

Helsingin kaupunki

Kirjaamo

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

PL 10

00099 Helsingin Kaupunki

Sähköpostitse: helsinki.kirjaamo@hel.fi

LAUSUMA KUULEMISPYYNNÖN JOHDOSTA

MAANVUOKRASOPIMUKSIA KOSKEVASSA ASIASSA, HEL 2019-010374

Maanvuokralainen,
lausuman antaja

Nor-Maali Holding Oy
Vanhatie 20
15240 Lahti

(jäljempänä ”Vuokralainen”)

Yhteyshenkilö

Karl-Henrik Kvikant
Puh. 0400-316 891
Sähköposti: kh@nor-maali.fi

1 KUULEMISPYYNTÖ

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala (jäljempänä ”Helsingin kaupunki”) on 7.10.2019 päivätyllä kuulemispyynnöllään asiassa HEL 2019-010374 pyytänyt Malmin lentokenttäalueen maanvuokralaisia esittämään mielipiteensä maanvuokrasopimukseen ja niiden päättämiseen liittyen.

Helsingin kaupunki toteaa kuulemispyynnössään, että Helsingin kaupungilla on tarkoitus irtisanoa Vuokralaisen maanvuokrasopimus sopimusehtojen mukaisesti perusteena vuokra-alueen ottaminen Helsingin kaupungin omaan hallintaan ja käyttöön.

Lausumme asian johdosta kohteliaimmin seuraavaa:

2 MAANVUOKRASOPIMUKSET

Vuokralainen on vuokrannut vuokra-alueen alkujaan Suomen Valtion ja/tai Finavia Oyj:n kanssa solmimillaan vuokrasopimuksilla. Vuokrasopimukset on solmittu aina useammaksi vuodeksi kerrallaan ja kaikkiaan vuokra aika on ollut yli kymmenen vuotta. Vuokraoikeutensa nojalla vuokralaisen on sallittu rakentaa vuokra-alueelle hallirakennus.

Helsingin kaupungin otettua Helsinki-Malmin lentokenttäalueet hallintaansa vuokrasopimus on siirtynyt Finavia Oyj:ltä Helsingin kaupungille niin, että kaupunki on vuokrasopimuksen vuokranantaja. Helsingin kaupungille siirtynyt määräaikainen vuokrasopimus on päättynyt 31.10.2017.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen Helsingin kaupunki on solminut Vuokralaisen kanssa uuden toistaiseksi voimassaolevan sopimuksen käytännössä Helsingin kaupungin yksipuolisesti sanelemin ehdoin. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 3 kuukautta. Helsingin kaupunki on edellyttänyt vuokrasopimukseen kattavia ehtoja muun muassa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja jätteiden poistamista koskien.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Vuokralainen pitää vuokra-alueella konehallia, jossa säilytetään useita lentokelpoisia lentokoneita. Suomen sääoloissa lentokoneen lentokelpoisuuden säilyttämisen kannalta lentokoneen varastoinnilla sateilta ja tuulelta suojattuna on olennainen merkitys. Lentokoneista muutama on vuokralaisen itsensä omistamia, mutta valtaosa lentokoneista on muiden lentokoneharrastajien lentokoneita, joille Vuokralainen on alivuokrannut varastopaikan konehallista.

Vuokra-alueen käyttö on liittynyt olennaisesti vuokra-alueen yhteydessä olevaan Helsinki-Malmin lentokenttään ja lentokentällä harjoitettavaan lentotoimintaan, mutta vuokra-alueella on myös itsenäistä käyttöä varastointitarkoituksessa. Lentokoneiden lisäksi vuokra-alueella on säilytetty muun muassa lentokoneiden ja itse vuokra-alueen ylläpitoon liittyviä varaosia, työkaluja ja kalustoa. Edellytetäänhän Vuokralaiselta maanvuokrasopimuksessa muun muassa vuokra-alueen ja sinne johtavien kulkuväylien puhtaanapitoa.

Vuokra-alueella on itsenäistä ja Helsinki-Malmin lentokentällä harjoitettavasta lentotoiminnasta riippumatonta käyttöä myös vuokra-alueella sijaitsevan lentokonehallin ja sen rakenteiden säilyttämisessä.

Vuokralaisella on vuokra-alueelle jo nykyisellään paljon lentotoiminnasta riippumatonta käyttöä. Vaikka Vuokralainen vakaasti ja ensisijaisesti toivookin, että lentotoiminta Helsinki-Malmin lentokentällä voi jatkua vielä 31.12.2019 jälkeenkin, Vuokralaisella merkittävää käyttöä vuokra-alueelle myös tilanteessa, jossa lentotoiminta päättyy. Myös lentokoneiden säilyttämistä vuokra-alueella on mahdollista jatkaa. Osa vuokra-alueella säilytettävistä lentokoneista on purettavissa osiin ja siirrettävissä maateitse uuteen säilytyspaikkaan sen jälkeen, kun uusi säilytyspaikka on tiedossa ja käytettävissä.

Vuokralainen on halukas jatkamaan vuokrasopimuksen voimassaoloa riippumatta lentotoiminnan jatkumisesta Helsinki-Malmin Lentokentällä.

4 HELSINGIN KAUPUNGIN OMA KÄYTTÖ VUOKRA-ALUEELLE

Helsingin kaupunki toteaa kuulemispyynnössään harkitsemansa irtisanomisen perusteena sitä, että Helsingin kaupunki ottaa vuokra-alueen omaan hallintansa ja käyttönsä.

Edellä todetuin tavoin Vuokralaisella on osoittaa vuokra-alueelle merkittävää käyttöä myös jatkossa ja lentotoiminnasta riippumatta. Sitä vastoin Vuokralaisen tiedossa ei ole, että Helsingin kaupungilla olisi vuokra-alueelle mitään tiedossa olevaa käyttöä ainakaan vielä useaan vuoteen. Ensimmäiset Helsinki-Malmin lentokenttäalueen asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi vasta usean vuoden päästä eivätkä ne kohdistu vuokra-alueeseen. Vuokrasopimuksen

voimassaolon jatkaminen ei estä tai rajoita minkään Helsingin kaupungin suunnitteleman ja tiedossa olevan toimenpiteen suorittamista. Tosiasiallisesti kaupungilla ei ole vuokra-alueelle käyttöä.

Huomionarvoista asiassa on myös se, että Helsinki-Malmin lentokenttäalueella on voimassa koko aluetta koskeva Uudenmaan ELY-keskuksen määräämä vaarantamiskiello. Myös vuokra-alue kuuluu vaarantamiskiellon piiriin. Vaarantamiskiellosta seuraa, että kaikki kohteen arvoa vaarantavat toimenpiteet, kuten rakennusten purkaminen on alueella kielletty. Tästäkään seikasta johtuen Helsingin kaupungilla ei voi olla vuokra-alueelle mitään käyttöä.

Vuokra-sopimuksen irtisanomisesta ei ole Helsingin kaupungille mitään hyötyä, eikä sillä ole omaa käyttöä vuokra-alueelle. Päinvastoin irtisanomisesta olisi Helsingin kaupungille haittaa, kun se ei saisi vuokra-alueesta enää vuokratuloa, Vuokralainen ei huolehtisi vuokra-alueesta ja kulkuväylistä ja vuokra-alue jäisi joutomaaksi.

Samalla irtisanomisesta aiheutuisi Vuokralaiselle välitöntä vahinkoa tarkemmin kohdassa 5 todettavin tavoin.

5 VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISEN SEURAUKSET JA KUSTANNUKSET

Edellä todetusti yksi vuokra-alueen käyttötarkoituksista on lentokoneiden säilyttäminen. Vuokralaisen vakaana ja ensisijaisena toiveena on lentotoiminnan jatkuminen Helsinki-Malmin lentokentällä vielä 31.12.2019 jälkeenkin. Vuokralainen ei kuitenkaan tässä asiassa ota nyt esitettävää laajemmin kantaa lentotoiminnan jatkumiseen. Esitettävät kannanotot liittyvät olennaisesti vuokra-alueella koskevaan vuokrasopimukseen, sen voimassaolon jatkamiseen ja vastaavasti vuokrasopimuksen irtisanomisesta aiheutuvaan vahinkoon.

Todetusti lentokoneiden lentokelpoisuuden ylläpitämisen kannalta ensiarvoisen tärkeää on lentokoneiden varastointi säältä suojattuna. Tämä siitä riippumatta lennetäänkö lentokoneella usein vai harvemmin. Vuokra-alueella säilytettävien lentokoneiden yhteisarvo on useita satoja tuhansia euroja. Mikäli lentokoneita joudutaan varastoimaan ulkona putoaa niiden arvo ja lentokelpoisuus nopeasti.

Lentokoneiden varastointi on mahdollista käytännössä ainoastaan tarkoitusta varten rakennetuissa konehalleissa, joita on käytännössä yksinomaan lentokenttien yhteydessä. Tällä hetkellä tilanne pääkaupunkiseudulla sen kehyskunnissa on kuitenkin se, että vapaana olevia lentokonehalleja ei ole. Olemassa oleville lentokentille ei ole myöskään mahdollista rakentaa tai siirtää vuokra-alueella olevia tai vastaavia konehalleja (Nummela, Kiikala, Hyvinkää). Vuokralainen on nimenomaisesti selvittänyt asiaa viranomaisilta ja lentokentän ylläpitäjiltä.

Myöskään olemassa olevat lentokentät ja erityisesti niiden ympäristöluvista seuraavat rajoitukset eivät mahdollista vuokra-alueella varastoitavien lentokoneiden lentotoimintaa, eikä lentokoneita ole käytännössä mahdollista sijoittaa sinne edes taivasalle.

Näin ollen, mikäli vuokrasopimus irtisanottaisiin, ei vuokra-alueella oleville lentokoneille ole varastointipaikkaa ja lentokoneet jouduttaisiin todennäköisesti siirtämään taivasalle paikkaan, jossa niitä ei ole tosiasiallista mahdollisuutta käyttää.

Lentokoneiden arvonlaskusta aiheutuisi Vuokralaiselle ja muille lentokoneenomistajille huomattavaa taloudellista vahinkoa.

Niin Suomen hallitus päättäessään Helsinki-Malmin lentokenttäalueen luovuttamisesta Helsingin kaupungille ja eduskunta käsitellessään ns. Lex Malmi - lakialoitetta ovat edellyttäneet, että lentotoiminnan lakkauttaminen Helsinki-Malmin lentokenttäalueella voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun siviili-ilmailu on siirretty korvaavalle kentälle. Korvaavalla kentällä tarkoitetaan mm. hyvien yhteyksien ja etäisyyksien päässä olevaa lentokenttää. Lisäksi lentotoiminnan toiminnallinen jatkaminen korvaavalla kentällä tulee olla luonnollisesti mahdollista. Tällä hetkellä mitään tällaista korvaavaa kenttää ei ole olemassa tai tiedossa. Mainitut Nummelan, Kiikalan ja Hyvinkään lentokentät eivät täytä korvaavan kentän edellytyksiä.

Ainoa Vuokralaisen tiedossa oleva lentokenttä, jonne vuokra-alueella sijaitsevat konehallit voisi edes teoriassa olla mahdollista siirtää on suunniteltu Mäntsälä AERO -lentokenttähanke. Kyseinen lentokenttähanke on kuitenkin vasta suunnitelma-asteella ja sekään ei täysin täytä korvaavan lentokentän edellytyksiä. Lentotoiminta Mäntsälä AERO lentokentällä voisi alkaa aikaisimmillaankin noin kahden vuoden kuluttua. Vuokra-alueen vuokrasopimusta tulee jatkaa vähintäänkin tuohon saakka.

Mikäli Helsingin kaupunki irtisanoo vuokrasopimuksen ennen kuin on olemassa Helsinki-Malmin korvaavaa tai edes muuta lentokenttää Vuokralaiselle aiheutuu välittömiä taloudellisia menetyksiä myös vuokra-alueella sijaitsevan lentokonehallin purkamisesta, säilyttämisestä ja arvonalentumisesta. Lentokonehallilla teknistä käyttöikää vielä useita vuosia. Mikäli hallia ei voida välittömästi pystyttää uuteen paikkaan ja hallirakenteita ei saada sääsuojaan, alenee hallin käyttöikä ja arvo nopeasti.

6 LENTOTOIMINNAN JATKAMINEN HELSINKI-MALMIN LENTOKENTÄLLÄ

Vuokralainen kummeksuu Helsingin kaupungin kiirettä maanvuokrasopimuksen irtisanomiseen liittyen. Maanvuokrasopimuksessa sovittu irtisanomisaika on kolme kuukautta. Vuokralainen on sitoutunut noudattamaan irtisanomisaikaa ja tyhjentämään vuokra-alueen irtisanomisajan kuluessa, mikäli vuokrasopimus aikanaan irtisanotaan. Helsingin kaupungin tiedossa ei ole tosiasiallista käyttöä vuokra-alueelle vielä useaan vuoteen. Tätä käyttöä rajoittaa osaltaan jo ELY-keskuksen asettama vaarantamiskielto. Vuokralainen pyytää Helsingin kaupunkia lykkäämään maanvuokrasopimuksen irtisanomista ja harkitsemaan asiaa uudestaan vasta sen jälkeen, kun Helsingin kaupungilla on tiedossa tosiasiallista käyttöä vuokra-alueelle välittömästi vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Lisäksi harkitessa maanvuokrasopimuksen irtisanomista tulee huomioida myös lentotoiminnan jatkumista Helsinki-Malmin lentokentällä koskevan asian käsittely. Maanvuokrasopimusta ei saa missään olosuhteissa irtisanoa ennen kuin lentotoiminta Helsinki-Malmin lentokentällä on tosiasiallisesti päättynyt.

Edellä todetusti ELY-keskus on määrännyt alueelle vaarantamiskiellon ja ELY-keskuksen käsiteltävänä on Helsinki-Malmin lentokenttäalueesta tehty suojeluesitys. Lisäksi lentotoiminnan jatkumista koskevaan kuntalaisaloitteeseen kerätään

parhailaan allekirjoituksia ja asia tulee etenemään kaupunginvaltuuston päätettäväksi lähiaikoina.

Edelleen lokakuussa 2019 Helsingin kaupungin 39 kaupunginvaltuutettua ja varavaltuutettua edustaen eri poliittisia puolueita ovat antaneet avoimen kirjeen pormestarille ja kaupungin virkamiehille koskien Helsinki-Malmin lentokenttää ja lentotoiminnan jatkumista. Maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta päättäessään Helsingin kaupungin virkamiesten tulee huomioida kirjeessä todettu. Kirje todetaan sen lopuksi seuraavaa:

”Tilanteen ollessa näin sekava tulee kaupungin välittömästi vapauttaa yrittäjät akuutin uhan alta ja ottaa aikalisä. Lentotoiminnan mahdollistavia vuokrasopimuksia pitää jatkaa vähintään kahdella vuodella. Valtion kanssa on ryhdyttävä neuvotteluihin vaalien velvoitteiden toteuttamista. Lentokenttäalueen voisi vaihtaa esimerkiksi kaupunkirakenteen sisällä olevaan Ilmalan alueeseen, kun junavarikot siirretään nyt pois Helsingistä.

Rakennusmaata Helsingissä on tarpeeksi vuosikymmeniksi, joten kiirettä Malmin asuntorakentamisen kanssa ei ole. Pitkät hallinto-oikeuskäsittelyt eivät ole kenenkään etu. Suunnitellaan nyt kunnolla eikä hätäillä.”

Tätä malttia pyydämme Helsingin kaupungilta myös maanvuokrasopimuksen irtisanomista koskevassa asiassa. Maanvuokrasopimusta tulee jatkaa vähintään kahdella vuodella. Mikäli vuokrasopimukset irtisanotaan tarpeettomasti ja ennenaikaisesti aiheutuu siitä Vuokralaiselle välitöntä taloudellista vahinkoa. Lisäksi irtisanomisesta seuraisi se, että elinvoimainen lentotoiminta lakkaisi, ei vain Helsinki-Malmilla vaan kokonaan. Mikäli lentotoimintaan tulee tauko, eikä lentokoneille voida osoittaa korvaavaa varastointipaikkaa, menetetään niiden lentokelpoisuus tai lentokoneet joudutaan myymään. Lentotoimintaa ei ole enää tämän jälkeen käynnistää uudelleen edes korvaavalla lentokentällä.

Suunnitellaan nyt kunnolla eikä hätäillä.

Helsingissä, 31. päivänä lokakuuta 2019

NOR-MAALI HOLDING OY

