



§ 684

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksestä 11.9.2023 (55 §) koskien alueiden vuokraamista ja vuokrausten muuttamista

HEL 2023-011126 T 10 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksestä 11.9.2023 (55 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.10.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 3.10.2023
- 3 Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 11.9.2023 (55 §)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on 11.9.2023 (55 §) päättänyt vuokrata 1.10.2023 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle yhteensä noin 44 469 neliömetrin suuruisen vesialueen kiinteistöistä 91-432-5-2, 91-13-9903-100, 91-13-9909-100 ja 91-20-9909-100 vesiurheilutoimintaa varten. Lisäksi toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata 1.10.2023 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle noin 1 258 neliömetrin suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 91-432-5-2 ja noin 7 112 neliömetrin suuruisen alueen kiinteistöistä 91-432-5-2.

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti myös muuttaa 1.10.2023 alkaen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle vuokratun alueen vuokrausta Y3113-2 siten, että alueen uusi pinta-ala on 78 762 neliömetriä entisen 79 317 neliömetrin asemasta, ja vuokrausta Y3113-6 siten, että alueen uusi pinta-ala on 13 312 neliömetriä entisen 14 151 neliömetrin asemasta. Samalla kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle vuokratun vesialueen vuokraus Y3120-17 merkittiin päättymään 30.9.2023.

Päätöksen perustelujen mukaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on pyytänyt päätösehdotuksessa mainittujen vuokrauskohteiden vuokrausta ja vuokrausten muuttamista esitetyllä tavalla. Vuokra-alueiden vuokrauksia muutettiin, koska alueelle on suunnitella vesipuisto. Vuokrauksessa on noudatettu liikuntavirastolle tehtyjen sisäisten vuokrausten yleisiä periaatteita kiinteistölautakunnan päätöksen 2.5.2013 (225 §) mukaisesti.

(Vuokraustunnukset Y3113-16, Y3113-17, Y3113-2, Y3113-6, Y3120-17 ja Y3120-18)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muutosta toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätökseen 11.9.2023 (55 §).

Oikaisuvaatimuksensa perusteluissa oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kyse ei olisi kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (15.5.2018 (247 §), hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohdat) mukaisesta tiimipäällikön toimivallassa olevasta sopimusehtojen vähäisestä muutoksesta tai lisäyksestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Helsingin kaupunki haki 1.6.2021 kumppaneita merellisille saunapaikoille Tarvoon, Seurasaa-reen ja Hietaniemeen. Ilmoituksen mukaan yleiseen käyttöön tulevien saunojen yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila- ja ravintola-toimintaa. Hietaniemen kohteen todetaan sijaitsevan maisemallisesti herkässä ympäristössä johtuen Hietaniemen hautausmaan ja Lapinlahden sairaala-alueen läheisyydestä. Alue on myös linnustollisesti ar-



vokas. Lähellä sijaitsevat uimaranta ja vesipuisto, joiden palveluja sauna täydentää. Arviointiryhmän perustelumuioston mukaisesti kahdesta hakijasta (Sauna Finland Holding Oy ja Laguuni/Hietaniemen Telakka) päätettiin valita Laguuni (Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy). Kysymys oli kahvila- ja ravintolatoiminnasta sekä saunasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan alueella on Wakespot-yrityksen vuonna 2013 perustama yhden vaijerin wakeboard, SUP-lautoja ja kannotteja. Toiminta on pienimuotoista eikä se ole aiheuttanut ääntä, häiriötä tai merkittävää liikennettä. Toiminta ei ole myöskään peittänyt merellistä maisemaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Wakespot myi toimintansa edellä mainitulle Laguunille vuonna 2020. Laguunilla on Keilaniemessä oman ilmoituksensa mukaan jättimäinen vesipuisto ja mm. kaksi wake-rataa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Laguunin sinisistä muovipalikoista rakennettu suosittu vesipuisto sopii Keilaniemen rakennettuun rantaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoituksensa mukaan soittanut yritykseen ja tiedustellut suunnitelmia Hietaniemessä, koska toiminta eroaa merkittävästi kaupungin etsimästä saunakumppanuudesta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yrityksestä ei kerrottu suunnitelmia, mutta kerrottiin tavoitteeksi saada käyttöön laaja vesialue. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jatkosuunnitelma on ilmeisesti tiedossa myös kaupungilla, mutta avoimuus ja vaikutusten arviointi puuttuvat.

Alue on merkitty yleiskaavassa (2016) virkistys- ja viheralueeksi sekä uimaranta-alueeksi (VV). Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että vuonna 2022 varausehdoissa kuvataan alueen kuuluvan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja saunapaikan avautuvan itä- ja kaakkoispuoleltaan Lapinlahden yli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY, Hietaniemen hautausmaat ja Lapinlahden sairaala-alue). Luokitus tulee varausehtojen mukaan huomioida hankkeen suunnittelussa. Lisäksi varausehdoissa korostetaan alueen maisemallista herkkyyttä ja todetaan alueen olevan linnustollisesti arvokas, mikä saattaa vaikuttaa veteen tai vesialueelle ulottuvien rakenteiden (rakennusten tai laituri) toteuttamisedellytyksiin mm. ruoppauksen sallittavuuden osalta. Varausehdoissa mainitaan myös mahdolliset selvitykset aluehallintovirastosta. Oikaisuvaatimuksen tekijä korostaa edellä mainittujen edellytysten koskevan kahvila- ja ravintolarakennusta sekä saunaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuonna 2023 päätetään kuitenkin laajojen vesialueiden vuokrauksesta em. alueelta ilman julkista keskustelua ja ympäristövaikutusten arviointia täysin aiemmasta päätöksestä ja mainituista huomioista eroavaan toimintaan. Kysymyksessä on rantavyöhyke, joka alkaa Lapinlahdesta ja jatkuu lähes luonnontilassa Seurasaareen. Päätöksen kohteena oleva



ranta on lukuisten vesilintujen, kuten esimerkiksi joutsenten, pesintä- ja elintilaa.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä nro 1.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksen 11.9.2023 (55 §) mukaiset vuokra-alueet on asemakaavassa osoitettu mm. uimaranta-alueeksi ja vesialueeksi. Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu virkistys- ja viheralueeksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kyse ei olisi kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätöksen (15.5.2018 (247 §), hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohdat) mukaisesta tiimipäällikön toimivallassa olevasta sopimusehtojen vähäisestä muutoksesta tai lisäyksestä.

Kiinteistölautakunta on 2.5.2013 (asia 9) päättänyt vuokrata uudella maanvuokrasopimuksella liikuntavirastolle sisäisten vuokrausten periaatteilla päätöksen liitteen mukaisia lukuisia ja erittäin laajoja maa- ja vesialueita eri puolilta kaupunkia ja sen ulkopuolelta 1.1.2014 - 31.12.2043 väliseksi ajaksi päätöksestä ilmenevin ehdoin. Ennen kaupungin organisaatiouudistusta vuonna 2017 kiinteistölautakunta oli siirtänyt viranhaltijoille toimivaltaansa päättää tekemiensä maanvuokrasopimusten, kiinteistöjen ja rakennusten kauppakirjojen, muiden kiinteistöihin liittyvien sopimusten sekä varauspäätösten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (247 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle ja yritystontit-tiimin päällikölle. Kaupunkiympäristölautakunta päätti vielä 4.4.2023 (196 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle. Toimintasääntömuutoksen seurauksena yritystontit-tiimin päällikön nimike on lakannut olemasta voimassa 1.4.2023 ja organisaatiorakenteen muutoksen vuoksi päivitettiin kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (247 §) tekemää päätöstä toimivallan siirtämisestä siten, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit-tiimin pääl-



likön nimike muutettiin toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päälliköksi. Muilta osin ei muutettu aikaisemman toimivaltapäätöksen sisältöä.

Toimivallan siirron tarkoituksena on, että päätöksenteko tapahtuu hallinnollisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisella tasolla. Toimivallan siirtopäätös vastaa toimielinten ja viranhaltijoiden nykyistä ja ennen kaupungin organisaatiouudistusta voimassa ollutta toimivaltajakoa, joka on todettu toimivaksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Edellä mainittu on tärkeää asioiden sujuvan ja mahdollisimman viiveettömän hoitamisen kannalta. Toimivallan siirtopäätöksen perusteella on tavanomaisesti tehty päätöksiä esimerkiksi vuokra-alueiden muutoksista. Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksessä 11.9.2023 (55 §) on ollut kyse vähäisistä pinta-alamuutoksista kaupungin sisäisissä hallinta-alueissa. Päätöksellä on siten päätetty sopimusehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä eikä toimivaltaa ole ylitetty. Todettakoon, että toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään sopimusehtojen muutosten lisäksi myös alueiden vuokrauksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Helsingin kaupunki haki Hietaniemeen kumppaneita merelliselle saunapaikalle, ja hakumenettelyn mukaan yleiseen käyttöön tulevan saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila- ja ravintolatoimintaa. Hakumenettelyssä valituksi tuli Vesiurheilukeskus Laguuni Oy. Alueen varausehdoissa koskien kahvila- ja ravintolarakennusta sekä saunaa kuvataan saunapaikan avautuvan itä- ja kaakkoispuoleltaan Lapinlahden yli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin Hietaniemen hautausmaat ja Lapinlahden sairaala-alue (RKY), mikä tulee varausehtojen mukaan huomioida hankkeen suunnittelussa. Lisäksi varausehdoissa korostetaan alueen maisemallista herkkyyttä ja todetaan alueen olevan linnustollisesti arvokas, mikä saattaa vaikuttaa veteen tai vesialueelle ulottuvien rakenteiden toteuttamisedellytyksiin. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että nyt muutoksenhaun kohteena olevalla päätöksellä päätetään mainitulta alueelta laajojen vesialueiden vuokrauksesta ilman julkista keskustelua ja ympäristövaikutusten arviointia aiemmasta päätöksestä sekä edellä kuvatuista huomioista eroavaan toimintaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä korostaa, että kysymyksessä on rantavyöhyke, joka alkaa Lapinlahdesta ja jatkuu lähes luonnontilassa Seurasaareen. Ranta on lukuisten vesilintujen pesintä- ja elintilaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jatkosuunnitelma olisi ilmeisesti tiedossa myös kaupungilla, mutta avoimuus ja vaikutusten arviointi puuttuvat.

Edellä esitettyyn on todettava, että muutoksenhaun kohteena olevassa päätöksessä on kyse kaupungin sisäisestä vuokrauksesta. Päätöksellä on päätetty siinä yksilöityjen alueiden vuokraamisesta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle. Helsingin kaupungin hallintosäännön 2 luvun



14 §:n mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on toimialalautakunta, joka huolehtii kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan mukaisista tehtävistä. Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia maa-alueita enintään 20 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin.

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö ei ole 11.9.2023 (55 §) tehnyt päätöstä alueiden vuokraamisesta kaupungin ulkopuoliselle taholle. Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksellä ei ole vaikutuksia myöskään esimerkiksi alueen rakentamiseen eikä käyttöön.

Sen sijaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 15.6.2021 (85 §) päättänyt Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) ja Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan noin 22 000 neliömetrin suuruisen vesialueen sekä Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan noin 1 015 neliömetrin suuruisen maa-alueen vuokraamisesta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle. Alueet on vuokrattu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle vesiurheilutoimintaa varten kiinteistölautakunnan vuonna 2013 ja kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijan vuonna 2021 tekemillä sisäisillä vuokrauspäätöksillä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätöksen 15.6.2021 (85 §) mukainen vuokra-alue sijaitsee samalla alueella, kuin toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätöksen 11.9.2023 (55 §) mukaiset alueet. Muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen mukaisia alueita on siten jo vuokrattu kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan toimesta Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle vesiliikuntatoimintaa varten.

Nyt muutoksenhaun kohteena olevan toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön tekemän sisäistä vuokrausta koskevan päätöksen osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta tai sen määräämä viranhaltija tekee asiassa päätökset koskien sitä, vuokrataanko alue kaupungin ulkopuoliselle taholle vesiurheilutarkoitukseen tai vastaavaan toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta tai sen määräämä viranhaltija päättää myös vuokrauksessa noudatettavista ehdoista. Selvyyden vuoksi todetaan, että hankkeen toteuttaja vastaa aina kaikista toimintansa vaatimien lupien ja selvitysten hankkimisesta sekä niiden ehtojen noudattamisesta.

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön kaupungin sisäisellä vuokrauspäätöksellä 11.9.2023 (55 §) ei ole ratkaistu eikä tehty päätöksiä koskien myöskään saunapaikkaa Hietaniemessä. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 13.6.2022 (24 §) varata päätöksen liitekartan mukaisen noin 1 000 neliömetrin suuruisen alueen Hietaniemessä Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle saunahankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Saunapaikka on tarkoitettu yleisessä käytössä.



tössä olevan saunan rakentamiseen ja saunan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös kahvila- ja ravintolatoimintaa. Toteutuksen tulee huomioida alueen muut toimijat ja virkistyskäyttö. Hietaniemen saunapaikan erityisten varausehtojen mukaan toiminta tulee suunnitella siten, että rannan yleinen käyttö on edelleen mahdollista ja että se tukee läheisyydessä olevan vesiuurheilukeskuksen toimintaa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti 9.10.2023 (68 §) vuokrata Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa sijaitsevista kiinteistöistä 91-13-9909-100, 91-13-9903-100, 91-13-9901-100 ja 91-432-5-2 päätöksen karttaliitteen mukaisen yhteensä noin 2 306 neliömetrin suuruisen alueen Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy:lle sauna-/ravintolahankkeen poikkeamisluvan ja rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2023 - 30.4.2024. Mainitusta päätöksestä ei ole tehty oikaisuvaatimusta.

Nyt käsiteltävänä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheita asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin. Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheita edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Muutoksenhakuoikeus ja oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt kunnan jäsen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Päätös 11.9.2023 (55 §) on asetettu nähtäville 11.9.2023. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 2.10.2023 ja se on saapunut määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



12.12.2023

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.10.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 3.10.2023
- 3 Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 11.9.2023 (55 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 1
- 2 Oikaisuvaatimus 2

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit