



**§ 81**

**Oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan yritysvuokrausyksikön päällikön päätöksestä koskien Malmin lentokentän lentokonehallista tehtyjen vuokratarjousten hylkäämistä**

HEL 2017-007258 T 10 01 03

**Päätös**

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on päätöksellään 20.6.2017 (13 §) päättänyt hylätä BF-Lento Oy:n ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tekemät vuokratarjoukset Malmin lentokenttäalueella sijaitsevan lentokonehallin, ns. vanhan hangaarin vuokraamiseksi.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että viranhaltijan päätös kumotaan virheellisenä ja että voimassa olevia vuokrasopimuksia jatketaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen keskeytyksettä.

Vaatimuksen perusteluina esitetään seuraavat kohdat:

1. Päätös sisältää joko lainvastaisesti päätettyä tietoa tai perätöntä tietoa siltä osin, kun päätöksen perusteluissa todetaan, että "kaupunki on päättänyt käyttää hallia ja sen edustan entistä lentokoneiden säilytysaluetta erilaisten tapahtumien ja järjestämiseen mainitusta ajankohdasta lukien".
2. Päätös sisältää perätöntä tietoa siltä osin, kun siinä todetaan, että hallin vuokraamattomuus on tarpeen yleisöturvallisuuden vuoksi.
3. Päätös on voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan vastainen.
4. Päätös on hallintolain hyvän hallinnon perusteiden vastainen.
5. Tarjoajien yhdenvertainen kohtelu ei ole toteutunut kuntalain ja hallintolain mukaisesti.



12.09.2017

6. Helsingin kaupungin päätös vuokrata Patrian hallitila vain yhdelle toimijalle ja jättää vanha halli samassa yhteydessä vuokraamatta, johtaa kilpailulain vastaisen alueellisen yksinoikeuden ja siten alueellisen määräävän markkina-aseman syntyymiseen sekä lentokonehuoltoon sopivien tilojen vuokrauksen että lentokonekoulutuspalveluiden osalta. Päätös on lisäksi omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun kehittymistä.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä kehottaa käsittelemään oikaisuvaatimuksen viipymättä, jotta viranhaltijan virheellisestä ja lain vastaisesta päätöksestä ei aiheudu hakijoille toiminnan keskeytystä

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on päätöksellään 20.6.2017 (13 §) päättänyt hylätä BF-Lento Oy:n ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tekemät vuokratarkoukset Malmin lentokenttäalueella sijaitsevan lentokonehallin, ns. vanhan hangaarin vuokraamiseksi.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että viranhaltijan päätös 1. kumotaan, 2. vuokratarkoukset hyväksytään määräaikaisina 1.9.2017 – 31.12.2019 tai toistaiseksi voimassa olevina tai 3. asia palautetaan takaisin valmisteluun.

Vaatimuksen perusteluina esitetään seuraavat kohdat:

1. Päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä.
2. Hallin rakenteet ovat vaarassa vahingoittua, jos halli jää ilman asemakaavan mukaista käyttöä talveksi 2017 - 2018.
3. Tapahtumakäyttö hallin edustalla ja hallissa ei ole este hallin käytön jatkamiselle lainvoimaisen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa.
4. Sopimuksia tai päätöksiä tulevasta tapahtumakäytöstä tai muista vuokralaisista ei ole 1.9.2017 jälkeiselle ajalle.
5. Kuntalaisten etu ja mielipide puoltaa hangaarin vuokraamista nykyisille vuokralaisille.



C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä BF-Lento Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on päätöksellään 20.6.2017 (13 §) päättänyt hylätä BF-Lento Oy:n ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tekemät vuokratarjoukset Malmin lentokenttäalueella sijaitsevan lentokonehallin, ns. vanhan hangaarin vuokraamiseksi.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että viranhaltijan päätös kumotaan virheellisenä ja että lentokonehallin vuokrasopimusta jatketaan vuokratarjouksesta ilmenevin ehdoin.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina esitetään seuraavat kohdat:

1. Päätöksessä vuokratarjouksen hylkäämistä perustellaan sillä, että olisi olemassa päätös, jossa lentokonehalli ja sen edusta otettaisiin jatkossa tapahtumakäyttöön sekä yleisöturvallisuudella. Molemmat väittämät ovat perättömiä.
2. Päätös on myös omiaan heikentämään alueen kulttuuriympäristöarvoja ja selvässä ristiriidassa RKY-merkinnän kanssa.
3. Päätös on myös ristiriidassa perustuslain kanssa ja Helsingin kaupungin teettämän ympäristöhistoriaselvityksen vastainen.

Vastaukset oikaisuvaatimuksissa (päättökohdat A – C) esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perustelut

Asian tausta

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on 20.6.2017 (§ 13) tekemällään päätöksellä päättänyt hylätä kaupungille tehdyt kaksi vuokratarjousta Malmin lentokenttäalueella sijaitsevasta lentokonehallista (jäljempänä ”hangaari”). Molemmat hylätyt vuokratarjoukset on tehty hangaarin vuokraamiseksi 1.9.2017 alkaen.

Hangaarin halliosa on ollut vuokrattuna kolmelle eri toimijalle lentokoneiden säilytykseen ja korjaukseen. Vuokrasopimukset olivat määräaikaisia ja päättyivät 31.8.2017.



Toisen hylätyn vuokratarjouksen teki BF-Lento Oy, jonka vuokrasopimus on hangaarin tilojen osalta päättynyt 31.8.2017. Toisen tarjouksen teki Malmin lentokenttäyhdistys ry, joka ei ole hangaarin nykyinen tai entinen vuokralainen, mutta toimii kentän valvomattoman lentopaikan operaattorina. BF-Lento Oy:n tarjous kohdistui ¼ hangaarirakennuksesta ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:n tarjous koko hangaarirakennukseen.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on käyttänyt sille kuuluvaa kaupungin toimivaltaa päättäessään 20.6.2017 (13 §) hylätä tehdyt kaksi tarjousta.

#### Päätösten perustelut

Vuokrasopimuksen solmimisessa on kysymys yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, josta kaupunki voi lähtökohtaisesti harkintansa mukaan päättää.

Oikeuskirjallisuudessa on lisäksi todettu, että kunnalla ei ole velvollisuutta ryhtyä yksityisoikeudelliseen oikeustoimeen yksittäisen tarjoajan kanssa silloin, kun kunta ei ole järjestänyt tarjouskilpailua. Tällaisesta tarjouksen hylkäämistä koskevasta päätöksestä ei myöskään tarjousentekijällä ole tällöin valitusoikeutta. (Harjula – Prättälä: Kuntalaki – Tausta ja tulkinnat 2015, s. 935)

Kiinteistölautakunta on 18.5.2017 (10 §) todennut kaupunginhallitukselle antamassaan Malmin lentokentän väliaikaiskäyttöä koskevassa lausunnossaan mm. seuraavaa:

”...kaupungilla on tarkoitus jo ennen varsinaisten alueen asuntorakentamistöiden aloittamista (arviolta vuosi 2020) tarjota ns. hangaarirakennusta ja sitä ympäröivää aluetta kaupunkilaisille suunnattuun monipuoliseen virkistys- ja tapahtumakäyttöön. Tapahtumakäytön vuokrausasioista vastaa Helsingin tukkutori.

Lentokoneiden säilytys- ja huoltotoimintaa hangaarirakennuksessa on mahdollista jatkaa syksyyn saakka, ja sen jälkeen asia täytyy järjestää toisin. Nykyisiä hallitilan vuokrasopimuksia jatketaan 31.8.2017 saakka, mikäli yrittäjät haluavat.

Tapahtumakäytön vuoksi lentokoneet joudutaan siirtämään pois hangaarirakennuksesta.”

Edellä mainitusta kiinteistölautakunnan lausunnosta käy ilmi, että kaupunki suunnittelee hangaariin ja sen edustalle virkistys- ja tapahtumakäyttöä 1.9.2017 lähtien, johon myös oikaisuvaatimuksen kohteena ole-



12.09.2017

van päätöksen perusteluissa on vedottu, kun tarjoukset on hylätty. Toimielimen antama lausunto ohjaa osaltaan kaupungin tulevaa toimintaa ja sisäistä työskentelyä, vaikka se ei voi itsessään vaikuttaa oikeudellisesti sitovalla tavalla hallinnon ulkopuolisten oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvuokraus-yksikön päällikkö on noudattanut kiinteistölautakunnan lausunnosta ilmenevää linjausta sekä kaupungin sisäisissä neuvotteluissa syntyneitä linjauksia, eli käyttänyt kaupungin harkintavaltaa päättäessään, ettei kaupunki vuokraa hangaaria tarjoajille koneiden säilytykseen ja korjaustoimintaan, koska se saattaisi vaarantaa yleisöturvallisuuden alueelle kaavaillun tapahtumakäytön lisääntyessä.

Edellä esitetyin perustein kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei sisällä lainvastaisesti päätettyä tai perätöntä tietoa. Tapauksessa ei ole itse asiaratkaisun kannalta merkitystä sillä, onko päätöksen perusteluihin kirjatulla sanalla ”pätös” tarkoitettu hallintopäätöstä vai hallinnon sisäistä linjausta, koska kumman tahansa ollessa kyseessä se ei olisi muuttanut päätöksen asiaratkaisua. Lisäksi todetaan, että kaupungin suunnitelmista ei yleensä tehdä hallintopäätöksiä. Valituskelpoinen päätös alueen tapahtumakäyttöä koskevassa asiassa tehdään vasta silloin, kun aluetta päätehtään vuokrata tällaiseen käyttöön. Päätöksen perustelut eivät yleensä sellaisenaan voi sisältää oikeudellisesti sitovaa ratkaisua, eikä tällaista päätöstä ole myöskään nyt oikaisuvaatimusten kohteena olevassa päätöksessä syntynyt.

Alueen laajamittainen tapahtumakäyttö ja -markkinointi on haastavaa tilojen ollessa lentokoneiden varastointikäytössä ja voi kaupungin arvion mukaan aiheuttaa vaaratilanteita. Tästä kaupunki on, alueen ja rakennusten vastuullisena omistajana, oikeutettu ja velvollinen tekemään oman riskiarvionsa. Se, että vaaratilanteita ei ole alueen nykyisellä tapahtumakäytön tasolla aiheutunut, ei ole pitävä peruste sille, etteikö niitä tulevaisuudessa voisi aiheutua, kun alueen tapahtumakäyttöä pyritään lisäämään. Alueen tapahtumakäytöllä pyritään edistämään kentän monipuolista virkistys- ja tapahtumakäyttöä kaikille kaupunkilaisille. Sen tavoitteena on myös saada alueelle mahdollisimman monenlaisia toimijoita ja omalta osaltaan edistää alueen tunnettavuutta.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä ei vuokrata hangaaria tapahtumakäyttöön, eikä asemakaava tai rakennuslupa myöskään voi velvoittaa kaupunkia solmimaan yksityisoikeudellista sopimusta tietyn toimijan kanssa.



12.09.2017

Kaupunki on edellä esitettyyn tarkoituksenmukaisuusharkintaansa perustuen päättänyt, että hangaaria ei vuokrata siitä tarjouksen tehneille. Kaupungin päätösharkintaa kuitenkin rajoittavat myös hallintolain 6 §:ssä säädetyt hyvän hallinnon oikeusperiaatteet, kuten tasapuolisen kohtelun periaate ja viranomaisten toimien puolueettomuus. Tasapuolisen kohtelun periaate tarkoittaa, ettei ketään samankaltaisissa asioissa ratkaisuja tehtäessä perusteettomasti aseteta muita huonompaan asemaan.

Edelleen todetaan, että kaupunki ei ollut järjestänyt hangaarirakennuksen osalta tarjouskilpailua eikä pyytänyt siitä vuokratarjouksia. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä olisi yhdenvertaisuus, tasapuolisuus ja puolueettomuus saattaneet vaarantua, mikäli kaupunki olisi hyväksynyt toisen tehdyistä vuokratarjouksista järjestämättä ensin vanhan hangaarin tiloista tarjouskilpailua tilojen kaikille kolmelle vuokralaiselle, joiden vuokrasopimus oli päättymässä, sekä mahdollisesti myös muille vastaaville toiminnanharjoittajille.

Kentän länsipuolella lähellä Malmin lentokenttäyhdistyksen vuokra-aluetta sijaitsee ns. Patria-halli, jota kaupunki tarjosi vuokralle hangaarin nykyisille vuokralaisille ja Malmin lentokenttäyhdistys ry:lle. Saapuneiden tarjousten perusteella kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden yritysvoimakas-yksikön päällikkö päätti 20.6.2017 (14 §) vuokrata Patria-hallin 1.9.2017 lukien siitä määräpäivään menneessä eniten tarjonneelle. Kaupunki on lisäksi neuvotellut eri toimijoiden kanssa maanvuokrauksesta kevytrakenteisen lentokonehallin sijoittamista varten lentäjien tarpeisiin. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo siten, että kaupunki on kohdellut kaikkia hangaarin vuokralaisia yhdenvertaisesti, tasapuolisesti ja puolueettomasti sekä Patria-hallin vuokrausta koskevassa päätöksessä (14 §) että oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa hangaarin vuokratarjousten hylkäämistä koskevassa päätöksessä (13 §).

Edellä esitettyjen seikkojen nojalla kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että \*\*\*\*\* ja BF-Lento Oy:n oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta viranhaltijan päätöstä olisi muutettava tai joiden johdosta päätös olisi kumottava.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä kaupunkiympäristön toimialajohtajan esityksen nro 15 kokouksen kolmantena asiana.

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



12.09.2017

Lautakunta toteaa hangaarirakennuksen soveltuvan hyvin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa, lentokoneiden säilytys- ja huoltotoimintaan, myös siinä tilanteessa, että hallin edustalla järjestetään sellaisia yleisötapahtumia, jotka ylittää sopivat aktiivisen lentotoiminnan yhteyteen. Lautakunta katsoo sen vuoksi, että tarkoituksenmukaisuusperusteella päätös on syytä valmistella uudelleen.

Lautakunta päättää palauttaa päätöksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelussa huomioidaan mahdollisuus käyttää hallia lentokoneiden säilytys- ja huoltotilana vuoden 2019 loppuun.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Atte Kalevan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 9

Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Ada Rosa Johanna Saarinen, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9 - 3 (1 poissa).

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies, puhelin: 310 36546  
laura.makituomas(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-



sen johdosta annettu päätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen 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 sekä päätöskohdan A että päätöskohdan B oikaisuvaatimukset on tehnyt kunnan jäsen ja päätöskohdan C oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

### Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tässä tapauksessa päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille eKirjeenä 22.6.2017 ja asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon 20.6.2017. Oikaisuvaatimukset on toimitettu kaupunkiympäristölautakunnalle säädetyssä määräajassa 5.7.2017 (päättöskohta A), 11.7.2017 (päättöskohta B) ja 12.7.2017 (päättöskohta C).

Oikaisuvaatimukset, vuokratarjoukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Laura Mäkituomas, lakimies, puhelin: 310 36546  
laura.makituomas(a)hel.fi

## Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus päätös kohta A
- 2 Oikaisuvaatimus päätös kohta B
- 3 Oikaisuvaatimus päätös kohta C
- 4 Hangaari\_vuokratarjous\_BF-Lento
- 5 Hangaari\_vuokratarjous\_yhdistys
- 6 Kiinteistolautakunnan\_lausunto\_18.5.2017\_264

## Muutoksenhaku





---

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.09.2017 § 77

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Yritysvuokraus Yksikön päällikkö 20.06.2017 § 13