

**Oikaisuvaatimuksen uudelleen käsittely Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen johdosta 14.10.2024, 2075/2024 - Valitus Heinolan kaupunginhallituksen päätöksestä 17.4.2023 § 88 koskien vastausta oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen - Pro Heinola ry**

elvoltk 06.11.2024 § 64  
333/10.00.02/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Kokouksessa oli nähtävillä liitteet, jotka ovat pöytäkirjan liitteenä.</p>
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää hylätä valmistelutekstissä ilmenevin perustein Pro Heinola ry:n tekemään oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1-, Heikkimäentie 2, myyminen.
Toimivalta	Hallintosääntö 23§ ja 56§ Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 lukien 5.3 ja 5.7
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Pro Heinola ry on tehnyt Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen Elinvoimalautakunnan päätöksestä. HHO palautti päätöksen Heinolan kaupungin Elinvoimalautakunnalle käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksena.</p> <p>Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että päätös on kaupunginhallituksen toimintaohjeen vastainen ja päätöksellä rikotaan yhdenvertaisuusperiaatetta.</p> <p>Elinvoimalautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan elinvoimalautakunta on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa, ja noudattanut Heinolan kaupungin silloin voimassa olevaa hallintosääntöä ja kaupungin maapoliittista ohjelmaa ja strategiaa.</p> <p>Asian taustan kannalta on syytä huomioida, valituksessakin esillenostettu kaupunginhallituksen päättämä alueen kamppajahinnoittelu. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 §71 hinnoitella Vierumäen yrityspuiston tontit kampanjahinnaltaan 5,00 €/m<sup>2</sup>, ja kyseinen hinnoittelu koski 1.6.-15.7.2022 välisenä aikana tehtyjä varauksia. Hinnoittelupäätöksestä ei tehty oikaisuvaatimusta eikä valitettu, ja kyseinen päätös on lainvoimainen päätös, johon</p>

myös elinvoimalautakunnan on tarvinut sitoutua päättäessään myymisestä.

Kohteet olivat julkisesti avoimessa myynnissä 1.6.-15.7.2022. Sanomalehtien ilmoituskampanja on ollut 18.-30.6.2022. Kaikki halukkaat ovat voineet osoittaa kiinnostusta asian suhteen. Valittajan väitteet siitä, että kyseinen kampanjahinnoittelu olisi ollut keinotekoinen ja suosisi jotain tai olisi osa hyväveli- järjestämää ovat pakkaansa pitämättömiä.

Janus Oy varasi tontin 111-32-1-1 mainittuna kampanja-aikana. Januksen toimitusjohtajan varausviesti on tallennettu Heinolan kaupungin asianhallintajärjestelmään. Maankäyttöinsinööri teki 5.7.2022 päätöksen tontin varaamisesta Janukselle 31.1.2023 asti, jona aikana Janus Oy:n tuli sitovasti ilmoittaa tontin vuokraamisesta tai ostamisesta. Varauksesta ei tehty oikaisuvaatimusta eikä valitettu.

Maankäyttöinsinööri teki tämän johdosta 5.8.2022 viranhaltijapäätöksen tontin myymisestä ja oikaisuvaatimuksen johdosta oikaistun päätöksen 6.9.2022, joka myös lainvoimaistui. Päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen maankäyttöinsinööri laati kauppakirjaluonnoksen. Tarkentavissa neuvotteluissa kävi ilmi, että Janus Oy:lla, joka itse myy tuotteita kevytrakenteisten hallien rakentamiseen, oli tarve isolle ulkovarastointialueelle mahdollisesti tällaisia halleja käyttäen eikä niinkään suurelle rakennukselle. Alueen asemakaava kuitenkin mahdollisti 0,5 tehokkuuden. Maankäyttöinsinöörin toimivalta ei riittänyt hankkeen kannalta perusteltuun lopputulokseen pääsemiseksi tarvittavaan poikkeamiseen rakentamisvelvoitteesta jo kauppakirjan allekirjoituksessa, joten sen johdosta poikkeamisen osalta päätöksen teki asiasta elinvoimalautakunta 14.12.2022 § 73, jolla oli toimivalta päättää asiasta hallintosäännön mukaisesti. Siten Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myymisen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Janus Oy:lle, joka oli silloisten kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti Elinvoimalautakunnan päätettävä asia juuri rakentamisvelvoitteesta poikkeamisen vuoksi. Valmistelutekstistä ilmenee, että kaupassa poiketaan Heinolan kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesta rakentamisvelvoitteesta, ja että rakennuspaikasta esitettyjen raporttien valossa esitetty hanke on realistinen ko. rakennuspaikalle.

Toimivallan ylitystä ei siten tapahtunut, sillä maankäyttöinsinöörin päätösvalta rajoittui kiinteistökauppoihin, joissa on kaupunginhallituksen tekemä hinnoittelupäätös pohjana, ja jotka sen lisäksi noudattavat tavanomaisten tapausten käsittelyyn laadittua yleisohjeistusta. Janus Oy:n tekemä kaupunginhallituksen 25.4.2022 tekemään lainvoimaiseen hinnoittelupäätökseen perustuva varaus oli edelleen voimassa ja asian käsittelyä jatkettiin elinvoimalautakunnassa

Jos Janus Oy:n varaus tontin vuokraamisesta tai ostamisesta kumoutuisi siten, että itse myymistä ei ole voitu saattaa loppuun varauspäätöksessä tuodussa aikataulussa, olisi tämä kohtuutonta yritykselle. Erityisesti tässä tapauksessa olisi näin, johtuen sen kaltaisista seikoista, joihin Janus Oy ei ole itse voinut vaikuttaa kaupungin päätöksentekoprosessissa. Tämä olisi myös ristiriidassa hallinnossa noudatettavan luottamuksensuojan periaatteen kanssa. Kaupunki on tehnyt lainvoimaisen varauspäätöksen ja siihen kytkeytyvä tontin myyntipäätös on viivästynyt osaltaan asiassa käytyjen neuvottelujen takia, mutta erityisesti siitä syystä, että ko. kauppaan on kohdistettu oikaisuvaatimuksia ja kunnallisvalituksia.

Yksityisen tahon eli tässä tapauksessa yrityksen tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen, ja sen tekemien päätösten pysyvyyteen. Janus Oy:n näkökulmasta katsottuna luottamuksensuojaperiaate tarkoittaa, että heidän tulee luottaa viranomaisen toiminnan lainmukaisuuteen ja että tehdyt päätökset ovat pysyviä sekä päätökset noudattavat viranomaisen ohjeistusta ja kaupunki toimii asiassa päätöksen varauksesta myyntiin johdonmukaisesti eikä lainmukaisia päätöksiä muuteta takautuvasti. Ylipäätään, sopimuksen raukeaminen muodostuisi myös kohtuuttomaksi seuraukseksi yrityksen kannalta

Tässä halutaan myös todeta, että 8.12.2022 maankäyttöinsinööri oli sähköpostilla vastannut oikaisuvaatimuksen tekijän tietopyynnön ja myöhemmän kysymykseen siitä, onko kaupunkikirja maankäyttöinsinöörin päätöksen jälkeen allekirjoitettu, että sitä ei ole allekirjoitettu, vaan asia on menossa seuraavalla viikolla lautakuntaan.

Oikaisuvaatimuksen osalta, on syytä korostaa, että tapauksessa on ollut kysymys kesällä 2022 tontinvarauksesta alkaneesta jatkumosta, jossa asia on viety Elinvoimalautakuntaan, koska neuvotteluissa on ilmennyt lautakunnan päätettäväksi kuuluva seikka. Jatkumo ei ole katkennut, eikä ostajasta ole aiheutunut estettä kaupalle. Voidaan katsoa olleen erityinen syy sille, ettei kaupunkikirjaa ole allekirjoitettu ennen lautakunnan päätöksen lainvoimaistumista, eikä kaupan voida katsoa rauenneen.

Kunnat käyttävät usein tontinluovutusehdoissaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuvia rakentamisvelvoitteita. Nämä velvoitteet eivät ole lakiperusteisia, vaan perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja siksi luottamushenkilötoimielin voi niistä päättää. Heinolassa päättäminen kuului 2022 Elinvoimalautakunnalle. Vuonna 2023 päätösvalta kuuluu uuden toimintaohjeen mukaan kaupunginhallitukselle.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohje oli muuttunut 1.1.2023 siten, että aiemmin Elinvoimalautakunnalle kuuluneet tontinmyyntiehdot kuuluivat vuonna 2023 kaupunginhallituksen päätettäväksi, siksi oikaisuvaatimukseen vastasi silloin kaupunginhallitus. Tästä päätöksestä jatkovalitettiin Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kuitenkin palautti asian

oikaisuvaatimuksen käsittelyyn Elinvoimalautakunnalle sillä perusteella, että Kuntalain mukaan oikaisuvaatimuksen vastaus olisi pitänyt tulla siltä toimielimeltä, joka alun perin päätti asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote  
sähköposti

Pro Heinola ry  
elinvoimalautakunta,  
elinvoimajohtaja  
maankäyttöinsinööri,  
kiinteistösihteeri