



§ 387

**Oikaisuvaatimukset koskien Malmin entisen lentoaseman alueen
maanvuokrasopimusten irtisanomista**

HEL 2019-010374 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Malmin lentoaseman ystävät ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 25.11.2020 (333 §) irtisanoa Malmin entisen lentoaseman alueen vuokralaisten maanvuokrasopimukset (Päätöskohdat A-D).

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Helitech Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 25.11.2020 (333 §) irtisanoa Malmin entisen lentoaseman alueen maanvuokrasopimukset (Helitech Oy:n maanvuokrasopimus 24306a, S0138-331, päätöskohta B).

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen sekä vaatimuksen täytäntöönpanon kieltämisestä/keskeyttämisestä koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 25.11.2020 (333 §) irtisanoa Malmin entisen lentoaseman alueen maanvuokrasopimukset (Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry:n maanvuokrasopimus 24298, S0138-325, päätöskohta A).

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä RL-Trading Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen sekä vaatimuksen täytäntöönpanon kieltämisestä/keskeyttämisestä koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön päätöstä 25.11.2020 (333 §) irtisanoa Malmin entisen lentoaseman alueen vuokralaisten maanvuokrasopimukset (RL-Trading Oy:n maanvuokrasopimus 24337, S0138-333, päätöskohta C).

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 25.11.2020 (333 §) päättänyt irtisanoa seuraavien vuokralaisten maanvuokrasopimukset päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksi-saannista lukien: Suomen Ilmailuliitto ry (sopimus nro 24298, vuokraustunnus S0138-325), Helitech Oy (sopimus nro 24306a, vuokraustunnus S0138-331), AR-Flight Oy (sopimus nro 24306a, vuokraustunnus S0138-331), RL-Trading Oy (sopimus nro 24337, vuokraustunnus S0138-333) ja HF Helicopters Oy (sopimus nro 24335, vuokraustunnus S0138-337).

Kaikki edellä mainitut maanvuokraukset ovat olleet toistaiseksi voimassa olevia kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Irtisanomiset on tehty, koska kaupunki tarvitsee alueet omaan hallintaansa ja käyttöönsä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti, Päätöskohdat A-D

Malmin lentoaseman ystävät ry, Helitech Oy, Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbundet ry (jäljempänä Suomen Ilmailuliitto) ja RL-Trading Oy vaativat oikaisua maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevaan päätökseen.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan kaupungin päätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksen tekijöistä RL-Trading Oy vaatii ensisijaisesti, että päätös kumotaan kokonaisuudessaan tai ainakin RL-Trading Oy:tä koskevin osin, ja toissijaisesti, että irtisanomispäätöstä muutettaisiin siten, ettei RL-Trading Oy:n maanvuokrasopimusta nro 24337 irtisanota. RL-Trading Oy ja Suomen Ilmailuliitto esittävät lisäksi irtisanomispäätöksen täytäntöönpanon kieltämistä lainvoimaa vailla olevana.

Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

Malmin lentoaseman ystävät ry:n ja Suomen Ilmailuliiton mukaan vuokra-alueiden käyttötarkoitukseksi on määrätty voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäalue. Kaupungin ilmoittama irtisanomisperuste ei ole todellinen ja se on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kunnalla ei ole ilmailu- tai lentokenttätoimintaa eikä kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä kaavoitustilanne huomioiden. Malmin lentoaseman ystävät ry on ilmoittanut tehneensä myös asiasta tarkemman kyselyn tontit-yksikön päällikölle.

RL-Trading Oy:n mukaan irtisanomispäätös on lainvastainen eikä se ole tarkoituksenmukainen eikä päätöksestä aiheudu hyötyä kenellekään, mutta päätös aiheuttaa olennaista haittaa RL-Trading Oy:lle. Kaupungille aiheutuu irtisanomisesta jopa haittaa, koska kaupunki ei



saa alueesta vuokratuloa eivätkä vuokralaiset huolehdi alueen kunnosta. Kaupungilla ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole osoittaa alueelle sellaista käyttöä, jota kaupunki ei voisi toteuttaa jossain muualla eikä oikaisuvaatimuksen tekijän vuokrasopimuksen jatkuminen haittaa kaupungin alueelle suunnittelemaa mahdollista muuta käyttöä vielä vuosiin. Ilmailutoiminnan mahdollinen päättyminen ei vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueen käyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijä käyttää vuokra-aluetta osana liiketoimintaa. Ensimmäiset asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi usean vuoden päästä eivätkä kyseiset toimenpiteet kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueelle eikä vuokrasopimuksen jatkaminen oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan estä tai rajoita kaupungin toimenpiteitä eikä kaupungilla ole vuokra-alueille lainkaan omaa käyttöä eikä ainakaan sellaista käyttöä, ettei sitä voisi järjestää ilman, että RL-Trading Oy:n vuokrasopimusta tarvitsisi irtisanoa. Viranomaisen päätös ei ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. RL-Trading Oy:n mukaan sen vuokrasopimuksen irtisanominen ei ole tarkoituksenmukaista myöskään siksi, että vuokra-alue sijaitsee suojellun ykköshallin läheisyydessä. Suojeltu halli tulee säilyttää eikä oikaisuvaatimuksen tekijän vuokra-alueelle voi kohdistua alueen kehittämiseen liittyviä rakennustoimenpiteitä, koska se sijaitsee säilytettävän rakennuksen vieressä.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan maanvuokralaiset tarvitsevat aluetta yhä jatkuvan ilmailutoiminnan tarpeisiin, ja ilmailutoiminnan vaikeuttaminen ja alueen tulevan käyttötarkoituksen aikaistaminen ennen kaavoituspäätösten tekemistä on kohtuutonta ja hallintolain 6 §:n vastaista, koska hallintolain mukaan viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Malmin lentokentän toiminta on jatkunut vilkkaana vuonna 2020 ja Malmin lentokenttäyhdistys ry on riitauttanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen, sekä Traficom on katsonut, että toiminnan jatkamiselle on vuokrasopimuksen yhteydessä myönnetty maanomistajan lupa, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. RL-Trading Oy:n mukaan kaupunki on vuokrannut olennaisen osan alueesta Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle eikä kaupunki voi ottaa Malmin lentokenttäaluetta, joka on ilmailulain tarkoittama lentopaikka ja rajanylityspaikka, omaan hallintaansa ja käyttöönsä niin kauan kuin Malmin lentokenttäyhdistys ry:llä on voimassaoleva vuokrasopimus alueesta ja alue on lentokenttäyhdistyksen hallinnassa. Kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n välillä on vireillä riita-asia Helsingin käräjäoikeudessa koskien Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimusta ja sen voimassaoloa. Käräjäoikeus ja hovioikeus ovat hylänneet kaupungin turvaamistoimihakemuksen, ja lentokenttäalue on jäänyt Malmin lentokenttäyhdistys ry:n hallintaan. RL-Trading Oy on lisäksi viitannut tuomioistuimen turvaamistoimiasiassa



tekemään intressivertailuun sekä esittänyt, että irtisanomisen oikeana perusteena olisi viranomaisen tarkoitus edistää asiaansa Malmin lentokenttäyhdistys ry:tä vastaan vireillä olevassa riita-asiassa, mikä on oikeasuvaatimuksen tekijän mukaan vastoin oikeasuhtaisuuden vaatimusta.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n, Suomen Ilmailuliiton ja RL-Trading Oy:n mukaan Malmin lentoaseman alueella on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto, kunnes vireillä oleva rakennussuojeluasia on ratkaistu. Toimenpiteet, jotka vaarantavat rakennusten, lentokenttäalueiden ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja ovat kiellettyjä. Sopimusten irtisanomisen edellyttämät rakennusten purkutyöt rikkovat vaarantamiskieltoa eikä vuokralaisia voi velvoittaa laittomaan tekoon. Suomen Ilmailuliiton mukaan vaarantamiskiellon vastainen toiminta täyttää rakennussuojelurikoksen tunnusmerkistön ja vaarantamiskiellon voimassaoloaikana kaupungin tekemä maanvuokrasopimuksen irtisanominen voi tulla tutkittavaksi rakennussuojelurikoksena ja rikoslain mukaisena yllytyksenä, eikä kaupunki voi irtisanoa maanvuokrasopimusta vaarantamiskiellon voimassaollessa.

Malmin lentoaseman ystävät ry ja Suomen Ilmailuliitto tuovat esiin, että esimerkiksi Suomen Ilmailuliiton toimitalo on rakennettu vuonna 1985 ja se on ollut paikallaan 35 vuotta, eli suuren osan Malmin lentoaseman toimiajasta, ja vaarantamiskielto ulottuu tähän sekä muihin purettavaksi määrättyihin rakennuksiin, jotka oikeasuvaatimuksen tekijöiden mukaan kuuluvat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön historiallisiin kerrostumiin. Suomen Ilmailuliiton mukaan toimitalo on merkittävä osa ilmailun ja Suomen historiaa. Hallintolain mukaan viranomaisen vastaa asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä, selvittämisvelvollisuus on laaja ja selvittää tulee oikeusnormien tulkinta ja toisen viranomaisen asiaan vaikuttava päätöksenteko. Suomen Ilmailuliitto on tuonut kuulemisen yhteydessä esille vaarantamiskiellon vaikutukset päätöksentekoon eikä kaupunki ole toteuttanut selvitystä tai liittänyt sitä päätökseensä. Viranomaisten päätökset eivät saa olla lainvastaisia.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan irtisanomispäätöksellä on merkittävä välillinen vaikutus Suomen yleisilmailuun ja lentokoulutuksen toimintaedellytysten turvaamiseen kansallisella tasolla. Jos irtisanomispäätös jätetään voimaan, tulee se perustella hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa myös siten, että kilpailulain 30 a §:n edellyttämä tasapuolisen toiminnan rakenteen ja terveen sekä toimivan kilpailutilanteen jatkuvuus voidaan todeta sekä kansallisesti että alueellisesti.



Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan Liikenne- ja viestintäministeriön vuonna 2014 laatiman selvityksen perusteella Malmin toimintoja ei voida sijoittaa muille lentoasemille edes harrasteilmailun osalta. Selvityksessä ei käsitelty muuta yleisilmailua. Suomen eduskunta on edellyttänyt, että korvaavat toimet ratkaistaan ja siviili-ilmailu siirretään toimintaedellytyksiltään kunnollisille korvaaville kentille ennen päätöksen toimeenpanoa. Päätöstä, jolla on merkittävä välillinen vaikutus useisiin lentokoulutusyrityksiin sekä koko ilmailualan kilpailutilanteeseen, ei voida tehdä ilman kattavia selvityksiä hallintolain 31 §:n selvitysvelvollisuutta loukkaamatta. RL-Trading Oy:n mukaan Suomen hallitus on päättäessään lentokenttäalueen luovuttamisesta Helsingin kaupungille sekä eduskunta päättänyt käsitellessään ns. Lex Malmi-lakialoitetta, että lentotoiminnan lakkauttaminen voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun siviili-ilmailu on siirretty korvaavalle, hyvien yhteyksien ja etäisyyksien päässä olevalle lentokentälle, eikä korvaavaa kenttää ole olemassa tai tiedossa. Vuokrasopimusten irtisanominen ei ole tarkoituksenmukaista ennen kuin korvaava lentopaikka on olemassa. RL-Trading Oy on lisäksi viitannut kaupunginvaltuutettujen pormestarille ja virkamiehille lokakuussa 2019 osoittamaan kirjeeseen, jossa esitettiin muun muassa vuokrasopimusten jatkamista vähintään kahdella vuodella.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n ja Suomen Ilmailuliiton mukaan kunnan päätöksentekoa rajoittavat myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö. RL-Trading Oy:n mukaan irtisanomispäätös ei ole tarkoituksenmukainen, se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja päätös on myös lainvastainen sekä hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen rikkoen tasapuolisen kohtelun vaatimusta, puolueettomuutta, yhdenvertaisuutta, luottamuksen suojaperiaatetta, omaisuuden suojaa eikä päätös ole myöskään oikeasuhtainen tavoiteltuun päämäärään nähden. Viranomaisen tulee käyttää toimivaltaansa hyväksyttäviin tarkoituksiin ja toimenpiteiden tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, tarkoituksenmukaisia ja objektiivisia eikä kenenkään oikeuksia tule rajoittaa enempää kuin haitan poistaminen edellyttää. Viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen tulee voida luottaa.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen irtisanominen kunnan toimesta on poikkeuksellinen oikeustoimi. Päätös tulee perustella kattavasti eikä asianosaisen oikeusturva voi toteutua päätöksessä, jota ei ole perusteltu ja jonka syrjimättömyyttä ei voi todeta. Suomen Ilmailuliiton mukaan päätöksen perusteluissa on ilmoitettava mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset ja koska päätöksessä ei ole mainittu säädöksiä, johon ratkaisu perustuu, päätös on lainvastainen. Lisäksi päätökseen liitetyn Toimintaohje vuokrasopi-



muksen päättyessä -asiakirjan ehdot poikkeavat maanvuokrasopimuksen ehdoista, joten oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan päätös on myös tämän vuoksi lainvastainen. Maanvuokralain mukaan kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot ja mm. sopimusehtojen muutokset on tehtävä kirjallisesti. Suomen Ilmailuliiton mukaan vuokrasuhteen ehdot ovat molempien osapuolten tiedossa vuokrasuhteen alkaessa ja ehdot, joita ei ole liitetty maanvuokrasopimukseen jäävät kaupungin vahingoksi.

RL-Trading Oy:n mukaan irtisanomispäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä päätöstä ole perusteltu asianmukaisesti ja myös selvittämismäärä on laiminlyöty. Perusteluissa on ilmoitettava mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun, mutta päätös on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan perusteltu lakonisesti vain kahdella virkkeellä, eikä perustelujen perusteella ole mahdollista arvioida päätöstä. Viranomaisen on myös hankittava asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot ja selvitykset sekä huomioitava ne päätöksenteossa. Irtisanomispäätöksen perusteluissa ei ole huomioitu mitä selvitystä asiaan on saatu ja miten se on vaikuttanut ratkaisuun ja selvittämismäärä on laiminlyöty erityisesti, koska päätöksessä ei ole huomioitu asianosaisten asiassa toimittamaa selvitystä. Irtisanomispäätös on koskenut neljää toisistaan poikkeavaa maanvuokrasopimuksen irtisanomista, osa vuokralaisista on liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä ja osa voittoa tavoittelemattomia yhdistyksiä ja vuokra-alueiden sijainti ja käyttötarkoitus alueella on toisistaan olennaisesti poikkeava, eivätkä maanvuokrasopimusten toisistaan poikkeavat olosuhteet ole tulleet oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asianmukaisesti huomioiduiksi myöskään päätöksen perusteluissa mikä rikkoo myös tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n ja Helitech Oy:n mukaan kaupungin menettelyssä on laiminlyöty kuulemisperiaate eli vuokralaisten asianmukainen kuuleminen irtisanomisen johdosta. Päätös on siten lainvastainen. Viranomaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu myöskään muita alueen toimijoita, joihin päätöksellä on vähäistä suurempi välillinen vaikutus. Päätöksen yhteydessä on pyydetty lausunnot/mielipiteet maanvuokralaisilta, mutta niitä ei ole huomioitu tai arvioitu eikä niihin ole vastattu. Kuuleminen ei ole ollut todellinen eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan täytä viranomaisen kuulemisvelvollisuutta eikä päätöksen perusteluissa ole vastauksia maanvuokralaisten vastineisiin. Suomen Ilmailuliiton mukaan kuulemista on lisäksi pidettävä puutteellisena, koska kaupunki ei ole kuulemiskirjeessään ilmaissut, koska sopimus tultaisiin irtisanomaan.



Malmin lentoaseman ystävät ry ja Suomen Ilmailuliitto ovat myös esittäneet perusteluinaan, että kaupunki on ostanut alueelta julkisen omistajan hallin (Patria) ja se, että yksityisessä omistuksessa olevat hallit veloitetaan purkamaan, poikkeaa siitä miten Patrian tapauksessa meneteltiin. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan edellä mainittu on kohtuutonta ja rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta, tasapuolisuutta ja omaisuuden suojaa. Kunnan tulee toimia syrjimättömästi ja tasapuolisesti päättäessään omaisuudestaan niin, että samanlaisia periaatteita noudatetaan samanlaisissa tapauksissa. Jos tästä poiketaan, siihen tulee olla asialliset ja perustellut syyt. Kaupungin ja valtion välinen vuokrasopimus on alun perin ollut voimassa vuoteen 2034 asti ja asiassa on Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan sovittu omassa intressipiirissä olevien rakennusten ostamisesta polkien samalla yksityisten omistajien perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa. Jos maanvuokrasopimukset nyt irtisanotaan ennenaikaisesti, asiassa olisi kohtuullista lunastaa kaikki rakennukset Patria Aviation Oy:tä vastaavalla hintatasolla. Suomen Ilmailuliitto on lisäksi vaatinut, että kaupungin tulee ostaa Ilmailuliiton Malmin lentoaseman alueella sijaitseva Pilvilinna-kiinteistö. Kaupunki ei ole noudattanut yhdenvertaisuuden vaatimusta ja on ylittänyt kunnallisen päätöksenteon harkintavallan rajat ja päätös on myös tältä osin lainvastainen.

Lisäksi Malmin lentoaseman ystävät ry tuo esiin, että alueelle on ehdotettu YVA-menettelyä sekä uhanalaisten lajien merkitsemistä ja että kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt, että alueen suunnittelussa tulee luontoarvot ottaa erityisesti huomioon. Lentokentän sulkeminen edellyttää YVA-menettelyn noudattamista. Mahdolliset purkutyöt saattaisivat aiheuttaa haittaa suojelluille lajeille eikä rakennuksia ole tutkittu ao. lajien esiintymisen ja elinolojen kannalta.

Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan Euroopan unionin lintudirektiivissä suojelluille sekä luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaan erityisesti suojeltaville lintulajeille, alueella esiintyville lepakoille tai lentoaseman herkille hyönteislajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojellun heinäkurpan Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka ja Euroopan unionin direktiivillä suojattujen ja Suomessa rauhoitettujen lepakkolajien vakiintunut havaintopaikka. Kentän lentokäytön lakkaaminen aiheuttaisi todellisen haitan lajien säilymiselle. Lepakkojen esiintymistä ja asumista on selvitetty yleisluontoisesti mutta ei päätökseen liittyvien ja purettavien rakennusten osalta. Rakenteiden purkaminen ennen asemakaavojen lainvoimaisuutta saattaa aiheuttaa vahinkoa luonnonsuojelulain 5 a §:n 2-kohdan lintudirektiivissä tarkoitettuille lajeille sekä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikoille. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden päätös tulee kumota.



Suomen Ilmailuliitto on tuonut esille muun muassa, että Suomen Ilmailuliiton toimitalo on rakennettu vuonna 1985 eikä rakentaminen olisi onnistunut ilman kaupungin liitolle myöntämään lainan takausta. Lisäksi Suomen Ilmailuliiton mukaan kaupunginhallituksen vuoden 1967 asiakirjoista käy ilmi, että toiminnan on ollut tarkoitus jatkua Malmilla vuoteen 2034 saakka ja Suomen Ilmailuliitto on voinut luottaa siihen, että kyseessä on pitkäaikainen investointi vuoteen 2034 asti ja mikäli kaupunki ottaa maa-alueensa omaan käyttöönsä Suomen Ilmailuliitto menettää sille kuuluvaa etua toimitalossa toimimisesta 14 vuoden ajalta, millä on merkittävä taloudellinen vaikutus Suomen Ilmailuliitolle.

RL-Trading Oy:n mukaan päätös irtisanoa maanvuokrasopimukset on lisäksi luottamuksensuojaperiaatteen vastainen, koska tiedotustilaisuudessa 11.4.2019 on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ilmoitettu, että pysyviä rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia ei tulla irtisanoamaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vuokrasopimuksen päättyessä ja oikaisuvaatimuksen tekijä on luottanut tähän ilmoitukseen ja tehnyt vuokra-alueellaan investointeja.

Helitech Oy:n mukaan kaupungin irtisanomispäätös on hätiköity, koska Malmin lentoaseman tulevaisuus ratkaistaan siviili- ja hallinto-oikeuksissa ja vuokrasopimuksen päättyminen tulee kytkeä siihen hetkeen, kun Helitech Oy:n vuokrasopimus mahdollisesti todetaan lopullisesti päättyneeksi. Helitech Oy:ssä työskentelee 6 - 8 ilmailualan ammattilaista ja irtisanominen vaarantaa työpaikat ja uhkaa yrityksen olemassaoloa. Kaupungin virkamiehet ovat todenneet, että maanvuokrasopimukset irtisanoetaan vasta kun vuokrattuja maa-alueita tarvitaan tulevan asuntorakentamisen tarpeisiin eikä tällaista tarvetta ole vielä olemassa eivätkä kaupungin intressit vaarannu vaikka sopimus säilyisi voimassa. Maanvuokrasopimuksen irtisanominen vaarantaa myös Kivikon helikopterikentän toteutumisen. Irtisanomispäätöksen kohtuuttomuutta korostaa, että vuokrasopimuksen mukaan rakennukset alueelta on purettava ja tontti siistittävä, mitä ennen on haettava myös purkamiseen tarvittavat luvat.

RL-Trading Oy on lisäksi vaatinut irtisanomispäätöksen täytäntöönpanon kieltämistä perustellen vaatimustaan siten, että kuntalain 143 §:n mukaan päätöksen täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. Muutoksenhakuviranomaisen voi myös kieltää täytäntöönpanon. Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano tarkoittaa käytännössä vuokrasuhteiden ja alueiden hallinnan päättämistä sekä vuokra-alueiden tyhjentämistä ja niillä olevan omaisuuden poistamista, mikä vie aikaa ja aiheuttaa huomattavia kustannuksia, taloudellisia menetyksiä ja vahinkoja. Uudelleenrakentamisen ja takaisinmuuton kustannukset olisivat huomattavat ja vuokrasuhteen päättäminen on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan



lopullinen toimenpide, eikä vuokrasuhdetta ole mahdollista myöhemmin palauttaa. Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano merkitsisi sitä, että oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimus ja muutוסvaatimukset kävisivät täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi. RL-Trading Oy:n mukaan täytäntöönpanoon ryhtyminen on lailla kiellettyä ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lain esitöiden mukaan täytäntöönpanoon voisi ryhtyä ainoastaan tilanteissa, jossa täytäntöönpanon peruuttamisesta valituksen menestyessä ei aiheutuisi kovin suurta vahinkoa ja lisäksi täytäntöönpanoon on saatettu katsoa voitavan ryhtyä mikäli erittäin painavat syyt ovat tätä vaatineet ja jos täytäntöönpanon edut katsotaan selvästi haittoja suuremmiksi. Tällaisia perusteita täytäntöönpanon sallimiseksi ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan käsillä eikä viranomaisella voi olla edes painavia syitä irtisanomispäätösten täytäntöönpanoon tilanteessa, jossa asuntorakentamisen edellytyksenä olevat prosessit ovat keskeneräisiä ja asuntorakentamistoimet alkavat vasta vuosien päästä ja myöskin intressipunninnan perusteella irtisanomispäätöksen täytäntöönpano tulee kieltää ja keskeyttää. Irtisanomispäätöksen täytäntöönpano johtaisi päätöksen mukaiseen lopputulokseen ja valitusasia jäisi hyödyttömäksi ja täytäntöönpanon sallimisesta aiheutuisi peruuttamatonta haittaa oikaisuvaatimuksen tekijälle eikä kaupunki saa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mitään etua täytäntöönpanosta. RL-Trading Oy ilmoittaa myös olevansa valmis myötävaikuttamaan eri tapahtumien järjestämiseen alueella, todeten kuitenkin, että vallitsevan koronatilanteen vuoksi kaupungilla ei liene alueelle edes tilapäistä tapahtumakäyttöä.

Suomen Ilmailuliitto on 22.6.2021 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ja vaatinut täytäntöönpanon kieltämistä. Suomen Ilmailuliitto on toistanut oikaisuvaatimuksessaan 15.12.2020 esittämänsä ja edellä esitetyn siitä, ettei irtisanomisperuste olisi todellinen, ettei irtisanomispäätöstä olisi perusteltu asianmukaisesti ja että vuokrasopimuksen päättyessä annetut toimintaohjeet poikkeaisivat maanvuokrasopimuksen sisällöstä sekä että ko. ehdot jäisivät kaupungin vahingoksi. Suomen Ilmailuliitto on lisäksi toistanut oikaisuvaatimuksessaan 15.12.2020 esittämänsä ja edellä esitetyn siitä, että sopimusten irtisanominen rakennusten purkuvelvoitteineen poikkeaa Patrian hallin lunastamisessa tehdyistä toimenpiteistä mm. yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti ja toistanut vaatimuksensa, jonka mukaan kaupungin tulisi ostaa Ilmailuliiton Pilviliina-kiinteistö.

Oikaisuvaatimuksensa täydennyksessä Suomen Ilmailuliitto on ilmoittanut saaneensa irtisanomista koskevan kirjeen 2.12.2020 tavallisena kirjeenä ja että kaupungin edustaja on ilmoittanut puhelimitse, että irtisanomisilmoitus lähetetään vielä myöhemmin todisteellisesti. Suomen Ilmailuliiton mukaan oikaisuvaatimuksen käsittelyaikataulusta ei olisi tiedotettu Suomen Ilmailuliittoa eikä se olisi saanut selvitystä oikaisu-



vaatimuksen tilanteesta. Suomen Ilmailuliiton mukaan oikaisuvaatimuksen käsittely ei täyttäisi kuntalaissa säädettyjä vaatimuksia, koska oikaisuvaatimukset on käsiteltävä kiireellisenä, mutta Suomen Ilmailuliitolle on tästä huolimatta toimitettu todisteellisesti tiedoksi irtisanomis päätös. Suomen Ilmailuliiton mukaan sille ei olisi toimitettu maanvuokralain mukaista irtisanomisilmoitusta ja vuokralaisen irtisanominen edellyttää irtisanomisilmoituksen toimittamista vuokralaiselle. Suomen Ilmailuliiton mukaan päätöksen täytäntöönpanoon ei saa ryhtyä jos oikaisuvaatimus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi ja koska maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan Suomen Ilmailuliiton tulisi purkaa toimitalonsa vuokra-alueelta, oikaisuvaatimus ja mahdollinen valitus tulisivat hyödyttömiksi täytäntöönpanon johdosta. Suomen Ilmailuliiton mukaan eduskunnan oikeusasiamies on ottanut ratkaisuihinsa EOAK/6391/2019, EOAK/1170/2019 ja EOAK/1430/2018 kantaa kaupungin lainvastaiseen toimintaan eikä eduskunnan oikeusasiamiehen useista huomautuksista huolimatta kaupunki ole korjannut toimintatapojaan ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki jättää noudattamatta lakia toteuttaakseen omia tavoitteitaan. Suomen Ilmailuliiton mukaan kaupunki on toiminut lainvastaisesti jättäessään oikaisuvaatimuksen käsittelemättä sekä pitäessään päätöksen pöytäkirjanotteen todisteellista tiedoksiantoa irtisanomisilmoituksena asiassa ja aloittaen päätöksen täytäntöönpanon kuntalain 143 §:n vastaisesti. Suomen Ilmailuliiton mukaan vuokrasopimus on edelleen voimassa ja kaupungin tulee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan toimittaa sille puuttuvat maanvuokralaskut.

Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, Malmin lentoaseman ystävät ry
- 2 Oikaisuvaatimus, Helitech Oy
- 3 Oikaisuvaatimus, Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, Suomen Ilmailuliitto-Finlands flygförbund ry
- 5 Oikaisuvaatimus, RL-Trading Oy
- 6 Irtisanomispäätös 25.11.2020, 333 §
- 7 Malmin vuokralaisinfo 11.4.2019



24.08.2021

Asia/4

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta A

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta B

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta C

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta D

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus päätöskohtien A-D oikaisuvaatimuksissa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimukset, joiden irtisanomisesta tontit-yksikön päällikkö on päättänyt 25.11.2020 (333 §), ovat siirtyneet Finavia Oyj:ltä kaupungille 16.12.2014. Valtaosa siirtyneistä vuokrasopimuksista on ollut voimassa vuoden loppuun 2015 asti, jonka jälkeen vuokra-aikoja on jatkettu kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan päätöksellä vuoden 2016 loppuun.

Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö on päättänyt 7.11.2016 vuokrata Suomen Ilmailuliitto- Finlands Flygförbund ry:lle (290 §), 21.11.2016 AR-Flight Oy:lle ja Helitech Oy:lle (302 §), 22.11.2016 RL-Trading Oy:lle (306 §) ja 2.12.2016 HF Helicopters Oy:lle (318 §) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitsevia alueita mm. toimitalorakennuksen, varaston, kevytrakenteisen lentokonesuojan ja väliaikaisen toimistotilan pitämistä varten 1.1.2017 alkaen toistaiseksi kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Vuokralaisille on toimitettu otteet vuokrauspäätöksistä.

Kaikkien vuokrauspäätösten ja maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan alueiden vuokraukset ovat voimassa toistaiseksi kolmen kuukau-



den irtisanomisajoin. Tontit-yksikön päällikkö päätti 25.11.2020 (333 §) irtisanoa Malmin entistä lentoasema-aluetta koskevat maanvuokraukset päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien. Maanvuokrauksissa on kyse yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta. Vuokraukset päättyvät irtisanomisilmoituksen mukaisesti irtisanomispäätöksen johdosta tehdyistä oikaisuvaatimuksista huolimatta. Malmin entisen lentokentän alueen muut maanvuokrasopimukset on irtisanottu jo aikaisemmin.

Vuokralaiset ovat olleet tietoisia vuokrauspäätösten ja vuokrasopimusten sisällöistä. Maanvuokrasopimukset allekirjoittaessaan, vuokrauspäätösten ehtojen mukaisesti vuokra-aikana toimiessaan sekä alueita vuokra-aikana hallitessaan ja käyttäessään vuokralaiset ovat hyväksyneet, että vuokraus päättyy kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Asia on syytä huomata, että maanvuokralain 24 §:n mukaan toistaiseksi voimassaoleva vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu, kahden viikon kuluttua irtisanomisesta. Maanvuokralain mukainen irtisanomisaika on siis merkittävästi lyhyempi, kuin vuokrasopimuksissa sovittu kolmen kuukauden irtisanomisaika. Maanvuokralaissa ei ole säädetty siitä, että vuokralaisen maanvuokrasopimuksen mukaista hallintaoikeutta voitaisiin pidentää tai jatkaa sen jälkeen, kun vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella. Omaisuuden pitäminen toisen omistamalla maalla ei ole mahdollista ilman voimassaolevaa sopimusta, ja vuokraukset on irtisanottu 25.11.2020 tehdyllä päätöksellä.

Tontit-yksikön päällikkö on maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa päätöksessään 25.11.2020 (333 §) perustellut sitä vuokra-alueen ottamisella Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Malmin entinen lentokentän ja lentoaseman alue on kaupunginvaltuustossa 26.10.2016 hyväksytyn Helsingin yleiskaavan (2016) tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja rakennetaan noin 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa, ja siellä varaudutaan noin 2 000 työpaikan sijoittumiseen. Yleiskaavan toteuttamishjelmassa (kaupunginhallitus 4.6.2018) Malmin entinen lentokentän alue kuuluu yleiskaavan ensimmäiseen toteutusvaiheeseen. Korkein hallinto-oikeus (KHO) katsoi päätöksessään 8.11.2018, että edellytykset Malmin entisen lentokentän alueen osoittamiselle yleiskaavassa asuinkäyttöön ovat olemassa. Korkein hallinto-oikeus toisaalta kumosi joitakin osia yleiskaavan hyväksymistä koskevasta Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikä lisää Malmin entisen lentokentän alueen merkitystä kaupungin asuntorakentamisessa.

Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 (313 §) hyväksymässä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2020 on asetettu tavoitteeksi, että Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoi-



tuksen muutoksilla vuosittain vähintään 7 000 asuntoa ja vuodesta 2023 alkaen vähintään 8 000 asuntoa. Kaupunginvaltuuston asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman hyväksymistä koskevan päätöksen mukaan Malmin entisen lentokentän alue on keskeinen aluerakentamiskohde.

Alueen ensimmäiset asuinrakentamisen asemakaavat (Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden asemakaavojen muutokset) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.3.2021. Nallenrinteen kaavaratkaisu mahdollistaa asuinalueen rakentamisen lähialueineen ja puistoalueineen noin 2 800 asukkaalle. Kaavamuutoksessa uutta asuntokerrosalaa on noin 132 100 k-m² ja toimitila- sekä palvelukerrosalaa noin 10 900 k-m². Alueen pohjoisosaan suunniteltu puisto muodostaa osan koko lentokenttä-alueesta yhdistävää puistoverkostoa. Lentoaseman kortteleiden kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen lähialueineen ja puistoalueineen noin 2 200 asukkaalle. Alueen historia ja ajallinen kerrostuneisuus tehdään näkyväksi uudessa kaupunkiympäristössä ja uusi rakentaminen sovitetaan paikan kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueelle on suunniteltu seitsemän asuinkorttelia, pelastusasema, koulu ja päiväkotit, koko lentokenttäalueelle rakennettavan puistoverkoston keskeisin viheralue Lentoasemanpuisto sekä kaksi pienempää puistikkoa. Uutta asuntokerrosalaa on noin 100 075 k-m² ja palveluiden sekä toimitilarakennusten kerrosalaa noin 24 788 k-m².

Alueella on lisäksi jo kolme valtuuston hyväksymää lainvoimaista asemakaavaa: lentoaseman suojeltavien rakennusten, terminaalin ja hangarin asemakaavan muutos (Kvsto 16.1.2019) sekä Tattarisillan eritasoliittymän (Kvsto 7.11.2018) ja Fallkullan tilan (Kvsto 16.1.2019) asemakaavat. Lentoaseman keskeisimmät rakennukset lentoasemarakennus, lentokonehalli sekä autotalli on suojeltu asemakaavan muutoksella nro 12450 kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennusten rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Lennonjohtotornin, sääaseman ja lennonvalmisteluhuoneen tilat säilytetään nykyisessä asussaan nähtävyysskäytössä.

Asemakaavojen kanssa rinnan laaditaan niihin liittyvät tekniset selvitykset ja suunnitelmat sekä varmistetaan 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 Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden kaava-alueilta 2020-luvun alussa. Alueilla olemassa oleva katuverkko, infrastruktuuri ja



joukkoliikenne ovat tehokkaasti hyödynnettävissä ja uusi kaupunkirakenne on luontevasti liitettävissä niihin.

Suunnittelu- ja rakentamistavoitteiden hallittu limittäminen ja toteutus sekä eri rakentamisvaiheiden keskinäisten riippuvuuksien ennakointi ja koordinointi edellyttävät, että myös Malmin lentoaseman alueella sijaitsevien mm. toimitalorakennuksen, varaston, kevytrakenteisen lentokonesuojan ja väliaikaisen toimistotilan pitämistä varten vuokratut alueet otetaan kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön suunnitellusti irtisanomisehtojen mukaisesti. Malmin entisen lentokentän alueen kaupungin haltuun saamisen pitkittyminen on jo viivästyttänyt alueen rakentamista ja siten vaarantanut kaupungin kasvun kannalta tärkeän strategisen asuntotuotantotavoitteen saavuttamisen. Irtisanottujen vuokrasopimusten mukaiset vuokra-alueet sijaitsevat alueilla, joilla on voimassa joko lainvoimainen asemakaava tai kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos, joka ei ole vielä lainvoimainen, eikä irtisanottujen maanvuokrasopimusten vuokra-alueilla sijaitsevia rakennuksia ole merkitty po. asemakaavamääräyksissä säilytettäväksi, vaan ne tulee purkaa.

Ennen varsinaisen asuinrakentamisen alkamista alueella on suoritettava runsaasti erilaisia toimenpiteitä. Alueelle valmistellaan muun muassa aluerakentamista palvelevia maaperäselvityksiä ja pilaantuneiden maiden kunnostusta, luontoselvityksiä, esirakentamistöitä, koestabilointialueita ja koepainopenkereitä, maakaasun runkoputken siirtoa sekä siihen liittyviä maansiirto- ja esirakentamistöitä, lumen vastaanottopaikan rakentamista ja säilytysalueen rakentamista. Lisäksi pelastuslaitokselle avataan hälytysreitit entisen lentokenttäalueen poikki, ammatitietopetukselle rakennetaan väistötiloja ja alueelle tulee väliaikaiskäyttöä kaupunkilaisia sekä kaupunkiorganisaation omia tarpeita varten. Alue avataan väliaikaiskäytön yleissuunnitelman mukaisesti kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Kaupunki on suunnitellut alueelle väliaikaisina toimintoina esimerkiksi tapahtumia, talvi- ja kesävirikistyskäyttöä sekä liikuntapalveluita.

Alueen esirakentamisen viivästyminen, tapahtumien peruuntuminen ja väliaikaistoimintojen estyminen aiheuttavat kaupungille merkittäviä taloudellisia haittoja välittömästi ja välillisesti. Kaupungin tulee pystyä toteuttamaan tarvittavat esirakentamis-, aluerakentamis- ja rakennusten rakentamistoimenpiteet alueella ilman mitään rajoitteita.

Siten tontit-yksikön päällikön irtisanomien vuokrasopimusten maa-alueet tulee saada kaupungin hallintaan mahdollisimman nopeasti eikä irtisanomispäätöksen peruminen tai uusien vuokrasopimusten tekeminen ole kaupungin edun mukaista. Myös aidatun alueen ulkopuolisten



maanvuokrasopimusten irtisanominen on tehty asemakaavojen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden turvaamistoimia koskevista päätöksistä esittämään todettakoon vain lyhyesti, että turvaamistoimiasioita, kuten omaisuuden asettamista takavarikkoon tai sakon asettamista toiminnan keskeyttämiseksi, arvioidaan täysin erilaisen lainsäädännön perusteella kuin maanvuokrasopimuksen voimassaoloa ja maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen seurauksena oikeudetonta alueiden hallintaa sekä siitä seuraavaa häätöä. Malmin lentokenttäyhdistys ry:n turvaamistoimihakemus on myös hylätty ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n turvaamistoimihakemuksen hylkäämispäätös on lainvoimainen.

Käräjäoikeus onkin antanut 23.12.2020 tuomion nro 75004 (L19/67382), jonka mukaan se on hylännyt Malmin lentokenttäyhdistys ry:n kanteen maanvuokrasopimuksen voimaansaattamisesta/ vuokraajan jatkamisesta lakiin perustumattomana sekä selvittämättömänä. Käräjäoikeus on tuomiossaan 23.12.2020 vahvistanut Helsingin kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n välisen maanvuokrasopimuksen päättyneeksi 31.12.2019 ja velvoittanut Malmin lentokenttäyhdistys ry:n välittömästi häädön uhalla jättämään entisen vuokra-alueen kaupungin vapaaseen hallintaan. Käräjäoikeus on tuomion perusteluissa todennut, että toistaiseksi voimassaoleva maanvuokrasopimus voidaan maanvuokralain 22 §:n nojalla irtisanoa milloin tahansa. Maanvuokralain 24 §:n 1 momentin 2- kohdan nojalla vuokrasuhde päättyy irtisanomisen jälkeen kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimus on voimassa toistaiseksi. Tuomion perustelujen mukaan kaupunki on irtisanonut Malmin lentokenttäyhdistyksen ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen 28.1.2019 tiedoksiannetulla irtisanomisilmoituksella päättymään 31.12.2019. Tuomion perustelujen mukaan Malmin lentokenttäyhdistykselle ei voi syntyä oikeutta maa-alueen hallintaan sovitellen jo päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja. Käräjäoikeuden tuomion mukaan Malmin lentokenttäyhdistyksen kanteessa vaaditulle oikeudelle ei ole olemassa maanvuokralaissa säädettyä perustetta. Käräjäoikeuden päätös ei ole lainvoimainen.

Myös Helsingin hovioikeus on 28.12.2020 ja 8.1.2021 antamallaan päätöksillä hylännyt Malmin lentokenttäyhdistys ry:n pyynnön Helsingin käräjäoikeuden 23.12.2020 antaman tuomion täytäntöönpanon kieltämisestä, koska asiassa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella täytäntöönpanon kieltäminen olisi aiheellista. Hovioikeuden päätöseen ei saa erikseen hakea muutosta (ulosottokaari 10 luku 25 §). Käräjäoikeuden tuomio on saatettu ulosottolaitoksen täytäntöönpantavaksi, koska Malmin lentokenttäyhdistys ry ei ollut poistunut entiseltä vuokra-alueeltaan vapaaehtoisesti. Ulosottolaitoksen kihlakunnanvouti on 16.3.2021 suorittanut Malmin lentokenttäyhdistys ry:n entisellä vuokra-



alueella häätötoimituksen, jossa alue on luovutettu kaupungin vapaaseen hallintaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden entisten vuokra-alueiden ottaminen kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön ei ole riippuvaista Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tai muidenkaan tahojen oikeudenkäynnistä tai sen vaiheesta. Malmin lentokenttäyhdistys ry on pitänyt maanvuokrasopimuksen ja maanvuokralain vastaisesti aluetta hallinnassaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon päätyttyä. Lentotoimintaa on jatkettu ja aluetta hallittu ilman maanomistajan lupaa ja vastoin maanvuokrasopimusehtoja. Alue on luovutettu kaupungin vapaaseen hallintaan häätötoimituksessa. Kenttä on merkitty suljetuksi ilmailutiedotusjärjestelmässä ja kentälle on asetettu sulkemista koskevat merkinnät.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimusten irtisanominen ei liity kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n väliseen oikeusprosessiin. Sopimusten irtisanomisten syyt on kuvattu edellä tässä vastauksessa. Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät voi oikeuttaa toimintaansa kolmannen tahon maanvuokrasopimuksen ja maanvuokralain vastaiseen toimintaan vedoten, vaan heidän tulee noudattaa omien vuokrasopimustensa ehtoja sekä maanvuokralain määräyksiä. Maanvuokrasopimusten irtisanominen vuokrausehtojen mukaisesti ei ole myöskään riippuvaista lentotoimintaa koskevista päätöksistä eikä maanvuokrasopimusten irtisanominen edellytä esimerkiksi lainvoimaisen kaavan olemassaoloa.

Vaarantamiskiellon osalta todettakoon, että ELY-keskuksen asettaman vaarantamiskiellon mukaan on kielletty sellaisiin toimenpiteisiin ryhtyminen, jotka vaarantavat rakennusten, lentokenttäalueiden ja sen ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa. Kaikilla nyt irtisanotuilla vuokra-alueilla ei ole rakennuksia ja kun tarkastellaan irtisanottujen vuokrasopimusten alueilla olevia rakennuksia/rakennelmia, ne ovat ilmakuviin perusteella valmistuneet pääosin vuosien 2005 - 2008 välillä eikä näillä rakennuksilla/rakennelmilla ole kaikilla edes pysyvän rakennuksen rakennustunnuksia. Ilmailuliiton omistama pysyvän rakennustunnuksen omaava rakennus on valmistunut vuonna 1985. Vaarantamiskiello ei estä maanvuokrasopimusten irtisanomista. Entisten vuokralaisten tulee kustannuksellaan varmistaa vaarantamiskiellon laajuus ja poikkeamismahdollisuudet osana rakennusten purkuihin liittyvää lupamenettelyä, käytännössä rakennuksen purkamisesta pyydetään ELY-keskuksen lausunto purkamislupa/ilmoitusmenettelyn yhteydessä. Maanvuokrasopimusten irtisanominen tai rakennusten purkaminen asianmukaisen lupa/ilmoitusmenettelyn jälkeen eivät missään olosuhteissa täytä rikoksen tunnusmerkistöä. Asiassa tulee myös huomata, että viime kädessä maanvuokrasopimusten ehtojen ja maanvuokralain mukaisesti vuokranantaja voi purkaa rakennukset ja poistaa omaisuuden alueelta entis-



ten vuokralaisten kustannuksella. Entisen lentokentän alueelta on myös jo poistunut vuokralaisia, jotka ovat maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti poistaneet omaisuutensa alueelta. Vuokralaisia on irtisanomispäätöksen liitteenä olleessa toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä-asiakirjassa ohjeistettu, että vuokralaisen tulee hankkia kaikki purkuun tarvittavat viranomaisluvut. Esimerkiksi Suomen Ilmailuliitto on lisäksi puhelimitse ohjeistettu menettelystä vaarantamiskieltoon liittyen.

ELY-keskus on myös ratkaisullaan 26.6.2019 todennut, että ELY-keskus ei määrää Malmin lentoasemaa rakennuksineen ja lentokenttä-alueineen suojeltavaksi. ELY-keskus katsoi muun muassa, että asemakaavamuutoksessa, jossa suojellaan lentoaseman merkittävimmät rakennukset, on huomioitu lentoasemarakennusten suojelutavoitteet maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla. Edelleen ELY-keskus katsoi, että koska lentoaseman kulttuuriympäristön arvot voidaan turvata rakennusperintölain pääsäännön mukaisesti asemakaavoituksen keinoin, ei rakennusperintölain mukainen suojelu ole tarpeellista. Ympäristöministeriö on 2.3.2021 hylännyt ELY-keskuksen päätöksestä tehdyt valitukset. Valitukset hylättiin, koska ministeriö katsoi, ettei ELY-keskuksen päätös ole lainvastainen. Lentoaseman terminaalirakennus ja hangaari on suojeltu asemakaavalla. Ministeriö katsoi, että ELY-keskus ei toiminut lainvastaisesti, kun se tulkitsi asemakaavoituksen olevan ensisijainen menettely suojelukysymyksessä. Malmin lentoaseman ystävät ry on valittanut ympäristöministeriön päätöksestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän kilpailulaista esittämään on todettava, että Kilpailu- ja kuluttajavirastoon liittyvät asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan. Lyhyesti todettakoon kuitenkin, että kilpailulain 30 a §:ssä säädetään kilpailu- ja kuluttajaviraston toimivallasta. Lain 30 a § koskee tilannetta, jossa julkinen sektori tai sen määräysvallassa oleva yksikkö harjoittaa taloudellista toimintaa tarjoamalla tavaroita tai palveluja. Lain esitöiden mukaan asemakaavoitus tai kiinteistöjen vuokraaminen osana kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettua alueiden käytön suunnittelutehtävän hoitoa ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla. Viiden vuokralaisen maanvuokrasopimusten irtisanomista ei voida pitää toimenpiteenä, jolla olisi kilpailulaissa tarkoitettuja vaikutuksia kilpailuun. Kilpailulain 30 b §:n mukaan 30 a §:ssä säädettyä ei myöskään sovelleta, jos soveltaminen estäisi merkittävän kansalaisten hyvinvointiin, turvallisuuteen tai muuhun sellaiseen yleiseen etuun liittyvän tehtävän hoitamisen. Tontit-yksikön päällikön maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksellä ei ole myöskään päätetty alueen rakentamisesta eikä muusta tulevasta käytöstä, joten ei voida katsoa, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös olisi senkään vuoksi esimerkiksi kilpailulain vastainen.



Kaupunki on osallistunut Helsinki-Malmin lentoasemaa korvaavaa lentopaikkaa selvittävän asiantuntijaryhmän selvitystyöhön. Helsinki-Malmia korvaavaa lentokenttää on asiantuntijaryhmän puheenjohtajan yhteenvedosta 5.10.2015 ilmenevästi vuosien aikana selvitetty useita kertoja. Asiantuntijaryhmän tavoitteena on ollut hahmotella toimivaa liiketoimintamallia ja eritellä kentän rakentamiseen liittyviä kustannuksia, tarkastella uuden lentopaikan rakentamisen edellytyksiä ja rajoituksia sekä toiminnallisia vaatimuksia. Kaupunki on myös teettänyt selvityksen Helsinkiin tulevan helikopterikentän sijaintipaikasta. Kaupungin hallituksen elinkeinojaosto päätti 16.9.2019 alueen varaamisesta helikopterikentän toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Oikaisuvaatimusten tekijät ovat esittäneet, että Suomen hallitus ja eduskunta ovat edellyttäneet, että korvaavat toimet ratkaistaan ja siviili-ilmailu siirretään toimintaedellytyksiltään kunnollisille korvaaville kentille ja että lentotoiminnan lakkauttaminen voi tapahtua vasta sen jälkeen.

Liikenne- ja viestintäministeriö on 5.10.2015 tiedottanut, että Helsinki-Malmia korvaavaa kenttää tai sen sijaintia ei pystytä osoittamaan. Eduskunta myös hylkäsi vuonna 2018 ns. Lex Malmi kansalaisaloitteeseen sisältyvän lakiehdotuksen. Valiokunta-asiakirjoissa todetusti valiokunta ei pitänyt asianmukaisena, että lainsäätäjät puuttuu kunnallisen itsemääräämisoikeuden piirissä tehtyyn lainmukaiseen yksittäispäätökseen samalla toimien vastoin jo tehtyjä sopimuksia valtion ja Helsingin kaupungin välillä. Eduskunta edellytti, että valtioneuvosto ryhtyy toimenpiteisiin korvaavien lentokenttätoimintojen turvaamiseksi, jotta Malmin lentokentän ilmailutoiminnat voivat jatkua hyvien yhteyksien ja etäisyyksien päässä. Toimenpiteitä edellytettiin siis valtioneuvostolta eikä Helsingin kaupungilta. Maanvuokrasopimusten voimassaoloa tai irtisanomisia ei voida sitoa ulkopuolisen tahon tekemiin toimenpiteisiin tai korvaavan kentän valmistumiseen.

Liikenne- ja viestintäministeriö on myöntänyt avustuksia lentoasemien ja lentopaikkojen toiminta- ja investointimenoihin. Vuonna 2020 yleisilmailulentopaikkoja tuettiin yhteensä 2 miljoonalla eurolla. Tukea myönnettiin Nummelan, Hyvinkään, Pyhtään ja Lahti-Vesivehmaan lentokenttien investointeihin. Päätöksellä huomioitiin eduskunnan 4.4.2018 antama lausuma koskien toimenpiteitä Malmin lentokentän korvaavien lentopaikkatoimintojen turvaamiseksi.

Toistaiseksi voimassaolevan maanvuokrasopimuksen irtisanominen ei ole poikkeuksellinen oikeustoimi. Toistaiseksi voimassaoleviin sopimuksiin liittyy irtisanomisaika, ja vuokrasopimus voidaan kumman osapuolen toimesta tahansa irtisanoa. Maanvuokrasopimuksessa on kysymys yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta ja maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelystä säädetään maanvuokralaissa. Maan-



vuokralain 22 §:n 2 momentin mukaan vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, voidaan milloin tahansa sanoa irti. Maanvuokralain 24 §:n mukaan kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy, jollei muuta ole sovittu, kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimus on voimassa toistaiseksi. Oikaisuvaatimusten tekijöiden maanvuokrasopimuksissa sovittua kolmen kuukauden irtisanomisaikaa voidaan siten pitää erittäin pitkänä. Maanvuokralaki ei myöskään edellytä, että toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomiselle tulisi ilmoittaa irtisanomisperustetta.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Maanvuokrasopimukset on irtisanottu, jotta alue saadaan kaupungin omaan käyttöön ja hallintaan. Tontti-yksikön päällikön päätöksen 25.11.2020 (333 §) perusteluissa on käyty läpi maanvuokrausten voimassaolo ja päättämisehdot, perustelut irtisanomiselle sekä toimivalta päätöksen tekemiseen. Maanvuokrasopimusten irtisanominen on suoritettu asiassa aikaisemmin tehtyjen vuokrauspäätösten ja vuokrasopimusten ehtojen ja määräysten mukaisesti, mikä myös ilmenee päätöksen perusteluista. Vuokralaiset ovat olleet tietoisia vuokrausehdoistaan, vuokrausten voimassaolosta ja siitä, että vuokraukset ovat olleet irtisanomisenvaraisia. Päätöksen perusteluissa on mainittu, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun ja päätös on perusteltu asianmukaisesti. Kaikki vuokra-alueet tarvitaan kaupungin omaan käyttöön riippumatta alueen käyttötarkoituksesta tai alueella harjoitettavan toiminnan luonteesta ja kaikki irtisanomispäätöksen kohteena olevat vuokra-alueet ovat sijainniltaan sellaisia, että ne tulee saada kaupungin hallintaan. Ennen maanvuokrasopimusten irtisanomispäätöksen 25.11.2020 (333 §) tekemistä ko. alueiden vuokralaisia on päätöksen perusteluista ilmenevästi myös kuultu kirjeitse ja kuulemisissa esitetyt seikat sekä vuokralaisten toimittama selvitys on arvioitu ja huomioitu päätöksenteossa. Taas muut tahot kuten Malmin lentokenttäyhdistys ry, yhdistyksen asiakkaat tai yhteistyökumppanit eivät ole kaupungin ja viiden maanvuokralaisen välisissä maanvuokrausasioissa asianosaisia eikä maanvuokrasuhteen päättymisillä voida myöskään katsoa olevan välitöntä vaikutusta näiden toimijoiden etuihin, oikeuksiin eikä velvollisuuksiin. Asiassa on hankittu asian ratkaisemiseksi tarvittavat tiedot ja selvitykset. Päätös sopimusten irtisanomisesta on tehty vasta kuulemisen jälkeen, eikä sopimuksen päättymisajankohdasta tämän vuoksi ole voitu ilmoittaa vielä kuulemiskirjeessä, vaan se on ilmoitettu irtisanomispäätöksessä.

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on 17.3.2017 (54 §) päättänyt Patria Aviation Oy:n rakennuksen ostamisesta Malmin lentopaikalta. Päätöksen perustelujen mukaan: ”rakennuksen hankinta mahdollistaa vanhassa hangaarissa (lentokonehalli 1) sijaitsevien yle-



silmailua palvelevien toimintojen siirron vapauttaen nämä tilat kaavailtuun tapahtumakäyttöön. Lisäksi päätöksen perustelujen mukaan hyväkuntoista rakennusta voidaan käyttää Malmin lentokenttäalueen rakentamisvaiheessa työmaatukikohtana, joka osaltaan alentaa alueen rakentamiskustannuksia. Kaupunki voi päättää ostaa sille merkityksellisen rakennuksen. Rakennuksen ostaminen ei tarkoita sitä, että kaupungin täytyisi ostaa kaikki tai jotkin muut samalla alueella olevat rakennukset, joille kaupungilla ei ole käyttöä.

Vuokrasopimusten ehto vuokra-alueen tyhjentämisestä ja rakennusten ja rakennelmien purkamisesta vuokrasuhteen päättyessä on maanvuokralain ja yleisen käytännön mukainen. Maanvuokralain 76 §:n mukaan vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu. Edelleen milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa maanvuokralain mukaan oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

Maanvuokrasopimusten ja vuokrauspäätösten ehtojen mukaan vuokralaiset ovat vuokra-ajan päättyessä velvollisia viemään pois rakennukset, rakennelmat, rakenteet ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden sekä siistimään alueen ja saattamaan sen vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Edelleen maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan mikäli vuokralainen ei yhden kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta.

Kaupunki noudattaa samanlaisia periaatteita samanlaisissa tapauksissa. Kaikki maanvuokralain 5 luvun mukaiset vuokrasopimukset, joissa maata on vuokrattu liike-, teollisuus-, varasto tai vaikkapa toimitalorakennuksen pitokäyttöön, sisältävät ehdot, joiden mukaan rakennukset ja rakennelmat tulee purkaa ja omaisuus poistaa vuokra-alueelta maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättyessä. Vuokralaisten tulee tällöin hakea myös tarvittavat luvat rakennusten purkamiseksi. Sopimuksen päättämisehdot määräytyvät maanvuokralain 5 luvun mukaisesti. Edellä kuvatun kaltaisia sopimusehtoja ei ole myöskään oikeuskäytännössä pidetty kohtuuttomina. Kaikkien vuokralaisten on tullut varautua rakennusten ja muun omaisuuden poisviemisestä aiheutuviin kustannuksiin sopimuksen päättyessä. Rakennusten omistajat vastaavat rakennustensa mahdollisten jatkokäyttömahdollisuuksien selvittämisestä. Irtisanomispäätöksen liitteenä olevan toimintaohje vuokraso-



pimuksen päättyessä-liitteen sisältö on maanvuokralain ja ympäristön-suojelulainsäädännön mukainen. Yhdenvertaisuusperiaatetta, tasapuolisuusperiaatetta tai omaisuuden suojaa ei ole rikottu.

Suomen Ilmailuliitto on vaatinut, että kaupunki ostaisi sen toimitilarakennuksen. Edellä kuvatusti, maanvuokrasopimuksessa ei ole sovittu siitä, että kaupunki ostaisi rakennuksen, vaan maanvuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralainen purkaa rakennuksen vuokrasopimuksen päätyttyä. Asiassa ei ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki ottaisi vastatakseen vuokralaisen vastuulla olevasta rakennuksen purkuvelvoitteesta ja lisäksi maksaisi siitä vuokralaiselle. Asiassa ei siten ole tarkoituksenmukaista ostaa Suomen Ilmailuliiton toimitilarakennusta.

Suomen Ilmailuliiton mukaan päätökseen liitetyn Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä-asiakirjan ehdot poikkeaisivat sen maanvuokrasopimuksen ehdoista. Suomen Ilmailuliiton maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokra-alue on tyhjennettävä, aita, rakennukset ja rakennelmat poistettava sekä alue saatettava vuokranantajan hyväksymään kuntoon vuokra-ajan päättymiseen mennessä. Vuokralaisen tulee vuokra-ajan päättyessä esittää kaupungille riittävä selvitys siitä, mitä toimintaa alueella on harjoitettu ja mitä jätteitä tai aineita alueella säilytetään tai on säilytetty sekä onko maaperän todettu saastuneen taikka onko maaperässä jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Mikäli vuokra-alueella havaittaisiin maaperän ja pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta sopimuksesta ilmenevällä tavalla. Sopimuksen ehtojen mukaan vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu ja mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuisi, vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan asiasta sekä puhdistamaan alueen. Edelleen sopimusehtojen mukaan mikäli vuokralainen laiminlöisi em. velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus tutkia ja puhdistaa saastunut alue vuokralaisen kustannuksella. Irtisanomispäätöksen liitteenä olleessa Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä-asiakirjassa on annettu toimintaohjeita vuokrasopimuksen päättyessä. Toimintaohjeen mukaan esimerkiksi rakennukset, rakennelmat, laitteet, anturat ja perustukset puretaan. Samoin ohjeen mukaan mm. asfaltti ja betonipinnat poistetaan, vuokralainen hankkii purkuun tarvittavat viranomaisluvut ja lisäksi ohjeessa on tietoja esimerkiksi purkuun liittyvästä aloitus- ja lopetuskatselmuksesta. Edellä mainittuja ehtoja ei ole pidettävä maanvuokrasopimuksen ehtojen vastaisena. Ohjeen mukaan vuokralaisen tulee myös ennen vuokra-ajan päättymistä esittää vuokranantajalle maanvuokrasopimuksen mukainen riittävä selvitys alueen toimintahis-



toriasta, maaperän ja pohjaveden tilasta ja/tai kunnostamisesta ja ohjeessa on myös muita maanvuokrasopimuksen mukaisia maaperän puhtauteen liittyviä ehtoja. Edellä mainitun selvityksen saamisen jälkeen mahdollisia tutkimustarpeita, puhdistustoimenpiteitä ja vastuita arvioidaan maanvuokrasopimuksen ehtoihin pohjautuen yhteistyössä kaupungin edustajien kanssa.

Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on tärkeä kaupungin viheralueiden suunnittelua ohjaava tavoite. Asemakaavakartoissa, määräyksissä ja asemakaavaselostuksissa on esitetty, kuinka luontoarvojen huomioon ottaminen toteutetaan ja alueella tehdään lisäselvityksiä luontoarvoista. Uuden asuinalueen rakenne perustuu puistoverkkoon. Tulevat puistot ovat osa niittyverkostoa ja niittyluonto on yksi tulevien puistojen tyypeistä. Puistoalueille on mahdollista tuoda erityyppisiä ja eri lajeille sopivia ympäristöjä ja puistoverkosto luo edellytyksiä alueen monien luontoarvojen säilymiselle sekä ekologisia yhteyksiä. Puistoverkon osana säilyy nykyisiä luontoalueita, mukaan lukien osa kenttää ympäröivistä arvokkaista metsistä.

Tällä hetkellä Lentoasemankortteleiden ja Nallenrinteen vuorovaikutusraporteissa todetusti ei ole tiedossa, että alueella olisi kohteita tai lajeja, jotka muodostaisivat ehdottomia lainsäädännöllisiä esteitä rakentamiselle, eikä sitä myöden myöskään yksittäisten rakennusten purkamiselle.

Heinäkurppia Malmin entisellä lentokentällä on havaittu muuttokausien yhteydessä viheralueilla, jossa on heinäkurppien levähdyspaikoille olennaista matalaa ruoho- tai heinäkasvillisuutta. Malmin entisen lentokentän alue ja monet muut alueet Helsingissä ovat toimineet niiden levähdyspaikkoina muuttokautena. Sopimusten irtisanominen yksittäisten rakennusten osalta ei vaikuta lajiin heikentävästi. Yksittäisten rakennusten purkutyöt eivät ulotu viheralueille, vaan irtisanottujen maanvuokrasopimusten entiset vuokra-alueet sijaitsevat ns. aidatun alueen ulkopuolella. Vuonna 2020 tehdyn lepakkoselvityksen mukaan alueelta ei löydetty lisääntymisyhdyskuntia. Aiemmassa selvityksessä lepakoiden käyttämiksi oletettujen rakennusten ei myöskään todettu enää olevan lepakoiden käytössä, ja todennäköisesti niiden käyttö on aina ollut satunnaista. Sen sijaan löydettiin yksi uusi rakennus, jota muutamien pohjanlepakoiden ryhmä käyttää säännöllisesti päiväpiilonaan. Päiväpiilona ei selvityksen mukaan käytetä irtisanottujen vuokrasopimusten rakennuksia/rakennelmia, eikä yksittäisten rakennusten/rakennelmien purkaminen vaikuta lajiin heikentävästi. Selvityksen mukaan korvaavia päiväpiiloja voitaisiin myös luoda suunnittelemalla lepakkoystävällisiä rakenteita alueen uusiin rakennuksiin ja/tai sijoittamalla alueelle lepakompönttöjä. Herkkiä hyönteislajeja on tutkittu selvityksin mm. vuosina 2016, 2017 ja 2019. Esimerkiksi viheryökkönen ei viheryökkösen esiin-



tymisestä vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan esiinny nyt irtisanottujen vuokrasopimusten läheisyydessä, eikä sopimusten irtisanominen tai yksittäisten rakennusten/rakennelmien purkaminen siten vaikuta lajiin heikentävästi. Lisäksi todetaan, että tontit-yksikön päällikön maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksellä ei ole päätetty alueen rakentamisesta eikä muusta tulevasta käytöstä, joten ei voida katsoa, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös olisi senkään vuoksi esimerkiksi luonnonsuojelulain tai ympäristöoikeuden periaatteiden vastainen. Selvyiden vuoksi todetaan, että viiden vuokralaisen maanvuokrasopimusten voimassaolon päättäminen, joilla on vuokrattu alueita tässä esitystekstissä mainittuihin tarkoituksiin, ei edellytä myöskään YVA-menettelyä.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämään siitä, että huhtikuussa 2019 järjestetyssä tiedotustilaisuudessa olisi kaupungin edustajien toimesta kerrottu, ettei pysyviä rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia irtisanottaisi Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vuokrasopimuksen päättyessä eikä sopimuksia irtisanottaisi ennen asuntorakentamista, on todettava, että tiedotustilaisuuteen osallistuneilta kaupungin edustajilta on tarkastettu, mitä tilaisuudessa on puhuttu. Vuokralaisille/oikaisuvaatimusten tekijöille ei ole ilmoitettu heidän väittämiään seikkoja. Edellä mainitussa tilaisuudessa informoitiin suunnittelun ja rakentamisen aikataulutavoitteista, joiden takia Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimus oli irtisanottu ja alue tarvitaan kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Tilaisuudessa pidetystä esityksestä, joka on tämän esitystekstin liitteenä, käy ilmi, että osallistujille on kerrottu, että vuosina 2020 - 2022 on suunniteltu tehtäväksi muun muassa esirakentamista, putki- ja johdotsoirtoja, katuja, kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa sekä pilaantuneiden maiden kunnostusta. Tilaisuuteen osallistuneiden maanvuokralaisten on siten täytynyt ymmärtää, että toimenpiteet alueella alkavat jo vuonna 2021 ja aikaisemminkin.

Myöskään se, että kaupunginhallituksen vuoden 1967 asiakirjojen mukaan toiminnan olisi ollut tarkoitus jatkaa Malmilla vuoteen 2034 asti ei voi olla syy pidättäytyä maanvuokrasopimusten irtisanomisesta. Kymmenien vuosien aikana maankäytön tarpeet voivat muuttua hyvinkin merkittävästi. Maanvuokrasopimusten voimassaolo on määritetty maanvuokrasopimuksissa, eikä maanvuokrasopimuksen päättymistä voida kytkeä myöskään ajankohtaan, jolloin kaikki valitusprosessit ovat päättyneet.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on päättänyt 16.9.2019 alueen varaamisesta Mellunkylästä helikopterikentän toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten yhteensä viidelle yritykselle/perustettavalle yhtiölle, muun muassa Helitech Oy:lle, joka on tuonut oikaisuvaatimuksessaan esille työpaikkojen vaarantumisen.



Täytäntöönpanon kieltämistä/keskeyttämistä koskeviin vaatimuksiin todettakoon, että kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon. Kunnallisvalituksen piiriin kuuluvissa asioissa päätös voidaan siis tavallisesti panna täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta. Täytäntöönpano olisi kuitenkin kielletty, jos muutoksenhaku kävisi hyödyttömäksi tai jos muutoksenhakuviranomainen kieltäisi täytäntöönpanon. Kuntalain esitöiden mukaan käytännössä säännöstä on tulkittu siten, että täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä, jos täytäntöönpanon peruuttamisesta ei valituksen menestyessä aiheudu kovin suurta vahinkoa (HE 268/2014 s. 241).

Tontit-yksikön päällikkö on irtisanomispäätöksen tehdessään noudattanut maanvuokralakia. Maanvuokrasopimusten voimassaoloa koskevat asiat ratkaistaan viime kädessä siviiliprosessissa yleisessä tuomioistuimessa. Maanvuokrasopimusten voimassaoloa koskevia asioita ei ratkaista hallintotuomioistuimessa. Maanvuokrasopimusten ehtojen ja maanvuokralain 5 luvun mukaisesti maanvuokrasopimuksen päättyessä vuokra-alue tulee tyhjentää ja alue luovuttaa takaisin vuokranantajan hallintaan. Vuokralaiset, joiden vuokrauksista on tehty irtisanomispäätös, ovat olleet tietoisia vuokrausehdoistaan ja vuokrausehtojen mukaisesta vuokralaisten kustannuksella tapahtuvasta vuokra-alueen tyhjentämis- ja omaisuuden poisvientivelvollisuudesta. Todettakoon, että kaupunki ei ole ryhtynyt entisten vuokralaisten omaisuuden poisviemiseen alueelta. Mikäli entiset vuokralaiset eivät kehotuksestaan huolimatta poistaisi omaisuuttaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon päätyttyä, kaupunki saattaisi häätöasian viime kädessä käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Vuokralaisten, joiden maanvuokrasopimus on irtisanottu, omaisuus on siten edelleen vuokra-alueella eikä kaupungin tarkoituksena ole ryhtyä omaisuuden poisviemiseen ilman oikeuden ratkaisua häätöasiassa. Vuokra-alueiden hallinnan/toiminnan palauttaminen ei siten ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämällä tavalla mahdotonta tai kestävämmien kustannusten takana ja viranhaltijapäätös voitaisiin edellä kerrotusta ilmenevästi myöskin tehokkaasti peruuttaa.

Kuntalain esitöiden (HE 268/2014 s. 241) mukaan täytäntöönpanoon on lisäksi katsottu voitavan ryhtyä, mikäli erittäin painavat syyt ovat tätä vaatineet. Esitöiden mukaan täytäntöönpanoon ryhtyminen on usein etujen ja haittojen vertailua ja jos täytäntöönpanon edut katsotaan selvästi haittoja suuremmiksi, täytäntöönpanoon saatetaan ryhtyä. Näin on usein tilanne silloin, kun täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaa päätöksen käymisen hyödyttömäksi.



24.08.2021

Aikaisemmin tässä vastauksessa on käyty läpi syyt maanvuokrasopimusten irtisanomiselle. Perusteet päätöksen täytäntöönpanolle ovat olemassa eikä kyse ole tilanteesta, jossa täytäntöönpanoon ryhtyminen tulisi kieltää tai keskeyttää. Myöskään etujen ja haittojen vertailun perusteella täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle ei ole perusteita, vaan täytäntöönpanon kieltäminen aiheuttaisi kaupungille merkittäviä vahinkoja. Edellä kerrottuun alueen käyttötärpeistä viitaten, kaupungilla on myös erityisen painavat syyt irtisanomispäätöksen täytäntöönpanolle. Täytäntöönpanon lykkääminen aiheuttaisi päätöksen käymisen hyödyttömäksi. Vertailun vuoksi todettakoon, että esimerkiksi Helsingin hallinto-oikeus ei ole nähnyt syytä täytäntöönpanon kieltämiselle tai keskeyttämiselle myöskään Malmin lentokenttäyhdistys ry:n asiassa ja Helsingin hallinto-oikeus on myös hylännyt Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta tehdyt kunnallisvalitukset.

Suomen Ilmailuliiton oikaisuvaatimuksen täydennyksen osalta viitataan edellä todettuun siitä, että täytäntöönpanon kieltämiselle/keskeyttämiselle ei ole perusteita ja täytäntöönpanoon on voitu ryhtyä, irtisanomisperuste on todellinen, irtisanomispäätös on perusteltu asianmukaisesti, vuokrasopimuksen päättyessä annetut toimintaohjeet ovat vuokrasopimuksen mukaiset, asiassa on noudatettu yhdenvertaisuusperiaatetta ja Ilmailuliiton Pilvilinna-kiinteistön ostamista ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Lisäksi todetaan, että tontit-yksikön päällikön päätös 25.11.2020 (333 §) on lähetetty Suomen Ilmailuliitolle tavallisena postina ja lisäksi irtisanomispäätös on annettu tiedoksi maanvuokralain edellyttämällä tavalla todisteellisesti.

Suomen Ilmailuliitto on saanut tiedon oikaisuvaatimuksen tilanteesta ja sen käsittelyaikataulusta. Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Oikaisuvaatimuksia käsiteltäessä on kuitenkin annettava perusteltu ratkaisu ja vastaus esitettyihin vaatimuksiin. Valmistelutoimien sisältö ja laajuus ennen asian saattamista päätöksentekoon riippuvat asiasta ja voimavaroista. Tontit-yksikön päällikön päätöksestä on vastaanotettu useita laajoja oikaisuvaatimuksia, ja Suomen Ilmailuliitto on lisäksi täydentänyt oikaisuvaatimustaan 22.6.2021. Väittämään siitä, ettei Suomen Ilmailuliitolle olisi toimitettu maanvuokralain mukaista irtisanomisilmoitusta on todettava, että edellä todetusti Suomen Ilmailuliitto on saanut irtisanomispäätöksestä tiedon sekä tavallisella postilla että maanvuokralain edellyttämällä tavalla todisteellisesti. Maanvuokralain 23 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste. Irtisanomisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan päättymään.



Maanvuokralain 23 §:n 3 momentin mukaan irtisanominen on toimitettava todistettavasti. Irtisanominen on asianmukaisesti toimitettu myös, kun irtisanomisen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa. Asiassa Suomen Ilmailuliitolle on toimitettu todistettavasti kirjallinen irtisanomisilmoitus, jonka mukaan Suomen Ilmailuliitto ry:n maanvuokrasopimus on irtisanottu päättymään 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien. Maanvuokralain mukaan toistaiseksi voimassaoleva maanvuokrasopimus irtisanottaessa ei tarvitse ilmoittaa edes irtisanomisen perustetta, mutta myös irtisanomisen peruste on asiassa ilmoitettu. Irtisanomispäätös on saatu annettua Suomen Ilmailuliitolle tiedoksi vasta 7.6.2021, joten maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 8.9.2021. Kaupungin vastaavalla tavalla aikaisemmin suorittamat irtisanomiset on vakiintuneesti hyväksytty oikeuskäytännössä.

Suomen Ilmailuliiton viittaamissa eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisussa on ollut kyse kaupungin menettelystä tietopyyntöihin vastauksissa. Eduskunnan oikeusasiamiehen ratkaisujen mukaisissa tapauksissa kaupungin menettely ei täyttänyt julkisuuslain mukaisia vaatimuksia. Eduskunnan oikeusasiamiehen osana ratkaisuaan EOAK/6391/2019 ottaman kannan mukaan oikaisuvaatimuksen käsittely ei täyttänyt kuntalain vaatimusta käsittelyn kiireellisyydestä tilanteessa, että oikaisuvaatimus jätettiin myöhästyneenä tutkimatta noin viisi kuukautta sen saapumisen jälkeen. Kaupunkiympäristölautakunnan nyt käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimusasiassa ei kuitenkaan ole kyse siitä, että oikaisuvaatimus jätettäisiin tutkimatta, vaan asiassa on edellä todetusti saapunut useita laajoja oikaisuvaatimuksia, joihin on annettu laaja ja perusteellinen ratkaisu ja vastaus perusteluineen. Kaupunki ei jätä noudattamatta lakia tavoitteidensa toteuttamiseksi, vaan esimerkiksi eduskunnan oikeusasiamiehelle annetusta vastauksesta ilmenevästi kyse on ollut useiden ja laajojen tietopyyntöjen käsittelystä ja osin myös inhimillisistä virheistä.

Edellä käsitellyin perusteiden mukaan kaupunki ei ole toiminut lainvastaisesti maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelyssä, päätöksen täytäntöönpanossa eikä myöskään oikaisuvaatimusta käsitellessään. Kaupunki toimittaa irtisanomispäätöksen todisteellisen tiedoksiannon jälkeen maanvuokralaisille myös loppulaskut.

Suomen Ilmailuliiton pyyntö saada selvitys luettavakseen pormestarille tehdyn yhteydenoton perusteella on välitetty oikaisuvaatimuksen saavuttua kaupunginhallituksen edustajalle ja myös oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut lähettäneensä oikaisuvaatimuksensa tiedoksi myös kaupunginhallitukselle.



Tontit-yksikön päällikön päätös täyttää yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset, irtisanomispäätös on tarkoituksenmukainen, lainmukainen sekä luottamuksensuojaperiaatteen mukainen. Omaisuuden suojaa ei ole rikottu ja päätös on myös oikeasuhtainen tavoiteltuun päämäärään nähden.

Irtisanomisaika on maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan ollut 3 kuukautta, kun se edellä todetusti maanvuokralain 24 §:n mukaan on kaksi viikkoa. Edelleen maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen jälkeen vuokralaisilla on/on ollut vielä yksi kuukausi aikaa suorittaa vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät toimenpiteet. Sopimusten irtisanomista koskevasta päätöksestä on kulunut oikaisuvaatimusten käsittelyhetkellä jo useampi kuukausi ja vuokralaisilla, joiden sopimuksen voimassaolo on jo päättynyt, on ollut mahdollisuus ja aikaa toimia maanvuokrasopimusten ehtojen ja maanvuokralain säännösten mukaisesti sekä tyhjentää vuokra-alue, hakea purkua koskevat luvat/ilmoitukset ja purkaa rakennukset ja rakennelmat. Kaikilla oikaisuvaatimuksen tekijöillä on ollut runsaasti aikaa valmistautua sopimuksen päättymiseen liittyviin toimenpiteisiin.

Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta muihin toimenpiteisiin, selvityksiin tai asian uudelleen käsitteilyyn. Myös Malmin lentoaseman ystävät ry:n viittaamaan kyselyyn on vastattu.

Päätöksen täytäntöönpanoa ei ole yllä mainituin perusteluin syytä kieltää eikä keskeyttää.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimukset tulee hylätä. Tontit-yksikön päällikön 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 olisi olleet tontit-yksikön päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheutta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä 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. Päätöskohtien B-D oikaisuvaati-



mukset on tehnyt asianosainen. Päätöskohdan A oikaisuvaatimuksen on tehnyt kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusten 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. Vastaanottajan 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.

Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Maanvuokralaki edellyttää irtisanomisen toimittamista todisteellisesti.

Päätös 25.11.2020 (333 §) on asetettu nähtäville 25.11.2020. Päätös on lähetetty asianosaisille 30.11.2020. Päätöskohdan A osalta käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 14.12.2020 ja se on saapunut määräajassa. Päätöskohdan B osalta (Helitech Oy) käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 7.12.2020, päätöskohdan C (Suomen Ilmailuliitto) osalta oikaisuvaatimus on toimitettu 15.12.2020 sekä päätöskohdan D osalta (RL-Trading Oy) 21.12.2020 ja oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräajassa.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

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



Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, Malmin lentoaseman ystävät ry
- 2 Oikaisuvaatimus, Helitech Oy
- 3 Oikaisuvaatimus, Suomen Ilmailuliitto-Finlands Flygförbund ry
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, Suomen Ilmailuliitto-Finlands flygförbund ry
- 5 Oikaisuvaatimus, RL-Trading Oy
- 6 Irtisanomispäätös 25.11.2020, 333 §
- 7 Malmin vuokralaisinfo 11.4.2019

Oheismateriaali

- 1 L 19-67382 Tuomio 23.12.20
- 2 Häätöpöytäkirja 16.3.2021
- 3 Ilmailuliiton maanvuokrasopimus
- 4 Ilmailuliiton vastaus kuulemiseen
- 5 Irtisanomispäätöksen tiedoksiantotodistus, Ilmailuliitto
- 6 Malmin lentokenttäalueen maanvuokralaisten kuuleminen
- 7 Oikaisuvaatimus 21.12.2020, liite 2, päätös 9.10.2020
- 8 Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös EOAK-6391-2019
- 9 Toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta A

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta B

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta C

Oikaisuvaatimuksen tekijä, päätös-
kohta D

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaati-
muksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Kuisma
Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Kuikanmäki, Vainikka, Nahi



24.08.2021

Asia/4

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.08.2021 § 379

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Yksikön päällikkö 25.11.2020 § 333

HEL 2019-010374 T 10 01 01 02

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti irtisanoa Suomen Ilmailuliitto ry:n (0116933-4) Malmin lentoasema-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nr 24298 päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-325

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti irtisanoa Helitech Oy:n (0728505-3) ja AR-Flight Oy:n (0729651-0) yhteisen (AR-Flight Oy osuus: 50 % Helitech Oy osuus: 50 %) Malmin lentoasema-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24306a varastoa/väestönsuojaa koskien päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimus 24306 on helikopterihallin sijoituspaikan osalta irtisanottu 31.12.2019 tehdyllä päätöksellä (140 §).

S0138-331

C

Tontit-yksikön päällikkö päätti irtisanoa RL-Trading Oy:n (0664430-9) Malmin lentoasema-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24337 päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-333

D

Tontit-yksikön päällikkö päätti irtisanoa HF Helicopters Oy:n (2612715-7) Malmin lentoasema-aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24335 päättymään 28.02.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.



24.08.2021

Asia/4

S0138-337

Päätöksen perustelut

Vuokrasopimukset

Kaikki em. maanvuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin.

Irtisanomisten perustelut

Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018, 280 §:n kohdalla siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika, kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Ulla-Maija Vainikka, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31806
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

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

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö yritystontit 31.12.2019 §
140

HEL 2019-010374 T 10 01 01 02

Päätös

A

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa AR-Flight Oy:n (0729651-0) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24305 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-329

B



24.08.2021

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Helitech Oy:n (0728505-3) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24306 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-330

C

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Copterman Oy:n (2550590-2) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24350 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-338

D

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa ***** Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimukset nro 24334 ja 24613 päätymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-339 ja S0138-353

E

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Nor-maali Holding Oy:n (0949496-7) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24340 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-323

F

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Kevytilmailu – Light Aviation Ry Kila:n (1850901-6) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimukset nro 24339 ja vuokraustunnus S0138-328 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-324 ja S0138-328

G

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Konekorhonen Oy:n (0291059-3) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuk-



24.08.2021

sen nro 24304 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-326

H

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Tunair Oy:n (0901106-4) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24336 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-327

I

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Kanair Malmi Oy:n (0816743-8) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 23667 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

H2138-7

J

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Cut Oy:n (0950260-5) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24316 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-334

K

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti irtisanoa Suomen Kuumailmapallo Ry:n (0570573-9) Malmin lentokenttäaluetta koskevan maanvuokrasopimuksen nro 24310 päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tämän irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien.

S0138-335

Päätöksen perustelut

Vuokrasopimukset

Kaikki em. maanvuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin.

Irtisanomisten perustelut



Vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Vuokralaisia on kuultu asiassa kirjeitse ennen päätöksentekoa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018, 280 §:n kohdalla siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika, kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden yritystontit –tiimin päällikölle.

Lisätiedot

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