

## Kirjaamo Helsinki

---

**Lähetäjä:** [REDACTED]  
**Lähetetty:** tiistai 3. joulukuuta 2019 16:51  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Helsinki  
**Aihe:** Fwd: Maanvuokrasopimus [REDACTED]/Helsingin kaupunki  
**Liitteet:** [Untitled].pdf; Liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely.pdf

Oikaisuvaatimus

Pyydän ystävällisesti oikaisemaan päätöstä HEL 2019-002196T10010102 koskien maanvuokrasopimusta osoitteessa [REDACTED] 00600 Helsinki

Olin saanut aiemmin Helsingin kaupungilta ehdotuksen vuokrasopimukseksi, minkä olin hyväksynyt. Yllä mainitulla päätöksellä tuohon aiemmin hyväksymääni sopimukseen on lisätty 7 m2 koskien kylmää ulkokuistiamme/ viherhuonettamme.

Lisäys on perusteeton. Kaupunki on kerrosaloja laskiessaan ilmoittanut noudattavansa Ympäristöopas 72:n ohjeistusta, muutamien poikkeuksin. Kaupunki on ottanut kannan, jonka mukaisesti osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan rakennuksen kylmä, eristämätön viherhuone/ulkokuisti lasketaan kerrosalaan mukaan. Ympäristöopas 72:n mukaisesti ko tilaa tulee tulkita viherhuoneena. Ympäristöopas 72:n sivulla 25 on määritelty viherhuone.

” Viherhuone luetaan kerrosalaan. Viherhuoneeseen on yhteys sisältä. Viherhuoneella on parvekkeesta, avokuistista tai muusta lasitetusta tilasta poiketen ominaista, että lasitus on ulkoseinän omainen ja tila on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila.”

Merkille pantavaa tässä ohjeistuksessa on ”ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila”

Meidän viherhuoneeseemme lasitus on ulkoseinän omainen, mutta tila on kylmä ja eristämätön ja lämpötila ulkolämpötilan tasolla eli talviaikaan hyvin usein pakkasen puolella. Kyseessä ei siis ole ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila.

Kaupunki on perustellut viherhuoneen laskemista mukaan kerrosalaan mm. sillä, että ko huoneen kautta on kulku pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, mikä pitää paikkansa. Tällöin viherhuoneeseesta tulisi mielestäni laskea kerrosalaan mukaan vain se käytävän osuus, mikä johtaa pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin eli sisälle. Tässä tapauksessa siis 1 m2.

Kaupunki on myös perustellut ko tilan laskemista kerrosalaan sillä perusteella, että kyseessä on tuulikaappi. Määritelmän mukaisesti tuulikaappi on ensimmäinen tila huoneiston sisäänkäynnin jälkeen. Tuulikaappi estää vedon tunnetta oleskeluvyöhykkeellä asunnossa ulko-ovea avattaessa. Se parantaa myös lämpötaloutta; lämmintä sisäilmaa virtaa vähemmän ulko-ovea avattaessa. Tuulikaappi on muuntunut ajan myötä verannasta, sisäänkäynnin edessä olevasta lämmittämättömästä etutilasta. Tuulikaappi on siis lämmintä tilaa.


Pyydän poistamaan vuokrasopimuksesta nuo siihen lisätyt 7 m<sup>2</sup>.

Lisäksi pyydän oikaisemaan myös ilmeisen teknisen virheen koskien kellarissa sijaitsevia pesutiloja ja löylyhuonetta. Ympäristöopas 72:n mukaisesti kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat tulee laskea kerrosalaan. Kaupunki on laskenut kellarikerroksen kerrosalaan meidän sopimuksessa mukana olevaan sekä pesutilat että saunan löylyhuoneen. Rakennuspiirrustuksissa on selkeästi eritelty kellarissa sijaitseva pesutila ja löylyhuone toisistaan. Ympäristöopas 72:n mukaisesti (sivu 20) kerrosalaan ei kuitenkaan lasketa mukaan löylyhuonetta. Myöskään kaupungin minulle 28.11.2019 toimittamassa Ympäristöopas 72:n ohjeistuksen poikkeusluettelossa ei ole mainintaa, että löylyhuoneen osalta poikettaisiin Ympäristöopas 72:n ohjeistuksesta. Käsitykseni mukaan kaupunki ei ole huomionnut löylyhuonetta kerrosalana vastaavissa sopimuksissa, jos asunnossa on riittävät suihkutilat maanpäällisissä kerroksissa. Kaupunki ei ensinnäkään ole esittänyt mitään perustetta sille, miksi löylyhuone ylipääntensä vastoin kaupungin omia ohjeita lasketaan kerrosalaan. Kaupunki ei myöskään ole perustellut sitä, miksi löylyhuone yhdenvertaisuutta loukaten huomioidaan kerrosalana, jos suihku sijaitsee löylyhuoneen vieressä olevassa huoneessa kellarikerroksessa, mutta ei, jos suihku sijaitsee muualla rakennuksessa.

Pyydän oikaisemaan vuokrasopimustamme myös siis tältä osin, noin 6 m<sup>2</sup>.

Pyydän myös oikaisemaan arkkitehdin kellarin ulko-oven eteen piirtämän noin 1-2 m<sup>2</sup> suuruisen tilan kerrosalasta. Kyseinen ulkoportaan porrastasanne on avokuistin alla, kellarin ulko-oven edessä, mihin johtavat rappuset maan tasalta. Porrastasanne on talon ulkoseinien ulkopuolella. Tilan yllä olevaa sisätiloihin johtavaa porrastasannetta ei lasketa kerrosalaan. Samoin kuin em. porrastasanne on ulkoseinien ulkopuolista tilaa eikä sitä lasketa mukaan kerrosalaan niin tulee sen alla oleva ulkoseinien ulkopuolella oleva porrastasanne jättää huomioimatta kerrosalana.

Ystävällisesti,

  
vuokrasopimuksen osapuoli

Os. 