 § toistaa tarpeettomasti saman, joka on jo käsitelty 15 §:ssä. 17 § tulee sen vuoksi poistaa. Vastaavasti on sekaannuksen välttämiseksi poistettava myös 2 § ja 11 § 2 momentti, jotka koskevat vain rakentamattoman uudisrakennustontin vuokraamista.

5 §:ssä mainitun kiinnityksen pääomamäärä on kirjattava itse sopimukseen. Ei riitä, että sopimuksessa viitataan johonkin yli 20 vuotta sitten tehtyyn viranhaltijan päätökseen, jonka sisältöä ei kerrota. Kiinnityksen pääomamäärä voi sopimuksen muut ehdot huomioon ottaen vastata enintään 6 kk:n täysimääräistä vuokraa.

12 §:ään ja 22 §:ään sisältyvä tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee muuttaa niin, että ensi sijassa siinä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuunjakoa. Kaupunki ei ole tonttia aikoinaan vuokratessaan tehnyt tai esittänyt mitään selvitystä maaperän puhtaudesta-/pilaantuneisuudesta. On täysin kohtuutonta asettaa nyt kymmenien vuosien ja useiden vuokralaisten jälkeen tontin viimeisin vuokralainen automaattisesti yksin ensisijaiseen vastuuseen siitä, mitä tontilla mahdollisesti on tapahtunut kauan ennen hänen omaa vuokra-aikaansa.

8 §:ssä annettu kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiseen on epärealistinen lyhyt. Sen tulee olla vähintään kolme vuotta – erityisesti, kun otetaan huomioon kaupungin omassa vallassa oleva rakennuslupamenettely sekä meidän talomme sijainti suojelukaava-alueella, mikä osaltaan asettaa erityisiä vaatimuksia sille, millainen ja miten rakennettu uudisrakennus tontille voitaisiin rakentaa.

21 §:n mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulee olla molemminpuolinen. Saman molemminpuolisuuden tulee koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta.

Kaiken huippua kaupungin sopimuksella itselleen vaatimista yksipuolista oikeuksista taitaa edustaa 22 §. Sen mukaan kaupunki on vuokra-ajan päättyessä (siis 55 vuoden kuluttua) kyllä velvollinen lunastamaan tontilla olevat vuokralaisen omistamat rakennukset. Mutta lunastushinta olisi sopimusehdotuksen mukaan vain 60 % rakennusten sen hetken teknisestä nykyarvosta. Kun rakennukset Käpylässä, Koskelassa, Toukolassa ja Kumpulassa, meidän kotimme mukaan luettuna, ovat jo tänään 70-90 vuotta vanhoja, 60 % niiden teknisestä nykyarvosta päätynee ikävähennysten johdosta nollaan. Näitä kyseisen alueen rakennuksia, kuten meidänkin kotiamme, on kuitenkin jatkuvasti hyvin huollettu ja ylläpidetty sekä niiden laitteita ja rakenteita uusittu. Sen ja markkinatilanteen vuoksi meidän ja alueen muiden talojen käypä arvo on aivan jotain muuta kuin niiden ”tekninen nykyarvo”. Kaupunki kuitenkin pyrkii pakottamaan alisteisessa asemassa olevan vuokralaisen uuteen sopimukseen, jolla se voisi ryöstää itselleen tämän ehkä arvokkaimman omaisuuden ilman mitään korvausta. Nykyinen maanvuokrasopimus sitä vastoin asettaa kaupungille vastaavassa tilanteessa lunastusvelvollisuuden täyteen käypään markkinahintaan.

- e) Päätöksen 286 § E liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen määritetty tonttityyppi ja kerrosneliöt eivät vastaa todellisuutta hallinnoimallamme tontilla. Talossamme on

kaupunginvaltuuston päätöksen sekä kaupungin viranhaltijoiden vuokralaisille eri vaiheissa ja eri tavoin vahvistamien ns. täsmentävien määräysten perusteella tontinvuokramäärittelymielessä kolme asuntoa eli kolme asuntoa, joissa kussakin on omat ruuanvalmistus- ja pesutilat sekä oma välitön sisäänkäynti. Liitteessä 1 on asukastilaisuuksissa helmikuussa 2018 annetut määritelmät.

Pyydämme huomaamaan, että uusimmat rakennusluvut eivät ole koskeneet koko rakennusta. Nämä piirustukset eivät näin muutosalueiden ulkopuolisten tilojen osalta kaikilta osin vastaa todellista tilannetta. Tästä syystä esim. kaikkien ruuanvalmistustilojen vesipisteet ja pesutilat eivät näy piirustuksissa. Rakennusvalvontapalveluiden edustaja on 24.8.2018 tehdyssä katselmuksessa nähnyt talon pää- ja sivuasuntojen kaikki ruuanvalmistus- ja pesutilat. Tontit-yksikön edustaja ei ole suorittanut talossa katselmusta pyynnöstämme huolimatta.

Tontinvuokran määrittelyyn kaupunki on käyttänyt hallitsemamme tontin kohdalla seuraavia rakennuslupakuvia: 1. krs. 17.11.2016 (0102a), 2. krs. 13.12.2005 (ARK 30 02) ja kellari 20.12.1984. Rakennuslupaan 25-1776-15-B liittyen on Asuntotontit, tiimipäällikkö [REDACTED] le toimitettu 1. kerrosta koskeva pohjapiirustus 0102b (liite 2) 24.10.2019. Kyseisestä pohjakuvasta ilmenevät 1. kerroksen ruuanvalmistustilat (2 kpl) ja pesutilat (1 kpl). Saman pohjakuvan versio 0102c (liite 3) on lähetetty osoitteeseen tontti@hel.fi 4.11.2019. Rakennuslupapiirustukset 0102b ja 0102c eivät eroa toisistaan ruuanvalmistus- tai pesutilojen osalta.

Ruuanvalmistustilat

Olemme 29.12.2017 päivätyssä kirjeessä lähettämämme pohjakuviin merkinneet [REDACTED] huomioimatta jääneet hellakaluunit (2 kpl) sekä hellan. Vastaavat on tunnistettu useamman muun alueen talon planssista (esimerkiksi 220 § D). Toisaalta kaikissa tehdyissä päätöksissä ei asuntokohtaista ruuanvalmistustilaa ole edes edellytetty (esimerkiksi 218 § A, 146 § C). Ruuanvalmistustilojen vesipisteet näkyvät vuoden 1984 lupakuvassa. 1. kerroksessa sijaitsevat ruuanvalmistustilat (2 kpl) näkyvät rakennuslupan 25-1776-15-B pohjakuvassa 0102b.

Peseytymistilat ja WC:t

Talossa on kaikille kolmelle asunnolle omat pesutilat ja WC:t. Toisaalta kaikissa tehdyissä päätöksissä ei asuntokohtaista peseytymistilaa tai edes WC:tä ole edellytetty (esimerkiksi 102 § D, 102 § G, 250 § B, 291 § A). 1. kerroksessa sijaitseva peseytymistila (1 kpl) näkyy rakennuslupan 25-1776-15-B pohjakuvassa 0102b. Tontinvuokran määrittelyyn käytetyssä 2. kerroksen lupakuvassa näkyy puolestaan yksi peseytymistila.

Oma välitön sisäänkäynti

Kuhunkin kolmesta asunnosta on oma välitön sisäänkäyntinsä eli kuhunkin asuntoon pääsee kulkematta toisen asunnon kautta. Kaikissa tekemissämme päätöksissä välitöntä sisäänkäyntiä ei ole edellytetty (esimerkiksi 125 § D).

Suuressa määrässä päätöksiä (esimerkiksi 102 § I, 194 § I, 218 § A, 218 § B, 220 § C, 220 § H, 304 § E) tonttityyppi (tontit-yksikön käyttämä käsite) ja rakennuksen käyttötarkoitus (rakennusvalvonnan käyttämä käsite) eroavat toisistaan. Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla myöskään hallinnoimamme tontin tonttityypin ja käyttötarkoituksen ei voi edellyttää olevan yhteneviä. Hallinnoimallamme tontilla sijaitsevat sivuasunnot tulee huomioida, kuten ne on huomioitu mm. edellä listatuissa päätöksissä. Tonttityypin ja käyttötarkoituksen yhteneväisyyttä ei myöskään edellytetä valtuuston päätöksessä ja tontit-yksikön viimeaikaiset tulkinnat mm. [REDACTED]:n (käyttötarkoitus yhden asunnon talot, tonttityyppi paritalo) osalta osoittavat, ettei yhteneväisyyttä edellytetä.

Kuistit

28.8.2019 päivätyyn kirjeen mukana saimme perustelumuistion. Siinä todetaan, että umpikuistit lasketaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kaupunki ei kuitenkaan ole noudattanut

tätä periaatetta kaikissa tekemissään päätöksissä. Pääkäyttötarkoituksenmukaisiin tiloihin ei näin ollen myöskään hallinnoimallamme tontilla tule laskea umpikuisteja, koska vastaavia ei ole huomioitu esimerkiksi päätöksissä 145 § C, 213 § B, 220 § H. Näitä päätöksiä koskevien tonttien rakennuslupakuvissa (Arskan tilanne 19.10.2019) umpikuistit näkyvät.


Rakennuslupapiirustuksissa näkyvien, mutta pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi huomioimattomien umpikuistien lisäksi alueella on kymmenissä taloissa¹ umpikuisteja, joihin rakennuslupaa ei ole haettu. Jättämällä nämä umpikuistit huomioimatta, kaupunki saattaa rakennuslupavelvoitteensa hoitaneet vuokralaiset, joiden umpikuisteista vuokraa peritään, huonompaan asemaan kuin taho, joka on velvollisuutensa laiminlyönyt ja joka ei ole maanvuokrasopimusta uusittaessa ilmoittanut vuokranantajalle talonsa umpikuisteista.

- f) Päätöksen 286 § D liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa on vuokralaisen ilmoittama tieto siitä, miltä osin rakennuslupakuvien tilanne ei vastaa todellisuutta. Samaisen päätöksen maanvuokrasopimuksessa annetaan mahdollisuus vuokran tarkistamiseksi alaspäin, jos vuokralainen toimittaa rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Päätöksen 286 § D käsittelemällä tontilla olevassa rakennuksessa on mm. umpikuistit, joille ei ole haettu rakennuslupaa. Lupavelvoitteensa laiminlyöneelle vuokralaiselle kaupunki antaa viisi vuotta aikaa uusien rakennuslupapiirustusten toimittamiseen ja on maanvuokrasopimukseen kirjatun mukaisesti valmis tarkastamaan vuokraa alaspäin rakennuksen muidenkin tilojen osalta. Hallitsemallamme tontilla ei rakennuslupavelvoitteita ole laiminlyöty, mutta tilanne ei vastaa rakennuslupapiirustusten tilannetta. Tästä olemme ilmoittaneet vuokralaisille lähetetyn 2. kirjeen (vuoden vaihe 2017/2018) ohjeistuksen mukaisesti. Hallitsemallemme tontille on tehty tontit-yksikön ilmiannon perusteella Rakennusvalvontapalveluiden edustajan toimesta 24.8.2018 katselmus, jossa on todettu, että luvatonta rakentamista ei ole tapahtunut. Samalla rakennusvalvontapalveluiden edustaja on nähnyt talon ruuanvalmistus- ja pesutilat (molempia 3 kpl). Hän on myös kirjannut niiden olemassaolon valvontalakimies [REDACTED] [REDACTED]le 3.9.2018 lähettämäänsä sähköpostiin. Omakotiyhdistyksen asukastilaisuudessa 18.9.2017 tonttipäällikkö [REDACTED] esityksessä kerrottiin, että ”tarvittaessa voidaan järjestää katselmus”. Sama tieto toistettiin kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa helmikuussa 2018. Missään vaiheessa kaikille vuokralaisille lähetetyissä kirjeissä tai asukastilaisuuksissa ei vuokralaisia ole ohjeistettu päivittämään rakennuslupakuvia vaan meille vuokralaisille on jäänyt käsitys, jonka mukaan maanvuokra arvioidaan talon todellisen tilanteen mukaan, joka todennetaan katselmuksessa. Jos maanvuokra tontilla määritelläänkin vain ja ainoastaan rakennuslupapiirustuksista aiemmin annetusta informaatiosta ja muille tonteille tehdyistä päätöksistä (esimerkiksi 146 § C, 204 § A, 204 § E, 218 § A; liite 3) ja planssitulkinnoista (esimerkiksi [REDACTED] liite 4) poiketen, tulee myös rakennuslupavelvoitteista huolehtineille vuokralaisille, kuten allekirjoittaneille, antaa mahdollisuus päivitettyjen rakennuslupasuunnitelmien toimittamiseen vuokranantajalle viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alkamisesta. Mahdollisuus tarkistaa vuokraa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, on sisällytetty myös mm. päätöksiin 291 § D, 291 § E, 295 § A.

¹ Esimerkiksi päätökset 179 § E-F, 218 § G, 220 § H, 250 § B, 291 § H

Ottaen huomioon, että nykyisen maanvuokrasopimuksemme voimassaoloaika päättyy jo vajaan kahden kuukauden kuluttua, vaadimme, että tämä oikaisuvaatimus käsitellään kiireellisenä. Varaamme itsellämme oikeuden täydentää oikaisuvaatimusta, mikäli asuntotonttitiimin tiimipäällikön tekemät, omaa päätöstämme myöhemmät päätökset antavat aihetta täydennykselle.

Helsingissä, 4.11.2019



Liite 1 Asukastilaisuudessa annetut tiedot

Liite 2 Rakennuslupapiirustus 0102b

Liite 3 Rakennuslupapiirustus 0102c

Liite 4 Esimerkkejä tehdyistä päätöksistä ja planssitulkinnoista, joissa pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen määrittely ei perustu pelkästään rakennuslupapiirustukseen

Asukastilaisuus helmikuu 2018

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun rakennuksen kerrosalan mukaan (kalvo 22)

- Maanvuokraa peritään lähtökohtaisesti vain pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista (asuintilat, liiketilat ja niihin liittyvät tilat kulkuineen)
- Ulkopuolinen asiantuntija määrittelee maanvuokran perusteena olevat rakennusten kerrosalat osana valmistelua rakennuslupapiirustuksista
- Vuokralaiset ovat saaneet selvityksen maanvuokran perusteena olevasta rakennuksen kerrosalasta 2. infokirjeen mukana.
- 3 tontilla piirustukset puuttuivat, näillä tonteilla maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään katselmuksen perusteella
- Mikäli tontilta on tuore piirustus päätös, käytetään maanvuokran perusteena piirustus päätöksen mukaista kerrosalaa

Tontille rakennetun rakennuksen kerrosala maanvuokran perusteena (kalvo 23)

- Myös kohteen talotyyppi arvioidaan kerrosalan määrittämisen yhteydessä (tarvittaessa yhteistyötä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa)
- **Tarvittaessa voidaan järjestää katselmus**
- **Pohjana kerrosalan määrittelylle on ympäristöministeriön ohje kerrosalan laskennasta (ympäristöopas 72 vuodelta 2000)** sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamat käytännöt maanvuokraa määritettäessä.

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 1/6 (kalvo 29)

- Osalla vuokralaisista laskennassa ei ole käytetty uusimpia piirustuksia?
 - o Pyritty käyttämään uusimpia piirustuksia
 - o Rakennuspiirustusarkiston päivityksessä on viivettä ja arkisto myös päivittynyt selvitystyön alettua
 - o **Osa uusista piirustuksista koskee vain osaa rakennusta**, jolloin käytetty vanhempia piirustuksia
 - o Jos kohteesta on uudempia pääpiirustuksia, asiasta syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 2/6 (kalvo 30)

- Osalla alle 1 600 mm korkeat tilat laskettu kerrosalaan, osalle ei?
 - o **Alle 160 cm tiloja ei lasketa kerrosalaan, josta peritään maanvuokraa**
 - o Alle 160 cm tilat eivät aina ilmene lähtöaineistosta
 - o Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle
- Osalla kylmät ullakkokomerot laskettu kerrosalaan, osalle ei?
 - o Lämmittämättömät ullakkotilat eivät aina ilmene selkeästi piirustusaineistosta
 - o Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 3/6 (kalvo 31)

- Osalla kylmä kuisti laskettu kerrosalaan, osalla ei?

o Umpikuistit on laskettu mukaan kerrosalaan puolilämpiminätiloina
o Joissain tapauksissa piirustuksista ei ilmene, onko kuisti oellinen vai ei
o Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

- Osalla hormit laskettu kerrosalaan, osalla ei?

o Hormit kuuluvat kerrosalaan, elleivät ne sijaitse rakennusrungon ulkopuolella. Jos koko kerros on laskennallista kerrosalaa, ulkoseinien sisäpuoliset hormit ovat kerrosalassa mukana kokonaan. Kellarien ja ullakkokerrosten hormit ovat mukana kerrosalassa siltä osin, kun ne ovat kerrosalaan laskettavien tilojen seinärakenteen osana/rajaavat kerrosalaan kuuluvia tiloja.
o Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 4/6 (kalvo 32)

- Osalla kellarin pesutiloja ei ole huomioitu kerrosalassa, kun huoneistossa WC ja osalla kellarin pesutilat laskettu, vaikka kerroksissa on WC ja/tai kylpy- /suihkuhuone? Osalla sauna laskettu, osalla ei?

o Huoneistoa kohden tulee olla wc sekä suihku tai kylpyamme varsinaisessa kerroksessa, jotta kellarin pesutiloja ei lasketa kerrosalaan. (wc-istuimen yhteydessä oleva bidè-suihku ei yksin ole riittävä)

o Mikäli varsinaisissa kerroksissa asuinhuoneiston yhteydessä on useampia wc ja/tai pesutiloja, ne kaikki kuuluvat kerrosalaan

o Saunoista on otettu mukaan sekä pesu- että löylyhuone, löylyhuoneet ovat mukana kerrosalassa myös silloin, kun sauna sijaitsee kerroksessa

o Jos havaitsette virheitä, syytä ilmoittaa valmistelijalle

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 5/6 (kalvo 33)

- Talotyytit eivät vastaa todellisuutta?

o Talotyyppimääritelmät ovat tilastokeskuksen mukaan seuraavat

♣ erilliset pientalot: yhden ja kahden asunnon talot, paritalot ja muut erilliset pientalot

♣ rivi- ja ketjutalot: vähintään kolmen asunnon talot, jotka on kytketty toisiinsa

♣ asuinkerrostalot: luhtitalot ja vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin

o Jako omakotitalojen ja paritalojen välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan.

♣ Paritalo= kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin

♣ Omakotitalo= yksi asunto/asuinhuoneisto

o Asunto/ asuinhuoneisto määritelmä (1008/2017 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista):

♣ Keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä

Kerrosalan määrittämiseen liittyviä erityiskysymyksiä 6/6 (kalvo 34)

- Miten kaupunki varmistaa, että kerrosalatulkinnat ovat vuokralaisten välillä yhteneväisiä?

o Kerrosalamäärittely yhden asiantuntijatahon toimesta

o Tulokset käydään läpi kaupungin omasta toimesta

o Vuokralaisten omaehtoinen tarkistaminen

o Klinikka tontinvuokralaisille syksyllä 2018, jossa voidaan käydä läpi mm. kerrosalan määrittely

o Virheet ja puutteet pyritään korjaamaan

Esimerkkejä tehdyistä päätöksistä ja planssitulkinnosta, joissa pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen määrittely ei perustu pelkästään rakennuslupapiirustukseen

Päätökset

146 § C Tonttityyppi on paritalo, vaikka planssissa on vain yksi keittiö.

204 § A Pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi merkityllä alueella ei ole lainkaan pesutiloja ja planssissa näkyvät kellarin peseytymistilat on jätetty pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen ulkopuolelle.

204 § E Pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi merkityllä alueella ei ole lainkaan pesutiloja ja planssissa näkyvät kellarin peseytymistilat on jätetty pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen ulkopuolelle.

206 § E Pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi merkityllä alueella ei ole lainkaan pesutiloja ja planssissa näkyvät kellarin peseytymistilat on jätetty pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen ulkopuolelle.

218 § A Tonttityyppi on paritalo, vaikka planssissa näkyy vain yksi keittiö.

Planssitulkinnat

Planssi 30.9.2019 I Paritalon pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi merkityllä alueella (sininen värjäys planssissa) ei planssissa ole lainkaan ruuanvalmistus eikä pesutiloja kummassakaan asunnossa. Vain toisessa asunnossa on planssin mukaan WC. Kellarin tvättstugaa ei ole laskettu pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi, joten rakennuslupapiirustuksissa näkymättömien kerroksissa olevien pesutilojen olemassaolo on vuokranmäärittelyssä otettu huomioon.

Planssi 30.8.2017 Kerrostalon pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi merkityllä alueella ei planssissa ole missään asunnossa pesutiloja. Kellarin pesutupaa ei ole laskettu pääkäyttötarkoituksenmukaisiksi tiloiksi.