



## § 552

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 22.3.2022 (184 §) olla ryhtymättä toimenpiteisiin tontin ostohakemuksen johdosta (Katajanokka, tontti 8005/2)

HEL 2021-005063 T 10 01 01 01

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Asunto-oy Merikasarminkatu 7:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 22.3.2022 (184 §) olla ryhtymättä toimenpiteisiin Asunto-oy Merikasarminkatu 7:n tekemän ostohakemuksen johdosta koskien Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8005 tonttia 2 (os. Merikasarminkatu 7, kiinteistötunnus 91-8-5-2).

## Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.3.2022 (184 §) ettei Asunto-oy Merikasarminkatu 7:n ostohakemus koskien yhtiön pitkäaikaisesti vuokraamaa Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8005 tonttia 2 (os. Merikasarminkatu 7, kiinteistötunnus 91-8-5-2, pinta-ala noin 2 581 m<sup>2</sup>) anna aiheutta jatkotoimenpiteisiin.

Päätöksen perustelujen mukaan kaupunginhallitus on vuonna 2019 vahvistanut uudet tontinluovutuslinjaukset. Tontinluovutuslinjausten mukaan tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla eikä jo vuokrattua rakennettua tonttia myydä kuin poikkeustapauksessa. Linjausten mukaiset edellytykset myynnille eivät Katajanokan tontin 8005/2 osalta täyty. Tontin 8005/2 ympäristössä on useita vuokratontteja eikä tontti siten sijoitu alueelle, jossa kaupungin maanomistus olisi vähäistä. Tontin 8005/2 myynnin edellytyksiä arvioitaessa ei ole perusteltua ottaa huomioon vuonna 2014 tehtyä myyntipäätöstä (tontti 8013/2, SATOKoti Oy) ja sen perusteluja, koska vuoden 2014 luovutuskäytännöt poikkesivat huomattavasti nykyisistä vahvistetuista tontinluovutuslinjauksista.

(A1108-21)

## Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tehtyyn päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös ei huomioi oikaisuvaatimuksen tekijän osakkaiden oikeuksia samalla tavalla kuin kaupunginhallituksen päätös 24.11.2014 (1244 §) otti huomioon SATOKoti Oy:n osakkaiden oikeudet. Kaupunki hyväksyi vuonna 2014 lähellä oikaisuvaatimuksen tekijän vuokraamaa tonttia sijaitsevan tontin 8013/2 (os. Amiraalinkatu 2) myynnin vuokralaiselle (SATOKoti Oy:lle). Sato-konsernin suuromis-



taja on ruotsalainen asuntosijoitusyhtiö. Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kaikkia Katajanokan uuden alueen vuokratonttien haltijoita tulee kohdella samalla tavalla ja myös oikaisuvaatimuksen tekijälle vuokratun tontin myyntiä voidaan perustella vastaavasti kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteuttamisen tukemisella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo lisäksi esiin, että se on toimittanut hakemuksen tontin ostamisesta huhtikuussa 2021 ja että oikaisuvaatimuksen tekijälle olisi ilmoitettu, ettei se saisi päätöstä. Koska oikaisuvaatimuksen tekijä edellytti päätöstä, asia on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa maaliskuussa 2022.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa uudistavansa oikaisuvaatimuksena hakemuksensa vuokratonttinsa ostamisesta, alkuperäisen hakemuksensa ja kaikki alkuperäisessä hakemuksessaan esittämänsä perusteet sekä painottaa lisäksi kunnan jäsenten yhdenvertaista kohtelua koskien tavallisten helsinkiläisten veronmaksajien vuokraamaa tonttia ja Sato-konsernin vuokraamaa tonttia. Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää hämentävänä sitä, että kulloinenkin päätös riippuu politiikasta ja toteaa että asiassa tulisi vahvasti huomioida tavallisten veronmaksajien etua. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että tontin ostaminen tulisi olla mahdollista myös, koska oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa investoida edullisiin ja ympäristöystävällisiin energiaratkaisuihin kymmeniksi vuosiksi eteenpäin sekä toteuttaa tulevat peruskorjausinvestoinnit kestäväällä tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan investoinnit edellyttävät, että oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa maapohjan ja että oikaisuvaatimuksen tekijän kustannusrakenne on myös pitkällä aikavälillä hallinnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Suomen perustuslain 6 §:ssä edellytetään yhdenvertaisuutta lain edessä ja perustuslain 20 §:ssä säädetään vastuusta ympäristöä kohtaan. Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Kuntalain tarkoituksena on sen 1 §:n mukaan luoda edellytykset kunnan asukkaiden itsehallinnon ja osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien toteutumiseksi kunnan toiminnassa. Lain tarkoituksena on myös edistää kunnan toiminnan suunnitelmallisuutta ja taloudellista kestävyyttä. Kunnan tulee edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut muun ohella sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunkiympäristölautakunnan päätös rikkoo perustuslaissa taattua yhdenvertaisuutta ja kuntalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa terveelliseen ympäristöön ja elinympäristöään kos-



kevaan päätöksentekoon. Päätös ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään tue kuntalain 1 §:n tavoitteiden saavuttamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mahdollisuus vuokratontin ostamiseen monipuolistaa pitkällä tähtäimellä Katajanokan uuden alueen asukasrakennetta ja lisää alueen elinvoimaa sekä oikaisuvaatimuksen tekijä olisi valmis maksamaan tontista käyvän hinnan. Tontin ostaminen vähentää oikaisuvaatimuksen tekijän kustannuksia merkittävästi ja on osakkaiden kannalta edullinen ja kestävä ratkaisu pitkällä tähtäimellä kannustaen peruskorjauksiin sekä kiinteistön asumismukavuuden kehittämiseen vähentäen myös kaupungin lainanottotarvetta. Oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa, että neuvottelut kaupasta käynnistetään viipymättä ja mikäli yksityiseen omistusoikeuteen ja pitkäjänteiseen omistajapolitiikkaan perustuvaa hakemusta/oikaisuvaatimusta ei vastoin kaupungin ja yhtiön osakkaiden yhteistä etua hyväksyttäisi, oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää asiassa valituskelpoista päätöstä siten, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on mahdollisuus hakea muutosta normaalien oikeussuojakeinojen puitteissa.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kiinteistölautakunta päätti 6.9.1983 (1779 §) vuokrata Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8005 tontin 2 (os. Merikasarminkatu 7, kiinteistötunnus: 91-8-5-2) Asunto-oy Merikasarminkatu 7:lle ajalle 1.9.1983 - 31.12.2045. Yhtiö on vapautunut Hitasääntelystä vuonna 2014. Tontti 8005/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolla saa olla palvelu-, liike- tai niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (AKe). Tontin pinta-ala on noin 2 581 m<sup>2</sup> ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 14.5.1980.

Kaupunginhallitus päätti 24.11.2014 (1244 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään SATOKoti Oy:lle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 8013 tontin nro 2 (os. Amiraalinkatu 2). Tontin myyntiä perusteltiin vuonna 2014 kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumisella. Tontin myyntihetkellä olivat voimassa kaupunginhallituksen 16.6.2014 (714 §) päättämät maanmyynnin edistämisen periaatteet vuosille 2014-2018. Periaatteiden vahvistamishetkellä talouden näkymät olivat epävarmat muun muassa liikelaitosten yhtiöittämisten vuoksi ja investoinneista aiempaa merkittävästi suurempi osuus päädyttiin rahoittamaan tulorahoituksella sekä kiinteän omaisuuden myyntituloilla. Tavoitteena oli rajoittaa kaupungin velanottoa ja muun muassa vähentää menojen karsimistarvetta. Tämän vuoksi mainittujen vuosien talousarviossa asetettiin sitovia maanmyyntitavoitteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän viittaaman yksittäisen tontin myyminen SATOKoti Oy:lle on ollut tontin myyntihetkellä voimas-



saolleiden periaatteiden mukaista. Mainittakoon, että ennen kyseisten periaatteiden vahvistamista vuonna 2014 kaupunki on tontinluovutuksessa noudattamansa käytännön mukaan suhtautunut hyvin pidättyväisesti jo vuokrattujen asuntonttien myymiseen vuokralaisille ja käytännössä myynnistä on voitu neuvotella vain, mikäli tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu ja sijaitsee alueella, jolla kaupunki ei omista muita tontteja eikä tontin omistamisella ole siten kaupungin maapoliittisten tavoitteiden vuoksi merkitystä.

Edellä mainittujen periaatteiden voimassaolon päätyttyä kaupunginhallitus päätti 1.4.2019 (220 §) hyväksyä kaupungin tontinluovutustoiminnassa noudatettavaksi Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen. 1.4.2019 hyväksytyt tontinluovutusta koskevat linjaukset rakentuvat pitkälti voimassa oleville käytännöille, mutta kaupunkistrategian tavoitteiden edistäminen, maaomaisuuden käytön tehostaminen, tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen sekä kaupungin valmistelun aikainen rahoituksellinen asema ovat edellyttäneet ja perustelleet käytäntöjen kokonaisvaltaista tarkastelua sekä kehittämistä. Maanvuokraus on ollut aina kaupungin tonttien pääasiallinen luovutustapa ja maanvuokratulot muodostavat kaupungille vakaan sekä ennustettavan tulonlähteen. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki myy jatkossa jo vuokrattuja rakennettuja tontteja vain poikkeustapauksissa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään. Tämä tarkoittaa, että kaupunki luovuttaa asuntontit (uudistuotanto) pääsääntöisesti vuokraamalla. Asuntontti (uudistuotanto) voidaan myydä, mikäli sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettu tontti sijoittuu erityisen arvokkaalle ja vetovoimaiselle paikalle. Tontinluovutusta koskevien linjausten (s. 5) mukaan asuntonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen eikä myöskään rakennettujen yritystonttien vuokralaisille enää jatkossa aktiivisesti tarjota mahdollisuutta tontin ostamiseen, vaan myyminen tapahtuu vain erityisin perustein. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan (s. 8) pitkäaikaisesti vuokrattujen jo rakennettujen tonttien myynnin osalta noudatetaan periaatetta, jonka mukaan kaupunki voi myydä yksittäisiä vuokrattuja asunto- ja yritystontteja alueilla, joilla kaupungin muu tonttimaan omistus on huomattavan vähäinen, eikä kaupunki laajamittaisesti tarjoa jatkossa asuntonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

Tontinluovutusta koskevien linjausten perustelujen mukaan vuokrattujen tonttien myyntiä on tarkoituksenmukaista rajata vain poikkeustapauksiin. Tontinluovutusta koskevien linjausten perustelujen mukaan



uusittavien asuntotonttien maanvuokran tason lähestyessä markkinahintatasoa tonttien ostomahdollisuuden laajamittainen tarjoaminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa tonttien ostamisesta kiinnostuneita olisi huomattavasti enemmän kuin kaupungilla olisi taloudellisella perusteella tarpeen myydä tontteja. Lisääntyneellä myynnillä voisi olla negatiivinen vaikutus myös kaupungin pitkäntähtäimen maankäytön kehittämisen mahdollisuuksiin.

Edellä läpikäydysti vuokrattujen tonttien myynti on rajattu vain poikkeustapauksiin, eikä kaupunki laajamittaisesti tarjoa asuntotonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän vuokratontin ympäristössä on useita vuokratontteja eikä siten ole kyse myöskään tilanteesta, jossa alueella kaupungin muu tonttimaan omistus olisi huomattavan vähäinen. Oikaisuvaatimuksen tekijän vuokraaman tontin myynti oikaisuvaatimuksen tekijälle ei siten ole voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaista. Myöskään se, että kaupunki on joskus myynyt lähistöltä tontin vuonna 2014 voimassaolleita aikaisempia periaatteita noudattaen ei tarkoita sitä, että kaupungin tulisi tämän vuoksi myydä oikaisuvaatimuksen tekijän vuokraama tontti oikaisuvaatimuksen tekijälle, vaan vuokralaisten ja tontin ostajaehdokkaiden yhdenvertaisen kohtelun vuoksi asiassa tulee noudattaa voimassa olevia tontinluovutusta koskevia linjauksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toimittaessa hakemuksen tontin ostamisesta oikaisuvaatimuksen tekijälle on sähköpostitse kerrottu vuonna 2019 vahvistetuista tontinluovutuslinjauksista ja siitä, ettei tonttia ole tontinluovutuslinjausten perusteella mahdollista myydä. Oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa ei ole päästy keskusteluyhteyteen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut ostohakemuksen uudelleen, jolloin asiasta on tehty kaupunkiympäristölautakunnan päätös olla ryhtymättä toimenpiteisiin tontin ostohakemuksen johdosta.

Kaupunki voi päättää olla myymättä tonttia. Tontin myynnissä on kyse yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, joka edellyttää molemminpuolista tahtoa sopimuksen tekemiseen. Asiassa ei ole olemassa minkäänlaisia kaupunkia myyntiin velvoittavaa yksityisoikeudellista sopimusta kuten esimerkiksi kiinteistön kaupan esisopimusta, vaan kaupungin ja oikaisuvaatimuksen tekijän välinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2045 asti.

Myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän tulevat energiaremontit tai peruskorjaukset eivät voi olla syy tontin myymiseen, koska kaikki joutuvat tekemään peruskorjauksia ja remontteja. Maanvuokran suuruus perustuu voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen.



Kaupungin tulee huomioida toiminnassaan lainsäädäntö ja hallinnon oikeusperiaatteet kuten yhdenvertaisuus. Yhdenvertaisuuden vaatimus ei kuitenkaan estä ratkaisulinjan tai menettelykäytännön muuttamista, jos muuttamiseen on perusteltua syytä ja se on lainmukainen. Uusi ratkaisulinja tai käytäntö voi perustua esimerkiksi ratkaisuun sovellettavan lain uudelleen tulkintaan, asiaa koskevan oikeuskäytännön muutokseen, uuteen selvitykseen tai olosuhteiden olennaiseen muuttumiseen. Omaksuttua uutta ratkaisulinjaa tai toimintakäytäntöä on muutoksen jälkeen alettava noudattaa johdonmukaisesti (s. 154 Mäenpää, Yleinen hallinto-oikeus). Voimassa olevien vuonna 2019 vahvistettujen linjausten noudattaminen ei siten voi olla myöskään yhdenvertaisuuden vaatimuksen vastaista. Sen sijaan mikäli kaupunki alkaisi valmistella tontin myymistä sen nykyiselle vuokralaiselle vuoden 2014 myyntipäätökseen nojaten, kaupunki toimisi tällöin vastoin vahvistamia linjauksia ja asettaisi toimijoita näin eriarvoiseen asemaan.

Asiassa ei ole myöskään rikottu oikeutta terveelliseen ympäristöön, mahdollisuutta vaikuttaa elinympäristöä koskevaan päätöksentekoon eikä kuntalain tarkoitusta. Se, että kaupunkiympäristölautakunnan päätös ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän haluaman sisältöinen, ei merkitse, että oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiä seikkoja ei olisi otettu huomioon ja arvioitu.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Kaupunkiympäristölautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöstä tehtäessä ei ole ylitetty toimivaltaa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet kaupunkiympäristölautakunnan tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 12.4.2022
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 22.3.2022 § 184
- 3 Sijainti ja asemakaavakartta



## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymättömän saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus lautakunnan päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

## Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaaottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Päätösote on lähetetty asianosaiselle 5.4.2022. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 12.4.2022 ja se on saapunut määräajassa. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.



04.10.2022

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 12.4.2022
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 22.3.2022 § 184
- 3 Sijainti ja asemakaavakartta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kymp/Maka/Make/Nahi ja Haapamäki

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 184