



## § 655

### Oikaisuvaatimukset koskien Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimusten irtisanomista

HEL 2020-011233 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kimmo Kuisma. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Atte Kaleva: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### 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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

A

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

B

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

C

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

D

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

E

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

F



03.11.2020

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohdat A-K).

G

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohdat A-K).

H

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohdat J, S0138-334).

I

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohta K, S0138-335).

J

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohta A, S0138-329).

K

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (päätöskohta F, S0138-324 ja S0138-328).

L



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

M

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

N

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

O

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

P

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

Q

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Kanair Malmi Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun yritystonttitiimin päällikön päätöstä 31.12.2019 (140 §) irtisanoa Malmin entisen lentokenttäalueen maanvuokrasopimus nro 23677 (päättöskohta 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 voimassa olevia kolmen (3) kuukauden irtisanomisajoin. Irtisanomiset on tehty, koska kaupunki tarvitsee alueet omaan hallintaansa ja käyttöönsä.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti, Päätöskohdat A-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 hal-



lintolain 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 levähdyspaikoille. 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. Viranomaisella on velvollisuus kuulla asianosaisia ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Malmin lentokenttäyhdistys ry:tä ei ole kuultu ennen lopullisen päätöksen tekemistä. Päätöksen yhteydessä ei ole kuultu myöskään muita alueen toimijoita, joihin päätöksellä on vähäistä suurempi välillinen vaikutus. Päätöksen yhteydessä on pyydetty lausunnot 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 veloitetaan 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 yksityisten omistajien perustuslain takaamaa omaisuuden suojaa, ja asiassa olisi kohtuullista ostaa myös yksityisessä omistuksessa olevat rakennukset. Lisäksi Malmin lentoaseman ystävät ry tuo esiin, että alueelle on ehdotettu YVA-menettelyä sekä uhanalaisten lajien merkitsemistä ja että lentokentän sulkeminen edellyttää YVA-menettelyn noudattamista. 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 eduskunta on edellyttänyt, että korvaavat toimet ratkaistaan ja siviili-ilmailu siirretään muille kentille ennen päätöksen toimeenpanoa. Maanvuokralaiset tarvitsevat aluetta yhä jatkuvan ilmailun tarpeisiin, eikä sopimuksia olisi tullut irtisanoa ennen kaavoituspäätösten tekemistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä päätöskohdassa D on oikaisuvaatimuksessaan vedonnut edellä todettuun herkistä lintulajeista, viheryökkösestä, kentän viheralueiden vahingoittamisesta ja ehdotetusta YVA-menettelystä sekä julkisen omistajan hallin ostamisesta tilanteessa, jossa yksityisiä omistajia veloitetaan oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastaisesti purkamaan omaisuutensa. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on todennut, että keskeytyksettä jatkunut lentotoiminta, alueen kehittäminen ja hoito ovat aikaansaaneet vaikuttavan kulttuurimaiseman. Terminaali ja hangaari kuuluvat Helsingin vuoden 1940 olympialaisia varten pystytettyjen rakennusten kokonaisuuteen. Museovirasto on luokitellut Malmin lentokentän valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriperintökohteeksi ja lentokenttä on listattu World Monument Fundin uhanalaisten kulttuuriym-



päristöjen 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 (päättökohta G) ja De Motu Watches vaativat oikaisua maanvuokrasopimusten irtisanomista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksissa esitetään, että kaupungin tulisi kumota päätös seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

Päättökohdan 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 päättynyt 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 purkamisen ja vuokra-alueen ennallistaminen aiheuttavat kohtuuttomia kustannuksia vuokralaisille eikä purkamisen 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 näyttäisivät 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 järjestyksessä, päätös ei ole tarkoituksenmukainen, sitä ei ole perusteltu asianmukaisesti ja selvittämisvelvollisuus 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 voimassaoloaika. Riita-asian yhteydessä kaupungin turvaamistoimihakemus on hylätty ja alue on jäänyt yhdistyksen hallintaan. Käräjäoikeuden turvaamistoimiasia esittämässä 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 pitämässä 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 huomioituiksi, 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 viranomaisen on ilmoittanut tehneensä päätöksen asian lopputuloksesta ennen asianosaisen 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 kesävirkistyskäyttöä 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 (pätöskohda 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 käräjäoikeuteen 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 päätöstä 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.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomai-sen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaati-mus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asian-omaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jon-ka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Päätöskohtien H-Q oikaisuvaati-mukset on tehnyt asianosainen. Päätöskohtien A-G oikaisuvaatimukset on tehnyt kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän ku-luessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan pää-



töksen tiedoksiintoon 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.

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	Yritystonttiin 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

## Tiedoksi

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