

31.8.2020

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntöönne 14.8.2020 Dnro 01575/20/2299

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Jarmo Laitisen kunnallisvalitukseen kaupunginhallituksen päätöksestä 15.6.2020 § 133, Määräalan hinnoittelu tilasta Laukkala 111-404-5-156, Veljespolku

Lausunnon antaja Heinolan kaupunginhallitus

Prosessiosoite Heinolan kaupunginhallitus
Rauhankatu 3
18100 Heinola
kirjaamo@heinola.fi

Valittaja Jarmo Laitinen
Laukkamäentie 47
18100 Heinola
caracara@wippies.fi

Selostus asiasta

Heinolan kaupunginhallitus päätti 11.5.2020 hyväksyä tilasta 111-404-5-156 muodostettavan vuokra-alueen hinnaksi 4 €/m² eli 11 760 € ja vuokra-alue luovutetaan vuokraamalla tai myymällä, vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Jarmo Laitinen teki asiasta oikaisuvaatimuksen. Heinolan kaupunginhallitus päätöksellään 15.6.2020 § 133 päätti hylätä Jarmo Laitisen esittämän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätökseen 11.5.2020 § 102.

Jarmo Laitinen vaatii kunnallisvalituksessaan kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista Heinolan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuulumattomana ratkaisuna. Valittaja esittää kaupunginhallituksen käyttäneen väärin harkintavaltaansa ja vaatii Heinolan kaupunkia korvaamaan valituksesta johtuvat oikeudenkäyntikulut viivästyskorkeineen.

Lausunto

Heinolan kaupunki katsoo, ettei kaupunginhallituksen päätöstä 15.6.2020 § 133 ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan, kaupunginhallitus on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa Heinolan hallintosäännön ja omien toimivaltasäännöstensä mukaisesti sekä kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Heinolan kaupunki kiistää Jarmo Laitisen vaatimukset kunnallisvalitusasiassa.

Heinolan katsoo myös, että valittajan väitteet hallintolain ja kuntalain vastaisuudesta ovat paikkansa pitämättömiä. Lisäksi oikeudenkäyntikulujen osalta Heinolan kaupungin näkemys on, ettei Jarmo Laitisen oikeudenkäyntikuluja tulisi tuomita Heinolan maksettavaksi.

Perusteet valituksen hylkäämiselle**Kaupunginhallituksen toimivalta**

Heinolan kaupungin 1.6.2017 voimaan tullut hallintosääntö määrittelee kaupunkiorganisaation hallinnon ja toiminnan järjestämisen. Kaupungin omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta toimivallan määrittelee hallintosäännön 56 §. Sen mukaan:

”56 § Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallitus antaa erillisen hankintaohjeen, jossa menettelyohjeiden ohella määrätään toimielinten ja muiden viranomaisten hankintatoimivallasta.”

Kyseisen pykälän pohjalta toimivalta omaisuuden, kiinteistöjen tai niiden osien luovuttamisessa ja vuokraamisesta kuuluu lähtökohtaisesti kaupunginhallitukselle. Valtuusto voi antaa omaisuuden luovuttamiselle yleisiä periaatteita ja linjauksia, mutta toistaiseksi tällaisia ei ole hallintosäännön voimassaoloaikana annettu. Kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti kaupunginhallitus hinnoittelee ja päättää yleiset perusteet maan myymiselle. Mikäli kaupungin omistamaa maata aiotaan vuokrata, on se hinnoiteltava ennen vuokrausta vuokran määrän määrittämiseksi.

Valtuusto on hyväksynyt Heinolan kaupungin hallintosäännön ja kaupunginhallituksen päätös 11.5.2020 § 102 noudattaa voimassa olevaan hallintosääntöä ja kaupunginhallitus on siten tehnyt päätöksensä sille kuuluvan harkintavallan nojalla, noudattamalla hyvää hallintotapaa ja kaupungin omien toimintaohjeiden mukaisesti. Päätöksen ei voida myöskään katsoa olevan kunta- tai hallintolain vastainen.

Jarmo Laitisen kunnallisvalituksessa tuodaan esille aiempia lainvoimaisia Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisuja, joiden osalta vastaaja on ilmeisesti eri mieltä. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan, näillä ratkaisuilla ei ole nyt käsiteltävään kaupunginhallituksen päätökseen oleellista yhteyttä.

Kuntalain 130 §:n vastaisuus ja kaupunginhallituksen päätöksen yhteys hautamuistomerkkiin ja alueen yleiseen suunnitteluun

Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma on laadittu vuosille 2007–2012. Ohjelmaa ei ole päivitetty, mutta maapoliittisessa valmistelussa on siitä huolimatta noudatettu hyvään hallintotapaan kuuluvaa jatkuvuutta ja ennakoitavuutta. Kaupungin maapolitiikkaan kuluu maan hankinta ja luovutus, ja tässä tapauksessa kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen vuokraamalla ensin määrittämällä alueelle vuokrataso. Kyseisessä tapauksessa on kyse Vierumäellä sijaitsevan maa-alueen vuokraamisesta saha-alueen ulkopuolella olevasta Veljespolun varrella sijaitsevasta rakentamattomasta urheilukenttäalueesta. Maa-alue ei ole ollut aktiivisessa käytössä ja on siten luovutettavissa tarkoitukseen. Kyseisen alueen voidaanakin katsoa menettäneen merkityksensä kaavan käyttötarkoituksen mukaisena U-alueena. Kaupunginhallitus ei näe esteitä alueen luovuttamiselle vuokraamalla. Ylipäätään hautapaikkaan liittyvän muistomerkin siirtomahdollisuuksien ei voida katsoa olevan oleellinen osa kyseisessä tapauksessa käsiteltävään maa-alueen vuokrauspäätöksen valmisteluun.

Valituksessa on viitattu kuntalain muutokseen ja erityisesti 130 §:n vaikutukseen käsiteltävänä olevaan asiaan. Tapauksessa ei voida katsoa olevan merkitystä kyseisellä pykälällä. Asian

valmistelussa on selvitetty, että alueen määräalan hinnoittelun osalta on kyse erityisesti määräalan lyhytaikaisesta vuokrauksesta, sillä VersoWood Oy:n saha-alueen sekä Veljespolun ja Asematien ympäristöön laadittua asemakaavan muuttamista on tarkoitus jatkaa välittömästi, kun alueen kaavoitustarpeet ja mahdollisuudet on selvinneet, ja sen johdosta kyseisellä kaupunginhallituksen päätöksellä 11.5.2020 § 102 voidaan mahdollistaa maan vuokraaminen hinnoittelemalla kyseinen määräala kyseiseksi väliajaksi.

Tämän lisäksi on syytä huomioida, että kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti kaupunginhallitus hinnoittelee ja päättää yleiset perusteet myös maan myymiselle. Heinolan kaupungin maankäyttö on tässä tapauksessa arvioinut, että alue voidaan vuokrata ja kaavallisesti muuttaa siten vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa pysäköintitarkoitukseen. Mikäli kaavatyössä tulisi ilmi, että kyseistä aluetta edelleen tarvitaan muuhun kuin nyt aiottuun pysäköintikäyttöön, kuten voimassa olevan kaavan mukaiseksi urheilukentäksi, voidaan mahdollinen vuokrasopimus siten irtisanoa. Kuten aiemmin esitetty, on tapauksessa kyse lyhytaikaisesta vuokrauksesta, joka on vuokraajaltaan merkittävästi alle kymmenen vuotta, eikä siten kuntalain 130 §:llä voida katsoa olevan ratkaisevaa merkitystä asian kannalta.

Heinolan kaupunki uudistaa tässä lausunnossa myös perustelut, jotka se on antanut vastauksessaan Jarmo Laitisen oikaisuvaatimukseen (kaupunginhallitus 15.6.2020 § 133).

Oikeudenkäyntikulujen korvaamisasia

Vaatus tulee hylätä. Heinolan kaupunki on toiminut asiassa lain ja omien sääntöjensä mukaisesti. Heinolan näkemyksen mukaan tapauksessa ei tulisi tuomita valittajan oikeudenkäyntikuluja Heinolan kaupungin maksettavaksi, vaan Jarmo Laitinen saa pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Heinolassa xx.xx.2020

Jari Parkkonen
kaupunginjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi
hallinto- ja kehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.