

Kaupunginhallitus 06.09.2021 § 303

§ 303

Oikaisuvaatimus tonttipäällikön päätöksestä 27.5.2021 § 197 koskien maa-alueen vuokraamisen jatkamista tilapäistä pysäköintialuetta varten

Valmistelijat / lisätiedot:
Haataja Jukka

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen, joka on tehty tonttipäällikön 27.05.2021 § 197 tekemästä päätöksestä maa-alueen vuokraamisen jatkamiseksi Asunto Oy Espoon Sellonhuipulle. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole lainvastainen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin tonttipäällikkö päätti Asunto Oy Sellonhuipun (jäljempänä "Asianosainen") kirjallisesta hakemuksesta jatkaa noin 1855 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista tilapäiseksi pysäköintialueeksi Leppävaaran kaupunginosassa katualuekiinteistöstä 49-51-9901-0 (Leppävaaran kadut) (jäljempänä "Vuokra-alue").

Kartta Vuokra-alueesta on oheismateriaalina.

Asianosaisen on jättänyt asiassa oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöstä muutettavaksi seuraavasti:

- i. Vuokran määrä tulee kohtuullistaa tasolle 5,55 euroa/m²/vuosi. Lisäksi on pyydetty esittämään selvitystä siitä, että päätöksen mukainen vuokra 10 euroa/m²/vuosi on kohtuullinen.
- ii. Vuokrasopimuksen voimassaoloa tulee muuttaa siten, että vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 30.9.2022 saakka. Toissijaisesti on vaadittu, että irtisanomisajan tulisi olla vähintään 3 kuukautta. Päätöksen mukaan vuokra-aika päättyy 30.9.2022 ja irtisanomisaika on 1 kuukautta.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös on jatkoa tonttipäällikön päätökselle 10.8.2016 § 274, jolla Vuokra-alue on vuokrattu Asianosaiselle samaan käyttötarkoitukseen aikavälille 1.10.2016 – 30.9.2021. Aikaisemman päätöksen mukaisessa sopimuksessa vuokra oli 5 euroa/m²/vuosi ja irtisanomisaika 3 kuukautta.

Perustelut

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseksi

Oikaisuvaatimuksessa ei ole väitetty, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös olisi syntynyt väärässä järjestyksessä, päätöksentekijä olisi ylittänyt toimivaltansa tai, että päätös olisi lainvastainen. Oikaisuvaatimuksessa on vedottu perusteisiin, joiden arviointi edellyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Espoon kaupungin tonttiyksikön säännönmukaiseen toimintaan kuuluu mm. kaupungin omistamien maa- alueiden tilapäinen vuokraus erilaisiin tarpeisiin. Kaupungilla maanomistajana on yleinen tehtävä hyödyntää omistamiaan maa-alueita kaupungin toiminnan tarkoitusta palvelevalla tavalla.

Nyt käsiteltävässä asiassa Asianosaisen tarve Vuokra-alueeseen perustuu Asianosaisen käytössä olevan pysäköintikapasiteetin tilapäiseen lisäämiseen. Kyse ei ole pysyvien taikka velvoitepaikkojen järjestämisestä Asianosaisen käyttöön. Näin ollen Asianosaisella on oikeus ja tosiasiallinen mahdollisuus olla tekemättä Vuokra-alueesta vuokrasopimusta, mikä on perusteltua ottaa huomioon asian arvioinnissa.

Vuokran määrä

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukainen vuokra perustuu voimassa olevaan tonttiyksikön hinnoitteluohjeeseen.

Tonttipäällikkö on päätöksellä 30.6.2020 § 236 vahvistanut Kaupungin katu- ja muiden yleisten alueiden hankintaa sekä lyhytaikaista maanvuokrasta koskevat hinnoitteluohjeet. Ohje sisältää mm. tonttipäällikön toimivaltaan kuuluvissa lyhytaikaisessa maanvuokrauksessa sekä maankäyttöluvissa noudatettavat hinnat. Päätöksen mukaan hinnastosta ei poiketa ilman painavaa perustetta. Ohje on voimassa toistaiseksi.

Ohjeen mukaisen hinnaston mukaan pysäköintialueiden vuokra ns. I-vyöhykkeellä (Kehä III:n kaakkoispuoli) on 10 euroa/m²/vuosi. Päätöksen mukainen vuokrataso noudattaa voimassa olevaa hinnastoa. Hinnaston noudattaminen useimmissa tapauksissa edistää kaupungin vuokralaisten tasapuolista kohtelua.

Hinnastosta poikkeamiselle ei ilmene painavaa perustetta myöskään yksittäisen pysäköintipaikan vuokratasoa tarkasteltaessa. Kun päätöksen mukainen vuosivuokra jaetaan Vuokra-alueella sijaitsevien pysäköintipaikkojen kokonaismäärällä, on päätöksen mukainen kuukausivuokra 30 euroa per autopaikka. Kun otetaan huomioon, että Vuokra-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyssä Leppävaaran keskustassa, ei päätöksen mukaista vuokratasoa ole perusteltua pitää objektiivisesti arvioiden kohtuuttomana.

Näin ollen vuokran oikaisemiselle voimassa olevan hinnaston mukaisesta tasosta ei ole esitetty painavaa perustetta.

Sopimuksen voimassaoloa koskevat ehdot

Voimassa olevien käytäntöjen mukaan Espoon kaupungin harjoittamassa lyhytaikaisessa maanvuokraustoiminnassa sovelletaan yleisimmin 1 kuukauden irtisanomisaikaa.

Irtisanomisaikaa voidaan perustellusta syystä myös pidentää etenkin sellaisilla alueilla, joilla kaupungin omistamien maa-alueiden maankäytön muutostarpeet ovat toteutumisaikataulujen osalta oletusarvoisesti maltillisia.

Tässä tapauksessa Vuokra-alue sijaitsee Leppävaaran keskustan alueella, jossa maankäytön muutostarpeet voivat ilmentyä nopeastikin. Lisäksi on huomioitava, että tällä alueella maankäytön muutoksilla voi olla huomattavaa merkitystä sekä kaupungille että alueella asuville ja liikkuville. Näin ollen lähtökohtaisesti ei ole perusteltua soveltaa tämän alueen lyhytaikaisissa maanvuokrasopimuksissa pidennettyä irtisanomisaikaa.

Toisaalta irtisanomisajan kohtuullisuutta on perusteltua arvioida myös siitä näkökulmasta, onko Vuokra-alueen hallinnan luovuttaminen ja ennallistaminen kohtuudella suoritettavissa irtisanomisajan puitteissa.

Vuokra-alueella sijaitsevat pysäköintipaikat eivät ole Asianosaiselle velvoitepaikkoja. Näin ollen vuokralaisen ensisijainen velvollisuus on siirtää ajoneuvot irtisanomisajan kuluessa pois Vuokra-alueelta. Välttämättömien velvoitepaikkojen uudelleen järjestämiseen tai esimerkiksi merkittäviin purkutoimenpiteisiin ei ole irtisanomisajan kuluessa tarpeellista ryhtyä.

Näin ollen on perusteltua olettaa, että yhden kuukauden irtisanomisaika on objektiivisesti arvioiden kohtuullinen aika ajoneuvojen siirtämiseen ja muihin tavanomaisiin ennallistamistoimenpiteisiin.

Yhteenveto

Edellä sanottu kokonaisuutena huomioiden ei ole perustetta päätöksen kumoamiselle tai oikaisemiselle muutoinkaan.

Päätöshistoria