

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
PL 10
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

OIKAISUVAATIMUS

Viite: 228§ Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Toukolan alueelta
HEL 2019-003816 T 10 01 01 02

Oikaisuvaatimus päätöksestä 228§ Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen Toukolan alueelta

Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

Me allekirjoittaneet vaadimme Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön asuntotontit-tiimin tiimipäällikön tekemää päätöstä tonttien pitkäaikaisesta vuokraamisesta Toukolan alueella oikaistavaksi seuraavalla tavalla:

- Tontin vuokran määritystä tulee korjata siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana enintään 29 €/k-m².
- Rakennuksen virheellisesti laskettu kerrosala tulee laskea siten, että se noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisiä käytäntöjä ja sen tulee olla enintään 111,5 k-m².

Perustelut päätöksen oikaisemiseksi

Johdonmukaisuuden ja tasapuolisuuden noudattaminen vuokratason määrittelyssä

Päätöksen perusteena oleva 10.10.2018 (285§) tehty kaupunginvaltuuston päätös vuokrausperiaatteiden määrittämisestä asettaa vuokratasot eriarvoiseen asemaan ja on epäjohdonmukainen verrattuna aikaisemmin tehtyjen vuokrasopimusten uusimiskierrosten vuokraehtoihin.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan vuokratasot koskien Toukolan, Käpylän, Kumpulan ja Koskelan alueiden pientalotontteja muodostuvat merkittävästi korkeammaksi kuin vuosien 2010 ja 2015 vuokrasopimusten uusimiskierroksilla määritetyt vertailukelpoiset vuokrat. Omakotitalotonttien kohdalla vuokratason nousu valtuuston uudessa päätöksessä on jopa noin 28 % (37 e/k-m² vs. 29 e/k-m², ind. 100), vaikka vuoden 2008 jälkeen omakotitalotonttien reaalihintataso ei ole pääkaupunkiseudulla noussut, vaan eräiden tilastojen valossa jopa laskenut. Ei ole perusteltua, että vuoden 2020 vuokrausperustehinta olisi vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyjä vuokrausperustehintoja korkeampi. Valtuuston päätös on perustunut kaupungin Catellalta ja Realialta pyytämiin arviolausuntoihin, jotka eivät anna riittävän luotettavaa ja objektiivista kuvaa Kantakaupungin pientalotonttien rakennusoikeuden arvon arvioimiseksi.

Valtuuston päätöksen perustelumuiotiossa kaupunki kertoo noudattavansa varovaisuusperiaatetta kiinteistöjen arvon määrittelyssä. Tasapuolisuutta ja varovaisuusperiaatetta noudattaen Toukolan pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään

Koskelan ominaispiirteiltään vastaavan pientaloalueen tasoa. Yhdenvertaisuuden, tasapuolisuuden ja johdonmukaisuuden periaatteen nojalla tulee päätöksessä tonttien pitkäaikaisessa vuokraamisessa Toukolan alueella ottaa huomioon esimerkiksi Koskelan suojellun erillispientalotontin vuokraamista koskeva kaupunginvaltuuston päätös 20.5. 2015, jonka mukaan tontille rakennettiin omakotitalo uudisrakennuksena (alkuperäinen rakennus oli tuhoutunut tulipalossa). Kaupunginvaltuuston silloinen päätös vahvisti ko. tontin vuokraksi 36 euroa/k-m², ind. 100. Vastaavanlaisen tontin vanhaa vuokrasopimusta uusittaessa vuokra olisi kaupungin noudattaman (mm. vanhan rakennuksen heikomman rakennustehokkuuden huomioon ottavan) käytännön mukaan ollut enintään 0,80 x 36 = 28,8 euroa/k-m². Tästä tasosta, joka vastaa vuoden 2010 vanhojen vuokrasopimusten uusimiskierroksen tasoa, ei Koskelan eikä Toukolankaan omakotitonttien kohdalla ole perusteltua eikä johdonmukaista poiketa.

Hyvän hallinnon periaatteiden noudattaminen kerrosalan laskennassa

Päätöksen perusteena olevassa kaupunginvaltuuston päätöksessä vuokrausperiaatteiden määrittämisestä todetaan, että ”Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrittämisessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua...”.

Kerrosalan laskennassa on virheellisesti jätetty noudattamatta MRL 113§ momenttia 1 ”Jäljempänä tässä laissa säädetään uuden...[rakennuksen] rakentamisesta. Rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan, mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a-117 g §:ssä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.” Edellä mainittu koskee siis myös 115§ kerrosalan määritelmää. Ympäristöopas 72:ssa vanhan rakennuksen kerrosalan laskemisesta on ohjeistettu kohdassa 3.4 ’Olemassa olevan rakennuksen kerrosala’. Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalveluilla ja asemakaavoituksella on hyvä asiantuntemus ja lakiin ja säädöksiin perustuva käytäntö vanhan rakennuksen kerrosalan laskemistavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (10980) on korttelimme 23916 rakennuksille osoitettu 150 k-m² rakennusoikeus ja n. 4 m olemassa olevaa rakennusta laajempi rakennusala. Kaavaselotuksen mukaan rakennuksen laajentaminen harjan suunnassa on mahdollinen lisärakentamistapa. Mikäli olemassa olevan rakennuksen kerrosala olisi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laskelman mukainen 139 k-m² jäisi rakennuksen laajentamista varten 11 k-m² rakennusoikeus, mikä vastaisi n. 0,7 m mittaista laajennusta harjan suunnassa. Tämä ei selkeästi ole ollut kaavoittajan lähtökohtana. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tulkinta johtaisi samalla vuokraamallamme tontilla perusteettomaan rakennusoikeuden vähenemiseen ja laajentamismahdollisuuksien kutistumiseen.

Rakennusvalvontapalveluiden valmistelmissa rakennuslupapäätöksissä kerrosala mm. Toukolan vanhojen rakennusten osalta on laskettu ympäristöopas 72:n mukaan oikealla tavalla siten, että kellarin pinta-alaa ei ole laskettu mukaan rakennuksen kerrosalaan. Tästä tuore esimerkki on Damaskuksentie ■■■■■ sijaitsevan erillispientalon laajentaminen, jonka rakennuslupapäätös on tehty 23.05.2017 (lupatunnus 23-1317-17-B).

Kaupunkiympäristön toimialan sisällä ei voi olla erilaisia tulkintoja kerrosalan laskentatavasta. Samaan tapaan kuin metri on saman mittainen rakennusvalvontapalveluilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla, tulee kerrosalan määritelmäkin olla yhtäläinen. Muu johtaisi mielivaltaan ja olisi täysin hyvän hallinnon periaatteiden vastaista. Valtuuston päätöksen perustelumuihistiassa ristiriitaa erilaisten tulkintojen välillä perustellaan hämmennystä herättävällä tavalla: ”Kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin

esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehtäessä...esimerkiksi ainoita pesutiloja ei voida jättää laskematta maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan vain sillä perusteella, että ne ovat 1920-luvulla rakennetun talon kellarissa, koska tämä johtaisi siihen, etteivät kaikki maksaisi maanvuokraa pesutilojen kerrosalasta.” Edellinen saattaisi pitää paikkansa, ellei itse päätöksessä nimenomaan olisi sitouduttu siihen, että ”sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella.” Kerrosalan määritelmää ei voi tarvehakuisesti ja mielivaltaisesti muokata, kuten ei muitakaan mitattavia yksiköitä. Tarpeellinen kerrosalan laskemisen tulkinta tulee kaupungin ja etenkin kaupunkiympäristön toimialan sisällä olla yhtenäinen ja johdonmukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Oikaisuvaatimuksen tekijöinä on nykyiset Damaskuksentie [redacted] (kiinteistötunnus [redacted]) vuokraoikuden haltijat [redacted], joita päätös 2285 Tonttien pitkäaikainen vuokraaminen asuntotarkoituksiin Toukolan alueelta koskee.

Helsingissä 1.9.2019

