

Malmin lentoaseman ystävät ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki
info@malmiairport.fi

Helsingin Kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite:

HEL 2019-010374 :Yksikön päällikkö 333/25.11.2020, viite Tiimipäällikkö yritystontit §140 /31.12.2019. Maanvuokrasopimusten irtisanominen (Malmin lentokenttäalue)

Asia:

Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Malmin lentoaseman ystävät ry
Helsinki-Malmin lentoasema
00700 Helsinki
info@malmiairport.fi

Yhteyshenkilö
puheenjohtaja

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Yksikön päällikön päätös 333/25.11.2020 / Tiimipäällikön päätös 140 § / 31.12.2019 asiassa HEL 2019-010374

SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

Malmin lentoaseman ystävät ry on rekisteröity yhteisö, jonka kotipaikka on Helsingin kaupunki.

Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on Malmin lentokentän toiminnan säilyttäminen nykyisellä paikallaan sekä lentokentän toiminnan kehittäminen, edistäminen ja tukeminen. Yhdistyksen toiminnan tarkoituksena on myös vaalia ja suojella Malmin alueen monimuotoista

luontoa ja rakennettuja kulttuurikohteita ja -ympäristöjä, vaalia niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää niiden kestävää hoitoa ja käyttöä. Lisäksi yhdistyksen tarkoituksena on dokumentoida, tallentaa ja välittää alueen aineettomaan ja aineelliseen kulttuuriperintöön liittyvää tietoa. Toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä jäsenistölle taloudellista hyötyä.

VAATIMUKSET

Vaadimme tiimipäällikön päätöksen kumoamista.

PERUSTELUT

Yritystontit-yksikön tiimipäällikkö yritystontit päätti 31.12.2019 irtisanoa 12 maanvuokrasopimusta päätöksessä yksilöidyllä tavalla päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista.

Yksikön päällikkö päätti 25.11.2020 irtisanoa maanvuokrasopimuksia päätöksessä yksilöidyllä tavalla 28.2.2021 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista. Päätöksissä yksilöidään päätöksen perusteluksi alueen ottaminen kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön. Asiasta on lähetetty tarkentava kysely yksikön päällikölle. Vastausta ei ole saatu ennen oikaisuvaatimuksen määräajan täyttymistä.

Kyseessä olevien vuokra-alueiden käyttötarkoitukseksi on voimassa olevassa asemakaavassa 5343 / 21.4.1964 määrätty LL "lentokenttäalue". Asemakaavan selostuksessa 18.3.1963 merkinnän LL käyttötarkoitukseksi on yksilöity "lentokenttä".

Tietojemme mukaan kunnalla ei ole alueen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista ilmailu- tai lentokenttätoimintaa. Asiasta on pyydetty kaupungin tontit-yksikön päälliköltä tarkempaa tietoa suunnitelmista ja budjetista, mutta tämän oikaisuvaatimukseen lähettämiseen mennessä vastausta ei ole saatu.

Päätöksessä ei ole yksilöity irtisanomiselle muuta perustetta, joten irtisanomisperuste ei ole todellinen ja se on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä asemakaavoitustilanne huomioiden.

Päätös rikkoo rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaista vaarantamiskieltoa ja on siten kohtuuton vuokralaiselle

Menettely poikkeaa täysin aiemmasta, jossa on lunastettu valtion omistaman yrityksen (Patria) halli. Nyt yksityinen omistus velvoitetaan purkamaan, mikä on täysin kohtuutonta ja rikkoo räikeästi yhdenvertaisuusperiaatetta ja tasapuolisuutta.

Malmin lentoaseman alueelle on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto ainakin siihen asti, että vireillä oleva rakennussuojeluasia on ratkaistu. Yksikön päällikkö edellyttää päätöksen liitteessä, että vuokralaisen tulee purkaa vuokra-alueella olevat rakennukset. Irtisanomisen myötä edellytettävät purkutyöt rikkovat vaarantamiskieltoa, eikä kaupunki voi käskää vuokralaista tällaiseen ilmeisen laittomaan tekoon.

Esimerkiksi irtisanotulla maalla sijaitseva Suomen Ilmailuliiton toimitalo on rakennettu 1985 ja ollut täten paikallaan jo 35 vuotta, suuren osan Malmin lentoaseman toimiajasta. Vaarantamiskielto ulottuu tähän ja muihin purettavaksi määrättyihin rakennuksiin, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön historiallisiin kerrostumiin.

Maanvuokralaiset tarvitsevat alueita yhä jatkuvan ilmailutoiminnan tarpeisiin. Ilmailutoiminnan vaikeuttaminen ja alueen tulevan käyttötarkoituksen aikaistaminen ennen kuin tarvittavia kaavoituspäätöksiä on aloitettu tai tehty on täysin kohtuutonta ja vastoin kansalaisten yleistä oikeustajua. Menettely on lisäksi hallintolain 6 §:n vastainen, sillä hallintolain mukaan viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Päätöksen luonnonsuojelulain vastaisuus ja päätöksen välilliset vaikutukset luontoarvoihin

Alueelle on ehdotettu YVA-menettelyä sekä uhanalaisten lajien alueiden merkitsemistä. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt, että alueen suunnittelussa tulee luontoarvot ottaa erityisesti huomioon. Yleisesti lentokenttien perustaminen ja sulkeminen edellyttää YVA-menettelyn noudattamista. Asiat ovat kesken, ja mahdolliset purkutyöt saattaisivat aiheuttaa haittaa suojelluille lajeille. Rakennuksia ei ole tutkittu ao. lajien esiintymisen tai elinolojen kannalta. Tämä on tehtävä ennen mitään toimenpiteitä.

Euroopan unionin lintudirektiivissä suojelluille sekä luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaan erityisesti suojeltaville lintulajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Asiassa on keskeistä, että rakenteiden purkaminen ennen asemakaavojen lainvoimaisuutta saattaa aiheuttaa vahinkoa luonnonsuojelulain 5 a §:n 2 kohdan eli lintudirektiivin 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitetuille ja direktiivin liitteessä I luetelluille lajeille. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden päätös tulee siten kumota.

Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojellun, äärimmäisen uhanalaisen ja erityisesti suojeltavan heinäkurpan Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka. Kentän lentokäytön lakkaaminen aiheuttaisi todellisen haitan uhanalaisten lajien säilymiselle. Lentoaseman alueen herkille hyönteislajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Asiassa on keskeistä, että vahinkoa ei tule aiheuttaa erittäin uhanalaisten sekä erityisesti suojeltavien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikalle. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden päätös tulee kumota.

Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojattujen ja Suomessa rauhoitettujen lepakkolajien vakiintunut havaintopaikka. Lepakkojen esiintymistä ja asumista on selvitetty yleisluontoisesti mutta ei varsinaisesti päätökseen liittyvien ja mahdollisesti purettaviksi määrättävien rakennusten osalta. Kentän lentokäytön lakkaaminen aiheuttaisi todellisen haitan direktiivilajien säilymiselle. Lentoaseman alueen valoherkille lepakkolajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden päätös tulee kumota.

Päätöksen kohtuuttomuus vuokralaisia kohtaan

Malmin lentokentän toiminta on jatkunut vilkkaana vuonna 2020. Malmin lentokenttäyhdistys ry on riitauttanut vuokrasopimuksen irtisanomisen ja Traficom on katsonut, että toiminnan jatkamiselle on vuokrasopimuksen yhteydessä myönnetty maanomistajan lupa ainakin siihen asti, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Yksikön päällikön päätöksellä on merkittävä välillinen vaikutus Suomen yleisilmailuun sekä lentokoulutuksen toimintaedellytysten turvaamisen kansallisella tasolla. Jos yksikön päällikön päätös jätetään voimaan, tulee

päätös perustella hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa myös vuokratoinnin edellysten jatkumisen osalta, jotta kilpailulain 30 a §:n edellyttämä tasapuolisen toiminnan rakenteen sekä terveen ja toimivan kilpailutilanteen jatkuvuus ja jatkuvuuden perusteet voidaan todeta sekä kansallisesti että alueellisesti.

Liikenne- ja viestintäministeriön vuonna 2014 laatiman selvityksen perusteella Malmin toimintoja ei voida sijoittaa muille lentoasemille edes harrasteilmailun osalta. Selvityksessä ei käsitelty muuta yleisilmailua, jota on selvityksen mukaan 80-90% kentän toiminnasta. 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.

Oikeusturvan toteutuminen ja syrjimättömyys

Kunnan päätöksentekoa rajoittavat perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kielto. Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön perusteella 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.

Toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen irtisanominen kunnan toimesta on poikkeuksellinen oikeustoimi. Tällainen päätös tulee perustella kattavasti, jotta vuokrasopimuksen haltijan perustuslain mukainen oikeusturva voi toteutua ja jotta päätöksen syrjimättömyys voidaan todeta. Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava ja perusteluissa on kerrottava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Nyt käsiteltävänä olevassa irtisanomispäätöksessä poiketaan merkittävästi siitä, miten vastaavassa asiassa meneteltiin Patria Aviation Oy:n tapauksessa (HEL 2017-002764). Menettely, jossa julkisen omistajan halli päätetään ostaa 200.000 eurolla, ja jossa yksityisiä omistajia veloitetaan purkamaan omistuksensa, loukkaa vakavasti

perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa sekä yhdenvertaisuusperiaatetta sekä yksityishenkilöiden että oikeushenkilöiden osalta.

Asiassa on huomioitava, että Helsingin kaupungin ja valtion välinen vuokrasopimus on alun perin ollut voimassa määräaikaisena vuoteen 2034. Nyt sopijapuolet ovat kuitenkin sopineet keskenään omassa intressipiirissään olevien rakennuksen ostamisesta, ja samalla polkevat yksityisten omistajien omaisuuden suojaa päättäen määräaikaisen vuokrasopimuksen ennaikaisesti ja lunastaessaan oman etupiirinsä yhtiöt pois ongelmasta. Jos vuokrasopimukset irtisanotaan ennaikaisesti, kaikkien rakennusten lunastaminen Patria Aviation Oy:n hintatasoa vastaavalla hintatasolla olisi vähin kohtuullinen ratkaisu tällaisessa tilanteessa.

Asianosaisen oikeusturva ei voi toteutua päätöksessä, jota ei ole perusteltu ja jonka syrjimättömyyttä ei voida todeta. Tiimipäällikön päätöksessä ei ole perusteluita eikä vastauksia maanvuokralaisten vastineisiin, jotka on lähetetty lokakuussa.

Kuulemisperiaatteen rikkominen

Viranomaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätöksen tekemistä.

Päätöksen yhteydessä on pyydetty lausunnot maanvuokralaisilta, mutta niihin ei ole vastattu eikä niitä ole mitenkään huomioitu. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu muita alueen toimijoita, joihin päätöksellä on vähäistä suurempi välillinen vaikutus. Kuuleminen ei ole ollut todellinen eikä täytä viranomaisen kuulemisvelvollisuutta.

Päätöksen yhteydessä on kysytty mielipiteitä, mutta laiminlyöty kokonaisvaltaisesti kuulemisperiaate, johon kuuluu myös annettujen mielipiteiden arviointi ja niihin vastaaminen, ja päätös on siten lainvastainen.

Helsingissä 14.12.2020,

Malmin lentoaseman ystävät ry
info@malmiairport.fi

Yhteyshenkilö: _____, puheenjohtaja,

Liitteet

Päätös 25.11.2020

Päätös 31.12.2019