



## § 362

### Oikaisuvaatimukset koskien Malmin lentokenttäalueen maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöstä

HEL 2018-004487 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Kimmo Kuisma. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Malmin lentoaseman ystävät ry:n oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Tontit –yksikön päällikkö on päätöksellään 5.12.2018 (65 §) päättänyt irtisanoa Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24319 päättämään 31.12.2019.

Irtisanomispäätös kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 1.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet



Malmin lentoaseman ystävät ry vaatii oikaisua Tontit –yksikön päällikön 5.12.2018 tekemään päätökseen (65 §), jolla Malmin lentokenttäyhdistys ry:n Malmin lentokenttäaluetta koskeva maanvuokrasopimus nro 24319 irtisanottiin päättymään 31.12.2019. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

1

Kaupungin ilmoittama irtisanomisperuste ei ole todellinen ja on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä kaavoitustilanne huomioiden;

2

Malmin lentoaseman alueella on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto, kunnes vireillä oleva rakennussuojeluasia on päättynyt;

3

Irtisanomispäätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa, se loukkaa hallintolain 31 §:n selvitysvelvollisuutta sekä rikkoo kilpailulain 30 a §:n säädöksiä.

Operaatioilla mitattuna lentokenttäyhdistyksen hallinnoima Malmin lentoasema on suora kilpailija julkisomisteiselle Finavia Oyj:lle. Irtisanomispäätöksellä on siten merkittävä välillinen vaikutus Suomen yleisilmailun kilpailutilanteeseen. Jos irtisanomispäätös jätetään voimaan, tulee se perustella hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa myös kilpailulain osalta, jotta 30 a §:n mukaisten edellytysten olemassaolo voidaan todeta sekä kansallisesti että alueellisesti.

Liikenne- ja viestintäministeriön vuonna 2014 laatiman selvityksen perusteella Malmin toimintoja ei voida sijoittaa muille lentoasemille edes harrasteilmailun osalta. Selvityksessä ei käsitelty muuta yleisilmailua. Päätöstä, jolla on merkittävä välillinen vaikutus useisiin lentokoulutusyrittäjiin sekä koko ilmailualan kilpailutilanteeseen, ei voida tehdä ilman kattavia selvityksiä hallintolain 31 §:n selvitysvelvollisuutta rikkomatta;

4

Kaupungin menettely on hallintolain 6 §:n vastaista, sillä viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.



Kunnan päätöksentekoa rajoittavat myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö.

Toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen irti-sanominen kunnan toimesta on poikkeuksellinen oikeustoimi. Asianosaisen oikeusturva ei voi toteutua päätöksessä, jota ei ole perusteltu ja jonka syrjivä olemus ei voida todeta;

5

Irtisanomispäätös on luonnonsuojelulain 5 a §:n ja ympäristöoikeuden varovaisuusperiaatteen vastainen. Malmin lentokentällä on erityisen suuret luontoarvot, jotka ovat turvatut lentotoiminnan jatkuessa. Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojatun heinäkurpan ja viheryökkösen Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka ja Euroopan unionin direktiivillä suojattujen lepakkolajien vakiintunut havaintopaikka. Em. lajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaan vahinkoa. Lentokentän alueella ei voida, luonnonsuojelulaki huomioiden, harjoittaa sellaista toimintaa, jossa liikutaan huomattavissa määrin kentän viheralueilla siten, että ne voivat vahingoittua ja

6

Kaupungin menettely on rikkonut kuulemisperiaatetta ja päätös on siten lainvastainen. Viranomaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu Malmin lentokenttäyhdistys ry:tä, johon päätöksellä on välitön vaikutus eikä alueen toimijoita, joihin päätöksellä on vähäistä suurempi välillinen vaikutus.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 2.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Tontit –yksikön päällikkö on päätöksellään 5.12.2018 (65 §) päättänyt irtisanoa Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24319 päättymään 31.12.2019.

Irtisanomispäätös kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 1.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet



\*\*\*\*\* vaatii oikaisua Tontit –yksikön päällikön 5.12.2018 tekemään päätökseen (65 §), jolla Malmin lentokenttäyhdistys ry:n Malmin lentokenttäaluetta koskeva maanvuokrasopimus nro 24319 irtisanottiin päätymään 31.12.2019. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja palauttaa asia uuteen käsittelyyn seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

1

Päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä;

2

Kaupungin etu puoltaa maalueen vuokraamista toistaiseksi voimassa olevin, pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, kunnes alueen käyttötarkoitukseen liittyvät kysymykset on ratkaistu lainvoimaisesti;

3

Päätöksen perustelut ovat puutteelliset.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 3.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Malmin lentokenttäyhdistys ry:n oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Tontit –yksikön päällikkö on päätöksellään 5.12.2018 (65 §) päättänyt irtisanoa Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24319 päätymään 31.12.2019.

Irtisanomispäätös kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 1.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Malmin lentokenttäyhdistys ry vaatii oikaisua Tontit –yksikön päällikön 5.12.2018 tekemään päätökseen (65 §), jolla Malmin lentokenttäyhdistys ry:n Malmin lentokenttäaluetta koskeva maanvuokrasopimus nro 24319 irtisanottiin päätymään 31.12.2019. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi ottaa irtisanomispäätös uudelleen harkintaan ja että maanvuokrasopimuksen jatkamisesta käynnistetään neuvottelut Malmin lentokenttäyhdistyksen kanssa.

Malmin lentokenttäyhdistys ry on 17.4.2018 Helsingin kaupungille lähettämässään hakemuksessa pyytänyt neuvotteluiden käynnistämistä



maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi. Helsingin kaupunki ei ole vastannut hakemukseen. Malmin lentokenttäyhdistys on valmis toimimaan Helsinki-Malmin lentokentän operaattorina niin pitkään kuin lentotoiminta siellä on mahdollista.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on esityksen liitteenä 4.

Vastaukset oikaisuvaatimuksissa A – C esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 1.12.2016 (487 §) vuokrata Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) Malmin lentokentällä sijaitsevan alueen valvomattoman lentopaikan pitämistä varten sekä harraste- ja yleisilmailutoiminnan harjoittamista varten toistaiseksi 1.1.2017 alkaen yhden kuukauden irtisanomisajoin kuitenkin kauintaan 31.12.2019 saakka. Vuokralaiselle on toimitettu ote kiinteistölautakunnan päätöksestä.

Helsingin kaupunki ja vuokralainen ovat allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen 21.12.2016. Em. maanvuokrasopimuksen mukaan alueen vuokra-aika oli 1.1.2017 alkaen toistaiseksi, yhden kuukauden irtisanomisajoin. Maanvuokrasopimuksessa on kyse yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, jonka ehdot ovat molemmat sopimuskumppanit hyväksyneet. Vuokrasopimus tulee päättymään irtisanomisilmoituksen mukaisesti irtisanomispäätöksen johdosta tehdyistä oikaisuvaatimuksista huolimatta.

Tontit –yksikön päällikkö päätti 5.12.2018 (65 §) irtisanoa Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle vuokratun Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24319 päättymään 31.12.2019.

Vuokralainen on ollut tietoinen kiinteistölautakunnan päätöksestä 1.12.2016 (487 §) sekä päätöksen sisältämästä enimmäisvuokra-ajasta. Vuokralaisen tulee katsoa hyväksyneen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaessaan, että vuokrasopimus päättyy viimeistään 31.12.2019. Näin ollen vuokralaista ei ole ollut tarpeellista kuulla ennen sopimuksen irtisanomista. Vuokra-alueella operoivat yhdistyksen asiakkaat eivät ole kaupungin ja yhdistyksen välisessä maanvuokrausasiassa asianosaisia eikä maanvuokrasuhteen päättymisellä voida myöskään katsoa olevan välitöntä vaikutusta näiden toimijoiden etuihin, oikeuksiin eikä velvollisuuksiin.

Tontit –yksikön päällikkö on maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa päätöksessään 5.12.2018 (65 §) perustellut sitä vuokra-alueen ottamisella Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Malmin lentokentän alue on Helsingin yleiskaavan (2016) tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja rakennetaan 25 000 asukkaan



uusi kaupunginosa. Yleiskaavan toteuttamisohjelmassa (kaupunginhallitus 4.6.2018) Malmin lentokentän alue kuuluu yleiskaavan ensimmäiseen toteutusvaiheeseen.

Kaupunkistrategiassa 2017-21 ja nykyisessä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma / Kotikaupunkina Helsinki –ohjelma) on asetettu tavoitteeksi rakentaa 7000 asuntoa vuodessa. AM-ohjelmasta päättäessään kaupunginvaltuusto totesi (22.6.2016), että tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän alueella. Korkein hallinto-oikeus kumosi joitakin osia yleiskaavan hyväksymistä koskevasta Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikä lisää Malmin lentokentän alueen merkitystä kaupungin asuntorakentamisessa.

Malmin lentokentän alueen ensimmäisten asuinrakentamisen asemakaavojen (Nallenrinne ja Lentoasemankorttelit) laatiminen on vireillä. Nallenrinteen kaavaehdotus hyväksyttiin 4.6.2019 kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä. Malmin lentokentän alueella on jo kolme valtuuston hyväksymää asemakaavaa: lentoaseman suojeltavien rakennusten, terminaalien ja hangaarin asemakaavan muutos (Kvsto 16.1.2019) sekä Tattarisillan eritasoliittymän (Kvsto 7.11.2018) ja Fallkullan tilan (Kvsto 16.1.2019) asemakaavat. Lentoaseman rakennusten kaavamuutoksen valtuustopäätöksestä on valittu hallinto-oikeuteen, kaksi muuta ovat lainvoimaisia. Asemakaavojen kanssa rinnan laaditaan niihin liittyvät tekniset selvitykset ja suunnitelmat sekä varmistetaan asemakaavojen ja muiden suunnitelmien toteutuskelpoisuus.

Asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää asemakaavoituksen, esirakentamisen suunnittelun ja toteutuksen, katujen ja kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tontinluovutusprosessin ajallista limittämistä. Kaupungin tavoitteena on käynnistää rakentaminen 2020-luvun alussa kaavarunkoalueen eteläosasta Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden kaava-alueilta, missä olemassa oleva katuverkko, infrastruktuuri ja joukkoliikenne ovat tehokkaasti hyödynnettävissä ja johon uusi kaupunkirakenne on luontevasti liitettävissä.

Suunnittelu- ja rakentamistavoitteiden hallittu limittäminen ja toteutus sekä eri rakentamisvaiheiden keskinäisten riippuvuuksien ennakointi ja koordinointi edellyttävät, että Malmin lentokentän alue otetaan kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön suunnitellusti 1.1.2020 alkaen. Lentokenttätoiminnan jatkuminen aiheuttaisi aikatauluriskin, joka toteutessaan viivästyttäisi Malmin lentokentän alueen rakentamista ja siten vaarantaisi kaupungin kasvun kannalta tärkeän strategisen asuntotuotantotavoitteen saavuttamisen Malmin lentokentän alueella.



Lisäksi todetaan, että Tontit –yksikön päällikön maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksellä ei ole päätetty alueen rakentamisesta eikä muusta käytöstä, joten ei voida katsoa, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös olisi rakennusperinnön suojelusta annetun lain, kilpailulain, luonnonsuojelulain tai ympäristöoikeuden periaatteiden vastainen.

Tontit –yksikön päällikkö on päätöstä tehdessään perustellusti päätenyt irtisanomaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:n lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24319 päättämään 31.12.2019 tutustuttuaan ensin ko. vuokrausta koskevaan kiinteistölautakunnan päätökseen sekä maanvuokrasopimuksen ehtoihin. Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muihin toimenpiteisiin, selvityksiin tai asian uudelleen käsittelyyn.

Päätöksen täytäntöönpanoa ei ole yllä mainituin perusteluin syytä kieltää.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimukset tulee hylätä. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, Tontit –yksikön päällikkö ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olleet Tontit –yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Tässä tapauksessa päätöskohtien A ja B oikaisuvaatimukset on tehnyt kunnan jäsen ja päätöskohdan C oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

### Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



Tässä tapauksessa valituksenalainen päätös 5.12.2018 (65 §) on asetettu nähtäville 5.12.2018. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus A on toimitettu kaupungin kirjaamoon 18.12.2018 ja B 19.12.2018 ja ne ovat molemmat näin ollen saapuneet määräajassa.

Kohdan C osalta valituksenalainen päätös 5.12.2018 (65 §) on annettu tiedoksi asianosaiselle todisteellisesti 28.1.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus C on toimitettu kaupungin kirjaamoon 11.2.2019 ja näin ollen sekin on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Irtisanomispäätös
- 2 Oikaisuvaatimus A
- 3 Oikaisuvaatimus B
- 4 Oikaisuvaatimus C

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4





13.08.2019

Asia/8

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 05.12.2018 § 65

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566