

OIKAISUVAATIMUS HEL 2019-003816 T 10 01 01 02

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta

helsinki.kirjaamo@hel.fi

PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Pohjoisesplanadi 11-13.

Oikaisuvaatimus koskee Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –yksikön Tiimipäällikön (asuntotontit) päätöstä HEL 2019-003816 T 10 01 01 02, kohta E [REDACTED]

1. **Päätöstä halutaan oikaista seuraavista kohden Asuntoalueen maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin 24. kaupunginosa (Kumpula), korttelin 24 [REDACTED] pinta-ala 504 m², [REDACTED]**
 - 1.5 **Vuokra:** Päätöksen mukaan perusvuosivuokra 218€ (1951 ind 100) eli 4253,18€/vuosi (2030-2075). 1.1.-31.2020 sopimuskauden alkaessa 50% alennettu vuokra 2121€. Vuokrauserusteena on käytetty 34€/kem².
 - 1.1. **Kohtuullinen ja yhdenvertainen hinta kaupungin mm. 2015 tekemiin päätöksiin alueella on 29€/k-m² (Liite 1: KHOKY:n ratkaisumalli)**
 - 1.2. **Maanvuokran perusteena oleva kerrosala 160k-m² on virheellinen, eikä vastaa kaupungin kaupunginvaltuuston (10.10.2018, §285, kohta 10) perustelumuiiston laskentatapaa. Oikea yhteenlaskettu kerrosala molemmista asuinhuoneistosta tontinvuokraa varten on 129,5 k-m², koska molemmista huoneistoissa on suihkut, jolloin kellarissa olevaa pesutupaa ei tule laskea tontinvuokran perusteeksi kerrosalaan.**
 - 1.3. **Kohtuullinen ja yhdenvertainen maanvuokra näin ollen on 2930,80€ täysimääräisenä 2030 alkaen, ja 1.1.-31.12.20 alennettuna (50%) on 1465,40€.**
 2. Yhdenvertaisuus ja tarkoituksenmukaisuus eivät toteudu tiimipäällikön päätöksissä
 3. Kaupunki toimii maanvuokrauksessa määräävässä markkina-asemassa
 4. Hyvän hallinnon periaatteet eivät kaikilta osin ole toteutuneet yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Perustelut

[REDACTED]
Kiistämme vuokraperusteiden hinnan, joka perustuu kaupungin valtuuston 10.10.2018 tekemään päätökseen, josta on tehty kunnallisvalitus Helsingin hallinto-oikeuteen 23.11.2018. Valitusta on lisäksi täydennetty 13.9.2019 (Diaarinumero 06504/18/2299).

- 1) **Tontinvuokran perusteena lasketut asuinkerrosneliöt (160k-m²) eivät vastaa todellisia, eivätkä kerrosneliöt ole myöskään Ympäristöopas 72 ohjeiden mukaisesti laskettu.** Olemme rakennusvalvonnan pyynnöstä ilmoittaneet heille, että molempien asuinkerrosten huoneistoihin on tehty pieniä muutoksia, jotka eivät rakentamisajankohta huomioiden ole vaatineet rakennuslupaa tai Z-lausuntoa. (Liite 2 lähetetty rakennusvalvontaan). Alkuperäisiin pohjapiirroksiin vuodelta 1935 verrattuna muutokset ovat seuraavat:
 - a. **Molemmissa asuinkerroksissa on peseyymistilat (suihkut ja wc), joten kellarikerroksen neliöitä ei tule laskea tontinvuokran perusteeksi (vrt. Kaupungin läfettämä kirje 23.12.2017 sekä katselmuksessa 16.12.2019 todettu suihkut, jolloin sinisellä väritettyä kellaritiloja ei tule laskea kerrosalaan tontinvuokraa määritettäessä. Kellari on matalaa korkeudeltaan 205-210 cm, puoliksi maanalaista tilaa, jossa pienet ikkunat. Ei täytä muutenkaan Ympäristöopas 72 vaatimuksia asuinhuoneista ja -tilasta.**

- b. **Myöskään hormeja ei tule laskea kerrosalaan.** Maanrakennuslain kerrosalalaskennan mukaan (MRL 812, 115§, 1.12.2017) teknisenä rakenteena hormia ei tule laskea kerrosneliöihin. Tämä päätös on ollut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimialan tiedossa jo tontinvuokrakorotusten valmisteluvaiheessa, koska kaupunki on myös asiasta lausunut lainvalmistelijoille. Erikseen huomautamme, että vanhoissa alun perin puulämmitteisissä taloissa hormit ovat paksuja (n 1-1,5 m² / kerros). **Siksi nämä neliöt tulee vähentää rakennuksemme kerroksen kerrosalasta.**
- c. **Toisessa on asuinkerroksessa tehty huonejärjestelyjä** niin, että molempiin asuinhuoneisiin on lisätty kevyet väliseivät keskellä olevan keittokomeron ympärille, huolehtien ilmanvaihdosta. Kantaviin rakenteisiin eikä ikkunoihin eikä julkisivuun ole puututtu. Vinojen katto-osuuksien kohdalla seiiniin on tehty osittain lämpöeristys energiasyistä, ja osa ovista on poistettu, mutta ullakotilat ovat edelleen varasto- ja vaatehuonekäytössä. Oheisesta pohjapiirrosliitteestä käy ilmi muutokset (Liite 2). **Ullakoiksi merkityjä tiloja ei näin ollen lasketa tontinvuokran kerrosalaan, kuten ei ole laskettu esim. [REDACTED].**
- e. **Yhdenvertaisuuden nimissä tulkinat pitää olla samanlaisia.**
- d. **Lopuksi vaadimme, että saamme päätöksen liitteeksi korjatut planssit eli väritetyt pohjapiirroset, miten laskettuihin kerrosneliöihin tontinvuokra perustuu.**

2) Muita oikaisuja päätökseen koskien sopimustekstiä:

- a. **6§** "Vuokralainen on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä."
Edellytämme, että tämä sama velvoite noudattaa asemakaavaa koskee sopimuksessa myös kaupunkiympäristön toimialaa, kun määritellään vanhojen talojen tontinvuokraperusteita. Nyt Koskelan, Kumpulän, Käpylän ja Toukolan suojelualueen asuinpientalotontit on jaettu vastoin asemakaavamääräyksiä omakoti-, pari-, rivi- ja kerrostaloiksi. [REDACTED] nyt määritetty paritaloksi, vastaavat 1920-30-luvulla rakennetut kahden huoneiston pientalot on saatettu määritellä omakotitalotonteiksi (mm. [REDACTED] Vuosikymmenien aikana talot ovat muuntuneet paritaloista omakotitaloiksi, ja päinvastoin, kerrostalot muuntuneet paritaloiksi jne. Kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit yksikön tiimipäällikön (asuntotontit) päätökset mm. 11.11.2019 päätöskohdat 322§ ja 321§ osoittavat, että samanlaisia taloja ei kohdella yhdenvertaisesti. Myös uudisrakennuksen [REDACTED] tiimipäällikön päätös 22.11.2019 336§ A-kohta) hinta on kohtuuton verrattuna esim. Koskelan vastaavaan tapaukseen vuonna 2015, osoittavat, että kaupunki ei kohtele tontinvuokralaisia yhdenvertaisesti. Samanlaisten talojen tontinvuokrissa saattaa olla yli tuhannen euron hintaeroja vuodessa. Viittaamme tässä erityisesti Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen tekemään perusteltuun ja asiantuntijalausuntoihin nojaavaan kunnallisvalitukseen Helsingin hallinto-oikeuteen (HO diaarinro 06504/18/2299).
- b. **8§** On kohtuuton vaatimus suojelualueella rakentaa palaneen tai muuten tuhoutuneen puutalon tilalle uusi vastaavanlainen puutalo Suomen olosuhteissa sopimuksen purkuehdon uhalla.
Vaadimme, että sopimuksen kohtaa suojelualueen vuoksi kohtuullistetaan vähintään 3-5 vuoteen, koska suunnittelut, luvat valituksineen kestävät helposti jo tuon 2 vuotta. Esim. [REDACTED] purettu talo, tontti on ollut tyhjänä pian kaksi vuotta, ennen kuin rakennustyöt pääsivät alkuun. Ks. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit yksikön tiimipäällikön (asuntotontit) päätökset mm. 22.11.2019 päätöskohdat päätös 336§ A-kohta. Sama viiden vuoden aika on kirjoitettu myös sopimuksen 27§:n kohdalle pienien mahdollisten muutosten osalta.

- c. **22§** On kohtuuton vaatimus vuokralaiselle allekirjoittaa sopimus, että kun **suojelualueella olevaa rakennusta ei saa ensin muuttaa ja sitten kaupunki maksaa vain teknisen arvon vanhoista laudoista** tai saa jopa korvauksetta itselleen. "Kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat rakennukset vuokra-alueen tultua **sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi. Lunastusta maksetaan 60% rakennusten teknisestä nyk्यarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.**" Ja että "Mikäli rakennusta ei saa purkaa suojelumääräysten tai muun syyn vuoksi, vuokralainen on tällöin velvollinen luovuttamaan rakennuksensa korvauksetta vuokranantajan omistukseen."
- Kohta "teknisestä nyk्यarvosta" on muutettava muotoon "laskennallisesta käyvästä nyk्यarvosta" tai "laskennallisesta markkina-arvosta".** Sama koskee muitakin kohtia, joissa kaupunki omilla päätöksillään päättää olla jatkamatta vuokrasopimusta, on kaupunki velvollinen käypään hintaan lunastamaan vuokralaisen omaisuuden tontilla.

Perustelu: Kaupunki on nyt vuokraperustetta määritellessään ottanut huomioon talon myyntiarvon (ks. Catellan ja Reaalin raportit). Näitä kaupunki on käyttänyt asiantuntijoina määrittäen käypää arvoa tontille ja sen pohjalta tontinvuokraa 4% tuottovaatimuksella. Lunastushintana tulee olla yleisten laskentaperusteiden mukaisesti samalla tavoin määritetyt käyvät arvot, joilla kaupunki on veloitettu lunastamaan rakennukset, jos vuokrasopimusta ei voida jatkaa. Jos tämän pykälän tontinvuokralaiset joutuvat pakotettuna allekirjoittamaan, on selvää, ettei talojen kunnostukseen kannata satsata ainakaan viimeisinä vuosikymmeninä, jos pelkona on, että kaupunki voi lunastaa ne rakennusten tekniseen arvoon.

- 3) Kaupunki käyttää maanvuokrauksessa määräävää markkina-asemaansa väärin**
Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ja muut hakijat ovat pyytäneet Kilpailu- ja kuluttajavirastoa (KKV) 5.2.2019 tutkimaan, käyttääkö Helsingin kaupunki väärin määräävää markkina-asemaansa, kun se vuokratessaan omistamiaan tontteja asuntokäyttöön perii kilpailullisia hintoja korkeampia hintoja ja asettaa muita kohtuuttomia ehtoja, joita kilpailluilla markkinoilla ei olisi. Kaupunki harjoittaa liiketoimintaa, kun se harjoittaa tontinvuokrausta, jolla se pyrkii saavuttamaan maksimaalista taloudellista hyötyä, asuntotonteilta jopa kohtuutonta hyötyä. Kaupunki on asettanut tontinvuokrauksen liiketoiminnalleen selkeän neljän prosentin tuottotavoitteen. Yhdymme KKV:lle tehtyyn tutkintapyyntöön, ja pyydämme kohtuullistamaan tuotto-odotuksen 4% sijaan 2-3 prosenttiin, kun mm. Helsingin seurakuntayhtymä on tehnyt Lehtisaaren tapauksen kohdalla.

4) Hyvän hallinnon periaatteet

Hyvän hallinnon periaatteina eli hallinnon oikeusperiaatteina pidetään seuraavia viittä hallintolain 1§:än ja 6 §:än perustuvaa periaatetta, jotka on todettu laissa ja sitä koskevassa hallituksen esityksessä (HE 72/2002):

- Yhdenvertaisuusperiaate
- Tarkoitussidonnaisuuden periaate
- Puolueettomuusperiaate
- Suhteellisuusperiaate
- Luottamuksensuojaperiaate

Em. hallinnon oikeusperiaatteet koskevat kaikkea hallintoelinten toimintaa/viranomaistoimintaa sen muodosta ja sisällöstä riippumatta. Kuten kunnallisvalituksessa Helsingin hallinto-oikeudelle (diaarinro 06504/18/2299) on esitetty, Helsingin kaupungin voidaan katsoa kaupunginvaltuuston päätöksellä ja siihen liittyvässä valmistelutyössä loukanneen useita edellä mainittuja hallinnon oikeusperiaatteita.

Tasapuolinen kohtelu tarkoittaa, että samanlaisia tapauksia on kohdeltava samalla tavoin, erilaisia tapauksia niiden eroavuudet huomioon ottaen (tässä vertaamme keskenään mm. [REDACTED] jne. taloja sekä [REDACTED] taloja). Tasapuolinen kohtelu ei näytä toteutuneen tehtyjen päätösten valossa.

Johdonmukaisuusvaatimus edellyttää, että samanlaisissa asioissa on yleensä noudatettava samaa menettelyä ja johdonmukaista ratkaisulinjaa. Epäyhtenäinen tai muuten epä johdonmukainen päätöksenteko viittaa muiden kuin asiallisten perusteiden vaikutukseen. Vakiintuneen käytännön muuttaminen on kuitenkin aina perusteltava. Kaupunki ei ole pystynyt perustelemaan esim. mihin oletus alueen kohonneesta ns. omakotitalojen (asuinpienalojen) hinnasta perustuu. Vrt. tontinvuokrasopimusten uusimiskierroksilla v 2010 ja 2015 tehdyt päätökset. Liitteenä Omakotiyhdistyksen asiantuntijalausuntoihin sekä KKL:n ym. hintatilastoihin perustuva ratkaisumalli (Liite 1). Kuten kunnallisvalituksessa (06504/18/2299) Helsingin hallinto-oikeudelle perustellaan, johdonmukaisuus ei toteudu tällä tavoin nimetyillä talo- ja /tai tonttityypeillä ja kerrosalan määrityillä:

Kaupunginvaltuuston ja nyt päätösvaltaa käyttävän tiimipäällikön päätöksessä on, vastoin valtuuston aiemmin tekemiä päätöksiä jaettu pienalotontit kolmeen ryhmään ja määrätty kullekin ryhmälle omat vuokrausperusteet ja vuokrat. Tätä jakoa ei ole tehty objektiivisella tavalla perustellusti. Se johtaa tällä alueella yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen, käytännössä mielivaltaiseen tilanteeseen, koska

- (i) jako on kohdistettu perusteettomasti tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys;
- (ii) valtuuston päätöksessä määritellään eri tonttityypit tavalla, jota ei pystytä käytännössä soveltamaan; ja
- (iii) valtuuston päättämän määritelmän perusteella Alueen keskenään samanlaisilla tonteilla sijaitsevista ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla – ja käytännössä myös on – kaikkien kolmen eri pienalotyypin asuintaloja.

Kohdassa 1 mainittu esimerkit talojen tyyppiluokituksessa, kerrosalojen laskennassa sekä yksityiskohtaisemmin kuistien, ns. ullakotilojen ja vinojen katto-osuuksien laskennassa on huomattavia eroja vuonna 2019 tiimipäällikön tekemissä päätöksissä. Päätöksiä on muutettu sitä mukaa, kun yksittäisiltä tontinvuokralaisilta on tullut tietoa alueen talojen rakenteellisista ratkaisuista, joita on tehty pääsääntöisesti lupapiirrosten mukaisesti 80-90 vuoden aikana. Kutakin tontinvuokralaista on käsitelty asianosaisjulkisuuden näkökulmasta, eikä riittävän selkeitä yhtenäisiä julkisia ohjeita ole jaettu eikä päätöksiä tehty. Tämän vuoksi tontinvuokralaiset ja myös osittain heitä edustanut Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys on joutunut toistuvasti kysymään hyvin yksityiskohtaisia kysymyksiä viranomaisten tulkinnoista.

Valtuuston päätös pyrkii perustelemaan uusien tonttityypikategorioiden ja sen mukaisten erilaisten vuokrausperusteiden käyttöä nimeämällä keinotekoisesti tontit em. eri tonttikategorioiden tontilla tällä hetkellä sijaitsevan rakennuksen tyyppin perusteella. Tämä menettely on perusteeton, epäobjektiivinen ja epälooginen: Tontin maapohjan arvoon (eli valtuuston päätöksessä käytettyyn rakennusoikeuden arvoon) ei voi eikä saa vaikuttaa se, millainen rakennus tontille on vuosikymmeniä sitten – tai myöhemmin - satuttu rakentamaan, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voi tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä. Kuten maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija [REDACTED] lausunnossaan (Ks. Kunnallisvalitus Hallinto-oikeudelle) toteaa, tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti

rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi. Kaupunki on vastauksessaan ilmoittanut, ettei se myy tältä alueelta tontteja. Joten kaupungin konsulttiraportteihin pohjaava laskennallinen hinta voidaan kiistää kohtuuttomana.

Yhdenvertaisuus ja johdonmukaisuus eivät myöskään toteudu, kun verrataan kaupunginvaltuuston päätöksessä tämän pientalovaltaisen suojelualueen tonttien vuokrahintoja aiemmin tehtyihin päätöksiin. Omakotitalotontin vuokrauserusteen mukainen "preemio" verrattuna alueella sijaitsevan kerrostalotontin vuokrauserusteeseen on peräti yli 37 %. Vastaava valtuuston päättämä preemio vuoden 2010 vuokrasopimusten uusimiskierroksella oli 21%, mikä vastaa muilla alueilla todettua todellista markkinahintojen eroa. Kaupunkirakenne on esim. Kumpulassa sekoittunutta eikä ole perusteltua esittää, että pari- ja omakotitalojen keskellä olevan kerrostalotontin maan arvo olisi noussut suhteessa olennaisesti vähemmän kuin sitä ympäröivien pientalotonttien.

Alueella tehtyjen omakotitalokauppojen hinnat kertovat vain rakennusten hinnasta, joka epäsuorasti kytkeytyy alueen yleiseen arvostukseen – ei tontin arvoon. Talon alla olevan maapohjan arvosta tai hinnasta nämä asuntokaupat eivät kerro mitään.

Koskelan suojellun erillispientalotontin vuokraamista koskeva kaupunginvaltuuston päätös 20.5. 2015, jonka mukaan ko. tontille rakennettiin omakotitalo uudisrakennuksena (suojelutontilla sijainnut alkuperäinen rakennus oli tuhoutunut tulipalossa). Kaupunginvaltuuston silloinen päätös vahvisti ko. tontin vuokraksi 36 euroa/k-m² (ind 100). Koska tontti vuokrattiin uudisrakennusta varten, vastaavanlaisen tontin vanhaa vuokrasopimusta uusittaessa vuokra olisi kaupungin noudattaman vakiintuneen periaatteen mukaan ollut 0,80 x 36 = 28,8 euroa/k-m². Tästä tasosta ei Koskelan eikä alueen muidenkaan omakotitonttien kohdalla ole ollut asiallista, perusteltua eikä johdonmukaista poiketa. Kaupungin päätöksen epäjohdonmukaisuutta kuvaa, että vastaavasti nyt 22.11.2019 tiimipäällikkö päätti, että [REDACTED] tuhoutuneen talon uudisrakennuksen tontinvuokra on peräti 46€/k-m² (Päätös 22.11.2019, § 336. Diaarinro HEL 2019-002196 T 10 01 01 02)

Tarkoitussidonnaisuusperiaate

Hallintolain 6§:n mukaan viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Periaate sisältää siten myös yleisen kiellon käyttää väärin mitä tahansa viranomaisen tehtäviin ja toimivaltaan kuuluvaa elementtiä.

Tarkoitussidonnaisuuden periaatteen vastaista on myös se, että viranomainen käyttää painostuskeinona tai muuten väärin erityisasemaansa, joka perustuu joko julkisen vallan yksinomaiseen käyttöoikeuteen, palveluntuottajan asemaan tai määräävään (markkina-) asemaan.

Valtuuston päätöksen ja kaupungin siihen liittyvän valmistelun voidaan katsoa loukkaavan tarkoitussidonnaisuuden periaatetta juuri edellä mainituin tavoin. Kaupunki on tonttien vuokralaisia vastaan väärinkäyttänyt painostuskeinona vahvaa erityisasemaansa sekä määräävää asemaansa ylivoimaisen suurena maanomistajana ja tonttimaan vuokraajana (Ks. Kanta-Helsingin Omakotiyhdistyksen ym. Tutkintapyyntö Kilpailu- ja kuluttajavirastolle 5.2.2019)

Puolueettomuusperiaate

Hallintolain sisältämän puolueettomuusperiaatteen tavoitteena on turvata luottamus hallintotoimien objektiivisuuteen ja riippumattomuuteen. Hallintotoiminta ei saa perustua epäasiallisiin tai hallintotoiminnalle muuten vieraisiin perusteisiin, kuten esimerkiksi julkisyhteisön erityisten taloudellisten etujen tavoitteluun (HE 72/2002).

Edellä esitetyn mukaisesti perusteella on ilmeistä, että kaupungin nimenomaisena päätavoitteena on ollut valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu hallinnon oikeusperiaatteiden noudattamisen kustannuksella.

Suhteellisuusperiaate

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen toiminta on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Hallituksen esityksessä (HE 72/2002) lausuttujen perustelujen mukaan viranomaisen toimen on oltava asianmukainen, tarpeellinen ja oikein mitoitettu sen tavoitteen kannalta, johon toimella pyritään. Hallituksen esityksen mukaan "Käytännössä suhteellisuusperiaate edellyttää, että viranomainen mitoittaa toimintansa *alimmalle* sellaiselle tasolle, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus."

Kuten yhdenvertaisuutta ja johdonmukaisuutta koskevista kohdista ilmenee, kaupungin toiminta ei ole mitään *oleellisilta osin* täyttänyt näitä laillisia vaatimuksia. Asiaan liittyvä valmistelu ja päätöksenteko on ollut sekavaa, ristiriitaista ja hapuilevaa. Erityisesti alueen pientalotonttien kohdalla on poikettu juuri päinvastaiseen suuntaan suhteellisuusperiaatteen sisältämästä alimman tarpeellisen toimenpiteen perussäännöstä. Alueen tontinvuokralaiset ja heitä laajasti edustanut Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys on esittänyt vuodesta 2012 lähtien kustannustehokkaita, yhdenvertaisuutta, puolueettomuutta ja suhteellisuutta edustavia näkökantoja ja vaihtoehtoja tontinvuokran määrittämiseksi nykyistä yleistä hintatasoa vastaavaksi. Näitä alueen asiantuntijoiden ja tontinvuokralaisten perusteluja näkökulmia ei ole valmistelussa juuri lainkaan huomioitu. Sen sijaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – yksikön perustelumuiotissa on esitetty lukuisia ilmeisen tarkoituksellisesti vääriä tulkintoja alueen enemmistön ja Omakotiyhdistyksen kannanotoista. Esimerkinä voi mainita mm. Tontit – yksikön tapa määrittää kerrosalat käyttäen kerrosneliometriä hyvin erimerkityksessä kuin laki määrittää (MRL 812/2017, 115§). Tämä on johtanut siihen, että päätöksiä tehtäessä on jouduttu muuttamaan yksittäisille vuokralaisille annettuja ohjeita pitkin matkaa (ks. Hallinto-oikeudelle tehty valitus 06504/18/2299, ja siihen tehty lisäselvitys 13.9.2019). Jo nyt on tontinvuokralaisille kerrottu, että kaikki oikaisuvaatimukset, vaikka ne olisi tehty jo kesällä 2019, käsitellään vasta sopimusten allekirjoitusten jälkeen, kun uusi vuokrasopimus on jo astunut voimaan 1.1.2020.

Luottamuksensuojaperiaate

Kuten edellä olevista esimerkeistä käy ilmi, asiaan liittyvä valmistelu ja päätöksenteko on ollut sekavaa, ristiriitaista ja hapuilevaa. Erityisesti alueen pientalotonttien kohdalla on poikettu juuri päinvastaiseen suuntaan suhteellisuusperiaatteen sisältämästä alimman tarpeellisen toimenpiteen perussäännöstä. Kun asiaa on valmisteltu asianosaisjulkisuuden näkökulmasta, jokaiselle kysyjälle on jouduttu vastaamaan erikseen ja yksilöllisesti. Tiedot ovat olleet keskenään ristiriitaisia. Esim. kaupunkiympäristön toimialalla tai Tontit-yksikössä ei ole tehty asiaa koskevia hallintopäätöksiä, josta olisi tiedotettu kaikille yhdenvertaisesti, vaan esim. "kerrosneliöiden" ja talotyypin määrittely perustuu suullisiin esityksiin, powerpoint dioihin ja erikseen pyydettyihin vastauksiin. Toimialan eri yksiköillä, kuten vuokrauksesta vastuussa olevalla Tontit-yksiköllä ja rakennusvalvonnasta vastaavalla Luvat ja palvelut -yksiköllä on jopa eri määrittelyt mm. kerrosneliön käsitteestä, suihkutilojen vaatimuksista ja niiden merkitsemisestä kaupungin arkistoihin. Käytännössä naapurit joutuvat neuvomaan toisiaan kunkin erikseen saamista ohjeista, jotka ovat keskenään ristiriitaisia ja jatkuvasti muuttuvia. Kerrosneliöiden määrittelyt ja laskentatavat vaikuttavat olennaisesti jälkikäteen näin määriteltävään rakennusoikeuteen ja siten tontinvuokran suuruuteen. Valmistelun aikana perustelut ja määrittelyt ovat muuttuneet, ja näin myös luottamuksensuojaperiaate eli luottamus viranomaisen päätöksenteon johdonmukaisuuteen horjunut.

Palveluperiaate, asioiden käsittely ja tarvittava selvitys

Hallintolaissa säädetään sellaisista menettelyllisistä vaatimuksista, jotka vaikuttavat olennaisesti yksityisen asemaan ja oikeussuojaan hallinnon päätöksenteossa. Näin varmistetaan puolueeton ja riittävän monipuolinen harkinta hallintoasiassa sekä edistetään asian ratkaisemista aineellisesti oikein. Oikeusturvan takeisiin kuuluu myös se, että päätöksenteon kohteena olevalle asianosaiselle taataan tosiasialliset mahdollisuudet oikeuksiensa ja etujensa valvomiseen.

Valmistelun aikana tästä palveluperiaatteesta on luovuttu, kun Tontit-yksikössä ei ole tehty sellaisia hallinnollisia päätöksiä tontinvuokran yleisperiaatteista, jotka olennaiselta osalta vaikuttavat asianosaisten yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun, mm. kun on esimerkiksi määritelty lähes mielivaltaisesti samanlaiset, alun perin 1920-30-luvulla sosiaaliarkkitehti [REDACTED] suunnittelemat Kumpulan ns. kahden asunnon asuin pientalot joko omakotitaloiksi tai paritaloiksi, ja annettu niille eri hinnat tai verrattu puisia kahdenkerroksen pienkerrostaloja kerrostaloihin (esim. [REDACTED]).

Osana viranomaisen selvitysvelvollisuutta on asianosaisten kuuleminen, jonka tarkoitus on asianosaisten oikeusturvan takaaminen sekä päätöksenteon tasapuolisuuden turvaaminen. Tämän vuoksi asianosaisella on oikeus saada tietoonsa täysin sama informaatio, joka on viranomaisen käytettävissä. Viranomaisen on esitettävä kaikki asiaan mahdollisesti vaikuttavat asiakirjat. Sen sijaan Tontit-yksikkö on merkinnyt salaiseksi keskeiset dokumentit, joihin talojen hinta-arviot, ja niiden pohjalta tontinvuokrat perustuvat. Tontinvuokralaisena olen [REDACTED] joutunut allekirjoittamaan salassapitosopimuksen saadakseni mm. keskeiset Catella Property oy:n ja Reaalia Managemnt oy:n arviolausunnot, joihin pääasiassa kaupunki tontinvuokran perustaa. Tämä on vaikuttanut merkittävästi asiasta käytävään julkiseen keskusteluun ja argumentointiin siitä, mikä on kohtuullinen ja yhdenvertainen hinta suojelualueen tonteille, jotka ovat loppuunjalostettuja. Asiasta on myös tehty valitus hallinto-oikeuteen (Ks. hallinto-oikeuden valitus diaarinro 08667/17/1203).

Oikeus oikaisuvaatimukseen perustuu [REDACTED] omistussuhteeseen [REDACTED] teistöön.

Helsingissä 17.12.2019

LIITTEET

Liite 1: Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry (KHOKY) ratkaisumalli

Liite 2: Ajantasainen pohjapiirros [REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]