



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

74 §

Asiakirjojen antamisen tapaa koskeva pyyntö, kopioiden antaminen arviolausunnoista

HEL 2017-011488 T 07 01 02

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä ***** 23.10.2017 päivätyn pyynnön saada kopiot seuraavista arviolausunnoista:

1) Arviolausunto asuintonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokasta valituissa kaupunginosissa Helsingissä- kerrostalot ja rivitalot (Catella Property Oy 22.2.2017) ja

2) Arviolausunto asuintonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokasta valituissa kaupunginosissa Helsingissä- pientalot (Catella Property Oy 22.2.2017)

Kopioiden luovutuksen edellytyksenä on, että liitteenä 1 oleva salassapitositoumus on allekirjoitettu ja palautettu maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelulle.

Päätöksen perustelut

Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, jäljempänä julkisuuslaki) 1 §:n 1 momentin mukaan viranomaisten asiakirjat ovat julkisia, jollei laissa toisin säädetä.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20-kohdan mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liike- tai ammattisalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta yksityisen elinkeinotoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ja kysymys ei ole kuluttajien terveyden tai ympäristön terveellisyyden suojaamiseksi tai toiminnasta haittaa kärsivien oikeuksien valvomiseksi merkityksellisistä tiedoista tai elinkeinonharjoittajan velvollisuuksia ja niiden hoitamista koskevista tiedoista.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17-kohdan mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat myös asiakirjat, jotka sisältävät tietoja valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön tai julkisuuslain 4 §:n 2 momentissa tarkoitettun yhteisön, laitoksen tai säätiön liike- tai ammattisalaisuudesta, samoin kuin sellaiset asiakirjat, jotka sisältävät tietoja muusta vastaavasta liiketoimintaa koskevasta seikasta, jos tiedon antaminen niistä aiheuttaisi mainituille yhteisöille, laitoksille tai säätiöille taloudel-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

lista vahinkoa tai saattaisi toisen samanlaista tai muutoin kilpailevaa toimintaa harjoittavan julkisyhteisön tai yksityisen parempaan kilpailusemaan tai heikentäisi julkisyhteisön tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitetun yhteisön, laitoksen tai säätiön mahdollisuuksia edullisiin hankintoihin tai sijoitus-, rahoitus- ja velanhoitojärjestelyihin.

Julkisuuslain 26 §:n 1 momentin 2-kohdan mukaan viranomaisen voi antaa salassa pidettävästä viranomaisen asiakirjasta tiedon, jos se, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuus on säädetty, antaa siihen suostumuksensa.

Julkisuuslain 11 §:n 1 momentin mukaan hakijalla, valittajalla sekä muulla, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (asianosainen), on oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto muunkin kuin julkisen asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn. Saman pykälän 2 momentin 1-kohdan mukaan asianosaisella, hänen edustajallaan ja avustajallaan ei ole edellä 1 momentissa tarkoitettua oikeutta kuitenkaan esimerkiksi asiakirjaan, josta tiedon antaminen olisi vastoin erittäin tärkeää yleistä etua taikka lapsen etua tai muuta erittäin tärkeitä yksityistä etua.

Julkisuuslain 16 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen asiakirjan sisällöstä annetaan tieto suullisesti taikka antamalla asiakirja viranomaisen luona nähtäväksi ja jäljennettäväksi tai kuunneltavaksi tai antamalla siitä kopio tai tuloste. Tieto asiakirjan julkisesta sisällöstä on annettava pyydetyllä tavalla, jollei pyynnön noudattaminen asiakirjojen suuren määrän tai asiakirjan kopioinnin vaikeuden tai muun niihin verrattavan synn vuoksi aiheuta kohtuutonta haittaa virkatoiminnalle.

Julkisuuslain 22 §:n mukaan viranomaisen asiakirja on pidettävä salassa, jos se laissa on säädetty salassa pidettäväksi tai jos viranomaisen lain nojalla on määrännyt sen salassa pidettäväksi taikka jos se sisältää tietoja, joista on lailla säädetty vaitiolovelvollisuus. Salassa pidettävää viranomaisen asiakirjaa tai sen kopiota tai tulostetta siitä ei saa näyttää eikä luovuttaa sivulliselle eikä antaa sitä teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tavalla sivullisen nähtäväksi tai käytettäväksi.

Julkisuuslain 23 §:n 2 momentin mukaan asianosainen, hänen edustajansa tai avustajansa ei saa ilmaista sivullisille asianosaisaseman perusteella saatuja salassa pidettäviä tietoja, jotka koskevat muita kuin asianosaista itseään. Saman pykälän 3 momentin mukaan salassa pidettäviä tietoja ei myöskään saa käyttää omaksi taikka toisen hyödyksi tai toisen vahingoksi.

Asianosainen ***** on esittänyt 23.10.2017 pyynnön saada kopiot kokonaisuudessaan seuraavista asiakirjoista:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

1) Arviolausunto asuintonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokasta valituissa kaupunginosissa Helsingissä- kerrostalot ja rivitalot (Catella Property Oy 22.2.2017) ja

2) Arviolausunto asuintonttien rakennusoikeuden markkina-arvon suuruusluokasta valituissa kaupunginosissa Helsingissä- pientalot (Catella Property Oy 22.2.2017)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on hankkinut po. arviolausunnot 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintojen arvioinnin tueksi.

Arviolausuntojen valmistuttua ja niiden saavuttua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle arviolausuntojen valmistumisesta on sovitun mukaisesti ilmoitettu valmistumisesta ilmoitusta pyytäneille. Heille on varattu useita aikoja arviolausuntoihin tutustumiselle maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tiloissa. ***** on yhdessä toisen arviolausuntoihin tutustumaan saapuneen henkilön kanssa tutustunut arviolausuntoihin tehden niistä muistiinpanoja (mm. valokuvat ja käsin jäljentäminen).

***** on lisäksi toimitettu heti kopioiden valmistuttua arviolausunnoista kopiot, joista salassa pidettävät tiedot on poistettu.

***** 23.10.2017 tekemässä pyynnössä on siten kyse asiakirjan antamistavasta. Julkisuuslain 16 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen asiakirjan sisällöstä annetaan tieto suullisesti taikka antamalla asiakirja viranomaisen luona nähtäväksi ja jäljennettäväksi tai kuunneltavaksi tai antamalla siitä kopio tai tuloste. Tieto asiakirjan julkisesta sisällöstä on annettava pyydetyllä tavalla, jollei pyynnön noudattaminen asiakirjojen suuren määrän tai asiakirjan kopioinnin vaikeuden tai muun niihin verrattavan syyn vuoksi aiheuta kohtuutonta haittaa virkatoiminnalle.

Tieto arviolausunnoista on annettu asianosaiselle niiden valmistuttua ja saavuttua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle, ja asiakirjojen julkisesta sisällöstä on lisäksi annettu kopiot.

Arvioitaessa arviolausuntojen antamista kopioina asianosaiselle kokonaisuudessaan, asiassa tulee huomata, että arviolausunnoissa arvioidaan ulkopuolisen asiantuntijan toimesta muun muassa alueiden markkina-asemaa ja tonttien rakennusoikeuden arvoa useissa kaupunginosissa. Asiakirja sisältää julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20-kohdan mukaisia tietoja yksityisestä liike- ja ammattisalaisuudesta sekä yksityisen liiketoiminnan kannalta merkityksellisiä tietoja, joita toiminnan harjoittaja pitää salassa, ja joiden antaminen aiheuttaisi toiminnan harjoittajalle taloudellista vahinkoa. Kyse on taloudellisuonteisista yrityksen salai-



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

suuksista, joihin kuuluvat myös yrityskokemukset eli kokemukseen perustuvat taidot tiedon hyväksikäytössä. Päättävien maanvuokrasopimusten vuokralaismäärä eli asianosaispiiri on erityisen laaja. Arviolausuntojen antaminen kopioina laajalle asianosaisjoukolle voi muun muassa vaikuttaa arviopalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaa perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville sekä mahdollistaa kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavien tahojen tietojen hyödyntämisen. Muun muassa arviointityön työtavat sekä johtopäätelmät kuuluvat yksityisen liikesalaisuuden piiriin. Tietoja, jotka voivat vaikuttaa asianosaisen asian käsitteelyyn, on käsitelty vain muutamalla arviolausunnon sivulla.

Lisäksi arviolausuntojen voidaan katsoa yleisesti sisältävän julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17-kohdan mukaisia tietoja kunnan liikesalaisuudesta, kun otetaan huomioon asiakirjan tietosisältö, alueelta tulevaisuudessa tapahtuvat tontinluovutukset sekä niihin todennäköisesti liittyvät hintaneuvottelut. Tonttihintatietojen antamisella voi olla myös vaikutusta tontin varaajan halukkuuteen lopullisen tonttikaupan tekemiseksi. Arviolausuntoja käytetään myös maankäyttösopimusneuvottelujen perustana. Asiaan liittyy siten myös kaupungin neuvotteluaseman ja taloudellisten intressien turvaaminen ja asiakirjoihin sisältyy sekä yksityisiä että kaupungin liikesalaisuuksia, joiden ilmaiseminen olisi taloudellisesti vahingollista.

Julkisuuslain 26 §:n 1 momentin 2-kohdan mukaan viranomaisen voi antaa salassa pidettävästä viranomaisen asiakirjasta tiedon, jos se, jonka etujen suojaamiseksi salassapitovelvollisuus on säädetty, antaa siihen suostumuksensa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on kuullut asiakirjan antamistapaa koskevassa asiassa arviokirjat laatinnutta tahoa Catella Property Oy:tä. Catella Property Oy on antanut suostumuksensa siihen, että asianosaisasemassa olevalle taholle annetaan myös salassa pidettävät tiedot sisältävä kopio arviolausunnosta allekirjoitettavaa salassapitositoumusta vastaan.

Päätyviä sopimuksia varten hankittuja arviolausuntoja ei käytetä suoraan uudiskohteiden tonttien luovuttamiseen ja maankäyttösopimusten laatimiseen liittyvissä neuvotteluissa. Päätyviä sopimuksia varten laaditut arviolausunnot on myös laadittu nimenomaisesti päätyviä maanvuokrasopimuksia silmällä pitäen, eivätkä ne siten suoraan indikoi samalla alueella sijaitsevien uudiskohteiden tai muiden kuin päätyvien sopimusten tonttien markkina-arvoja. Siten kaupunki harkitsee, että edellä mainittujen päätyviin sopimukseen liittyvien arviolausuntojen luovuttaminen asianosaiselle kopiona, joka sisältää myös salassa pidettävät tiedot, ei ole julkisuuslain 11 §:n 2 momentin 1-kohdan perusteella

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

vastoin kaupungin etua. Pyyntöön noudattaminen ei aiheuta kohtuuton-
ta haittaa virkatoiminnalle.

Näin ollen ***** annetaan julkisuuslain 26 §:n mukaisesti kopiot hä-
nen pyytämistään asiakirjoista. Julkisuuslain 23 §:n 2 ja 3 momenteissa
olevan salassapitosäännöksen perusteella, asianosaisen on kuitenkin
annettava salassapitositoumus siltä osin, kun asianosaiselle luovute-
taan kopioina myös salassa pidettäviä tietoja.

Julkisuuslain 25 §:n mukaan viranomaisen asiakirjaan, jonka viran-
omainen antaa asianosaiselle ja joka on salassa pidettävä toisen tai
yleisen edun vuoksi, on tehtävä merkintä sen salassa pitämisestä. Mer-
kinnästä tulee käydä ilmi, miltä osin asiakirja on salassa pidettävä ja
mihin salassapito perustuu. Edellä mainitut merkinnät tehdään asiano-
saiselle annettaviin kopioihin, jotka sisältävät salassa pidettävää tietoa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.8.2017 (62 §) hallintosäännön
24 luvun 3 §:n perusteella, että kaupunkiympäristön toimialalla viran-
omaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 14 §:n mukaisen pää-
töksen tekee palvelukokonaisuutta koskevissa asioissa palvelukokonai-
suuden johtaja.

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassapitositoumus

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, julkisuuslaissa tarkoitetut asiat

Otteet

Ote

Asiakirjapyynnön tekijä

Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit-palvelu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, julkisuuslaissa tar-
koitetut asiat

Liite 1

Liite 1



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 74 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetussa laissa tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkiymparisto@hel.fi	Kansakoulukatu 3 Helsinki 10	Faksi		Alv.nro



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



17.11.2017

Maankäyttöjohtaja

Raimo K Saarinen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.11.2017.