



10.11.2020

Kokousaika 10.11.2020 15:30 - 17:52

Kokouspaikka Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari etänä
Rautava, Risto	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Asko-Seljavaara, Sirpa	kokouspaikalla
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Heinäluoma, Eveliina	kokouspaikalla, läsnä § 660-672, saapui klo 15:38
Hyttinen, Nuutti	kokouspaikalla
Kaleva, Atte	kokouspaikalla
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä, läsnä § 660-672 saapui klo 15:34
Pasanen, Amanda	kokouspaikalla
Rantanen, Tuomas	kokouspaikalla
Rissanen, Laura	kokouspaikalla
Soininvaara, Osmo	kokouspaikalla

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja kokouspaikalla
Hyvärinen, Silja	hallintojohtaja etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja etänä
Haapanen, Sami	tonttipäällikkö etänä
Hakala, Tuomas	vs. asemakaavapäällikkö etänä
Luomanen, Jussi	kaupunkitila- ja maisemasuunnitte- lupäällikkö etänä
Manninen, Rikhard	maankäyttöjohtaja etänä
Putkonen, Reetta	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö



10.11.2020

	etänä
Rajala, Pasi	yleiskaavapäällikkö
	etänä
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö
	etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
	etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija
	etänä
Lawrence, Sanna	hallintosihteeri
	kokouspaikalla
Sulkko, Katja	hallintosihteeri
	kokouspaikalla
Talvioja, Max	nuorisoneuvoston edustaja
	etänä
Ahonen, Pertti	it-asiantuntija
	kokouspaikalla
Aaltonen, Ilkka	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	etänä, läsnä § 660
Haaparinne, Peter	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 662
Juvonen, Mikko	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	etänä, läsnä § 660
Pasuri, Miia	tiimipäällikkö
	asiantuntija
	etänä, läsnä § 662
Pulkka, Perttu	johtava arkkitehti
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 660
Rasimus, Osmo	vs. tilapalvelupäällikkö
	asiantuntija
	kokouspaikalla, läsnä § 661
Kuikanmäki, Elina	johtava tonttiasiamies
	asiantuntija
	etänä, läsnä § 671
Puheenjohtaja	
Risto Rautava	658-672 §
Esittelijät	
Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja



10.11.2020

658-672 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri
658-672 §



10.11.2020

§	Asia	
658	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
659	Asia/2	Ilmoitusasiat
660	Asia/3	Elielin- ja Asema-aukion asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteet
661	Asia/4	Myytäväksi esitettävät rakennukset ja tontit
662	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi
663	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteesta koskien Rastilan metroaseman ympäristön liikenneturvallisuutta
664	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Kalevan toivomusponnosta, joka koskee rakentamisesta luonnolle aiheutuvien haittojen minimointia Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavassa
665	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Laura Kolben toivomusponnosta, joka koskee opastetaulujen toteuttamista Vallisaareen ja Kuninkaansaareen
666	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven toivomusponnosta, joka koskee luontoarvojen huomioon ottamista Vallisaaren Biennalen järjestelyissä
667	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnosta koskien katupuiden lisäämistä Kyösti Kallion tielle
668	Asia/11	Punavuori, Iso Roobertinkatu 23, poikkeamishakemus
669	Asia/12	Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Planmeca Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43080/6)
670	Asia/13	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 25.3.2020 § 61 (ajoneuvovaurio)
671	Asia/14	Oikaisuvaatimukset koskien Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimusten irtisanomista



10.11.2020

672 Asia/15 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
29.10.–4.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen



§ 658

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen ja varatarkastajaksi jäsen Laura Rissanen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Eveliina Heinäluoman ja varatarkastajaksi jäsen Amanda Pasasen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.11.2020

Asia/2

§ 659
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 660

Elielin- ja Asema-aukion asemakaavamuutoksen suunnitteluperiaatteet

HEL 2020-004243 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Elielinaukion ja Asema-aukion suunnitteluperiaatteet 3.11.2020
- 4 Elielinaukio, suunnittelun lähtökohdat, Sitowise
- 5 Elielinaukion ja Asema-aukion kyselyaineistojen yhteenveto
- 6 Elielinaukio ja Asema-aukio, ympäristöhistoriallinen selvitys osa 1
- 7 Varastomakasiinin rakennushistoriallinen selvitys osa 2
- 8 Rautatientori ja Asema-aukio, kaupunkirakenne- ja ympäristöhistoriaselvitys
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.11.2020 ja asukastilaisuuden (1.9.2020) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 3.11.2020 päivätyt Elielin- ja Asema-aukion suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutoksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin ydinkeskustaan, Kluuvin kaupunginosaan, päärautatieaseman länsipuolelle. Suunnittelualue käsittää Elielinaukion, Asema-aukion, Postikadun sekä Postitalon, Sokoksen ja Vltavan rakennukset.

Ilmarinen, OP-Vuokratuotto, VR-Yhtymä Oy, SOK sekä Evata ovat hakenneet suunnitteluvarausta Elielinaukion alueelle ideasuunnitelman laatimista ja jatkokehitystä varten.

Suunnittelun tavoitteena on täydentää aluetta rakentamisella, eheyttää ja elävöittää kaupunkirakennetta vastaamaan kaupunkilaisten ja vierailijoiden, kehittyvän keskustan sekä kiinteistöjen tulevaisuuden tarpeita, alueen arvokas ympäristö huomioiden. Lisäksi alueen jalankulkuvirtojen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä sekä pyöräpysäköinnin lisäämistä alueella tutkitaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,8 ha. Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Ympäristön rakennuskanta on ajallisesti sekoittunutta. Vanhimmat rakennukset ovat 1800–1900-luvun vaihteesta ja uusimmat 2000-luvulta. Asema-aukio on osa yli sata vuotta vanhaa rautatieaseman etuaukioiden sarjaa. Elielinaukio muodostui aukioksi vuoden 1996 asemakaavan myötä. Arvokkaimmat rakennukset suunnittelualueen ympäristössä ovat päärautatieasema, Postitalo sekä Sokos.

Alueen suunnittelun pohjaksi on laadittu suunnitteluperiaatteet. Periaatteiden lähtökohtina ovat Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet, Helsingin yleiskaava 2016, maanalainen yleiskaava, Helsingin kaupunkist-



rategia, Hiilineutraali Helsinki 2035 ja Keskustavisio. Lisäksi suunnittelun pohjaksi on laadittu selvityksiä kulttuuriympäristön arvoista sekä teknisistä lähtökohdista. Suunnittelun pohjaksi on myös analysoitu alueesta tehtyjen kyselyiden aineistoja. Selvityksiä tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Periaatteiden tavoitteena on ohjata suunnittelua siten, että alueen ominaispiirteet toimivat lähtökohtina alueen kehittämässä. Keskeisimmät alueen suunnittelua ohjaavat elementit ovat arvokas ympäristö ja liikenteelliset lähtökohdat, erityisesti alueen kävely-ympäristö. Lisäksi alueen tulee tukea ympäristön toiminnallisia piirteitä keskusta-alueena ja merkittävänä joukkoliikenteen solmupisteenä. Tavoitteena on myös varmistaa uudisrakentamisen ja julkisen tilan riittävä laatu. Alueen kehittämisen lähtökohtana on, että nykyinen Elielinaukion bussiliikenne saadaan sijoitettua Kampin terminaaliin.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueesta järjestettävää ideakilpailua. Kilpailun pohjalta laaditaan alueen asemakaavan muutos.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Suunnitteluperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

Helsingin yleiskaava 2016

Suunnittelualue on Helsingin yleiskaavassa 2016 merkitty aluemerkinällä C1. Lisäksi alueen kautta kulkee useita maanalaisia raideliikenteen varauksia ja yhteyksiä, kuten Pissararata, metro sekä rautatieyhteys Helsinki–Tallinna välillä.

Yleiskaavan aluemerkinän C1 määritelmä on seuraava: ”Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu”.

Kantakaupungissa sijaitsee historiallinen keskusta ja asuinalueiden kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittäviä aluekokonai-



suuksia puistoineen. Kulttuurihistorialliset kohteet, puistot ja merellisyys ovat kaupungin käyntikortteja. Historiallisen keskustan matala siluetti on Helsingin erityisyys, joka voidaan nähdä kilpailukykytekijänä eurooppalaisten suurkaupunkien joukossa, ja se halutaan säilyttää jatkossakin. Kaikkialla kantakaupungin alueella tulee ottaa huomioon kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä maisemakulttuuriarvot. Matkailijan näkökulmasta houkuttelevuutta lisäävät keskustan matkustajasatamat, mutta myös kaupunkilaisen näkökulmasta ne ovat olennainen osa merikaupunkia. Yleiskaavassa säilytetään ja vahvistetaan kaikkia edellä mainittuja kantakaupungin ominaisuuksia.

Virkistys- ja viherverkosto 2020

Suunnittelualue sijoittuu Keskuspuiston eteläkärkeen. Suunnittelualueen läpi kulkee Keskustan vihreä akseli eli merkittävä puistoakseli tai -yhteys. Yhteyttä kehitetään identiteettitekijöinä historiallisten, kaupunkikuvallisten ja virkistysarvojen lähtökohdista osana kaupunkirakennetta.

Helsingin maanalainen yleiskaava

Maanalaisessa yleiskaavassa alueelle on merkitty nykyisten maanalaisien tilojen lisäksi suunniteltu liikennetunneli (Pisaratunneli), joka on linjattu kulkemaan Rautatientorin länsiosan alla. Uusi maanalainen yleiskaava on valmisteilla, jossa on esitetty varaukset Helsinki–Tallinna väliselle raideliikenteen tunnelille ja asemalle.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asema-aukio sekä Elielin aukio ovat nykyisin kaupunkirakenteellisesti osa vilkkaimmin sekä ajoneuvoin että jalan liikennöityä Helsingin ydinkeskustaa. Kummatkin aukiot sijaitsevat historiallisen kaupunkikoordinaatiston taitekohdassa, joka näkyy mm. Vltava-rakennuksen viistona julkisivuna. Aukioita erottava entinen VR:n makasiinirakennus, nykyisin Vltava-rakennuksena tunnettu, on aukion vanhin ja jääne Elielin aukiolle ja siitä Töölönlahdelle päin aiemmin sijainneesta suuresta ratapiha-alueesta.

Elielin aukio sai nykyisen muotonsa 1900-luvun lopussa alueen voimassa olevan asemakaavan myötä. Aukiolle sijoittuva joukkoliikenteen terminaali-alue rajaa kävelyalueita aukion kaikista suunnista.

Asema-aukio on osa Päärautatieaseman historiallista tilasarjaa, johon kuuluvat Rautatientori, Kaivokatu sekä Asema-aukio. Nykyisen muotonsa aukio on saanut 1900-luvun alussa.

Ympäröivä rakennuskanta on ajallisesti sekoittunutta. Vanhin rakennus alueella on Vltavan-rakennus vuodelta 1910. Uusin rakennus alueella



on Elielinaukiota pohjoisesta rajaava vuonna 2003 valmistunut hotelli-rakennus.

Päärautatieasema, SOKOS-hotelli ja Kalevantalo ovat asemakaavassa suojeltu sr-1 -merkinnällä, Vltava-ravintolarakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä, joka koskee sen Asema-aukion puoleisia julkisivu- ja kattomuotoineen.

Alueella on pääasiassa voimassa asemakaava vuodelta 1996.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen rakennettuja korttelialueita lukuun ottamatta.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto (aikaisemmin Liikennevirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- ELY-keskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan kulttuuriperinnön arvojen turvaamiseen, joukkoliikenneterminaalin säilymiseen Elielinaukiolla sekä liikenteen järjestämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitteluperiaatteita on tarkennettu Vltava-rakennuksen arvokkaiden osien säilyttämisen osalta. Joukkoliikenneterminaalin säilymisestä alueella neuvotellaan HSL:n kanssa. Liikennesuunnittelun osalta kannanotoissa esille tuodut asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aukioiden rakentamiseen sekä liian suureen ra-



kentämisen määrän mahdollistamiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Elielinaukion ja Asema-aukion suunnitteluperiaatteet 3.11.2020
- 4 Elielinaukio, suunnittelun lähtökohdat, Sitowise
- 5 Elielinaukion ja Asema-aukion kyselyaineistojen yhteenveto
- 6 Elielinaukio ja Asema-aukio, ympäristöhistoriallinen selvitys osa 1
- 7 Varastomakasiinin rakennushistoriallinen selvitys osa 2
- 8 Rautatienraja ja Asema-aukio, kaupunkirakenne- ja ympäristöhistoriaselvitys
- 9 Vuorovaikutusraportti 3.11.2020 ja asukastilaisuuden (1.9.2020) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.11.2020 § 646



10.11.2020

Asia/3

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.9.2020



10.11.2020

Asia/4

§ 661

Myytäväksi esitettävät rakennukset ja tontit

HEL 2020-011700 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Rakennukset ja yleiset alueet tilapalveluiden esityksen alla luetelluista myytävistä rakennuksista. Liitemateriaalissa on esitetty tontin myynti tai vuokraus sekä myynnin toteutustapa.

Myyneissä kaupungille jätetään tarjousten hylkäämisoikeus.

Myyntipäätös koskee seuraavia rakennuksia:

- Nordsjön kartanon päärakennus ja kivikellari/ Itäreimarinkuja 14
- Ravintola Kaisaniemi
- Tervasaaren Aitta
- Pallomäentie 3, asuinrakennus ja talousrakennus, tontti myydään tai vuokrataan
- Wäino Aaltosen tie 7, pientalo ja tontti
- Henrikintie 9, asuntolarakennus sekä tontti

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Osmo Rasimus, vs. tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Liitteet

1 Myytäväksi esitettävät rakennukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ryja/Rasimus Osmo

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



10.11.2020

Päätös perustuu kaupunginhallituksen 22.6.2020 (§ 400) hyväksymän Helsingin kaupungin toimitilastrategian linjaukseen nro 6 : ”Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse itse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisista syistä tai pitkän tähtäimen palvelutilar tarpeita.”

Kohteet on käsitelty keväällä 2020 rakennusten arvottomuustyöryhmässä ja myyntipäätös on ollut yksimielinen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Osmo Rasimus, vs. tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Liitteet

1 Myytäväksi esitettävät rakennukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ryja/Rasimus Osmo

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.11.2020 § 648



§ 662

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita,
- kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan hyväksymään yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet,
- tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

Käsittely

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Osmo Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon:

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

- Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 2 prosenttia.
- Hitas-tuotantoon ja sitä vastaaville asuntotuotannon muodoille luovutettaville tonteille voidaan myöntää erillistä maanvuokran alennusta.



Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon: Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

- Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 2 prosenttia.
- Hitas-tuotantoon ja sitä vastaaville asuntotuotannon muodoille luovutettaville tonteille voidaan myöntää erillistä maanvuokran alennusta.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että:



- asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita,
- kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan hyväksymään yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin noudattaman käytännön ja tonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa omistamansa asuntotontit pääasiallisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin sekä muutoin maanvuokrausasioissa noudatettuun käytäntöön. Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta.

Esitetyt asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet tarkoittavat merkittäviä muutoksia asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöihin. Uusien periaatteiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun muassa seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen.
- Kaupunginvaltuusto ei enää lähtökohtaisesti käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita, eli vahvista vuokran määrittelyn perusteena käytettävää rakennusoikeuden hintaa, vuokra-aikaa eikä maanvuokran alennuksia.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin alennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään



markkina-ehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran siirtymistä kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi vuokra-aikana nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Ehdotetut periaatteet sisältävät myös asuntotonteille sijoittuvan muun rakennusoikeuden hinnoittelun keskeiset periaatteet sekä periaatteet asumista palvelevien autopaikka-, yhteispiha- ym. tonttien hinnoittelulle.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy periaatteet, jonka jälkeen kaupunkiympäristölautakunnan vahvistettavaksi esitetään erilliset soveltamisohjeet, jotka tarkentavat kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä periaatteita. Uudet periaatteet sekä niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä päätöksellä ja ne koskevat vain uusia maanvuokrasopimuksia. Niiden tonttien osalta, joille on jo vahvistettu tonttikohtaiset vuokrausperiaatteet tai jotka ovat jo muutoin siirtyneet luovutusvaiheeseen, noudatetaan edelleen vanhoja käytäntöjä, ellei tontinvaraajan kanssa toisin sovita. Yleisillä periaatteilla ei ole vaikutusta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunki on Suomen merkittävin asuntotonttien luovuttaja. Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vuoden 2019 lopussa kaupungilla oli voimassa noin 9 300 maanvuokrasopimusta, joista noin 5 800 oli pitkäaikaisia asuntotonttien vuokrasopimuksia. Vuonna 2019 ulkoiset maanvuokra-



tulot olivat yhteensä noin 236 milj. euroa, josta asuntotonttien osuus oli noin 143 milj. euroa.

Kaupunki on vuosina 2009-2018 luovuttanut asuinrakennusoikeutta keskimäärin noin 250 000 k-m²/vuosi, josta keskimäärin noin 76 prosenttia on luovutettu vuokraamalla. Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain keskimäärin noin 120 kpl. Uudisrakentamiseen luovutettavista tonteista saatava maanvuokratulojen vuotuinen lisäys on viime vuosina ollut noin 4-5 milj. euroa/vuosi, josta huomattava osuus tulee asuntotonttien luovutuksesta.

Asuntotonttien luovutusta ohjaa erityisesti kaupunginvaltuuston hyväksymä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma (AM-ohjelma), jossa määritetään asuntotonttien luovutuksen keskeiset määrälliset ja sisällölliset tavoitteet. AM-ohjelman mukaisesti noin 55 prosenttia asuntotonteista luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon (esim. ARA-vuokra, ASO, Hitas) ja noin 45 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kaupungin tonttihinnoittelun tulee olla markkinaehtoista. Hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai riippumatonta arvioitsijaa hyödyntäen. Valtion tukema asuntotuotanto on vapautettu mainitun sääntelyn piiristä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan tonttien hinnoittelun osalta muun ohella seuraavaa:

- Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty
- Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta
- Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa
- Tonttivuokrien tuottovaatimuksen alentamista arvioidaan erikseen

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet toteuttavat osaltaan kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia.

Nykykäytäntö lyhyesti

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupungin hallintosäännön III osan 7 luvun 1 pykälän mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 (279 §) päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 pykälän 2 momentin 2 kohdan mukaista maanvuokrausta koskevaa toimivaltaansa siten, että asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotarcoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Myös tontit-yksikön päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan 29.5.2018 (280 §) tekemän delegointipäätöksen perusteella vastaava oikeus.

Nykyinen maanvuokrauskäytäntö perustuu kaupunginvaltuuston 21.12.1955 tekemään päätökseen tonttien yleisistä luovutusehdoista tonttia vuokrattaessa. Päätöksen mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista, joissa määritellään vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden pääoma-arvo ja tontin vuokra-ajan pituus. Vuokrausperusteet vahvistetaan aluekohtaisesti tai yhden tai useamman tontin osalta erikseen. Vuokrien määrittelyssä pyritään huomioimaan vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi vuokrasuhteen aikana. Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 10) vahvistamien periaatteiden mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Muilla tonteilla tuottotavoite on 5 prosenttia.

Tontin laskennallinen arvo määritetään pääsääntöisesti vuokrattavan tontin rakennusoikeuden ja sille määritettävän yksikköhinnan (euroa kerrosneliometriä kohden) perusteella. Arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen hintataso sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätökset, joilla vahvistetaan vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I-V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m²). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Asuntotonttien hinnoittelu perustuu nykyisellään kolmiportaiseen hinnoittelumalliin, jossa alimman tason muodostaa ARA:n päättämä



enimmäishintataso. Hitas-tonttien maanvuokra on Hitas-sääntelyn ajan lähtökohtaisesti 25 % alueen ARA-hintatasoa korkeampi ja sääntelyn päätyessä (30 vuotta) maanvuokra nousee kaupunginvaltuuston 16.6.2010 (164 §) tekemän päätöksen mukaisesti alueesta riippuen noin 10-30 prosenttia, jolloin maanvuokran tulisi vastata alueen sääntelemätöntä hintatasoa. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hintataso on siten lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia ns. Hitas-tasoa korkeampi.

Edellä esitetystä porrastetusta hinnoittelusta johtuu, että asuntotonttien hinnoittelu on kaupungin maanvuokraustoiminnassa pohjautunut ARA-tonttien hinnoitteluun ja ARA:n vuosittain vahvistamien ARA-tuotannossa noudatettavien enimmäishintojen kehitykseen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtion tukemalle tuotannolle ei tällä hetkellä vahvisteta omaa rakennusoikeuden yksikköhintaa, vaan edellä esitetyn perusteella ARA:n asettamaan enimmäisvuokrahintaan on päästy nykyisin myöntämällä maanvuokrasta (Hitas-taso) määräaikainen 20 prosentin alennus. Alennus on voimassa niin kauan, kuin rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Yleensä tämä aika on noin 23 vuotta, jonka jälkeen vuokra palautuu lopuksi vuokra-ajaksi Hitas-tasolle.

Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on nykyisellään noin 60 vuotta. Tällä hetkellä maanvuokran vastikevaikutus vaihtelee sääntelemättömässä asuntotuotannossa välillä noin 1,6-4,8 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi erityisesti tontin sijainnista riippuen. Hitas-omistusasuntotuotannon osalta vaihteluväli on noin 2,8-4,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavien kohteiden osalta maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin välillä noin 1,6-3,0 euroa/huoneistoneeliö/kuukausi (sinä aikana, kun valtio maksaa kohteelle korkotukea). Lyhyellä korkotuella ja hintakontrolloituna asuntotuotantona (ns. puoli-Hitas) toteutettavien hankkeiden osalta tonttihinnoittelu vastaa sääntelemättömän asuntotuotannon hinnoittelua.

Edellä esitettyjen vastikevaikutusten osalta tulee huomata, että kaupungin Hitas-tuotantoon luovuttamat tontit ovat jo useiden vuosien ajan sijoittuneet käytännössä vain arvokkaimmille alueille, joilla sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit on puolestaan luovutettu käytännössä aina myymällä.

Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen



Edellä kuvattu kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin ja muutoin eri aikoina noudatettuihin käytänteisiin. Kaupungilla ei siten ole ollut luottamuselimissä vahvistettuja kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi osa maanvuokraustoimintaa koskevista päätöksistä on jo vuosikymmeniä vanhoja, joten niiden uudelleen arviointi on tästäkin syystä perusteltua.

Edellä mainitun lisäksi voidaan tiivistäen todeta, että asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen on tarpeellista muun muassa seuraavien tavoitteiden saavuttamiseksi ja ongelmien ratkaisemiseksi:

- Kaupunginhallituksen hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset korostavat tonttien markkina-arvoon perustuvaa tonttihinnointilua, joka edellyttää asuntotonttien maanvuokrauskäytänteiden uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Lisäksi tontinluovutuslinjaukset edellyttävät maanvuokran määrittelyssä käytettävän tuotto-tavoitteen ajantasaisuuden tarkastelua.
- Kaupungin nykyinen maanvuokrausmenettely ei toteuta sitä läpinäkyvyyttä, jota voidaan perustellusti odottaa, koska (1) maanvuokran määrittelylle ei ole luottamuselimissä vahvistettuja kattavia periaatteita ja (2) eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sisältyvä vuokrasubventio on rakennusoikeuden porrastetun hinnoittelun vuoksi vaikeasti selvitettävissä eikä siten näy riittävällä tavalla järjestelmän ulkopuolelle.
- ARA:n vuosittain valtion tukemaa tuotantoa varten vahvistamat asuntotonttien hinnoitteluperiaatteet ovat osoittautuneet tonttien markkinaehtoisesta hinnoittelusta kannalta hyvin yleispiirteisiksi ja valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu ainakin osin epä johdonmukaiseksi.
- ARA:n tonttihinnointiluun pohjautuva tonttien arvonmäärittely ei riittävällä tavalla huomioi tonttien markkina-arvojen kehitystä eikä eroja erilaisten tonttien markkina-arvon välillä. Tämän johdosta tonttien todellinen markkina-arvoon suhteutuva efektiivinen vuokratuotto vaihtelee alueittain ja tonteittain, mitä voidaan puolestaan pitää ongelmana yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.
- Nykyinen ARA:n tonttihinnointiluun pohjautuva porrastettu rakennusoikeuden hinnoittelukäytäntö ei vastaa kaikilta osin tonttihinnointilun markkinaehtoisuuden vaatimukseen (kuntalaki 130 §) ja siihen



sisältyy tonttien ylihinnottelun riski matalan ja alihinnottelun riski korkean hintatason alueilla.

- Tontille vuokrakauden alussa määritelty maanvuokra ei seuraa tonttien todellista arvonkehitystä, jolloin (1) tonttien kulloiseenkin arvoon suhteutettu efektiivinen tuotto laskee vuokrakauden aikana ja (2) vuokrasopimusten päättyessä maanvuokran korotustarve on erittäin suuri.
- Nykykäytäntö on hallinnollisesti hyvin raskas, koska kaupunginvaltuusto vahvistaa kaikkien yksittäisten tonttien vuokrausperiaatteet, mikäli vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta.

Periaatteiden valmistelusta ja niiden keskeinen sisältö

Yleistä

Edellä esitetyistä muutostarpeista johtuen kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaa on tarkoituksenmukaista kehittää määrittämällä maanvuokraustoimintaa koskevat luottamuselimisissä hyväksytyt yleiset periaatteet sekä myöhemmin niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Ehdotettujen periaatteiden valmistelussa on hyödynnetty ja valmistelun kuluessa teetetty muun ohella seuraavat selvitykset:

- VTT:n selvitys nykyisen vuokrasopimuskannan tuotosta sekä vuokrasopimusten indeksoinnin kehittämisestä (2014) sekä Forecon Oy:n jatkotyö (2020)
- Catella Property Oy:n selvitys (2019) asuntotonttien maanvuokrauksessa käytettävästä markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä mahdollisten tasotarkistusehtojen vaikutuksista vuokratonttien haluttavuuteen
- Forecon Oy:n tarkastelu (2020) ehdotetun maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutuksista kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan tuottoon ja maanvuokratulojen kassaviran nykyarvoon nykyisellä tuottotavoitteella sekä nykyistä alhaisemmalla (3,5 prosentin) tuottotavoitteella tarkasteltuna.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi kaupunki on jo useiden vuosien ajan käyttänyt asuntotonttien rakennusoikeuden hinnoittelun apuna ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa kehitettyä hintavyöhykemalleja, joilla on osaltaan pyritty varmistamaan luovutettavien asuntotonttien maanvuokran markkinaehtoisuus.



Valmisteluvaiheessa on kuultu asunto-ohjelmasihteeristöä ja uusien periaatteiden vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä kaupungin kanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Ehdotetut periaatteet ohjaavat viranhaltijatasolla tapahtuvaa asuntonttien maanvuokraustoimintaa erityisesti asuntonttien maanvuokran määrittelyn ja indeksointikäytännön osalta. Periaatteet eivät sen sijaan ohjaa maanvuokraustoimintaa esimerkiksi tontin saajien tai luovutustavan (myynti/vuokraus) valinnan osalta. Näitä asiakokonaisuuksia ohjaavat kaupunginhallituksen keväällä 2019 hyväksymät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset (kaupunginhallitus 1.4.2019, § 220).

Asuntonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet ovat kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 1. Yleisten periaatteiden keskeinen sisältö on esitetty seuraavassa.

Tontin arvonmääritys

Tontin arvon määrittämisessä lähtökohtana toimii jatkossa ulkopuolisen asiantuntijan arvio tontin markkina-arvosta, ellei hintakilpailua ole käytetty. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös ulkopuolisen asiantuntijan määrittämää vyöhykehinnointilua. Markkina-arvon määrittelyssä huomioidaan tontin asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille asemakaavassa mahdollisesti osoitettu muu rakennusoikeus (esim. liiketilat ja julkisia toimintoja palvelevat tilat).

Tontin markkina-arvon määrittely perustuu asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, mutta määrittelyssä voidaan huomioida myös mahdolliset poikkeamispäätökset ja/tai muutoin hankkeen todellinen luonne. Tämä vastaa nykyisiä maanvuokrauskäytänteitä.

Markkina-arvoon perustuva tontin arvon, ja siten myös maanvuokran, määrittäminen koskee nykykäytännöstä poiketen myös säänneltyyn asunto- ja tuotantoon luovutettavia tontteja. Lainsäädännön mahdollisesti edellyttämät tonttihinnoittelun rajoitukset huomioidaan maanvuokrasta annettavien määräaikaisien alennuksien (kuten esim. pitkällä korkotuella toteutettavilla ARA- ja ASO-tonteilla).

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti hinnoittelussa noudatetaan markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta ja varovaisuusperiaatetta siten, että tonttien ylihinnointilua pyritään välttämään.

Alennukset maanvuokrasta

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat vaikutukset maanvuokraan huomioidaan jatkossa aina maanvuokrasta myönnettä-



villä määräaikaisilla alennuksilla eikä tontin arvoon vaikuttavana tekijänä. Alennukset ovat voimassa vain sen ajan, kuin tontille rakennettaviin asuntoihin kohdistuu sääntelyä. Nykykäytännöstä poiketen Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei enää myönnettä erillistä maanvuokran alennusta, mutta niiden osalta hinnoittelussa kiinnitettäisiin markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvien alennusten lisäksi yleiset periaatteet mahdollistavat myös muiden määräaikaisten maanvuokran alennusten antamisen, mikäli se esimerkiksi vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden tai muiden vastaavien syiden vuoksi on perusteltua. Alennukset voivat olla suuruudeltaan enintään 20 prosenttia tontin vuosivuokrasta ja voimassa enintään 5 vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään aina lähtökohtaisesti vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan ja, mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Menettely vastaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytäntöä.

Vuokra-aika ja tuottotavoite

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin määrätä. Perusteltu syy voi olla olemassa esimerkiksi luovutettaessa jo rakennettu tontti, joiden vuokra-aika nykykäytännön mukaan on ollut yleensä enintään noin 30 vuotta. Lisäksi perusteltuna syynä lyhyemmälle vuokra-ajalle voidaan pitää esimerkiksi sitä, ettei maanvuokrasopimukseen sisälly jäljempänä tarkemmin selostettua maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta, eli asuntotonttien maanvuokra määritetään myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Asumista palvelevien tonttien (esim. autopaikkatontit) osalta tuottotavoite olisi 5 prosenttia, joka myös vastaa nykykäytäntöä.



Asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä käytettävää tuottotavoitetta koskeva tarkastelu sisältyy perustelumuiistioon, joka on liitteenä 2.

Maanvuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana (ns. tasotarkistukset)

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä vastaa nykykäytäntöä. Elinkustannusindeksiin perustuvien tarkistusten lisäksi periaatteet mahdollistavat maanvuokran tasotarkistusten tekemisen vuokrakauden aikana. Tasotarkistukset on tarkoitus sitoa pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen hintaindeksin kehitykseen, joka indikoi myös asuntotonttien arvon kehitystä, koska asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Helsingin asuntotonttien arvonkehityksen on tehdyssä, vuodet 1970-2018 kattaneessa tutkimuksessa todettu vastaavan asuntojen keskimääräistä hintakehitystä pääkaupunkiseudulla (VTT 2014 ja Forecon Oy 2020).

VTT:n selvitys 14.5.2014 on liitteenä 4 ja Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 ovat liitteenä 5.

Asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoittelu

Periaatteet sisältävät myös asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoitteluperiaatteet. Tällaisia tontteja ovat esimerkiksi yhteiskerhotila- ja yhteispihatontit sekä asuntohankkeen velvoiteautopaikkoja varten luovutettavat tontit. Näiden tonttien osalta esitetyt uudet periaatteet pohjautuvat pitkälti jo nykyisellään voimassa olevaan käytäntöön ja hinnoitteluun, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi.

Velvoiteautopaikkatonttien hinnoittelun osalta periaatteet säilyisivät nykykäytännön mukaisina, mutta periaatteet ovat kuitenkin määräaikaiset (31.12.2021 saakka). Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on vuoden 2021 aikana tutkia ja kehittää velvoiteautopaikkoja varten luovutettavien tonttien hinnoitteluperiaatteita siten, että tontin sijainti huomioitaisiin hinnoittelussa. Uudistetut periaatteet on tarkoitus saattaa päätöksentekoon viimeistään vuoden 2021 aikana.

Maanvuokran ennakkomaksu

Periaatteet mahdollistavat ns. maanvuokran ennakkomaksun käyttämisen asuntotonttien maanvuokraustoinnassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralainen (käytännössä siis kohteen rakennuttaja) voi maksaa osan tontin arvosta kertasuorituksena vuokrakauden alussa. Menettelyllä on todennäköisesti merkitystä käytännössä vain arvokkaimilla tonteilla, joilla maanvuokran taso, ja sitä kautta asuntojen yhtiövastike, voi tontin korkeasta arvosta johtuen nousta tasolle, joka vaikeuttaa asuntojen markkinointia ja siten hidastaa hankkeen toteutumista. Vuokralaisen, eli kohteen rakennuttajan kaupungille kertasuorituksen



sena maksama maanvuokran ennakkomaksu alentaa maanvuokran tasoa ja siten myös maanvuokrasta johtuvaa vastikevaikutusta, koska maksu huomioidaan maanvuokran määrittelyssä tontin pääoma-arvoa alentavana.

Keskeiset muutokset nykykäytäntöön ja niiden perustelut

Edellä selostetut uudet periaatteet merkitsevät huomattavaa muutosta kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin. Niiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Ehdotetut periaatteet sisältävät muun ohella seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittely tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrauseriaatteita. Poikkeustapauksessa yksittäistä tonttia koskevat vuokrauseriaatteet voidaan kuitenkin edelleen saattaa valtuuston päätettäväksi, jos vuokraus syystä tai toisesta poikkeaisi vähäistä enemmän valtuuston vahvistamista yleisistä vuokrauseriaatteista.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävien määräaikaisiin alennuksiin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä alennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran pääomittumista kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta



koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Periaatteista johtuvat keskeiset muutokset sekä niiden perustelut on esitetty tarkemmin liitteenä 2 olevasta perustelumuiustiossa.

Vaikutusten arviointia

Periaatteilla on vaikutuksia kaupungin asuntotonteista saamiin vuokratuloihin. Lisäksi periaatteilla voi olla vaikutusta yksittäisten tonttien maanvuokran tasoon sekä myös muita vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kaupungin vuokratuottoon ja kassavirtaan

Periaatteilla voidaan tehtyjen tarkastelujen perusteella arvioida olevan positiivinen vaikutus kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan vuokratuottoon sekä kassavirtaan erityisesti käyttöön otettavan maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta.

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan vuokratuottoon on arvioitu Forecon Oy:n tekemässä simuloinnissa. Simulointi suoritettiin arvioimalla, mikä olisi ollut kaupungin asuntotonttien vuokrasopimuskannan kokonaistuotto suhteessa tonttien kulloiseenkin arvoon vuosina 1970-1998 solmituissa sopimuksissa, mikäli nämä maanvuokrasopimukset olisi tehty nyt esitettyjen uusien periaatteiden mukaisesti. Esitetyllä noin 80 vuoden vuokrasopimusajalla ja Foreconin ennakoimalla indeksi- ja hintakehitystrendillä tarkasteltuna nykyinen vuokrauskäytäntö johtaa edellä mainittuina vuosina solmittujen maanvuokrasopimusten osalta 80 vuoden vuokra-ajalla keskimäärin noin 1,8 prosentin vuokratuottoon. Uusien periaatteiden mukaisella menettelyllä (4 prosentin tuottotavoite ja tasotarkistusmenettely) keskituotto olisi käytännössä tavoitteen mukainen, eli noin 3,8-4 prosenttia. Periaatteiden sisältämällä muutoksilla olisi siis todennäköisesti pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus kaupungin tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettuun vuokratuottoon.

Periaatteilla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus myös kaupungin maanvuokratulojen kassavirtaan, jos oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien luovutusmääriin ja PK-seudun asuntuhintojen kehitys säilyy pääosin positiivisena tulevina vuosikymmeninä.

Tehtyjen kassavirtatarkastelujen perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisella vuokrausmenettelyllä maanvuokrakertymän nykyarvo muodostuu nykyistä vuokrauskäytäntöä korkeammaksi 20 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisessa, eli ensimmäisen



maanvuokran tasotarkistuksen jälkeen. Koko vuokrakauden (80 vuotta) osalta uusien periaatteiden mukaisen vuokrausmenettelyn maanvuokarakertymän nykyarvo on arviolta noin 45-63 prosenttia nykykäytäntöä korkeampi, kun tarkastelu on tehty diskonttauskorroilla 4 ja 2 lisätyn inflaatio-odotuksella.

Em. kassavirtatarkastelussa ei ole huomioitu periaatteiden mahdollisia vaikutuksia tonttien arvoon. Selvää kuitenkin on, että periaatteilla on suurella todennäköisyydellä myös tätä kautta positiivinen vaikutus kaupungin vuokratulojen muodostumiseen, mikäli oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien kysyntään.

Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 on liitteenä 5.

Vaikutukset tonttien arvoon maanvuokraa määriteltäessä

Kerrostalo- ja muiden asuntotonttien markkina-arvot vaihtelevat Helsingissä merkittävästi alueiden välillä ja myös alueiden sisällä erityisesti arvokkaimmilla alueilla. Kalleimmilla alueilla keskustassa ja sen läheisyydessä rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat tavanomaisesti tasolla 1 000-2 000 euroa/k-m², mutta myös tätä selvästi korkeammat hinnat ovat parhaimmilla tonteilla mahdollisia. Esikaupunkialueilla tonttihinnat vaihtelevat karkeasti välillä 500-1 000 euroa/k-m². Kaupungin myymien tonttien keskimääräinen hinta 2015-2019 oli noin 1 050 euroa/k-m².

Ehdotetun uuden maanvuokrauskäytännön tavoitteena ei ole maanvuokran määrittelyn perustana käytettävien tonttien arvojen korottaminen, vaan edistää markkinaehtoisen arvonmäärittelyn toteutumista kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Nykyisen tonttien arvostuskäytännön ja uuden markkinaehtoisuutta korostavan käytännön välisistä eroista johtuen ehdotetuilla periaatteilla on kuitenkin vaikutusta yksittäisten tonttien arvonmäärittelyyn myös sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

ARA:n hyväksymään tonttihinnoitteluun pohjautuvan nykyisen arvostuskäytännön yksi keskeinen ongelma on se, että ARA:n tonttihinnat jäävät arvokkaimmilla alueilla merkittävästi jälkeen tonttien todellisista arvioitavissa olevista markkina-arvoista. Kaikkein kalleimmilla tonteilla Helsingin keskustassa tai välittömästi meren äärellä ARA:n hyväksymä tonttihinna saattaa olla vain noin 30 % tontin todellisesta arvosta. Toisaalta esikaupunkialueilla ARA:n hyväksymät tonttihinnat voivat olla lähes samalla tasolla kuin arvioitavissa olevat tonttien markkinahinnat. Koska nykykäytännössä kaikkien asuntotonttien arvonmäärittely pohjautuu ARA:n hyväksymään hinnoitteluun, johtaa ARA:n hyväksymiin enimmäishintoihin pohjautuva arvonmäärittely herkästi siihen, että ar-



vokkaimmat tontit ovat alihinnoiteltuja ja halvemmilla alueilla riski tonttien ylihinnointeluun on ilmeinen.

Edellä kuvattu vääristymä on tarkoitus korjata siirtymällä markkinaehtoiseen tonttihinnoitteluun, jossa tontin sijainti ja muut arvoon vaikuttavat tekijät heijastuvat nykykäytäntöä selvästi paremmin kulloinkin hinnoiteltavan tontin arvoon. Lisäksi tonttihinnoittelun reagoitukyky markkinoilla tapahtuviin kysynnän ja hintatason muutoksiin paranee olennaisesti.

Kaupungin tulevassa asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa edellä esitetyt tekijät tarkoittanevat käytännössä sitä, että kalleimmilla alueilla maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat nousta ja halvimmilla alueilla jopa jonkin verran laskea. Lisäksi tonttien arvoissa tullaan näkemään nykyistä suurempaa vaihtelua alueiden sisällä, koska markkinaehtoinen arvonmääritys tarkoittaa luopumista alueellisen yhtenäisyyden periaatteesta. Käytännössä suurin vaikutus tällä on arvokkaimmilla alueilla, joilla tonttien hinnat voivat vaihdella alueen sisälläkin esim. mikrosijaintiin liittyvien tekijöiden (esim. merinäköalat) vuoksi helposti useilla kymmenillä prosenteilla. Esikaupunkialueilla vaikutus jäänee vähäiseksi, koska tonttien arvot eivät vaihtele yksittäisten tekijöiden suhteen samalla tavalla kuin keskusta- ja kantakaupunkialueilla.

Edellä selostettujen vaikutusten tarkempi arviointi ja analysointi on vaikeaa erityisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta, koska kaupunki ei aiemmin voimassa olleiden strategisten tavoitteiden vuoksi käytännössä ole viimeisen 5 vuoden aikana juuri vuokrannut tontteja sääntelemättömään asuntotuotantoon arvokkaimmilla alueilta eikä relevantteja vertailukohteita ole siten juuri saatavissa.

Vaikka ehdotetuilla periaatteilla voi yllä kuvatulla tavalla olla vaikutusta yksittäisten sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, suurin vaikutus niillä on Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, sillä niiden osalta tonttihinnoittelussa siirryttäisiin jo edellä kuvatulla tavalla markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvo määritettäisiin Hitas-tuotantoon tarkoitetuille tonteille annettavien alennusten poistua lähtökohtaisesti noin 10-30 prosenttia nykytasoa korkeammaksi. Arvokkaimmilla tonteilla todellinen arvonnousu voi olla tätäkin suurempi. Lisäksi ehdotetut periaatteet nostanevat vuokran määrittelyn perusteena käytettäviä omakotitalotonttien arvoja karkeasti arvioiden noin 45 prosenttia.

Vaikutukset tonttien vuokratason ja asumiskustannuksiin

Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetyillä periaatteilla olisi todennäköisesti maanvuokran lähtötasoa



(vuokra vuokrasuhteen alussa) nostava vaikutus kalleimmilla alueilla, koska maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat edellä kuvatulla tavalla näillä alueilla nousta. Toisaalta halvimmilla alueilla maanvuokran taso voi samasta syystä jopa jonkin verran laskea, mikä edistäisi näiden, usein markkinoitavuudeltaan haastavien alueiden, rakentumista. Omakotitalotonttien osalta voidaan todeta, että maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin nousee noin 45 prosenttia, mikä tarkoittaa asumiskustannusvaikutusta noin 1,2 euroa/huoneistoneliömetri/kk. Toisaalta jälleenmyyntihinnan sääntelyn poistuminen kompensoi vuokratason nousua.

Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta ehdotettujen periaatteiden vaikutusta maanvuokran lähtötasoon on arvioitu vertaamalla Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan, Pohjois-Pasilan Postipuiston sekä Pakilan alueilta viime vuosina luovutetun kahdeksan tontin maanvuokraa uusien periaatteiden mukaisesti määritettyyn vuokraan. Tarkastelussa huomioitiin ehdotettujen periaatteiden mukainen kirjaus, jonka mukaan Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran määrittelyssä kiinnitetään erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että tonttien arvo määritettiin arvioitavissa olevan markkina-arvon alarajaan tukeutuen.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisesti määritelty maanvuokran lähtötaso olisi ylittänyt voimassa olevien periaatteiden mukaisesti määritetyn nykytason keskimäärin noin 37 prosentilla. Ylitysten vaihteluväli eri alueiden kesken oli kuitenkin hyvin merkittävä ja ylitykset vaihtelivat välillä 11-65 prosenttia. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ylitys oli noin 49-65 prosenttia, kun se muilla alueilla vaihteli välillä 11-26 prosenttia.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutukseksi, eli vastikevaikutukseksi, muunnettuna edellä mainittu tarkoittaa sitä, että Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi uusien periaatteiden mukaisesti määriteltynä ollut noin 1,5-2,2 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 4,5-5,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Pakilan, Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi puolestaan ollut vain noin 0,3-0,6 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 2,8-3,4 euroa/huoneistoneliö/kk). Korkein yksittäinen nousu vastikevaikutukseen (2,2 euroa/huoneistoneliö/kk) havaittiin tontilla, joka sijoittuu Kalasataman Sompasaareen ranta-alueelle merinäkymin.

Osa edellä kuvatuista eroista selittyy sillä, että usean vertailtavan Hitas-tontin vuokrauserusteet oli vahvistettu jo useita vuosia sitten, mut-



ta pääosa eroista selittyy jo edellä kuvatulla nykyiseen ARA-tonttien hinnoitteluun pohjautuvan käytännön ongelmilla, jossa ARA-tonttien hinnat ja siten myös Hitas-tonttien hinnat jäävät arvokkaimmilla tonteilla pahasti jälkeen tonttien todellisesta arvosta. Tästä syystä ehdotettujen periaatteiden vaikutus on näillä tonteilla markkinahinnoittelun maltillisuudesta huolimatta maanvuokraa nostava. Vaikka edellä Jätkäsaaren ja Kalasataman osalta kerrottu uusien periaatteiden tuoma maanvuokran vastikevaikutuksen nousu on verrattain merkittävä, voidaan sen vaikutusta pitää kuitenkin hyväksyttävänä, kun huomioidaan, että tontit sijoittuvat erittäin vetovoimaisille uusille asuinalueille, ja koska Hitas-sääntelyn tuoma säästö asuntojen ostohinnassa on näillä alueilla hyvin huomattava.

ARA-vuokra-asuntotuotannon ja valtion tukeman ASO-asuntotuotannon osalta voidaan todeta, ettei periaatteilla ole vaikutusta tonttien maanvuokran lähtötasoon, koska näillä tonteilla noudatetaan ARA:n hyväksymää enimmäishinnoittelua ja markkinaehtoisesti määritellystä maanvuokrasta myönnetään enimmäistonttihinnoittelua koskevien ohjeiden edellyttämä alennus. Myöskään maanvuokran tasotarkistukset eivät todennäköisesti ole mahdollisia ARA-sääntelyn voimassa ollessa, koska ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien tonttihinnoittelua koskevien ohjeiden mukaan näiden tonttien maanvuokra tarkistetaan vain elinkustannusindeksiin perustuen. Tästä syystä näiden kohteiden osalta ensimmäinen maanvuokran tasotarkistus tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta noin 40 vuoden kuluttua maanvuokrasuhteen alkamisesta. Jos ARA-kohde aikanaan esimerkiksi kohteen peruskorjausta varten otettavan korkotukilainan vuoksi säilyy tämänkin jälkeen ARA-sääntelyn piirissä, siirtyy maanvuokran tasotarkistuksen tekeminen edelleen siihen saakka, kunnes kohteen ARA-sääntely on päättynyt.

Lopuksi voidaan maanvuokran tasotarkistusmekanismin osalta todeta, että vaikka se nostaa vuokralaisen vuokralauden aikana maksamaa kokonaisvuokraa huomattavasti, tasotarkistusmekanismin vaikutusta yksittäisten tonttien koko vuokra-aikana maksaman maanvuokran tasoon ja kokonaisuutena on vaikea arvioida, koska maanvuokran tasotarkistusmekanismin vaikutus riippuu tontin vuokrauskehästä sekä pk-seudun asuntojen (ja sitä kautta asuntotonttien) pitkän aikavälin hintakehityksestä. Tasotarkistusmekanismin sisältämien maanvuokran kulloisenkin tarkistuksen määrää rajoittavat mekanismit (esim. rajoitukset enimmäistarkistuksen määrään) kuitenkin varmistavat osaltaan, että maanvuokran taso säilyy tasotarkistuksen jälkeinkin kohtuullisella, kulloistakin markkina-tilannetta heijastavalla, tasolla ja maanvuokra voi myös laskea.



Maanvuokran asumiskustannusvaikutusten arvioinnin osalta on syytä lopuksi vielä todeta, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontin kulloistakin markkina-arvoa nykyistä paremmin heijastava maanvuokran taso ehkäisee pitkällä aikavälillä alhaisen maanvuokran siirtymistä asuntojen myyntihintoihin ja sitä kautta maanvuokran mahdollisen nousun vaikutukset omistusasumisen kokonaiskustannuksiin jäänevät maltillisiksi. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta voidaan puolestaan todeta, että näiden asuntojen vuokra määräytyy markkinaehtoisesti kysyntään ja tarjontaan perustuen eikä vuokranantajana toimivan asunnon omistajan kuluilla (esim. yhtiövastike) ole siten lähtökohtaisesti vaikutusta vuokralaisen maksaman vuokran tasoon.

Muista vaikutuksista

Ehdotetuilla periaatteilla voidaan yllä esitetyn lisäksi arvioida olevan seuraavia vaikutuksia kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan ja -prosesseihin:

- Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuus lisääntyy olennaisesti ja toimintaan liittyvä hallinnollinen työ kevenee huomattavasti, mikä parantaa osaltaan kaupungin mahdollisuuksia vastata asuntotuotannolle asetettuihin tavoitteisiin.
- Tonttihinnoittelun reagoitukyky markkinatilanteen muutoksiin paranee, mikä edistää hankkeiden rakentamista ja siten myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Ylihinnoittelun riski markkinoitavuudeltaan vaikeammilla esikaupunkialueilla vähenee, mikä edistää osaltaan usein muutoinkin haastavien täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää ainakin jonkin verran maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, nostaa maanvuokran lähtötasoa arvokkaimmilla alueilla ja tonteilla sekä lisää maanvuokran rasitevaikutusta koko vuokratuotannon ajalta tarkasteltuna. Näillä tekijöillä saattaa olla negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään ja siten myös vuokratonttien kysyntään. Tämä voi pienentää maanvuokran tasotarkistusmenettelyn positiivista vaikutusta kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen ja vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa Hitas-asuntojen maanvuokran lähtötasoa erityisesti kalleimmilla alueilla huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Hitas-asuntojen kysyntään erityisesti kaikkein arvokkaimmilla merenranta- ja kanta-kaupunkialueiden tonteilla, mikä voi vaikeuttaa kaupungin asunto-



tonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.

- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää jonkin verran maanvuokratulojen kehityksen ennustettavuutta myös kaupungin kannalta, koska maanvuokra voi myös laskea.
- Kiinnostus omistusoikeudella luovutettaviin tontteihin voi lisääntyä entisestään, mikäli esitetyillä periaatteilla on negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanmyyntitulojen muodostukseen.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyviltä erityisen suurilta maanvuokran kertakorotuksilta vältytään, kun uusien periaatteiden mukaiset maanvuokrasopimukset tulevat aikanaan uusittaviksi.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa uusien omakotitalotonttien maanvuokran tasoa. Subvention poistaminen ja tästä seuraava maanvuokran tason nousu voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupungin omakotitalotonttien kysyntään. Negatiivisia vaikutuksia kompensoi kuitenkin hintasääntelymenettelystä luopuminen.

Edellä mainittujen vaikutusten tarkempi arviointi on monelta osin vaikeaa. Käytännössä näiden vaikutusten tarkempi arviointi esim. vuokratonttien kysyntään liittyvien tekijöiden osalta tulee perustaa pidemmän aikavälin seurantaan ja käytännön työssä saatuihin kokemuksiin. Tämä arviointi on tarkoitus tehdä vähintään valtuustokausittain samassa yhteydessä, kun arvioidaan kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjauksen ajantasaisuutta ja muutostarpeita.

Soveltamisohje, uusien periaatteiden käyttöönotto ja ajantasaisuuden arvioiminen

Periaatteet toteuttavat kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia ja luovat pohjan kaupungin asuntotonttien maanvuokraus-toiminnalle. Koska periaatteet ovat osin yleispiirteisiä, on ennen uuden maanvuokrausmenettelyn käyttöönottoa tarkoituksenmukaista määrittää yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeet on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Uusien periaatteiden ja niihin pohjautuvan maanvuokrausmenettelyn toimivuutta ja vaikutuksia arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen ja periaatteita kehitetään tarvittaessa. Lisäksi maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain kaupunginhallituksen hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koske-



vien linjausten ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä. Mahdollisesti tarvittavista muutoksista periaatteisiin päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi uudet periaatteet ja uusi toimintamalli on tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla, jonka kaupunginhallitus päättää yleisten periaatteiden hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä. Siirtymäajan osalta tarkoituksenmukaista on, että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet koskevat siten lähtökohtaisesti vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Uudet periaatteet eivät vaikuta myöskään olemassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, joiden osalta uudet periaatteet tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti, kun maanvuokrasopimukset aikanaan uusitaan vuokra-ajan päättyessä.

Lopuksi

Kaupungin tavoitteena on kehittää maaomaisuutensa hallinnointia ja siihen liittyviä toimintoja. Keskeisinä tavoitteina ovat toiminnan avoimuuden ja sujuvuuden lisääminen sekä maaomaisuuden taloudellisen ja tehokkaan käytön edistäminen, jossa tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden lisääminen on keskeinen tekijä. Asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet ovat osa tätä kehittämistä ja niiden vahvistaminen on yllä esitetyin perustein kaupungin kannalta perusteltuna.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteet
- 2 Perustelumuistio
- 3 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 4 Selvitys VTT 2014
- 5 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.11.2020

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Maka/Make/Pasuri

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.10.2020 § 625

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 601



§ 663

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Ville Jalovaaran valtuustoaloitteesta koskien Rastilan metroaseman ympäristön liikenneturvallisuutta

HEL 2020-009740 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksen yhtenä tavoitteena on ollut parantaa liikenneturvallisuutta alueella. Asemakaavan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (nro 6987), joka on nähtävissä asemakaavan nro 12570 liiteaineistossa. Liikennesuunnitelmassa on selvitetty parannuskohteita myös Rastilan metroaseman ympäristössä ja esitetään liikenneturvallisuutta parantavia muutoksia aloitteessa mainittuihin kohtiin.

Huoltoaseman pohjoispuoleisen nousevan rampin suojatien kohtaan esitetään liikennesuunnitelmassa ajorataan kavennusta. Tällä hetkellä ajokaistan leveys suojatien kohdalla on seitsemän metriä ja suunnitelmassa se kaventuu neljään metriin. Muutoksen myötä jalankulkija tulee muurin takaa pidemmälle ja paremmin näkyviin ennen suojatien ylittämistä. Suojatiestä tehdään korotettu, mikä pakottaa autoilijan ajamaan maltillisesti STOP-merkin jälkeen.

Karavaanikujan uusi kortteli on huomioitu liikennesuunnitelmassa. Karavaanikadun ja Retkeilijänkadun risteyksessä suojatiejärjestelyjä muutetaan niin, että Karavaanikadun poikki menevä suojatie siirretään risteyksen eteläpuolelle metroaseman edustalle.

Meri-Rastilan länsiosan asemakaavan ja liikennesuunnitelman tarkistettu ehdotus hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnassa 20.10.2020.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Antila, liikenneinsinööri: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 26.08.2020 Jalovaara Ville Rastilan metroaseman ympäristön liikenneturvallisuus



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Ville Jalovaara on tehnyt 26.8.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Rastilan metroaseman ympäristön liikenneturvallisuus

Vuosaaren Rastilan metroaseman ympäristössä on kaksi vaaran paikkaa, jotka vaatisivat havaintojeni ja alueen asukkailta saamani palautteen johdosta korjausta. Vuotieltä ABC huoltoaseman ja metroaseman liityntäpysäköintialueen kohdalla olevalla suojatiellä on pysäköintialueen reunamuurin johdosta huono näkyvyys. Kaikki autoilijat eivät noudata suojatien edessä olevaa Stop-merkkiä, vaan saattavat ajaa suojatien yli suurella nopeudella. Rastilankallion suunnalta tuleva pyöräilijä tai jalankulkija ei näe autoja muurin takaa ja vakavia vaaratilanteita syntyy. Liuskalle voisi turvallisuuden lisäämiseksi tehdä ennen Stop-merkkiä hidastekorokkeen, valaista suojatien paremmin ja myös parantaa kevyenliikenteen näkyvyyttä tielle.

Toinen korjausta vaativa kohta Rastilan metroaseman ympäristössä on kulku metroaseman eteläpäädyn sisäänkäynnistä Karavaanikuja 2:n pari vuotta sitten valmistuneisiin uusiin asuintaloihin. Retkeilijänkadun ja Karavaanisillan risteyksen suojatiejärjestelyt ovat ajalta ennen uusien talojen valmistumista. Sen sijaan, että käytettäisiin Rastilan pysäköintitalon edessä olevaa suojatietä monet lähtevät oikaisemaan suoraan metroaseman ovelta / ovelle tien yli uuteen taloon ja vaaratilanteita syntyy. Risteykseen olisi parasta tehdä liikennevalot tai jos tämä ei ole mahdollista tehdä joku muu turvallisuutta parantava järjestely.

Ehdotan valtuustoaloitteella, että edellä mainitut ongelmapaikat Rastilan metroaseman ympäristössä selvitetään ja ryhdytään toimenpiteisiin niiden korjaamiseksi."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 17.11.2020 mennessä.

Esittelijä



10.11.2020

Asia/6

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Antila, liikenneinsinööri: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 26.08.2020 Jalovaara Ville Rastilan metroaseman ympäristön liikenneturvallisuus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 664

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Atte Kalevan toivomusponnosta, joka koskee rakentami- sesta luonnolle aiheutuvien haittojen minimointia Vallisaaren ja Ku- ninkaansaaren asemakaavassa

HEL 2020-009744 T 00 00 03

Hankenumero 5264_187

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Vallisaari ja Kuninkaansaari ovat linnoitushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä luonnonympäristön kannalta arvokasta aluetta. Saaret ovat Suomen valtion omistamia ja Metsähallituksen hallinnoimia alueita, jonne on laadittu asemakaava yhteistyössä Metsähallituksen kanssa. Asemakaavan ja Metsähallituksen tavoitteena on kehittää aluetta merkittävänä luontomatkailun kohteena siten, että alueen arvot luonnonsuojelukohteena ja arvokkaana kulttuurihistoriallisena ympäristönä eivät vaarannu. Alueelle laadittu asemakaava ei osoita saarille kaupungin omistamaa tai hallinnoimaa yleistä aluetta, kuten katua tai puistoa. Saarten rakentamisen, hoidon ja ylläpidon suunnittelu sekä niiden toteuttaminen on siten maanomistajan vastuulla.

Asemakaavatyön aikana on tehty laajasti erilaisia selvityksiä ja kartoituksia asemakaavatyön tueksi. Alueelta tunnistetut moninaiset arvot on huomioitu ja niiden turvaamiseksi Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä erityisesti rakentamiseen ja saarten luontoympäristön suojeluun ja säilyttämiseen liittyen. Metsähallitus on tehnyt esityksen merkittävän osan alueesta rauhoittamiseksi luonnonsuojelulain nojalla.

Asemakaavassa määrätään, että avokallioille rakennettaessa tulee maisemallisia haittoja aiheuttavia louhintoja välttää. Saarten luonnonsuojelun kannalta merkittävimpiä arvoja sisältävät alueet on merkitty kaavassa SL-alueiksi. Suurin osa arvokkaista niittybiotoopeista, kuten linnoitusniityt ja -kedot, kalliokedot ja merenrantaniityt, sijoittuvat SR-alueelle, joka on asemakaavassa osoitettu paitsi historiallisesti ja maisemallisesti, myös luonnonympäristön kannalta arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Alueita tulee hoitaa niin, että niiden arvot ja ominaispiirteet säilyvät. Kunnostettavien ja uusien viheralueiden suunnittelussa tulee huomioida asemakaavamääräysten mukaisesti alueen ominaispiirteet ja toimenpiteiden tulee perustua ajantasaisiin selvityksiin.



Metsähallituksen tavoitteena on kehittää Vallisaarta ja Kuninkaansaarta vastuullisesti noudattaen kestävä kehityksen periaatteita. Tämä koskee kaikkia ratkaisuja ja tarkoittaa sitä, että vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja maisemaan arvioidaan aina tarkoin suunnitteluprosessien aikana. Metsähallitus tulee edellyttämään rakennushankkeisiin ryhtyviltä tarvittavat selvitykset ja suunnitteluvaiheessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota maisemaan sekä lajiston ja mm. kallioalueiden säilyttämiseen sekä hankkeiden ympäristövaikutusten minimoimiseen rakennuspaikoilla ja niiden lähiympäristössä. Rakentamiseen ja piha-alueiden suunnitteluun liittyvien asemakaavamääräyksien toteutumisen valvonta tapahtuu rakennuslupien yhteydessä.

Kaupunkitasolla Helsingin saaristo on tunnistettu tärkeäksi osaksi Helsingin niittyverkostoa. Vuonna 2020 käynnistyneen ja 2021 jatkuvan niittyverkostotyön sisältönä on niittyverkoston tunnistaminen, vahvistaminen, säilyttäminen ja kehittäminen. Verkostotyön yhteydessä käydään vuoropuhelua ja tiedonvaihtoa myös Metsähallituksen kanssa. Verkostotyö ohjaa tulevaisuudessa tavoitteellisesti osaltaan myös Vallisaaren ja Kuninkaansaaren niittyverkostojen kehittämistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Atte Kalevan toivomusponsi koskien rakentamisesta luonnolle aiheutuvien haittojen minimointia Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavassa Kvsto 26.8.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.8.2020 Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen.



”Hyväksyessään Vallisaaren ja Kuninkaansaaren ym. alueiden asemakaavan kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuuksia miten rakentamisesta luonnolle aiheutuvat haitat voidaan minimoida, erityisesti maankaivu- ja kallionlouhintatöiden osalta. Samalla kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävän mahdollisuuksia suojella alueen arvokkaita niittybiotooppeja ja suosia uusilla ja kunnostettavilla viheralueilla niittyä esimerkiksi nurmen sijaan.” (Atte Kaleva)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.12.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Atte Kalevan toivomusponsi koskien rakentamisesta luonnolle aiheutuvien haittojen minimointia Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavassa Kvsto 26.8.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 665

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Laura Kolben toivomusponnosta, joka koskee opaste- taulujen toteuttamista Vallisaareen ja Kuninkaansaareen

HEL 2020-009750 T 00 00 03

Hankennumero 5264_188

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Vallisaari ja Kuninkaansaari ovat linnoitushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä luonnonympäristön kannalta arvokasta aluetta. Saaret ovat Suomen valtion omistamia ja Metsähallituksen hallinnoimia alueita, jonne on laadittu asemakaava yhteistyössä Metsähallituksen kanssa. Asemakaavan tavoitteina on kehittää saaria luontomatkailun tarpeisiin alueen arvot huomioiden.

Asemakaavassa on annettu laajoihin selvityksiin, kartoituksiin ja arviointeihin perustuvia kaavamääräyksiä, joilla alueen ominaispiireitä sekä moninaisia arvoja pyritään säilyttämään. Opastamisen tarve kaava-alueella on huomioitu asemakaavamääräyksellä, jonka mukaan alueelle sijoitettavat opasteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ne soveltuvat maisemaan. Alueelle laadittu asemakaava ei osoita saarille kaupungin omistamaa tai hallinnoimaa yleistä aluetta kuten katu tai puistoa. Saarten opastuksen sisältö, suunnittelu ja järjestäminen on siten maanomistajan vastuulla.

Metsähallituksen tavoitteena on kehittää Vallisaarta ja Kuninkaansaarta vastuullisesti noudattaen kestävän kehityksen periaatteita. Tämä koskee kaikkia ratkaisuja ja tarkoittaa sitä, että vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja maisemaan arvioidaan aina tarkoin suunnitteluprosessien aikana. Tällä hetkellä Vallisaareissa on kävijöille satamissa sekä Aleksanterinkierroksen ja Kuninkaansaaren reittien varrella maasto-opastetaulut. Opastaulut käsittävät yhteensä 13 teemataulua, joissa on karttojen ja yleisinfon lisäksi esitelty monipuolisesti alueen historiaa ja luontoa sekä annettu ohjeita saareissa retkeilyyn. Opastaulujen lisäksi Metsähallituksen yhteistyöryttäjät eli nk. sopimusoppaat järjestävät saareissa opastettuja kierroksia, joilla syvennyttään Vallisaaren historiaan ja merkityksiin monipuolisesti. Opastuksilla kerrotaan myös rakennusten historiallisista käyttötarkoituksista sekä kuullaan tarinoita saarella eletystä elämästä.

Metsähallitus ylläpitää ja kehittää Vallisaaren ja Kuninkaansaaren maasto-opasteita sekä muita opastuksen muotoja ja kanavia jatkossa-



10.11.2020

kin. Opastuksen tavoitteena on, että saarella kävijöille on tarjolla monipuolisesti tietoa saarten historiasta ja sitä kautta niiden arvosta kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteita.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Laura Kolben toivomusponsi koskien opastetaulujen toteuttamista Vallisaareen ja Kuninkaansaareen Kvsto 26.8.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.8.2020 Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen.

"Hyväksyessään Vallisaaren ja Kuninkaansaaren ym. alueiden asemakaavan kaupunginvaltuusto edellyttää selvitettävien mahdollisuuksien saamista alueelle opastetauluja ja/tai informaatiopisteitä, joissa kerrotaan seikkaperäisesti alueen sotilas- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä." (Laura Kolbe)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.12.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet



10.11.2020

Asia/8

-
- 1 Laura Kolben toivomusponsi koskien opastetaulujen toteuttamista Vallisaareen ja Kuninkaansaareen Kvsto 26.8.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 666

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven toivomusponnosta, joka koskee luon- toarvojen huomioon ottamista Vallisaaren Biennalen järjestelyissä

HEL 2020-009754 T 00 00 03

Hankennumero 5264_189

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Vallisaari ja Kuninkaansaari ovat linnoitushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä luonnonympäristön kannalta arvokasta aluetta. Saaret ovat Suomen valtion omistamia ja Metsähallituksen hallinnoimia alueita, jolle on laadittu asemakaava yhteistyössä Metsähallituksen kanssa. Asemakaavan tavoitteina on kehittää saaria luontomatkailun tarpeisiin alueen arvot huomioiden. Asemakaava ei osoita saarille kaupungin omistamaa tai hallinnoimaa yleistä aluetta, kuten katuja tai puistoa. Saarten rakentamisen, hoidon ja ylläpidon suunnittelu sekä niiden toteuttaminen on siten maanomistajan eli Metsähallituksen vastuulla.

Helsinki Biennale 2021 järjestämisestä vastaa HAM Helsingin taidemuseo. Teosten sijoittamispaikkojen suunnittelussa on tehty tiivistä lupayhteistyötä taidemuseon, Museoviraston, Metsähallituksen sekä kaupungin viranomaisten kesken. Lupaprosessissa on arvioitu tarkoin biennalen järjestelyihin liittyvää turvallisuutta, esteettömyyttä ja kävijähallintaa erityisesti ympäristön kestävyuden näkökulmasta. Teokset sijoittuvat saaren olemassa olevan reitistön varrelle, jota Metsähallitus ylläpitää ja jonka historiallisia rakenteita on jo ennestään suojattu ja vahvistettu. Teoksia ei olla sijoittamassa liikkumisrajoitusalueille, luonnon-suojelualueille tai herkiksi luokiteltujen maastotyyppien alueille, joilla kulkee myös sallittuja reittejä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pentti Arajärven toivomusponsi koskien luontoarvojen huomioon ottamisesta Vallisaaren Helsinki Biennaalin järjestämisessä Kvsto 26.8.2020 asia 12



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Hyväksyessään 26.8.2020 Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen.

"Hyväksyessään Vallisaaren ja Kuninkaansaaren asemakaavan valtuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta valmisteilla olevan merellisen Helsinki Biennaalin järjestelyissä ottaa huomioon saarten ainutlaatuisen luontoon ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvan todennäköisesti raskaat rakenteet ja runsaan kävijämäärän." (Pentti Arajärvi)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.12.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pentti Arajärven toivomusponsi koskien luontoarvojen huomioon ottamisesta Vallisaaren Helsinki Biennaalin järjestämisessä Kvsto 26.8.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 667

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mari Holopaisen toivomusponnesta koskien katupuiden lisäämistä Kyösti Kallion tielle

HEL 2020-007174 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Holopainen. Mari, toivomusponsi, Kvsto 27.5.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Läpimenevänä asemakaavallisena suunnitteluperiaatteena Kulosaaren
kerrostaloalueella on ollut muiden helsinkiläisten metsäkaupunki-
ihannetta noudattavien asuntoalueiden tapaan avokortteliperiaate siten,
että samansuuntaisten rakennuslamellien väliin jäävät vehreät pihatilat
ja metsä soljuu modernistisen ohjelman mukaisesti rakennusten välistä
ja pihojen läpi. Tämä periaate ilmenee siten, että Kulosaassa, Itäväy-
län eteläpuolella, ei kaduilla pääsääntöisesti ole istutettuja katupuita.
Katualueilla on joitakin itsestään kylväytyneitä tai muuten kuin kadun
rakentamisen kautta kasvavia puita. Ainoa poikkeus on Adjutantinpolun



jalankulkua ja pyöräilyä palveleva katualue, jonka reunaan on istutettu pihlajia. Alueen kasvillisuus rakenne muodostuu siten pääosin tonteilla ja puistoissa olevista runsaslukuisista puista ja muusta kasvillisuudesta, jotka luovat myös katualueille vehreää ilmettä.

Kyösti Kallion tien länsipäähän, Svinhufvudintien ja Tupavuoren väliselle osuudelle on suunniteltu asemakaavoituksen tilavaraussuunnittelun yhteydessä pysäköintipaikkoja palvelemaan jatkossa alueen asiointia 27 kappaletta ja kahden auton mittainen pysäyttämisaika. Paikat ovat kadun suuntaisia. Alueen asiointipysäköintiä synnyttävät kadun eteläreunalla oleva koulu ja erityisesti sen saattoliikenne sekä kadun pohjoispuolella oleva ostoskeskus, jolla ei ole tontillaan pysäköintipaikkoja. Lisäksi kadun eteläreunaan on sijoittumassa kierrätyspiste, jossa on keräysastia tavanomaisille kierrätysjätteille. Kierrätysastioiden ja kierrätettävien artikkeleiden määrän lisäämiseen on varauduttu. Pysäköintipaikat jakautuvat siten, että kadun pohjoisreunalla on 18 autoa paikkaa sekä pysähtymisaika ja eteläreunassa 16 autoa paikkaa. Lähialueella on nykyisin pysäköintikysyntää, jota lisää toistaiseksi toteutumaton tonttirakentaminen. Tähän vaikuttaa muun muassa läheisen kirkon pysäköinti, jolle osoitettu erillinen alue poistuu käytöstä.

Joukkoliikenteeseen varautumisen ja asukkailta saadun palautteen mukaan ostoskeskuksen nykyiseen ajorataan nähden kohtisuora pysäköinti aiheuttaa ongelmia ja vaaratilanteita. Kohtisuoria paikkoja on nykyisin 19 kpl ja ne sijaitsevat osittain tontilla. Uudessa tilanteessa ostoskeskuksen edustalle on suunniteltu 9 paikkaa sijoittuen kaikilta osin katualueelle, jotka ovat myös välttämättömän tarpeellisia ostoskeskuksen elinvoimaisuuden kannalta. Kadun varren pysäköinti on suunniteltu kadun suuntaiseksi palvelemaan kaikkia käyttäjiä. Uuden asemakaavan myötä katualueen levennys antaa mahdollisuuden näistä mainituista 27 paikoista 9:lle.

Kadulla katupuulle/puille varattavan viherkaistan leveys on vähintään 3m. Kasvualustan tilavuustarve/puu vaihtelee tilanteesta riippuen noin 7-25 kuution välillä. Kun otetaan huomioon kasvualustan vaatima tila, nykyiset ja uudet rakennukset, rakenteet ja niille välttämättömät tonttiliittymä sekä tarve varata ostoskeskuksen kohdalle suunnitellut paikat, olisi kadun pohjoisreunaan mahdollista sijoittaa yksi puu, jolloin pysäköintipaikkoja poistuisi kadun eteläreunasta 2 kappaletta suunnitellusta.

Kadun eteläreunaan, koulun puolelle olisi mahdollista sijoittaa puita enemmän, koska seinälinjat ovat kauempana ja rajoittavia ajoliittymiä on vähemmän. Eteläreunassa noin 100 metrin matkalle pysäköinnin lomaan puita saisi enintään 5 kappaletta normaalimitoituksella. Tällöin pohjoisreunalle ei mahtuisi pysäköintipaikkoja uuden asemakaava mahdollistamalla tavalla. Mikäli maksimimäärän sisältämä kierrätyspiste



teen kohdan pysäköinti jaksotettaisiin puuistutuksin niin ostoskeskuk-
sen kohdalta poistuisi 5 paikkaa, ellei saataisi sovittua jalankulun sijoit-
tamisesta osin tontin puolelle, jossa se nykyisinkin on.

Katupuita olisi enimmilläänkin mahdollista lisätä niin vähän, etteivät ne
muodostaisi merkittävää kokonaisuutta. Ottaen huomioon pysäköinnin
keskittynyt, yleisiä tarpeita palveleva kysyntä kyseessä olevalle katua-
luelle ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella katupuita.

Katupuiden istuttaminen Kyösti Kallion tielle ei ole perusteltua.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Mari Holopainen on tehnyt 27.5.2020 seuraavan toivomus-
ponnen:

"Kulosaaren Kyösti Kallion tie 2 A asemakaavan muuttaminen (nro
12544)

Jatkosuunnittelussa ja tarkemmassa katusuunnitteluvaiheessa
selvitetään mahdollisuudet korvata osa menetettävästä puistosta
katupuita lisäämällä, ja kadunvarsipysäköinnin lopullista määrää
arvioimalla koulun saattoliikenne turvaten."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa anta-
maan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.10.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Holopainen. Mari, toivomusponsi, Kvsto 27.5.2020 asia 12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 668

Punavuori, Iso Roobertinkatu 23, poikkeamishakemus

HEL 2020-006245 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2020-02492, hankenumero 5044_123

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 89 tonttia 9 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 7962 sekä muista rakentamista koskevista määräyksistä seuraavasti:

- Rakennuksen pääkäyttötarkoitus muutetaan päiväkodiksi vastoin asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituserkintää (AL, liikerakennusten korttelialue).
- Poiketaan rakennusalan rajasta.
- Ylitetään asemaakaavan mukainen rakennusoikeus 255 k-m²:llä (n. 8 %).
- Poiketaan asemakaavassa osoitetusta suurimmasta sallitusta kerrosluvusta (V) kadun puoleisella rakennusosalalla kuitenkin siten, että muutostyöt tapahtuvat pääosin nykyisen ulkovaipan sisäpuolella.
- Pihasiiven katolle sijoitetaan ilmanvaihtokonehuone siten, että se ei jää 45 asteen kaltevuuskulman sisäpuolelle julkisivun ja vesikaton leikkauslinjasta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat, joita ei ole välttämätöntä osoittaa päiväkodin sisäänkäynneille tai muille kulkuyhteyksille tai niihin olennaisesti liittyville aputiloille, tulee osoittaa liiketilaksi.
- Päiväkodin henkilöautosaattoliikennettä tai mahdollisia saattoliikennepaikkoja ei saa osoittaa Iso Roobertinkadun kävelykatuosuudelle.
- Päiväkodin huoltoliikenne on järjestettävä joko tontilla maanalaisten tilojen kautta tai Iso Roobertinkadulla sille osoitettuina kellonaikoina.



- Päiväkodille tulee osoittaa tontilta pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 90 k-m² ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Pihalla sijaitsevat puut, jotka eivät ole rakentamisen alalla, tulee säilyttää. Mikäli kuitenkin puita joudutaan pakottavasta syystä poistamaan, tulee ne korvata uusilla puilla.
- Ilmanvaihtolaitteet ja muut tekniset rakennelmat tulee katurakennuksessa ensisijaisesti integroida rakennukseen. Pihasiiven yläpuolelle sijoitettavat tekniset laitteet tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä vähintään 100 cm etäisyydelle räystäältä.

Maksu

1 500 euroa

Hakija

Koy Iso Roobertinkatu 21–25

Rakennuspaikka

5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 89 tontti 9

Hakemus

Hakija hakee 2 662 k-m²:n pysyvää käyttötarkoituksen muuttamista sekä 195 k-m²:n lisärakentamista päiväkotikäyttöön poiketen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (AL, liikerakennusten korttelialue), suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, rakennusoikeudesta, ja rakennusalan rajasta. Lisäksi pihasiiven katolle rakennettaisiin uusi IV-konehuone n. 1 metrin etäisyydelle räystääslinjasta.

Hakija perustelee hakemustaan rakennuksen käytön varmistamisella jatkossa sekä sillä, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa käytyjen neuvottelujen mukaan uusille päiväkotitiloille on Punavuorella ja lähialueilla tarvetta. Päiväkotisi sijoittuisi kävelykadun varrelle ja hyvien julkisen liikenteen palvelujen yhteyteen.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 14.11.1980 vahvistettu asemakaava nro 7962. Asemakaavan mukaan alue on osoitet-



tu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisia tontteja 24 ja 26 (myöhemmin on yhdistetty yhdeksi tontiksi 9), joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 170 k-m². Liikerakennusten korttelialueella autopaikkoja on osoitettava 1 ap / 150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1 ap / 350 k-m² toimistokerrosalaa. 1/3 tontin vapaa-alasta on asemakaavan mukaan jätettävä maanvaraiseksi alueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kauppan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Tontilla sijaitsee vuonna 1983 valmistunut, kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Katutaso tilat suunniteltiin alun perin pankki- ja myymälätilaksi ja ylemmissä kerroksissa oli toimistoja ja ylimmässä kerroksessa saunaosasto neuvottelutiloineen sekä teknistä tilaa. Tiloissa on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tällä hetkellä katutasossa on liiketilaa ja toimitilat ovat olleet tyhjiään vuodesta 2017. Talossa on kolme kellarikerrosta ja ylimpään kellariin on sijoitettu 12 autopaikkaa. Ajo kellaritiloihin tapahtuu tontin 5/89/7 kautta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (29.5.2020). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2 kpl. Yhdessä muistutuksessa korostetaan, että toimintojen tulee tapahtua takapihalla, eikä autoliikenne saa kasvaa kävelykadun puolella. Toisessa muistutuksessa todetaan, että päiväkotipaikkojen lisääminen parantaa alueen vetovoimaa ja rakennuksen ensimmäinen kerros tulee säilyttää pääasiassa liiketilana. Muistutuksessa korostetaan, että rakennusaikaisten liikennejärjestelyiden sujuvuus sekä alueen yritysten toimintaedellytykset tulee turvata muutostöiden aikana.



Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunto (sähköposti 17.8.2020). Hakijalta ei ole määräaikaan mennessä saapunut vastinetta.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkko Oy:ltä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Saadussa lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska alueen julkiset palvelut on varmistettava tilanteessa, jossa päiväkotipaikkoja alueella ei ole riittävästi ja kiinteistön sijainti ja rakenne soveltuvat hyvin päiväkodiksi. Hanke edistää julkisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä; lähin raitiovaunu- ja bussipysäkki on alle 50 metrin päässä.

Kohteeseen on tarkoitus osoittaa varhaiskasvatus- ja esiopetustoimintaa 1–6-vuotiaille lapsille. Iso Roobertinkadun hankkeessa korvataan kantakaupungin päiväkotitiloja, joista joudutaan luopumaan sekä väliaikaisia päiväkotipaviljonkitiloja. Yhteenlaskettu paikkamäärä olisi n. 240. Päiväkoti on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2022 alusta. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt kohteeseen toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen 22.9.2020 (liite 5).

Iso Roobertinkatu on kävelykatu, eikä kiinteistöön kohdistu merkittäviä liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Kävelykatu luo myös turvallisen liikenneympäristön päiväkodin sisäänkäynnin yhteyteen. Hankkeen toteutuksessa on varmistettava, ettei päiväkotitoiminta myöskään heikennä kävelykadun olosuhteita; henkilöautoilla tapahtuvaa saattoliikennettä tai saattoliikennepaikkoja ei saa osoittaa kävelykadulle. Huoltoliikenne tulee järjestää tontilla tai Iso Roobertinkadulla ainoastaan huoltoliikenteelle osoitettuina kellonaikoina. Tarkoituksena on, että päiväkotiin saavutaan kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Päiväkodin käyttöön on osoitettava työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukainen määrä pyöräpysäköintipaikkoja siten, että päiväkotia varten varataan 1 pp / 90 k-m² ja liiketilojen käyttöön 1 pp / 50 k-m².

Kävelykadun elävyyden ja viihtyisyyden näkökulmasta tärkeitä ovat myös kadulle avutuvat maantasokerroksen liiketilat. Muutoksen kohteena olevassa rakennuksessa on yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti säilytettävä ensimmäisen kerroksen tilat ensisijaisesti liiketiloina. Vain päiväkodin sisäänkäynnille tai muille kulkuyhteyksille sekä niihin olennaisesti liittyville aputiloille välttämätön tila voidaan osoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja muut katutason tilat tulee säi-



lyttää liiketiloina, vähintään 24.9.2020 päivätyn alustavan suunnitelman mukaisessa laajuudessa (446 k-m²).

Tontin piha-alue on kantakaupungissa verrattain iso sekä suojaisa ja sopii siten päiväkodin ulkoilupihaksi. Riippuen lapsimäärästä, piha-alueen pinta-ala yhtä päiväkotipaikkaa kohden jäänee tästä huolimatta suositeltua pienemmäksi, jolloin osa lapsista käyttää piha alueen lisäksi läheisiä puistoja ulkoiluun ja retkeilyyn. Mm. Sinebrychoffinpuisto ja Johanneksenpuisto soveltuvat tähän tarkoitukseen. Piha-alueen laadukkaaseen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta piha saadaan mahdollisimman toimivaksi suurelle käyttäjämäärälle. Pihalla kasvavia maanvaraisia puita ei saa ilman pakottavaa syytä kaataa. Jos puita kuitenkin joudutaan poistamaan, tulee ne korvata uusilla. Puiden kasvuolosuhteiden turvaamiseksi leikkipihaa rakennettaessa puiden juuristoa vaurioittavaa kaivamista vältetään noin 2 m etäisyydellä rungosta. Puut ovat oleellisia paitsi pihan viihtyisyyden varmistamiseksi myös lämpösaarekeilmiön vähentämiseksi, hiilen sitomiseksi sekä huivesien hallinnassa.

Alustavassa suunnitelmassa rakennuksen 2.–5. kerros sekä osa 1. ja 6. kerroksesta muutettaisiin päiväkotikäyttöön. Pihan puolelle rakennettaisiin laajennus uudelle porrashuoneelle, kulkuyhteyksille ja katokselle. Laajennuksen seurauksena tontilla käytetty rakennusoikeus kasvaa (195 k-m²) ja asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyy n. 8 %. Myös rakennusalan raja pihan puolella ylitetään. Laajennus on kuitenkin perusteltu päiväkodin toiminnan sekä kulkuyhteyksien ja pelastusturvallisuuden kannalta. Pihalle on tarkoitus rakentaa lisäksi uusi ulkoiluvälinevarasto ja rakennuksen pihasiiven katolle uusi IV-konehuone, joita ei lasketa kerrosalaan. Konehuone on tarkoitus sijoittaa 24.9.2020 päivätyn viitesuunnitelman mukaan siten, että se sijoitetaan kiinni Iso Roobertinkatu 21 palomuriin, lähelle pihasiiven päätyä. Vaikka konehuone ei jää 45° kaltevuuskulman sisään räystäslinjasta, ei sillä sisäpihan puolella ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Tekniset tilat tulee pihan puolella kuitenkin toteuttaa julkisivulinjasta vähintään 100 cm sisäänvedettynä. Kadun puolella 6-kerroksinen rakennus ylittää jo nykyisellään asemakaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun (V). 6. kerroksen muutostöiden tulee pysyä pääosin nykyisen ulkovaiipan sisäpuolella ja mahdolliset tekniset laitteet ja rakennelmat tulee ensisijaisesti integroida rakennukseen, eikä sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen tai parantaminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö tai hyödyntäminen.



Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2020, 8 §

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pysäköintiselvitys
- 5 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksen hyväksymisestä 22.9.2020

Muutoksenhaku

Poikkeamishakemus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



Maksun osalta
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Muistutukset tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 7 k)
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Pysäköintiselvitys
- 5 Kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätös tarveselvityksen hyväksymisestä 22.9.2020

Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunto
- 4 Alustava pihasuunnitelma

Muutoksenhaku

Poikkeamishakemus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja



Maksun osalta

suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Muistutukset tehneet

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, S. Lahti
Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



§ 669

Teollisuustontin uudelleen vuokraaminen Planmeca Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43080/6)

HEL 2020-011902 T 10 01 01 02

Asentajankatu 6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Planmeca Oy:lle (y-tunnus 0112773-2) teollisuus- ja varastotarkoitukseen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43080 tontin nro 6 (pinta-ala 17 967 m², os. Asentajankatu 6) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- merkitä 31.12.2020 päättymään pysäköintiä varten tehty tilapäinen vuokraus (sop.nro 21044, vuokraustunnus S0143-554),
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(T1143-267)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



Maka/Make

Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Planmeca Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 43080/6 vuokraamista uudelleen teollisuustarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.1989-31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11047 (2002), jossa se on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten rakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 17 967 m² ja rakennusoikeus 28 350 k-m².

Tontilla sijaitsee 23 190 k-m²:n suuruinen teollisuusrakennus.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Päätöskohdassa päättyväksi esitetty tilapäinen vuokraus pysäköintiä varten on voimassa olevan asemakaavan mukaan merkitty kuuluvaksi nyt vuokrattavaan tonttiin 43080/6.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2049 saakka teollisuustarkoitukseen.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuustarkoitukseen ja yleiskaavassa toimitila-alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuokra



Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 7 820,57 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä (1976) noin 141 813,53 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 12 174,75 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 240 573,06 euroa (ind. 1976).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 207 euroa/k-m² (ind. 1976) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec/hintavyöhykekartta 2018).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu alueella käytettävään tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta kun asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuusluvun $e=1,0$, tai toteutunutta rakennusoikeutta, kun se ylittää tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavan rakennusoikeuden. Po. tontin toteutunut rakennusoikeus ylittää tonttitehokkuuslukua $e=1,0$ vastaavaa rakennusoikeutta, joten vuokrausperusteena käytetään toteutunutta rakennusoikeutta 23 190 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin teollisuustonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla, että kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokranmäärää mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 25 380 k-m².

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokra-



sopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1



§ 670

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 25.3.2020 § 61 (ajoneuvovaurio)

HEL 2020-001411 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 25.3.2020 (61 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 25.3.2020 (61 §) päätöksellään hylännyt 29.1.2020 noin klo 22.00 Viilarintiellä tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 29.1.2020 noin klo 22.00 välittömästi Viilarintien ja Laippatien risteyksen läheisyydessä tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyen. Hakijan mukaan kuoppa on ollut noin 30 cm syvä. Hakijan vaatimuksen liitteenä on neljä valokuvaa vedentäyttämästä kuopasta. Vaatimukseen on liitetty poliisiraportti (29.1.2020), johon on kirjattu, että kaistalla ajoradalla on ollut noin 40 cm:n kokoinen syvätkö teräväreunainen reikä. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Kunnossapitopiirin antaman selvityksen mukaan on kuoppa syntynyt ajankohtana, jolloin katu reikiintyy sääolosuhteiden vuoksi hyvin nopeasti. Tapahtuma-aikaan vallinneesta kelistä ja säästä johtuen on kunnossapito suorittanut tehostettua katujen kunnan valvontaa ja paikkausta. Kadun kuntoa on seurattu säännöllisesti ja kadulla on tehty tarvittavat kunnossapitoimet. Vahinkopaikan kohdan kautta on kunnossapidon ajoneuvo kulkenut yhteensä 152 kertaa aikavälillä 1.1.2020-31.1.2020. Paikalla ei ole havaittu kunnossapitotarvetta säännöllisen



tarkastuksen ja kunnossapidon yhteydessä. Katupäivystys on paikannut kuopan siitä tiedon saatuaan.

Lautakunta ottaa huomioon poliisilta 21.10.2020 vastaanotetun täydentävän tiedon 29.1.2020 laadittuun poliisiraporttiin. Saadun tiedon mukaan on kuopan koko arvioitu silmämääräisesti. Poliisi ei ole ottanut valokuvia kuopasta. Asfaltti vahinkopaikalla oli kulunutta. Kuopan paikkaamisesta on huolehdittu nopeasti.

Viilarintien ja Laippatien ajoradat kuuluvat hoitoluokkaan II.

Lautakunta ottaa huomioon kunnossapitopiirin antaman lisäselvityksen asiassa. Katupartio, joka on korjannut kuopan, ei ole tehnyt kirjauksia kuopan koosta. Kirjauksen puuttuminen viittaa siihen, ettei kuoppa ole ollut syvä. Kuopan koko tai se, että irtopaljoja kuoppamateriaalista ei ollut havaittavissa, eivät osoita, että kyseinen kuoppa olisi syntynyt hiitaasti hakijan kuvaamalla tavalla. Kuopat paikataan kun ne havaitaan, ja kyseisen kohdan kuntoa on tarkkailtu ja valvottu säännöllisesti. Korjausmateriaali valuasfaltti ja paikkausmassat sisältävät runsaasti bitumia ja niiden raekoko on pieni: erityisesti huomioiden kyseisen paikan keskimääräinen vuorokausiliikenne katoaa kaikki irtoava materiaali käytännössä välittömästi. Hakijan esittämässä valokuvassa on asfaltin purkauma (syvyys pintakerroksen verran, 1-2 cm), jonka halkaisija voi olla 40 cm, mutta veden täyttämä kuoppa ei ole 40 cm halkaisijaltaan, eikä syvyydeltäänkään. Vahinkopaikan kaltaiseen kohtaan syntynyt kuoppa pysyy asfaltin kulutuskerroksessa, kuten yksikön päällikön päätökseen annetussa selvityksessä on kerrottu. Vahinkopaikan kohdalla ei sijaitse rakenteita joiden kohdalle syviä kuoppia (sortumia) voisi syntyä. Vahinkopaikan kaltaiseen kohtaan ei voi syntyä esim. 20 cm syvää kuoppaa.

Lautakunnan käytettävissä ei ole tietoja kuopan koosta mittayksiköissä. Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä kuoppa kadussa synnytä kaupungin vahingonkorvausvastuuta, vaan edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kadun kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty.

Edellä esitetyin perustein lautakunta katsoo, että kuoppa ei ole johtunut kaupungin laiminlyönnistä kadun kunnossapidossa. Kyseisen kaltainen kuoppa voi syntyä katuun hyvinkin lyhyessä ajassa, jopa muutamassa tunnissa. Kaupunki on ko. tapauksessa osoittanut toimineensa huolellisesti kadun kunnossapidossa: katu on tarkkailtu ja valvottu säännöllisesti. Kaupungilla ei ole ollut tietoa asfalttiin syntyneestä kuopasta ennen kuin hakijan kutsuma poliisipartio on ilmoittanut kuopasta katupäivystykselle, joten kaupungilla ei ole ollut mahdollisuutta ryhtyä korjaus-



toimenpiteisiin aiemmin. Kaupunki on ryhtynyt toimiin kuopasta tiedon saatuaan.

Aiemmin tehdyn lakipalvelut-yksikön päällikön päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin laiminlyön-
nistä. Näin ollen Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta
vahingosta. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-
yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa haki-
jan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päälli-
kön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
(31.8.1978/669) 1–4 §, 14 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.4.2020
- 2 Oikaisuvaatimus 14.4.2020, liite, valokuvat 1-4, vauriopaikka
- 3 Oikaisuvaatimus 14.4.2020, liite, valokuvat renkaasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-
dosta annettu päätös

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 30.3.2020. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 14.4.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.4.2020
- 2 Oikaisuvaatimus 14.4.2020, liite, valokuvat 1-4, vauriopaikka
- 3 Oikaisuvaatimus 14.4.2020, liite, valokuvat renkaasta

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali_ poliisiraportti 29.1.2020
- 2 Oikaisuvaatimusvaiheen lisäselvitys poliisilta
- 3 Kunnossapidon lisäselvitys (oikaisuvaatimus)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön
päällikkö 25.03.2020 § 61

HEL 2020-001411 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 2.2.2020 esittänyt kaupungille yksilöimättömän suuruisen korvausvaatimuksen. Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvon oikeanpuoleiset renkaat sekä vanteet vaurioituivat 29.1.2020 klo 22.00 ajettaessa Viilarintiellä sijainneeseen kuoppaan. Hakijan mukaan kuoppa on ollut noin 30 cm syvä. Hakijan näkemyksen mukaan kuoppa ei ole syntynyt nopeasti, koska irtopaljoja tai irtoainesta ei ole ollut juuri yhtään kuopan läheisyydessä. Kuopan paikkaa on korjattu jo aikaisemmin, jonka takia hakijan mielestä kohta on vajoamaltis eikä päällysteen uusiminen poista ongelmaa. Poliisipartion mukaan vahinkopaikalla on ollut halkaisijaltaan noin 40 sentin levyinen syvätkö teräväreunainen reikä.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen tarpeet sekä terveellisyys, liikenneturvallisuus ja liikenteen esteettömyys. Kadun kunnossapito käsittää muun muassa katurakenteiden kunnossapidon, kuten rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleen päällystämisen.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä kadut ja kevyen liikenteen väylät jaetaan kolmeen hoitoluokkaan katuluokituksen sekä väylän vilkkauden mukaan. Pääkadun ja erittäin vilkkaan liikenteen väylän (I-luokan kadun) päällysteessä ei ole vaurioita yksittäisiä viivahalkeamia lukuun ottamatta ja urasyvyys on vähäinen. Kokoojakadun ja vilkasliikenteisen kevyen liikenteen väylän (II-luokan kadun) päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla



kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava. Tonttikadun ja vähäliikenteisen kevyen liikenteen väylän (III-luokan kadun) päällysteessä sallitaan vaurioita kohtuullisin määrin, mutta ne eivät saa aiheuttaa vaaratilanteita.

Viilarintien ajorata kuuluu hoitoluokkaan II. Sen päällysteessä voi olla lieviä vaurioita ja se voi olla kulunut, mutta urasyvyys ei saa olla huomattava.

Vahinkopaikan kunnossapitotoimenpiteistä on pyydetty selvitys alueen kunnossapidosta vastaavalta. Saadun selvityksen mukaan hakijan toimittamien kuvien perusteella paikalla on ollut kuoppa, jonka syvyys on ollut arviolta noin 5 cm. Hakijan paikalle kutsuma poliisipartio teki kuopasta ilmoituksen katupäivystykseen, jonka jälkeen kuoppa on käyty paikkaamassa. Tapahtuma-aikaan vallinneet sääolosuhteet ovat aiheuttaneet katujen nopeaa reikiintymistä, jonka vuoksi kunnossapito on suorittanut tehostettua katujen kunnan valvontaa ja paikkausta. Reittiseurannan mukaan kyseisen väylän kautta on kulkenut todistettavasti kunnossapidon ajoneuvo 152 kertaa ajanjaksolla 1.1.-31.1.2020. Alkuvuodesta 2020 asiakaspalveluun on kirjattu vain yksi ilmoitus alueella olevista kuopista, päiväyksellä 30.1.2020. Edellinen ilmoitus vahinkopaikalla olleesta kuopasta on ollut 19.3.2019.

Ilmatieteenlaitoksen Kaisaniemen mittausasemalla tehtyjen mittausten mukaan vahinkopäivänä sää on vaihdellut 3,3°C ja 0,9°C asteen välillä. Vahinkopäivänä on esiintynyt ajoittaista vesi- ja räntäsadetta. Vahinkopäivää edeltäneen viikon ajan on esiintynyt lähes päivittäin ajoittaista vesi-, räntä- ja lumisadetta. Keskilämpötila on vaihdellut 3,5°C ja 0,9°C asteen välillä, lämpötilan käydessä alimmillaan -0,6°C.

Kuoppien syntyminen märkiin ajoratoihin johtuu ajoradalla olevasta vedestä, lämpötilan vaihtelusta 0°C molemmin puolin sekä ajoneuvojen renkaiden kuluttavasta yhteisvaikutuksesta. Asfaltti on huokoista, joten vesi pääsee tunkeutumaan sen rakenteisiin. Jäätyessään vesi laajenee ja alkaa hajottamaan asfaltin rakennetta. Näin ollen olosuhteiden ollessa kuoppien syntymiselle otolliset, saattaa isokin kuoppa syntyä hyvin nopeasti, jopa muutamassa tunnissa. Kuopan muodostumista tiettyyn paikkaan ei voi etukäteen ennakoita.

Viilarintien ajorata on tehty nykyiseen muotoonsa vuonna 2005 ja kadunpito päätös kyseisestä ajoväylästä on tehty vuonna 2006. Katuja ei kaiveta auki asfalttivaurioiden vuoksi, jos paikalla ei ole sortumaa. Sortumaksi luokitellaan syvyydeltään noin puolesta metristä kolmeen metrin olevat syvät kuopat, jossa asfaltin alla on onkalo. Tällöin aukikaivamisen tarkoitus on selvittää sortuman syy, esimerkiksi mahdollinen vesijohtovuoto. Tässä vahinkotapahtumassa ei ole ollut syytä epäillä mi-



tään vastaavaa, sillä kyseessä ei ole ollut sortuma, vaan tavanomainen asfaltin purkauma.

Asfaltin purkaumien takia ei tehdä asfaltin uudelleenpäällystystä, vaan kyseinen kohta paikataan kunnossapidollisena toimenä. Uudelleenpäällystys tehdään vasta sitten, jos purkaumia on paljon, ne ovat laajoja ja kohteessa on muita vikoja. Tässä vahinkotapahtumassa näin ei ole.

Uudelleenpäällystysväli vaihtelee kadulla ajoneuvomääristä ja niiden aiheuttamasta kulumisesta. Vilkailla pääkaduilla aikaväli voi olla esimerkiksi 2-3 vuotta ja vähäliikenteisillä tonttikaduilla esimerkiksi 30 vuotta tai enemmän. Katujen peruskorjausväli on noin 50 vuotta, elleivät liikenteelliset muutokset tai esimerkiksi asemakaavan muutos vaadi kadun uudelleen rakennusta osin tai kokonaan.

Vahingonkorvausvastuu edellyttää laiminlyöntiä tai tuottamusta. Pelkkä kuoppa Viilarintiellä ei yksin osoita kaupungin korvausvastuuta, vaan kaupungin on tullut syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi vahingon on täytynyt aiheutua kyseisestä laiminlyönnistä tai muusta virheellisestä menettelystä (syy-yhteys).

Kadun kunnossapitovelvollinen voi vapautua vahingonkorvausvastuustaan, jos hän voi osoittaa, että kunnossapito on hoidettu asianmukaisesti.

Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Ajoneuvon nopeus on sovitettava sellaiseksi kuin liiketurvallisuus edellyttää huomioon ottaen muun ohella tien kunto, sää, keli, näkyvyys, ajoneuvon kuormitus ja kuorman laatu sekä liikenneolosuhteet. Nopeus on pidettävä sellaisena, että kuljettaja säilyttää ajoneuvon hallinnan. Ajoneuvo on voitava pystyä pysäyttämään edessä olevan ajoradan näkyvällä osalla ja kaikissa ennalta arvattavissa tilanteissa.

Kuoppa on syntynyt ajankohtana, jolloin katu reikiintyy sääolosuhteiden vuoksi hyvin nopeasti. Kyseisen II-luokan kadun kuntoa on seurattu säännöllisesti ja tarvittavia korjaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehty. Kuoppa ei ole hakijan kuvien perusteella ollut erityisen syvä tai vaarallinen, koska se on vain asfaltin kulutuskerroksissa. Mikäli kuoppa olisi hakijan kertoman mukaisesti 30 senttimetriä syvä, näkyisi kuopasta kadun runkorakenne. Kuopan muodostumisen yhteydessä syntyvä irtoaines hajoaa renkaiden alla erittäin nopeasti sekä myös kulkeutuu kauemmaksi ajoradalle.



Asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinkoaikaan vallinneet sääolot ja suoritettavat kunnossapidon toimenpiteet huomioiden kaupunki ei katso laiminlyöneensä kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §, 14 §

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §, 23 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Tiia Strömberg, valmistelija, puhelin: 310 39930
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 671

**Oikaisuvaatimukset koskien Malmin entisen lentokenttäalueen
maanvuokrasopimusten irtisanomista**

HEL 2020-011233 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 1 mukaisen oikaisu-vaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (päättökohdat A-K).

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 2 mukaisen oikaisu-vaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (päättökohdat A-K).

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 3 mukaisen oikaisu-vaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (Päättökohdat A-K).

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 4 mukaisen oikaisu-vaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (päättökohdat A-K).

E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Malmin lentoaseman ystävät ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (Päättökohdat A-K).



F

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä De Motu Watches`n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (päättökohdat A-K).

G

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 7 mukaisen oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen maanvuokrasopimukset (päättökohdat A-K).

H

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Cut Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24316 (päättökohdat J, S0138-334).

I

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Suomen Kuumailmapallokerho r.y:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24310 (päättökohdat K, S0138-335).

J

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä AR-Flight Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24305 (päättökohdat A, S0138-329).

K

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Kevytilmailu-Light Aviation ry:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24339 (päättökohdat F, S0138-324 ja S0138-328).



10.11.2020

L

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Copterman Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24350 (päättökohta C, S0138-338).

M

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Helitech Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24306 (päättökohta B, S0138-330).

N

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Konekorhonen Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24304 (päättökohta G, S0138-326).

O

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 14 mukaisen oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimukset nrot 24334 ja 24613 (päättökohta D, S0138-339 ja S0138-353).

P

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Tunair Oy:n (Avaus- ja Painepesupalvelu Oy Finland) tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 24336 (päättökohta H, S0138-327).

Q

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Kanair Malmi Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 23677 (päättökohta I, H2138-7).



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 31.12.2019 (140 §) päättänyt irtisanoa seuraavien vuokralaisten Malmin lentokenttäaluetta koskevat maanvuokrasopimukset päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien: AR-Flight Oy (sopimus nro 24305, vuokraustunnus S0138-329), Helitech Oy (sopimus nro 24306, vuokraustunnus S0138-330), Copterman Oy (sopimus nro 24350, vuokraustunnus S0138-338), oikaisuvaatimuksen tekijä päätöskohdassa O (sopimukset nrot 24334 ja 24613 ja vuokraustunnukset S0138-353 sekä S0138-339), Nor-maali Holding Oy (sopimus nro 24340, vuokraustunnus S0138-323), Kevytilmailu- Light Aviation ry (sopimus nro 24339 ja vuokraustunnukset S0138-324 sekä S0138-328), Konekorhonen Oy (sopimus nro 24304, vuokraustunnus S0138-326), Tunair Oy/ Avaus- ja Painepesupalvelu Oy Finland (sopimus nro 24336, vuokraustunnus S0138-327), Kanair Malmi Oy (sopimus nro 23677, vuokraustunnus H2138-7), Cut Oy (sopimus nro 24316, vuokraustunnus S0138-334) ja Suomen Kuumailmapallokerho r.y. (sopimus nro 24310, vuokraustunnus S0138-335). Kaikki edellä mainitut maanvuokraukset ovat olleet toistaiseksi voimassaolevia kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Irtisanomiset on tehty, koska kaupunki tarvitsee alueet omaan hallintaansa ja käyttöönsä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti, Päätöskohdat A-G

Kunnan jäsenen ominaisuudessa oikaisuvaatimukset tehneet henkilöt päätöskohdissa A, B, C ja D sekä Malmin lentoaseman ystävät ry vaativat oikaisua maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevaan päätökseen. Kaikissa edellä mainituissa oikaisuvaatimuksissa vedotaan hyvin pitkälle samoihin seikkoihin.

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

Vuokra-alueiden käyttötarkoitukseksi on määrätty voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäalue. Kaupungin ilmoittama irtisanomisperuste ei ole todellinen ja se on katsottava hyvän tavan vastaiseksi sekä kohtuuttomaksi. Kuntalain kunnalle asettamissa tehtävissä ei ole sellaista, mitä alueella voisi tehdä kaavoitustilanne huomioiden.

Malmin lentoaseman alueella on annettu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n mukainen vaarantamiskielto, kunnes vireillä oleva rakennussuojeluasia on päättynyt ja sopimusten irtisanomisen edellyttämät purkutyöt saattavat rikkoa/rikkovat vaarantamiskieltoa.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan irtisanomispäätöstä ei ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa, se loukkaa hallintolain 31 §:n selvitysvelvollisuutta sekä rikkoo kilpailulain 30 a §:n säädöksiä.

Operaatioilla mitattuna lentokenttäyhdistyksen hallinnoima Malmin lentoasema on suora kilpailija julkisomisteiselle Finavia Oyj:lle. Irtisanomispäätöksellä on siten merkittävä välillinen vaikutus Suomen yleisilmailun kilpailutilanteeseen. Jos irtisanomispäätös jätetään voimaan, tulee se perustella hallintolain 45 §:n edellyttämässä laajuudessa myös kilpailulain osalta, jotta kilpailulain 30 a §:n mukaisten edellytysten olemassaolo 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. Päätöstä, jolla on merkittävä välillinen vaikutus useisiin lentokoulutusyrityksiin sekä koko ilmailualan kilpailutilanteeseen, ei voida tehdä ilman kattavia selvityksiä hallintolain 31 §:n selvitysvelvollisuutta rikkomatta.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan kaupungin menettely on kohtuutonta ja myös hallintolain 6 §:n vastaista, sillä viranomaisen toimien tulee olla oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kunnan päätöksentekoa rajoittavat myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:n edellyttämä tasapuolisen kohtelun vaatimus ja harkintavallan väärinkäytön kieltö. Kunnan tulee toimia syrjimättömästi ja tasapuolisesti päättäessään omaisuudestaan niin, että samanlaisia periaatteita noudatetaan samanlaisissa tapauksissa. Jos tästä poiketaan, siihen tulee olla asialliset ja perusteelliset syyt.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan toistaiseksi voimassa olevan maanvuokrasopimuksen irtisanominen kunnan toimesta on poikkeuksellinen oikeustoimi ja että asianosaisen oikeusturva ei voi toteutua päätöksessä, jota ei ole perusteltu ja jonka syrjimättömyyttä ei voida todeta.

Lisäksi oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan irtisanomispäätös on luonnonsuojelulain 5 a §:n ja ympäristöoikeuden varovaisuusperiaatteen vastainen. Malmin lentokentällä on erityisen suuret luontoarvot, jotka ovat turvatut lentotoiminnan jatkuessa. Malmin lentokentällä on Euroopan unionin direktiivillä suojatun heinäkurpan ja viheryökkösen Suomen merkittävin vakiintunut havaintopaikka ja Euroopan unionin direktiivillä suojattujen lepakkolajien vakiintunut havaintopaikka. Edellä mainituille ja muille herkille lajeille ei saa aiheutua luonnonsuojelulain 5 a §:n tarkoittamaan vahinkoa. Purkutyöt, väliaikaiskäyttö tai muu pohjarakentamisen aloittaminen ennen asemakaavojen lainvoimaisuutta



saattaa aiheuttaa vahinkoa herkille lajeille ja niiden lisääntymis- ja le-
vähdyspaikoille. Ympäristöoikeuden varovaisuusperiaate huomioiden
päätös tulee kumota. Lentokentän alueella ei voida, luonnonsuojelulaki
huomioiden, harjoittaa sellaista toimintaa, jossa liikutaan huomattavissa
määrin kentän viheralueilla siten, että ne voivat vahingoittua.

Lisäksi oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan kaupungin menettely on
rikkonut kuulemisperiaatetta ja päätös on siten lainvastainen. Viran-
omaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätök-
sen tekemistä. Malmin lentokenttäyhdistys ry:tä ei ole kuultu ennen lo-
pullisen päätöksen tekemistä. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu
myöskään muita alueen toimijoita, joihin päätöksellä on vähäistä suu-
rempi välillinen vaikutus. Päätöksen yhteydessä on pyydetty lausunnot
maanvuokralaisilta, mutta niitä ei ole arvioitu eikä niihin ole vastattu.

Malmin lentoaseman ystävät ry on myös esittänyt perusteluinaan, että
kaupunki on ostanut valtion omistaman yrityksen hallin (Patria), mutta
yksityisessä omistuksessa olevat hallit velvoitetaan purkamaan, mikä
on kohtuutonta ja rikkoo yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatteita.
Asiassa on Malmin lentoaseman ystävät ry:n mukaan sovittu omassa
intressipiirissä olevien rakennusten ostamisesta polkien samalla yksi-
tyisten omistajien perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa, ja asias-
sa olisi kohtuullista ostaa myös yksityisessä omistuksessa olevat ra-
kennukset. Lisäksi Malmin lentoaseman ystävät ry tuo esiin, että alu-
eelle on ehdotettu YVA-menettelyä sekä uhanalaisten lajien merkitse-
mistä ja että lentokentän sulkeminen edellyttää YVA-menettelyn nou-
dattamista. Malmin lentokentän toiminta on myös jatkunut vuonna 2020
ja vuokrasopimuksen irtisanominen on riitautettu. Lisäksi Traficom on
katsonut, että toiminnan jatkamiselle on myönnetty maanomistajan lupa
siihen asti, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu ja Suomen edus-
kunta on edellyttänyt, että korvaavat toimet ratkaistaan ja siviili-ilmailu
siirretään muille kentille ennen päätöksen toimeenpanoa. Maanvuokra-
laiset tarvitsevat aluetta yhä jatkuvan ilmailun tarpeisiin, eikä sopimuk-
sia olisi tullut irtisanoa ennen kaavoituspäätösten tekemistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä päätöskohdassa D on oikaisuvaatimukses-
saan vedonnut edellä todettuun herkistä lintulajeista, viheryökkösestä,
kentän viheralueiden vahingoittamisesta ja ehdotetusta YVA-
menettelystä sekä julkisen omistajan hallin ostamisesta tilanteessa,
jossa yksityisiä omistajia velvoitetaan oikaisuvaatimuksen tekijän mu-
kaan tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastaisesti purkamaan omai-
suutensa. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on todennut, että keskey-
tyksettä jatkunut lentotoiminta, alueen kehittäminen ja hoito ovat ai-
kaansaaneet vaikuttavan kulttuurimaiseman. Terminaali ja hangaari
kuuluvat Helsingin vuoden 1940 olympialaisia varten pystytettyjen ra-
kennusten kokonaisuuteen. Museovirasto on luokitellut Malmin lento-



kentän valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriperintökohteeksi ja lentokenttä on listattu World Monument Fundin uhanalaisten kulttuuriympäristöjen joukkoon ollen Suomen uhanalaisin kulttuuriperintökohde sekä suomalaisen modernismin merkkiteos. Malmin lentoaseman ilmailutoiminta, rakennukset ja maisema on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan säilytettävä, jotta alueen arkkitehtuurinen arvokkuus ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Myös kunnan jäsenen ominaisuudessa oikaisuvaatimuksen tehnyt henkilö (päätoskohta G) ja De Motu Watches vaativat oikaisua maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

Päätöskohdan G oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan irtisanomispäätös on syntynyt väärässä järjestyksessä, koska lentotoiminnan lopettamisesta ei ole olemassa päätöksiä ja maanvuokrasopimuksen irtisanominen pelkästään yleiskaavakuulutuksen pohjalta ei edusta hyvää hallintotapaa, eikä maanvuokrasopimusten irtisanomisiin ole muutoinkaan perusteita. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiat tulee toteuttaa asemakaavoitusmenettelyjen kautta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuntalaisilla ei ole ollut tosiasiallisia vuorovaikutus- ja osallistumismahdollisuuksia prosessissa eikä päätösten vaikutuksia ole selvitetty. Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin ja siellä toimivien yritysten ja yhteisöjen etu puoltaa vuokrausten jatkamista alueen pitkäaikaisille ja luotettaville vuokralaisille pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, kunnes alueen käyttötarkoitukseen ja mm. asemakaavoitukseen liittyvät kysymykset on lainvoimaisesti ratkaistu. Asemakaavoissa on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan seikkoja, joiden perusteella asemakaavoista tulee olemaan perusteltua valittaa hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

De Motu Watches´n mukaan alueen rakentaminen ei estä lentämistä eikä syytä maanvuokrasopimusten voimassaolon päättämiseen vielä ole. Alkuperäisille toimijoille irtisanomisista aiheutuvaa haittaa ei ole huomioitu eikä yrittäjiä ole kuultu. Kaupunki on lähtenyt nopeutetulla aikataululla toteuttamaan alueen kaavoitusta ja rakentamista, mistä aiheutuu oikaisuvaatimuksen tekijälle vahinkoa ja rahallisia tappioita sekä kaupungin taloudenpito on huonoa. Kaikkia vuokrasopimuksia ei tarvitsisi vielä irtisanoa ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan valtio on edellyttänyt korvaavan ilmailuinfran järjestämistä ennen Malmin lentokenttäalueen ottamista muuhun käyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös nostanut oikaisuvaatimuksessaan esille virkamiesten negatiivisen ja asenteellisen toiminnan, joka on heijastunut irtisanomispäätöksen valmisteluun, ajoitukseen ja siitä viestintään.



Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti, päätöskohdat H-Q

Asianosaiset Cut Oy, Suomen Kuumailmapallokerho r.y., AR-Flight Oy, Kevytilmailu- Light Aviation ry, Copterman Oy, Konekorhonen Oy, Heli-tech Oy, oikaisuvaatimuksen tekijä päätöskohdassa O ja Tunair Oy/Avaus- ja Painepesupalvelu Oy Finland sekä Kanair Malmi Oy vaativat oikaisua maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

Cut Oy ja Suomen Kuumailmapallokerho r.y. esittävät, että kaupungin tulisi kumota päätös ja irtisanoa maanvuokrasopimus vasta kun rakentaminen alueella alkaa. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan kaupungin edustaja on kokouksessa 11.4.2019 kertonut, että maanvuokrasopimukset voivat jatkua rakentamisen alkamiseen asti. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan kaupungin suunnitelmien mukaan rakentaminen alueella alkaa vuonna 2026. Cut Oy:n, Suomen Kuumailmapallokerho r.y:n ja AR-Flight Oy:n mukaan irtisanominen ei perustu tosiasialliseen tarpeeseen saada maa-alue jo tässä vaiheessa kaupungin käyttöön ja irtisanominen on kohtuuton. Kaupunki on tiedottanut vuokrasopimusten voivan jatkua lentotoiminnan päättymisen jälkeenkin.

Suomen Kuumailmapallokerho r.y. ja AR-Flight Oy ovat lisäksi esittäneet oikaisuvaatimuksissaan, että kaupunki olisi irtisanonut sopimukset rankaisutoimenpiteenä koskien lentokenttäyhdistyksen ja kaupungin viireillä olevaa riita-asiaa, että irtisanomisten todellinen syy on lentotoiminnan vaikeuttaminen vastatoimena lentokenttäyhdistyksen kanssa meneillään olevaan riitaan ja että menettely on asiaton. Suomen Kuumailmapallokerho r.y. tuo lisäksi esiin, että kaasusäiliön siirtäminen uuteen paikkaan on hankalaa, työlästä ja kallista.

AR-Flight Oy on edellä kuvattujen perustelujen lisäksi esittänyt, että irtisanomispäätös tulisi kumota ja maanvuokrasopimus irtisanoa vasta kun lentotoiminta loppuu Malmin lentoasemalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Helsingin kaupungin edustaja on 11.4.2019 kertonut, että hallien tyhjennys voidaan tehdä lentotoiminnan päättymisen jälkeen. Tällä hetkellä lentotoiminta jatkuu eikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sen päättymisestä ole tietoa. Vaikka kaupunki on irtisanonut Malmin lentokenttäyhdistyksen vuokrasopimuksen, on asia riitautettu eikä lainvoimaista päätöstä tai muutakaan vastaavaa oikeuden päätöstä maanvuokrasopimuksen päättymisestä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole. Suomen ilmailuviranomainen on todennut, että lentotoiminta voi jatkua ja lentopaikan pitolupa pysyy voimassa, kunnes



lainvoimainen päätös on tehty. Oikeusvaltioperiaatteisiin kuuluu, että oikeus ratkaisee riidat. Lentokonehallissa on huoltovälineitä, varaosia, 2 lentokonetta, kirjallisuutta ja arkistoa, eikä hallia pystytä tyhjentämään sopimuksen mukaisessa 3 kuukauden irtisanomisajassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä hyväksyy irtisanomisen siten, että lentotoiminnan päättymisen jälkeen jää noin 6 kuukautta aikaa tyhjentää tilat.

Kevytilmailu- Light Aviation ry esittää, että vuokrasopimusten irtisanomispäätös tulisi purkaa ja tapauksessa, että Malmilla ei voi enää lentää, maanvuokraa tulisi kohtuullistaa. Vuokra-alueilla olevat rakennukset ovat välttämättömät, jotta koulutus- ja harrastuslentotoimintaa voidaan harjoittaa ja lentokoneiden säilytykseen tarvitaan erillinen säältä suojattu lukittu tila. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungilla ei ole perusteita irtisanoa sen maanvuokrasopimusta, koska Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen irtisanominen on riittävä ja paikalla on Traficomien lentopaikkalupa. Se katsoo, että kaupungin esittämä peruste, omaan käyttöön ottaminen edellyttäisi sitä, että aluetta voitaisiin käyttää johonkin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan heidän maanvuokrasopimuksensa olisi irtisanottu, koska lentotoiminta ei päättynytkään Malmilla. Se, ettei kaikkia Malmin lentokentän alueen vuokrasopimuksia ole irtisanottu ja rakennuksia määrätty purettaviksi, on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastoin yleistä maalaisjärkeä, oikeustajua ja tasavertaisuusperiaatetta. Mitään sellaisia rakennustöitä tai -tarpeita ei ole näkyvillä lähivuosina, jotka vaikuttaisivat millään tapaa lentotoimintaan tai ainakaan rakennusten pitämiseen alueella. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huhtikuussa 2019 järjestetyssä tiedotustilaisuudessa on kerrottu, ettei maanvuokrasopimuksia irtisanoa ennen rakentamista ja koska rakentamista ei ole näkyvissä, oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että yritys on tehnyt päätöksen pitää tilat koulutus- ja kokoontumistiloina niin pitkään kuin mahdollista. Rakennuksien purkaminen ja vuokra-alueen ennallistaminen aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia vuokralaisille eikä purkaminen ole edes mahdollista alueella voimassa olevan vaarantamiskiellon vuoksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan on myös kohtuutonta vaatia vuokralaista palauttamaan tontin maaperä alkuperäiseen kuntoon 90 vuotta vanhalle tasolle. Kaupunki ei ole tehnyt toimenpiteitä korvaavan kentän syntymiseksi, vain valtio on yrittänyt helpottaa siirtymistä muille Etelä-Suomen kentille. Toimintojen siirtymiselle ei ole vaihtoehtoja paikkaa ja lentokoneiden tuottama harrastus- ja liiketoiminta lakkaa, mikäli asiassa ei etsitä vaihtoehtoja toimintatapaa. Kaupungin tulisi jatkaa lentokenttäyhdistyksen ja muiden vuokralaisten maanvuokrasopimuksia siihen asti, että Mäntsälän lentokenttä ja Nummelan lisätilat ovat valmiita ja Malmin toimijat voivat siirtyä niille hallitusti, toiminnan katkeamatta. Näin voitaisiin myös välttää mahdolliset riidat ja valitukset,



jotka muutoin näyttäivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan väistämättömiltä.

Copterman Oy esittää irtisanomispäätöksen perumista sillä perusteella, että lentotoiminta Malmin lentokentällä jatkuu ja halli on sen toiminnan kannalta välttämätön. Se myös esittää, että irtisanomisajan tulisi olla kohtuullinen hallin purkamisen tai siirron mahdollistamiseksi.

Konekorhonen Oy ja Helitech Oy esittävät ensisijaisesti irtisanomispäätöksen kumoamista ja toissijaisesti irtisanomisajan huomattavaa pidentämistä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan irtisanomispäätös on kohtuuton vuokralaisia kohtaan. Päätös vaarantaa työpaikkoja ja kohtuullinen kolmea kuukautta pidempi irtisanomisaika takaa työpaikkojen säilymisen ja yhtiön siirtymisen uuteen kohteeseen. Yhtiön uudet toimitilat valmistuvat vuoden 2020 lopussa tai 2021 alussa. Kaupungin edustajien mukaan maanvuokrasopimukset irtisanottaisiin vasta, kun vuokrattuja maa-alueita tarvitaan tulevan asuntorakentamisen tarpeisiin, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan akuuttia tarvetta vielä ole. Irtisanomispäätös vaarantaa myös Kivikon helikopterikentän toteutumisen. Päätöksen kohtuuttomuutta korostaa rakennusten purku- ja tontin siistimisvelvollisuus, joiden vuoksi myös pidempi irtisanomisaika olisi kohtuullinen. Irtisanomispäätöksen kohtuuttomuutta korostaa myös se, että Malmilla sijaitseville ilma-aluksille ei ole olemassa lentokenttää, jonne ne voitaisiin kohtuullisin toimenpitein ja turvallisesti sijoittaa. Irtisanomisen peruminen tai ainakin irtisanomisajan kohtuullistaminen ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaarantaisi kaupungin intressejä. Kaupungin tulisi myös selvittää Malmin alueen rakentamisvaiheen tilatarpeet ennen alueella sijaitsevien hallien purkamista, koska rakennusvaiheessa tarvitaan sosiaali-, toimisto-, varasto- ja huoltotiloja. Hallien pakkopurkaminen tässä vaiheessa ei ole järkevää ekologiselta eikä taloudelliselta kannalta. Kaupunki lunasti Patria Oyj:n hallin vuonna 2017, joten syrjimättömyysperiaate vaatii, että kaupunki tekisi ainakin lunastustarjouksen myös nykyisistä halleista. Lopuksi yhtiöt vielä esittävät, että maanvuokrasopimusten irtisanominen vaarantaa välillisesti yhteiskunnan huoltovarmuutta, koska yhtiöt yhteistyökumppaneineen huoltavat mm. FinnHEMS:n kalustoa ja tarjoavat sähkölinjojen sahaus- ja tarkastuspalveluita sähköyhtiöille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä päätöskohdassa O ja Tunair Oy esittävät, että irtisanomispäätös tulisi ensisijaisesti kumota, ja toissijaisesti irtisanomispäätöstä tulisi muuttaa ensisijaisesti siten, ettei vuokrasopimuksia irtisanota ja toissijaisesti siten, ettei vuokrasopimuksia irtisanota päättymään aikaisemmin kun 3 kuukautta on kulunut siitä, kun Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimus ja vuokra-alueen hallinta on lainvoimaisesti ja tosiasiallisesti päättynyt. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan irtisanomispäätös on syntynyt lainvastaisessa järjestyk-



sessä, päätös ei ole tarkoituksenmukainen, sitä ei ole perusteltu asianmukaisesti ja selvittämismuutokset on laiminlyöty eikä myöskään asianosaisten kuulemisessa esitettyjä mielipiteitä ja selityksiä ole huomioitu asianmukaisesti.

Päätös ei ole tarkoituksenmukainen, koska se on tehty vastoin hyvän hallinnon periaatteita, kaupungilla ei ole alueelle omaa käyttöä, eikä kaupunki voi ottaa lentokenttäaluetta omaan hallintaansa niin kauan kuin Malmin lentokenttäyhdistys ry:llä on voimassa oleva vuokrasopimus ja alue on sen hallinnassa. Kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n välillä on vireillä riita-asia, joka koskee mm. yhdistyksen maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaa. Riita-asian yhteydessä kaupungin turvaamistoimihakemus on hylätty ja alue on jäänyt yhdistyksen hallintaan. Käräjäoikeuden turvaamistoimiasiassa esittämissä perusteluissa todetut asiat koskevat myös päätöskohdan O oikaisuvaatimuksen tekijän ja Tunair Oy:n omien vuokra-alueiden hallintaa: irtisanomisesta aiheutuu vuokralaisille olennaista haittaa -samanaikaisesti irtisanomisesta ei seuraa kaupungille lainkaan hyötyä, päinvastoin, kaupunki menettää vuokratuloja eivätkä vuokralaiset enää huolehtisi alueen kunnosta. Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät vuokra-alueillaan kone-/varastohalleja, joissa säilytetään lentokelpoisia lentokoneita. Suomen sääoloissa varastoinnilla sateilta ja tuulelta suojattuna on lentokelpoisuuden säilyttämisen kannalta olennainen merkitys. Vaikka vuokra-alueen käyttö on liittynyt olennaisesti lentokenttään ja siellä harjoitettavaan lentotoimintaan, oikaisuvaatimuksen tekijöillä on vuokra-alueilleen myös muuta, lentotoiminnasta riippumatonta käyttöä, joka liittyy esimerkiksi rakennusten, rakenteiden, varaosien, työkalujen ja kaluston säilytykseen. Osa vuokra-alueella säilytettävistä lentokoneista ja vuokra-alueilla sijaitsevat hallirakennukset ovat purettavissa osiin ja siirrettävissä maanteitse uuteen säilytyspaikkaan sen jälkeen, kun uusi säilytyspaikka on tiedossa ja käytettävissä.

Kaupungilla ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan ole osoittaa alueelle mitään sellaista käyttöä, jota oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokrasopimukset haittaisivat. Ensimmäiset asuntorakentamisen toimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi vasta usean vuoden päästä eivätkä toimenpiteet kohdistu oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokra-alueelle. Tunair Oy:n vuokra-alueella sijaitsevalla rakennuksella on pysyvä rakennuslupa eikä rakennusta voi siirtää, sen purkamisesta aiheutusi oikaisuvaatimuksen tekijöille huomattavia kustannuksia, se sijaitsee kaupungin omistaman hallirakennuksen vieressä ja rakennuksella on vielä teknistä käyttöikä, joten sen väliaikaiskäyttö esimerkiksi työmaavarastona olisi myös mahdollista. Korvaavaa lentokenttää ei ole tiedossa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin vuokralaisille pitämissä tiedotustilaisuudessa oli ilmoitettu, ettei pysyviä rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia irtisanottaisi Malmin lentokenttäyhdistys



ry:n vuokrasopimuksen päättyessä, joten irtisanomispäätös on luottamuksensuojaperiaatteen vastainen ja oikaisuvaatimuksen tekijä on tehnyt vuokra-alueella investointeja vuokrasopimuksen jatkuvuuteen luottaen. Oikaisuvaatimuksen toisen tekijän osalta tulisi myös huomioida, että hän on yksityishenkilö. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi tuoneet esille ELY-keskuksen alueelle määräämän vaarantamiskiellon sekä ns. Lex Malmi –lakialoitteen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat Helsingin kaupunginvaltuutettujen ja varavaltuutettujen avoimeen kirjeeseen koskien Malmin lentokenttäalueen vuokrasopimusten irtisanomisen tarkoituksenmukaisuutta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöstä ei ole perusteltu asianmukaisesti ja selvitysvelvollisuus on laiminlyöty, koska irtisanomispäätöstä on perusteltu vain kahdella virkkeellä. Perusteluissa ei ole esimerkiksi todettu mitä selvitystä asiaan on saatu ja miten se on vaikuttanut ratkaisuun. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on selvää, että irtisanottujen vuokrasopimusten toisistaan poikkeavat olosuhteet eivät ole tulleet asianmukaisesti huomioiduiksi, koska vuokralaisina on tahoja yrityksistä yksityishenkilöihin ja vuokra-alueet sijaitsevat eri puolilla lentokenttäaluetta sekä vuokra-alueilla sijaitsee irtainta, rakennelmia ja rakennuksia. Vuokrasopimuksen päättäminen tulee arvioida erikseen ja itsenäisesti kunkin sopimuksen osalta. Selvittämisvelvollisuus on laiminlyöty, koska oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asiassa ei ole otettu huomioon asianosaisten toimittamaa selvitystä ja erityisesti toisen oikaisuvaatimuksen tekijän yksityishenkilönä kuulemispyynnön johdosta toimittamaa selvitystä ei ole edes kirjattu saapuneeksi, joten sen vastaanottaminenkin on laiminlyöty. Kaupungin toimittamasta diaaritulosteesta ei löydy edellä mainittua selvitystä, vaikka se on toimitettu yhdessä Tunair Oy:n kanssa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asianosaisten kuulemista ei ole toteutettu asianmukaisesti, koska viranomaisella on ilmoittanut tehneensä päätöksen asian lopputuloksesta ennen asianosaisten kuulemista ja oikaisuvaatimuksen tekijän kuulemisen johdosta toimittama lausunto on em. tavoin sivuutettu.

Kanair Malmi Oy esittää oikaisuvaatimuksessaan irtisanomispäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lentokenttäaluetta ei voi käyttää tällä hetkellä kuin lentoasemakäyttöön. Irtisanomispäätöksessä ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan huomioitu vuokralaisten kuulemisissaan esittämiä seikkoja eikä päätöksestä käy ilmi keneltä lausuntoa on pyydetty. Päätös on myös kohtuuton ja syrjivä vuokralaisia kohtaan. Irtisanomispäätöksen liitteenä olleen toimintaohje vuokrasopimuksen päättyessä-asiakirjan maanvuokralain ylittävät vaatimukset ovat kohtuuttomat ja vaatimukset tulee kohdistaa Suomen valtiolle ja Sosialististen neuvostotasavaltojen liitolle. Irtisanomispäätöksen on tehnyt virkamies ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan on kyseenalaista, onko lautakunta tietoinen päätöksestä tai sen vaikutuksista.



Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus päätöskohtien A-Q oikaisuvaatimuksissa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimukset, joiden irtisanomisesta yritystonttitiimin päällikkö on päättänyt 31.12.2019 (140 §), 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 21.11.2016 vuokrata Nor-maali Holding Oy:lle (300 §), Kevytilmailu-Light Aviation ry:lle (301 §), Helitech Oy:lle (302 §), AR-Flight Oy:lle (302 § ja 303 §), 22.11.2016 Konekorhonen Oy:lle (305 §), Tunair Oy:lle (307 §), 25.11.2016 Cut Oy:lle (310 §) ja Suomen Kuumailmapallokerho r.y:lle (312 §), 27.12.2016 Copterman Oy:lle (334 §) sekä 4.1.2017 (6 §) ja 18.4.2018 (37 §) päätös kohdan O oikaisuvaatimuksen tekijälle Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) Malmin entisellä lentokentällä sijaitsevia alueita mm. helikopterihallien, lentokonehallien, varastohallien ja kaasusäiliöiden sijoituspaikoiksi sekä poltto- ja voiteluainesten myyntipaikoiksi toistaiseksi 1.1.2017 alkaen kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Vuokralaisille on toimitettu otteet vuokrauspäätöksistä.

Kaikkien vuokrauspäätösten ja maanvuokrasopimusten ehtojen mukaan alueiden vuokraukset olivat voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden irtisanomisajoin. Yritystonttitiimin tiimipäällikkö päätti 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entistä lentokenttäaluetta koskevat maanvuokraukset päättymään 31.3.2020 tai viimeistään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomispäätöksen tiedoksisaannista lukien. Maanvuokrauksissa on kyse yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta. Vuokraukset ovat päättyneet irtisanomisilmoituksen mukaisesti irtisanomispäätöksen johdosta tehdyistä oikaisuvaatimuksista huolimatta.

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 3 kuukauden irtisanomisaika. Maanvuokralaissa ei ole säädetty siitä, että vuokralaisen maanvuokrasopimuksen mukaista hallintaoikeutta voitai-



siin 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 31.12.2019 tehdyllä päätöksellä.

Yritystonttitiimin päällikkö on maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa päätöksessään 31.12.2019 (140 §) perustellut sitä vuokra-alueen ottamisella Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Malmin entinen lentokentän alue on Helsingin yleiskaavan (2016) tärkein uusi rakentamisalue, josta suunnitellaan ja rakennetaan 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa, ja siellä varaudutaan noin 2000 työpäivän sijoittumiseen. Yleiskaavan toteuttamishjelmassa (kaupunginhallitus 4.6.2018) Malmin entinen lentokentän alue kuuluu yleiskaavan ensimmäiseen toteutusvaiheeseen.

Kaupunkistrategiassa 2017-21 ja nykyisessä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma / Kotikaupunkina Helsinki –ohjelma) on asetettu tavoitteeksi rakentaa 7000 asuntoa vuodessa. Myös uuden AM-ohjelman valmistelu on pitkällä. AM-ohjelmasta päättäessään kaupunginvaltuusto totesi (22.6.2016), että tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin entisen lentokentän alueella.

Helsingin uusi yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016. Helsingin hallinto-oikeus antoi 5.2.2018 päätöksensä Helsingin yleiskaavasta, jossa Malmin entisen lentokentän aluetta koskevat valitukset hylättiin. 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.

Malmin entisen lentokentän alueen ensimmäisten asuinrakentamisen asemakaavojen (Nallenrinne ja Lentoasemankorttelit) laatiminen on viireillä. Nallenrinteen kaavaehdotus hyväksyttiin 11.6.2019 ja uudelleen 10.12.2019 kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 31.3.2020 myös Lentoaseman kortteleiden asemakaavamuutoksen hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta. Malmin entisen lentokentän alueella on jo kolme valtuuston hyväksymää lainvoimaista asemakaavaa: lentoaseman suojeltavien rakennusten, terminaalin ja hangaarin asemakaavan muutos (Kvsto 16.1.2019) sekä Tattarisillan eritasoliittymän (Kvsto 7.11.2018) ja Fallkullan tilan (Kvsto 16.1.2019) asemakaavat. Lentoaseman keskeisimmät raken-



nukset lentoasemarakennus, lentokonehalli sekä autotalli on suojeltu asemakaavan muutoksella nro 12450 kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 16.1.2019 ja se on tullut voimaan 14.11.2019. 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 asemakaavojen ja muiden 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 2020-luvun alussa kaavarunkoalueen eteläosasta Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden kaava-alueilta, missä olemassa oleva katuverkko, infrastruktuuri ja joukkoliikenne ovat tehokkaasti hyödynnettävissä ja johon uusi kaupunkirakenne on luontevasti liitettävissä.

Suunnittelu- ja rakentamistavoitteiden hallittu limittäminen ja toteutus sekä eri rakentamisvaiheiden keskinäisten riippuvuuksien ennakointi ja koordinointi edellyttävät, että myös Malmin entisen lentokentän alueella sijaitsevien hallien ja muun irtaimen pitämiseksi vuokratut alueet otetaan kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön suunnitellusti irtisanomisehtojen mukaisesti. Toiminnan jatkuminen aiheuttaisi aikatauluriskin, joka toteutuessaan viivästyttäisi Malmin entisen lentokentän alueen rakentamista ja siten vaarantaisi kaupungin kasvun kannalta tärkeän strategisen asuntotuotantotavoitteen saavuttamisen Malmin entisen lentokentän alueella.

Ennen varsinaisen asuinrakentamisen alkamista alueella on suoritettava runsaasti erilaisia toimenpiteitä. Kaupunki on valmistelemassa alueelle aluerakentamista palvelevia maaperäselvityksiä, esirakentamistöitä, maakaasun runkoputken siirtoa sekä siihen liittyviä maansiirto- ja esirakentamistöitä, lumen vastaanottoaikan rakentamista, pelastusreitittä sekä alueen väliaikaiskäyttöä kaupunkilaisia ja kaupunkiorganisaation omia tarpeita varten. Alue on tarkoitettu avata väliaikaiskäytön yleissuunnitelman mukaisesti kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Kaupunki on suunnitellut alueelle väliaikaisina toimintoina esimerkiksi tapahtumia, ammattiopetuksen väistötiloja, talvi- ja kesävirikistyskäyttöä sekä liikuntapalveluita.



Alueen esirakentamisen viivästyminen, tapahtumien peruuntuminen ja väliaikaistoimintojen estyminen aiheuttavat kaupungille merkittäviä taloudellisia haittoja välittömästi ja välillisesti. Kaupunki on neuvottelemassa alueiden vuokraamisesta kolmansille tahoille tapahtumakäyttöön koronarajoitukset huomioiden.

Kaupungin on myös vaadittu lyhentävän pelastustoiminnan toiminta- valmiusaikoja. Malmin alueella toimintavalmiusaikoja lyhentäisi merkittävästi, jos entistä lentokenttää ei tarvitsisi kiertää vaan sen läpi voisi ajaa. Lentokenttäalueen tulevat suunnitelmat tukevat pelastustoiminnan nykyistä tehokkaampaa toteutumista. Pelastuslaitos tarvitsee ajoreitit kenttäalueen poikki luoteeseen ja itään. Kyse on yleisen turvallisuuden takaamisesta, mitä vaikeuttaa hyvin paljon se, että vuokralaiset pitävät Malmin entisen lentokentän aluetta hallinnassaan sopimusehtojen ja kaupungin tahdon vastaisesti.

Ilmailuvälineet aiheuttavat noustessaan ja laskeutuessaan rajoituksia ympäröivien kaupungin hallinnassa olevien alueiden käyttöön. Kiitotien lähestymissektorin vaatimat esterajoitukset ja lentotoiminnan jatkuminen estäisi kaupunkia käyttämästä myös alueen viereisiä alueita kaupungin tarpeiden mukaisesti. Kaupungin tulee pystyä toteuttamaan tarvittavat aluerakentamis- ja rakennusten rakentamistoimenpiteet ympäröivillä alueilla ilman mitään lentoturvallisuusrajoitteita. Lisäksi kaupungilla on oltava mahdollisuus neuvotella myös ympäröivien alueiden käyttämisestä erilaisiin tapahtumiin.

Siten yritystonttitiimin tiimipäällikön irtisanomien vuokrasopimusten maa-alueet tulee saada kaupungin hallintaan mahdollisimman nopeasti eikä irtisanomispäätöksen peruminen tai uusien vuokrasopimusten tekeminen ole kaupungin edun mukaista. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että olisi vastoin tasavertaisuus- ja oikeusperiaatetta, ettei kaikkia Malmin entisen lentokentän alueen vuokrasopimuksia ole irtisanottu ja rakennuksia määrätty purettaviksi, on todettava, että suurin tarve saada alueet kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön kohdistuu nk. aidatun alueen sisäpuolella oleviin alueisiin. Myös aidatun alueen ulkopuolisten maanvuokrasopimusten irtisanomista määrittävä asemakaavojen toteuttamisen edellyttämä aikataulu ja myös aidatun alueen ulkopuolisten maanvuokrasopimusten vuokralaisille on lähetetty kuulemiskirjeet maanvuokrasopimusten irtisanomista koskien.

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 vuokraa-



minen osana kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettua alueiden käytön suunnittelutehtävän hoitoa ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla. 11 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.

Lisäksi todetaan, että yritystonttitiimin 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 kilpailulain, tai jäljempänä esitettävällä tavalla luonnonsuojelulain taikka ympäristöoikeuden periaatteiden vastainen.

11 vuokralaisen vuokrasopimusten irtisanominen tai omaisuuden poistaminen ei sisällä merkittävää liikkumista kentän viheralueilla. On myös todettava, että ELY-keskuksen asettaman vaarantamiskiellon mukaan on kielletty sellaisiin toimenpiteisiin ryhtyminen, jotka vaarantavat rakennusten, lentokenttäalueiden ja sen ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa. Malmin entisen lentokenttäalueen 11 vuokralaisen irtisanotut vuokrasopimukset koskevat helikopteri-, lentokone- ja varastohallien sekä kaasusäiliöiden sijoituspaikkoja ja poltto- sekä voiteluaineiden myyntipaikkoja. Monella nyt irtisanotulla vuokra-alueella ei ole rakennuksia. Kun tarkastellaan irtisanottujen vuokrasopimusten alueilla olevia halleja, ne ovat valmistuneet vuosina 2000 (1 kappale), 2001 (2 kappaletta) ja 1970 (1 kappale). Muut hallit on pystytetty alueelle ilmakuvien mukaan pääosin vuosien 2005-2008 aikana, eikä näillä halleilla ole edes pysyvän rakennuksen rakennustunnuksia. Vaarantamiskielto ei estä maanvuokrasopimusten irtisanomista. Entisten vuokralaisten tulee kustannuksellaan varmistaa vaarantamiskiellon laajuus ja poikkeamismahdollisuudet osana rakennusten purkuihin liittyvää lupamenettelyä. Viime kädessä maanvuokrasopimusten ehtojen ja maanvuokralain mukaisesti vuokranantaja voi purkaa rakennukset ja poistaa omaisuuden alueelta entisten vuokralaisten kustannuksella. Entisen lentokentän alueelta on myös jo poistunut vuokralaisia, jotka ovat maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti poistaneet omaisuutensa alueelta.

ELY-keskus on myös ratkaisullaan 26.6.2019 todennut, että ELY-keskus ei määrää Malmin lentoasemaa rakennuksineen ja lentokenttäalueineen 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 voi-



daan turvata rakennusperintölain pääsäännön mukaisesti asemakaavoituksen keinoin ja maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla, ei rakennusperintölain mukainen suojelu ole tarpeellista. Malmin lentoaseman suojelu on ELY-keskuksen mukaan siten mahdollista, riittävää ja tarkoituksenmukaista asemakaavoituksen keinoin ja Malmin lentoaseman suojelu tullaan ratkaisemaan rakennusperintölain mukaisesti asemakaavoituksella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla. Malmin lentoaseman ystävät ry on valittanut ELY-keskuksen päätöksestä.

Luontoarvoista alueella on huomattava, että asemakaavaselostuksissa tullaan esittämään, kuinka luontoarvojen huomioon ottaminen toteutetaan. Osana asemakaavoitusta tehdään myös lisäselvityksiä luontoarvoihin liittyen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen on hyvin tärkeä kaupungin viheralueiden suunnittelua ohjaava tavoite. Uuden asuinalueen rakenteen esitetään perustuvan puistoverkkoon, jonka osana säilyy nykyisiä luontoalueita. Tulevat puistot ovat osa niittyverkostoa. Puistoalueille (niittyluonto on yksi tulevien puistojen tyypeistä) on mahdollista tuoda erityyppisiä ja siten eri lajeille sopivia ympäristöjä. Tällä hetkellä lentoasemakortteleiden asemakaavamuutoksen vuorovaikutusraportissa todetusti ei ole tiedossa, että alueella olisi kohteita tai lajeja, jotka muodostaisivat ehdottomia lainsäädännöllisiä esteitä esimerkiksi rakentamiselle, eikä sitä myöden myöskään yksittäisten rakennusten purkamiselle.

Viheryökkönen ei viheryökkösen esiintymisestä vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan esiinny nyt irtisanottujen vuokrasopimusten läheisyydessä, eikä sopimusten irtisanominen tai yksittäisten hallien purkaminen siten vaikuta lajiin heikentävästi. Heinäkurppia Malmin entisellä lentokentällä on havaittu viheralueilla muuttokausien yhteydessä, se ja monet muut alueet Helsingissä ovat toimineet niiden levähdyspaikkoina muuttokautena. Syysmuutto ajoittuu heinäkurpan esiintymisestä tehdyn selvityksen mukaan pääosin elokuun lopun ja lokakuun alun väliselle ajalle. Sopimusten irtisanominen yksittäisten hallien osalta ei vaikuta lajiin heikentävästi. Yksittäisten hallien purkutyöt eivät ulotu viheralueille. Lepakkojen osalta tehtyjen selvitysten mukaan lisääntymisyhdyskuntia alueelta ei ole löydetty, mutta yksittäiset lepakot käyttävät joitakin rakennuksia väliaikaisina päiväpiiloinaan. Päiväpiiloina ei kuitenkaan käytetä irtisanottujen vuokrasopimusten rakennuksia, eikä yksittäisten rakennusten purkaminen vaikuta lajiin heikentävästi. Selvityksen mukaan päiväpiilot olisi mahdollista myös turvata riittävillä viheralueilla ja kasvullisilla alueilla sekä suunnittelemalla lepakkoystävällisiä rakenteita uusiin rakennuksiin ja/tai sijoittamalla alueelle lepakkopönttöjä. Muun muassa lepakkojen elinympäristöä selvitetään lisää asemakaavoituksen yhteydessä.



Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on 17.3.2017 (54 §) päättänyt Patria Aviation Oy:n rakennuksen ostamisesta Malmin lento- paikalta. Päätöksen perustelujen mukaan: ”rakennuksen hankinta mahdollistaa vanhassa hangaarissa (lentokonehalli 1) sijaitsevien yleisilmailua 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 esimerkiksi kaikki viereiset rakennukset tai kaikki 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 vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. 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 hallintopitokäyttöön, 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 ja ne ovat samat vuokralaisena oleville yksityishenkilöille ja yrityksille sekä vuokra-alueella oleville rakennuksille ja muulle omaisuudelle. Edellä kuva-



tun 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 vuokrasopimuksen päättyessä-liitteen sisältö on maanvuokralain ja ympäristönsuojelulainsäädännön mukainen. Yhdenvertaisuusperiaatetta, tasapuolisuusperiaatetta tai omaisuuden suojaa ei ole rikottu.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että on kohtuutonta vaatia vuokralaista palauttamaan tontin maaperä alkuperäiseen kuntoon 90 vuotta vanhalle tasolle, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän vuokrausehtojen mukaan mikäli vuokra-alueella havaitaan tämän tai aikaisempien vuokrasopimusten aikana tapahtunutta maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden pilaantumisen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Vastuu kohdistuu siten aikaan, jolloin alue on ollut vuokrattuna. Vuokrausehtojen mukaan lisäksi mm. mikäli vuokra-alueella todetaan pilaantuneisuutta, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei niiden pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin. Mainitut ehdot ovat ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisia. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisesti vuokra-alueen pilaantumisesta myös siltä ajalta, jolloin hän hallitsee vuokra-aluetta sopimusehtojen vastaisesti sopimuksen voimassaolon päätyttyä.

Toistaiseksi voimassaolevan maanvuokrasopimuksen irtisanominen ei ole poikkeuksellinen oikeustoimi. Toistaiseksi voimassaoleviin sopimuksiin liittyy irtisanomisaika, ja vuokrasopimus voidaan kumman osapuolen toimesta tahansa irtisanoa. Maanvuokralain 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.

Helikopterihallien, lentokonehallien, varastohallien ja kaasusäiliöiden sijoituspaikoiksi sekä poltto- ja voiteluaineiden myyntipaikoiksi vuokrattujen alueiden maanvuokrasopimusten irtisanominen vuokrausehtojen mukaisesti ei ole riippuvaista lentotoimintaa koskevista päätöksistä eikä



maanvuokrasopimusten irtisanominen edellyttä esimerkiksi lainvoimaisen kaavan olemassaoloa. Maanvuokrasopimusten irtisanominen ei myöskään edellyttä vastaavien menettelytapojen noudattamista, mitä noudatetaan asemakaavoitusprosessissa. Selvyyden vuoksi todetaan, että 11 vuokralaisen maanvuokrasopimusten voimassaolon päättäminen, joilla on vuokrattu alueita yllä mainittuihin tarkoituksiin, ei edellyttä myöskään YVA-menettelyä.

Kunnan asukkaita osallistetaan alueen kehittämiseen esimerkiksi osana asemakaavoitusprosesseja. Malmin entisen lentokenttäalueen yrityksiä on informoitu suunnittelun etenemisestä ja rakentamisen aikataulutavoitteista aktiivisesti sekä kaavoituksen osallistumisprosesseissa, että epävirallisesti ja vapaamuotoisesti muun muassa useissa tapaamisissa vuosina 2017-2018, joissa yrittäjille on kerrottu suunnittelun ja rakentamistavoitteiden edistymisestä ja aikataulutavoitteista.

Ennen maanvuokrasopimusten irtisanomispäätöksen 31.12.2019 (140 §) tekemistä ko. alueiden vuokralaisia on kuultu kirjeitse ja kuulemisissa esitetyt seikat on huomioitu päätöksenteossa. Asiassa on noudatettu hyvää hallintotapaa, mikä ei pidä sisällään asenteellisuutta eikä negatiivista suhtautumistapaa. Todettakoon myös, että päätöskohdan O oikaisuvaatimuksen tekijän kuulemisen johdosta toimittama lausuma on saapunut kaupungille 30.10.2019 ja otettu huomioon. Se on diaariyhteenvedossa merkitty Tunair Oy:n tietoihin. Lausuma on annettu yhteisesti molempien vuokralaisten, Tunair Oy:n ja oikaisuvaatimuksen tekijän (päättökohhta O), nimissä. Taas Malmin lentokenttäyhdistys ry, alueella operoivat yhdistyksen asiakkaat tai yhteistyökumppanit eivät ole kaupungin ja 11 yrityksen välisissä maanvuokrasasioissa asianosaisia eikä maanvuokrasuhteen päättymisillä voida myöskään katsoa olevan välitöntä vaikutusta näiden toimijoiden etuihin, oikeuksiin eikä velvollisuuksiin. Maanvuokrasopimuksessa on kysymys yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta ja maanvuokrasopimuksen irtisanomismenettelystä säädetään maanvuokralaissa. Irtisanomispäätöksen perusteluissa on käyty läpi vuokrasopimusten ehdot siltä osin kun ne vaikuttavat irtisanomiseen, irtisanomisen perusteet sekä päättäjän toimivalta.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämään siitä, että huhtikuussa 2019 järjestetyssä tiedotustilaisuudessa olisi kaupungin edustajien toimesta kerrottu, ettei maanvuokrasopimuksia irtisanota ennen rakentamista tai ettei pysyviä rakennuksia koskevia vuokrasopimuksia irtisanottaisi Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vuokrasopimuksen päättyessä, 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 johtosiirtoja, katuja, kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa sekä pilaantuneiden maiden kunnostusta. Tilaisuuteen osallistuneiden maanvuokralaisten on siten täytynyt ymmärtää, että toimenpiteet alueella alkavat jo vuonna 2020. Tilaisuudessa 11.4.2019 on lisäksi kerrottu, että terminaalin ja hangaarin huoneenvuokrasopimuksia ei ole tarvetta irtisanoa, vaikka lentotoiminta alueella päättyy. Huoneenvuokrasopimusten ja maanvuokrasopimusten irtisanomisajat eivät välttämättä riipu toisistaan; vaikka maanvuokrasopimukset irtisanotaan ja lentotoiminta alueella päättyy, niin se ei tarkoita automaattisesti sitä, että terminaalin ja hangaarin huoneenvuokrasopimukset irtisanotaan.

Maanvuokralaisilla on ollut tiedossa, että kaupunki ei anna lupaa alueen käyttämiseen lentotoimintaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vuokrasopimuksen päättymisen 31.12.2019 jälkeen. Asiasta on tiedotettu useaan otteeseen.

Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimus on irtisanottu 5.12.2018 päivätyllä ilmoituksella päättymään 31.12.2019. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 31.12.2019 hylännyt Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen irtisanomisen täytäntöpanon kieltämistä koskevan Malmin lentoaseman ystävät ry:n vaatimuksen.

Malmin lentokenttäyhdistys ry haastoi kaupungin oikeuteen haastehakemuksella, jonka se toimitti kärjäoikeuteen 23.12.2019, eli noin vuosi maanvuokrasopimuksensa irtisanomisen jälkeen ja noin viikko ennen ajankohtaa, jolloin sen vuokrasopimuksen voimassaolo irtisanomisilmoituksen mukaisesti päättyi. Malmin lentokenttäyhdistys ry:n esittämät vaatimukset perustuvat pääosin allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja alueiden luovuttamista koskevien määräysten kohtuullistamiseen. Kaupunki on vaatinut Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vaatimusten hylkäämistä, Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen vahvistamista päättymään 31.12.2019, häätöä sekä merkittävän suuruisia korvauksia. Edellä kuvatun pääasian käsittely oikeudessa on kesken.

Tähän mennessä oikeus on antanut ainoastaan turvaamistoimia koskevia päätöksiä. Julkisuudessa on uutisoitu siitä, että kaupungin turvaamistoimihakemus on tullut hylätyksi. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että Malmin lentokenttäyhdistys ry:n turvaamistoimihakemus on yhtäläillä tullut hylätyksi ja lisäksi Malmin lentokenttäyhdistys ry:n turvaamistoimihakemuksen hylkäämispäätös on lainvoimainen. Tärkeää on



huomata, että turvaamistoimiasioita, kuten omaisuuden asettamista takavarikkoon tai sakon asettamista toiminnan keskeyttämiseksi, arvioidaan hyvin erilaisen lainsäädännön perusteella, kuin pääasiallisesti eli maanvuokrasopimuksen voimassaoloa ja maanvuokrasopimuksen voimassaolon päättymisen seurauksena oikeudetonta alueiden hallintaa sekä siitä seuraavaa häätöä.

Maanvuokralaissa ei ole säädetty siitä, että vuokralaisen maanvuokrasopimuksen mukaista hallintaoikeutta voitaisiin pidentää tai jatkaa sen jälkeen, kun vuokrasopimus päättyy irtisanomisen perusteella. Edelleen maanvuokralain järjestelmässä vuokralaisen hallintaoikeuden jatkaminen tai pidentäminen edellyttää osapuolten keskinäistä sopimusta eli joko sopimusta aikaisemman vuokrasopimuksen mukaisen vuokratuuden pidentämisestä tai uuden maanvuokrasopimuksen solmimisesta osapuolten kesken. Edellä mainitut seikat ilmenevät esimerkiksi käräjäoikeuden lainvoimaisesta ratkaisusta 21.1.2020, jolla käräjäoikeus hylkäsi Malmin lentokenttäyhdistys ry:n turvaamistoimihakemuksen. Edellä mainitut seikat on merkityksellistä huomioida myös nyt irtisanottujen maanvuokrasopimusten kannalta.

Lentotoimintaa jatketaan ja aluetta hallitaan ilman maanomistajan lupaa ja vastoin maanvuokrasopimusehtoja. Kaupungin näkemyksen mukaan Malmin lentokenttäyhdistys ry:n maanvuokrasopimuksen voimassaolo ja oikeus käyttää aluetta lentotoimintaan on päätynyt. Nyt suoritettujen edellä kuvattuun oikeusprosessiin liittymättömien vuokralaisten sopimusten irtisanominen ei liity kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n väliseen oikeusprosessiin. Sopimusten irtisanomisen syyt on kuvattu edellä tässä vastauksessa oikaisuvaatimuksiin. Oikaisuvaatimuksissa esitettyyn siitä, ettei maanvuokrasopimuksia voisi irtisanoa, koska lentotoiminta jatkuu, ettei kaupungilla voisi olla lentotoiminnan jatkumisen vuoksi alueelle kaupungin omaa hallintaa edellyttävää käyttöä eikä omaa käyttöä voisi olla ennen kuin Malmin lentokenttäyhdistys ry:n vuokra- ja hallintaoikeus ovat lainvoimaisesti ja tosiasiallisesti päättyneet, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijät eivät voi oikeuttaa toimintaansa kolmannen tahon maanvuokrasopimuksen ja maanvuokralain vastaiseen toimintaan vedoten. Oikaisuvaatimusten tekijöiden tulee noudattaa omien vuokrasopimustensa ehtoja sekä maanvuokralain määräyksiä.

Kaupunki on osallistunut Helsinki-Malmin lentoasemaa korvaavaa lentopaikkaa selvittävän asiantuntijaryhmän selvitystyöhön. Asiantuntijaryhmän tavoitteena on ollut hahmotella toimivaa liiketoimintamallia ja eritellä kentän rakentamiseen liittyviä kustannuksia ja tarkastella uuden lentopaikan rakentamisen edellytyksiä ja rajoituksia sekä toiminnallisia vaatimuksia. Kaupunki on myös teettänyt selvityksen Helsinkiin tulevan helikopterikentän sijaintipaikasta. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto



päätti 16.9.2019 alueen varaamisesta helikopterikentän toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämään siitä, että Suomen eduskunta olisi edellyttänyt, että korvaavat toimet ratkaistaan ja siviili-ilmailu siirretään muille kentille ennen päätöksen toimeenpanoa, tai että valtio olisi edellyttänyt korvaavan ilmailuinfran järjestämistä ennen Malmin entisen lentokenttäalueen ottamista muuhun käyttöön, on todettava, että mikäli oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat asiassa kansalaisaloitteeseen (lex Malmi), Eduskunta hylkäsi 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 ilmailutoiminnot 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.

Korvaavien lentopaikkojen etsiminen kuitenkin jatkuu. Liikenne- ja viestintäministeriö on myöntänyt avustuksia lentoasemien- ja lentopaikkojen toiminta- ja investointimenoihin vuodelle 2020. Yleisilmailulento- paikkoja tuetaan 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.

Oikaisuvaatimusten tekijöiden esittämään siitä, että irtisanomisaikaa ja aikaa omaisuuden poisviemiseksi tulisi pidentää, on todettava, että 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 ollut vielä yksi kuukausi aikaa suorittaa vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät toimenpiteet, ennen kuin vuokranantaja suorittaa ne vuokralaisten kustannuksella. Asiassa on erityisesti huomattava, että oikaisuvaatimusten tekijöiden sopimusten irtisanomisista on kulunut oikaisuvaatimusten käsittelyhetkellä jo useampi kuukausi ja entisillä vuokra-alueilla omaisuuttaan vielä tälläkin hetkellä pitävillä oikaisuvaatimusten tekijöillä on siten ollut mahdollisuus ja aikaa toimia maanvuokrasopimusten ehtojen ja maanvuokralain säännösten mukaisesti sekä luovuttaa alueet takaisin kaupungin hallintaan.



Eräs oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että asemakaavoitukseen liittyvät kysymykset tulisi olla lainvoimaisesti ratkaistu ennen maanvuokrasopimusten irtisanomista ja että oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asemakaavoista tulee olemaan perusteltua valittaa hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Todettakoon tähän lo-
puksi, että asemakaavoitusmenettely ja maanvuokrasopimusten irtisa-
nominen eivät ole riippuvaisia toisistaan. Maanvuokrasopimukset voi-
daan irtisanoa, vaikka oikaisuvaatimuksen tekijä on jo etukäteen ilmoit-
tanut valittavansa asemakaavoitukseen liittyvistä päätöksistä. Kaupunki
ei myöskään tee uusia maanvuokrasopimuksia vain siksi, että päätök-
sistä valitetaan.

Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat
aihetta muihin toimenpiteisiin, selvityksiin tai asian uudelleen käsitte-
lyyn.

Päätöksen täytäntöönpanoa ei ole yllä mainituin perusteluin syytä kiel-
tää.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimukset tulee hylätä. Päätös ei ole
syntynyt virheellisessä järjestyksessä, yritystonttitiimin päällikkö ei ole
päättöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan
ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksen-
mukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet yritys-
tonttitiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun
päätöksen muuttamiseen.

Käsittely

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisu-
vaatimukset siten, että vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi,
kunnes Helsingin kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistyksen välisen
maanvuokrasopimuksen loppumista koskevaan asiaan on saatu tuo-
mioistuimesta lainvoimainen ratkaisu.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä oikaisu-
vaatimukset siten, että vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi,
kunnes Helsingin kaupungin ja Malmin lentokenttäyhdistyksen välisen



maanvuokrasopimuksen loppumista koskevaan asiaan on saatu tuomioistuimesta lainvoimainen ratkaisu.

Jaa-äännet: 10

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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; päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus; päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus; päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus; päätöskohta D
- 5 Oikaisuvaatimus; päätöskohta E
- 6 Oikaisuvaatimus; päätöskohta F
- 7 Oikaisuvaatimus; päätöskohta G
- 8 Oikaisuvaatimus; päätöskohta H
- 9 Oikaisuvaatimus; päätöskohta I
- 10 Oikaisuvaatimus; päätöskohta J
- 11 Oikaisuvaatimus; päätöskohta K
- 12 Oikaisuvaatimus; päätöskohta L
- 13 Oikaisuvaatimus; päätöskohdat M ja N
- 14 Oikaisuvaatimus; päätöskohdat O ja P
- 15 Oikaisuvaatimus; päätöskohta Q
- 16 Yritystonttitiimin päällikön päätös 31.12.2019 (140 §) maanvuokrasopimusten irtisanomisesta
- 17 Asukastilaisuuden esitys

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet
Esitysteksti



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Kymp/Make/Maanvuokrausjärjestelmä Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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 H-Q oikaisuvaatimukset on tehnyt asianosainen. Päätöskohtien A-G oikaisuvaatimukset 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.



Valituksenalainen päätös 31.12.2019 (140 §) on asetettu nähtäville 31.12.2019. Päätöskohtien A, B ja C osalta käsiteltävänä olevat oikaisuvaatimukset on toimitettu kaupungin kirjaamoon 13.1.2020 ja ne ovat saapuneet määräajassa. Päätöskohtien D ja E osalta käsiteltävänä olevat oikaisuvaatimukset on toimitettu kaupungin kirjaamoon 14.1.2020 ja ne ovat molemmat saapuneet määräajassa. Kohdan F osalta oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 14.1.2020 ja kohdan G osalta 13.1.2020 ja ne molemmat ovat saapuneet määräajassa.

Kohdan H (Cut Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Saantitodistus ja irtisanomispäätös on noudettu 19.1.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 27.1.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohdan I (Suomen Kuumailmapallokerho r.y.) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Saantitodistus ja irtisanomispäätös on noudettu 13.1.2020. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 22.1.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohdan J (AR-Flight Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Saantitodistus ja irtisanomispäätös on noudettu 19.1.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.1.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohdan K (Kevytilmailu-Light Aviation Ry) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Saantitodistus ja irtisanomispäätös on noudettu 20.1.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 22.1.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohdan L (Copterman Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Irtisanomispäätöstä ei ole noudettu, joten se on annettu tiedoksi haastemiehen toimesta 12.2.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 26.2.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohtien M ja N (Konekorhonen Oy ja Helitech Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 2.1.2020 saantitodistuksilla. Irtisanomispäätökset on noudettu 14.1.2020 ja 15.1.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.1.2020 ja se on saapunut määräajassa.



10.11.2020

Kohtien O ja P (yksityishenkilö ja Tunair Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 2.1.2020 saantitodistuksella. Irtisanomispäätöksiä ei ole noudettu, joten ne on annettu tiedoksi haastemiehen toimesta 18.2.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.3.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Kohdan Q (Kanair Malmi Oy) osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 2.1.2020 saantitodistuksella. Irtisanomispäätöstä ei ole noudettu, joten se on annettu tiedoksi haastemiehen toimesta 18.6.2020. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 2.7.2020 ja se on saapunut määräajassa.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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; päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus; päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus; päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus; päätöskohta D
- 5 Oikaisuvaatimus; päätöskohta E
- 6 Oikaisuvaatimus; päätöskohta F
- 7 Oikaisuvaatimus; päätöskohta G
- 8 Oikaisuvaatimus; päätöskohta H
- 9 Oikaisuvaatimus; päätöskohta I
- 10 Oikaisuvaatimus; päätöskohta J
- 11 Oikaisuvaatimus; päätöskohta K
- 12 Oikaisuvaatimus; päätöskohta L
- 13 Oikaisuvaatimus; päätöskohdat M ja N
- 14 Oikaisuvaatimus; päätöskohdat O ja P
- 15 Oikaisuvaatimus; päätöskohta Q
- 16 Yritystonttitiimin päällikön päätös 31.12.2019 (140 §) maanvuokrasopimusten irtisanomisesta
- 17 Asukastilaisuuden esitys

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



10.11.2020

Asia/14

Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrausjärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Kuikanmäki ja Nahi
Kanslia/Taso/Kuisma

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.11.2020 § 655



§ 672

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
29.10.–4.11.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 29.10.–4.11.2020 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, suunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja



[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, yhteiskuntavastuu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, talotekniikka, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.10.2020

[Päätösasiakirjat](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.11.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 658, 659, 660, 662, 663, 664, 665, 666, 667 ja 672 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 661, 668 (Maksun osalta) ja 669 §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



10.11.2020

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 668 § (Poikkeamishakemus).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



10.11.2020

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



10.11.2020

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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

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

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

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



10.11.2020

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 670 ja 671 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



10.11.2020

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;



10.11.2020

4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783



10.11.2020

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



10.11.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Amanda Pasanen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.11.2020.