



4.11.2016

---

MALMIN LENTOKENTTÄALUEEN VÄLIAIKAISKÄYTTÖ  
HAKEMUSTEN ARVIOINTITYÖRYHMÄ

Kokous 4.11.2016 klo 13.00

Paikka Tilakeskus, Sörnäistenkatu 1, kokoushuone 3

Läsnä	Tom Qvisén, puheenjohtaja	Kiinteistövirasto / tonttiosasto
	Mikko Aho	”
	Esa Andstén	”
	Sisko von Behr	Kiinteistövirasto / tilakeskus
	Ritva Autio	”
	Päivi Munther	Kaupunginkanslia / elinkeino-osasto / K3
	Tuomas Hakala klo 13.40->	Kaupunkisuunnitteluvirasto
	Sirpa Kallio, sihteeri	Kaupunginkanslia / taso / aluerakentaminen

**1. Kokouksen avaus ja edellisen kokouksen muistio**

Hyväksyttiin edellisen kokouksen muistio.

**2. Tilannekatsaus huoneen- ja muiden vastaavien tilojen vuokrausten osalta**

Terminaalista ei jääne juurikaan tyhjiä tiloja vuokrattavaksi vaan suurin osa nykyisistä vuokralaisista jatkaa nykyisissä tiloissaan tai vuokraa vapautuvia tiloja lisätiloikseen. Tilakeskus on määrittänyt terminaalirakennuksen tiloille keskivuokran, 12-13 €/m<sup>2</sup>/kk. Niiden vuokralaisten, joiden Finavialle maksama vuokra ylittää lasketun keskivuokran, vuokrasopimuksia jatketaan nykyvuokralla (vuokraa ei lasketa), mutta jos keskivuokra alittuu, uudessa vuokrasopimuksessa vuokra nousee keskivuokran tasolle. Vuokrasopimukseen sisällytetään myös sähkö, jonka hinnaksi on määritetty 0,50 €/m<sup>2</sup>/kk. Ravintolan vuokra on ollut liikevaihtoperusteinen, [REDACTED]

Hangaarin tiloille ei ole vielä määritetty vuokratasoa. Hangaarin vuokriin sisältyy sähkö, vesi ja lämmitys.



4.11.2016

---

Tilakeskus on neuvotellut 2.11.2016 Malmin Lentokenttäyhdistyksen kanssa Hangaarista ja muista Lentokenttäyhdistyksen tarvitsemista tiloista. Neuvottelussa sovittiin, että tilakeskus toimittaa Lentokenttäyhdistykselle vastuunjakotaulukon, sillä kaupunki ei tarjoa kaikkia sellaisia palveluita, joita Finavia on tarjonnut, esim. Hangaarin ovien avauksen. Lentokenttäyhdistyksen ja muiden vuokralaisten on mahdollista vuokrata Hangaarin tilaa myös osissa. Tilakeskus on määrittänyt Hangaarin kokonaisvuoratavoitteeksi [REDACTED], mikä sisältää lämmityksen.

Qvisén esittää, että hangaari vuokrataan Lentokenttäyhdistykselle määräaikaisella sopimuksella kesän 2017 alkuun saakka, jonka jälkeen Hangaari varataan tapahtumakäyttöön. Väliaikaiskäytön hakumenettelyn yhtenä tavoitteena on ollut tukea Malmin kentän kehittymistä vilkkaaksi ja monipuoliseksi matalan kynnyksen toimintakeskukseksi, jossa eri toimintojen tulee olla yhteensopivia kentän muiden toimintojen kanssa.

Asuntojen osalta Andsten ja Autio käyvät maastossa määrittämässä asuinrakennusten pihapiirit, jotka viedään paikkatietojärjestelmään. Finavia luopuu asuntojen hallinnasta marraskuun lopussa, jotta tilakeskus voi tehdä asukkaiden kanssa uudet vuokrasopimukset. Asuntojen neliövuokraksi on määritelty 6,50€/m<sup>2</sup>/kk.

Rakennus 22 on jäämässä kaupungin omien toimintojen tukikohtaksi lähinnä toimisto- ja kokoustilakäyttöön.

### 3. Tilannekatsaus maanvuokrasopimusten osalta

Finavia on perinyt maanvuokraa noin 0,26 €/m<sup>2</sup>/kk ja kiinteistövirasto on päättänyt pysyttää maanvuokratason ennallaan. Maanvuokrasopimusten allekirjoitukset alkavat 7.11.2016 alkavalla viikolla.

Jatkossa maanvuokralaiset vastaavat itse alueidensa kunnossapidosta.

### 4. Tilannekatsaus Malmin Lentokenttäyhdistyksen neuvotteluista

Lentokenttäyhdistyksen kanssa on neuvoteltu 28.10.2016. Neuvottelussa on sovittu, että yhdistys pitää Trafin määrittelemien ehtojen mukaisesti huolen aidasta, joka kiertää lentokenttäalueen. Samoin lentokenttäyhdistys huolehtii kustannuksellaan lento-paikkakäytössä olevan alueen aitaamisesta tapahtuma-alueesta, joskin tapahtumien järjestäjät aitaavat tapahtumansa vielä erikseen.

Lentokenttäyhdistyksen kanssa on neuvoteltu noin 40 hehtaarin suuruisesta alueesta pohjois-eteläsuuntaisen kiitoradan ympärillä. Lisäksi lentokenttäyhdistykselle tulee hoitovelvoite kiitoradan ympäristöstä alueella, jolla Trafi edellyttää lentotoiminnan turvallisuudesta huolehtimista.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
www.hel.fi

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro** FI02012566

**Tilinho** FI06 8000 1200 0626 37



4.11.2016

---

Helikopterien toiminnan ja huollon edellyttämä alue Hangaarin kaakkoispäässä on lentopaikka-alueita, eikä Lentokenttäyhdistykselle vuokrata muu kuin lentotoiminnan edellyttämä alue. Helikopteriyrittäjien kanssa tehdään omat maanvuokrasopimukset.

Toropainen kirjoittaa Lentokenttäyhdistyksen vuokrasopimuksen sisällön.

Seuraava neuvottelu Lentokenttäyhdistyksen kanssa on 10.11.2016.

## 5. Tilannekatsaus tapahtumien osalta

Malmin lentokenttäalueella on voimassa oleva asemakaava (vahvistunut 21.4.1964), jossa lentokenttäalueen rakennuksille ei ole määritelty erikseen käyttötarkoituksia. Mikäli rakennusvalvonta ehdottomasti edellyttää, että Hangaarille tulee hakea tapahtumakäyttöä varten käyttötarkoituksen muutosta, Pia Kilpinen kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatama-Malmi-projektista voi antaa asiasta puoltavan lausunnon.

Pelastusviranomaisten mukaan Hangaariin mahtuu noin 3000 henkilöä, jos sen isot liukuovet ovat auki. Sivuovien ollessa kiinni tilaan mahtuu noin 1000 henkilöä. Liukuovet toimivat sähköisesti ja ne saavat varavoimaa varakompressorista.

Pelastusviranomaiset edellyttävät, että tapahtumajärjestäjät aitaavat polttoainejakelu- paikat riittävän etäältä, korkein ja tukevin aidoin.

Todettiin, että Hangaarin ja tapahtuma-alueen käyttö tapahtumiin hinnoitellaan omana työnään.

## 6. Vastausluonnokset hakijoille, joiden kanssa ei ole neuvoteltu

Hyväksyttiin Kallion, Kuusen ja Qvisénin luonnostelemat vastaukset niille Malmin lentokentän väliaikaiskäyttöä ehdottaneille tahoille, joiden kanssa ei ole käyty neuvotteluja. Vastaukset lähetetään näille hakijoille sähköpostilla 7.11.2016.

## 7. Kaavoituskatsaus ja kaavoituksen asettamat rajoitukset väliaikaiskäytölle

Malmin lentokenttäalueen kaavarunko esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29.11.2016.

Lentoasemarakennuksen, Hangaarin ja autotallirakennuksen suojelukaavaluonnos on nähtävillä 12.12.2016-13.1.2017. Lentoaseman ja Hangaarin suojelumerkintä on SR1, autotallin SR2. Fallkullan tilan asemakaavaluonnos on samoin nähtävillä 12.12.2016-13.1.2017, ja siinä ehdotetaan Malminkaaren linjauksen muuttamista ja uutta asuntorakentamista Sunnuntaipalstojen naapuriin. Tattarisillan asemaakaavaluonnos on nähtävillä 7.10.-11.11.2016.



4.11.2016

---

Ensimmäisen Malmin lentokenttäalueen asuntorakentamista koskevan asemakaavan valmistelu lentokenttäalueen eteläosaan alkaa vuoden 2017 alussa. Samalla aloitetaan HKR:n kanssa alueen kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelu. Ensimmäisen asemakaava-alueen rakentamisoikeus on noin 200 000 krs-m<sup>2</sup>. Ensimmäinen asemakaavaluonnos viedään kaupunkisuunnittelulautakuntaan heti, kun yleiskaava on saanut lainvoiman. Tavoitteena on, että rakentaminen pääsisi alkamaan noin vuonna 2020.

## 8. Raportti väliaikaiskäytön järjestelyistä kiinteistöviraston johdolle

Sovittiin, että Kallio ja Qvisén kirjoittavat yhteenvetoraportin arviointiryhmän tekemästä työstä koskien Malmin lentokenttäalueen väliaikaiskäytön hakumenettelyä, hakijoita, käytyjä neuvotteluja, väliaikaiskäytön konseptia ja jatkotoimenpiteitä.

## 9. Jatkotoimenpiteet

Kiinteistölautakuntaa informoidaan arviointiryhmän työstä ja neuvottelujen tilanteesta 17.11.2016 lautakunnan kokouksessa.

Tilakeskus ryhtyy tekemään huoneenvuokrasopimuksia terminaalin toimistotiloista ja määrittelee vuokratason muille alueen rakennuksille.

Tonttiosasto ryhtyy tekemään maanvuokrasopimuksia.

## 10. Seuraava kokous

Seuraava kokous sovitetaan arviointiryhmän jäsenten kalentereihin tarvittaessa, kun neuvottelutilanne Malmin Lentokenttäyhdistyksen kanssa selviää.