

Helsingin Kaupunki  
Kaupunkiympäristölautakunta  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Viite:

HEL 2019-010374 : 140 § Maanvuokrasopimusten irtisanominen (Malmin lentokenttäalue)

Asia:

Oikaisuvaatimus maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta

### OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

[REDACTED]  
00780 Helsinki  
[REDACTED]

Yhteyshenkilö  
[REDACTED]

### VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

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

### SELVITYS VALITUSOIKEUDESTA

[REDACTED] Helsingin kunnan jäsen. [REDACTED] kotipaikka on  
Helsingin kaupunki.

Lisäselitys

### VAATIMUKSET

Vaadin yksikön päällikön päätöksen kumoamista.

### PERUSTELUT

*Tästä eteenpäin vanhaa tekstiä, perustelut kirjoitettava*

Yksikön päällikön päätöksessä yksilöidään päätöksen perusteluksi alueen ottaminen kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Kyseessä olevan vuokra-alueen käyttötarkoitukseksi on määrätty 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. Päätöksessä ei ole yksilöity irtisanomiselle muuta perustetta, joten irtisanomisperuste ei ole todellinen ja on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä kaavoitustilanne huomioiden.

Malmin lentoaseman alueelle on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto kunnes vireillä oleva rakennussuojeluasiala on päättynyt.

Lisäksi katsomme, ettei päätöstä ole perusteltu hallintolain 45 §:n § momentin edellyttämässä laajuudessa ja että päätös rikkoo kilpailulain 30 a §:n säädöksiä. Kaavoitusmääräysten mukaisen toiminnan jatkumisen on katsottava edistävän parhaiten sitä, mitä kuntalaissa on annettu kunnan toiminnalta tavoiteltavaksi. Kuntalaki edellyttää, että kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

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**

Malmin lentokentällä on erityisen suuret luontoarvot, jotka ovat turvatut lentotoiminnan jatkuessa. Lentotoiminnan jatkuminen siten kuin lentotoimintaa on harjoitettu alueella viimeisen 80 vuoden ajan edistää näiden luontoarvojen säilymistä. Helsingin kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 tekemässään päätöksessään HEL 2018-008267 edellyttänyt, että kaavoitus- ja suunnittelutyössä huomioidaan kentän alueen erittäin

tärkeiden luontoarvojen säilyttäminen

Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojatun heinäkurpan Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka. Havaintopaikan havainnot edustavat noin 30 prosenttia Suomen vuotuisista havainnoista. Heinäkurppa on havaittu alueella säännöllisesti. Myös syksyltä 2018 on havaintoja.

Herkille lintulajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Asiassa on keskeistä, että väliaikaiskäyttö tai muu pohjarakentamisen aloittaminen 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 suojatun ja erittäin uhanalaisen viheryökkösen Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka. Kentän lentokäytön lakkaaminen aiheuttaisi todellisen haitan direktiivilajien säilymiselle. Lentoaseman alueen herkille hyönteislajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaa vahinkoa. Asiassa on keskeistä, että vahinkoa ei tule aiheuttaa lain 5 a §:n 4 kohdan eli luontodirektiivin liitteessä IV luetellun lajin lisääntymis- ja levähdyspaikalle. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden päätös tulee kumota.

Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojattujen lepakkolajien vakiintunut havaintopaikka. 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.

Lentokentän alueella ei voida harjoittaa, luonnonsuojelulaki huomioiden, sellaista toimintaa, jossa liikutaan huomattavissa määrin kentän viheralueilla siten että viheralueet voivat vahingoittua. Lentokentän vakiintunut hoito edistää näiden luontoarvojen säilymistä.

### **Päätöksen vaikutus lentokenttäpalveluiden kilpailuasetelmaan**

Malmin lentokenttäyhdistys ry hallinnoi yhtä Suomen vilkkaimmista lentopaikoista. Operaatioilla mitattuna lentokenttäyhdistyksen hallinnoima Malmin lentosema on suora kilpailija julkisomisteiselle Finavia Oyj:lle.

Yksikönpäällikön päätöksellä on siten merkittävä välillinen vaikutus Suomen yleisilmailun kilpailutilanteeseen sekä yksityisilmailun että lentokoulutuksen toimintaedellytysten turvaamisen kannalta. Jos yksikön päällikön päätös jätetään voimaan, tulee päätös perustella hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa myös kilpailulain 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.

Asiassa tulee tältä osin kiinnittää erityistä huomiota Helsingin kaupungin, Suomen valtion ja Finavia Oyj:n väliset sopimuksiin. Asiassa tulee huomioida myös näiden sopimusten jälkeiset tapahtumat, joiden johdosta Malmin lentokenttäyhdistys ry on noussut lentokenttäpalveluiden tarjoajana Finavia Oyj:n suoraksi kilpailijaksi yleisilmailun ja varsinkin lentokoulutukseen liittyvien operointipalveluiden alalla.

Päätöstä, jolla on merkittävä välillinen vaikutus useisiin lentokoulutusyrityksiin sekä koko ilmailualan kilpailutilanteeseen, ei voida tehdä ilman kattavia selvityksiä hallintolain 31 §:n selvitysvollisuutta loukkaamatta.

### **Oikeusturvan toteutuminen ja syrjimättömyys**

Kunnan päätöksentekoa rajoittavat perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö. 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.

Asianosaisen oikeusturva ei voi toteutua päätöksessä, jota ei ole perusteltu ja jonka syrjimättömyyttä ei voida todeta.

### **Kuulemisperiaatteen rikkominen**

Viranomaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätöksen tekemistä.

Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu Malmin Lentokenttäyhdistys ry:tä, johon päätöksellä on välitön vaikutus. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu muita alueen toimijoita, joihin yksikön päällikön päätöksellä on vähäistä suurempi välillinen vaikutus.

Päätöksen yhteydessä on laiminlyöty kuulemisperiaate ja päätös on siten lainvastainen.

Helsingissä 14.1.2020,

