

Hallintopalvelut vastuualue

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntönnö 17.12.2024 dnro 2807/03.04.04.04.10/2024

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle - Valitus
elinvoimalautakunnan päätöksestä 6.11.2024 § 64, Tontin 111-32-1-1,
Heikkimäentie 2, myyminen****Lausunnon antaja** Heinolan kaupunkiympäristölautakunta**Prosessiosoite** Heinolan kaupunkiympäristölautakunta
PL 1001
18101 Heinola
kirjaamo(a)heinola.fi**Valittaja** Pro Heinola ry

Hallintopalvelut vastuualue

Selostus asiasta

Heinolan elinvoimalautakunta päätti 14.12.2022 § 73 hyväksyä tontin 111-32-1-1 myymisen Janus Oy:lle. Pro Heinola ry valitti elinvoimalautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus poisti virheellisen valitusosoituksen, ja palautti sen Heinolan elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Tämän jälkeen Heinolan kaupunginhallitus käsitteli oikaisuvaatimuksen ja Pro Heinola ry valitti tästä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi kaupunginhallituksen päätöksen ja siirsi asian elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Pro Heinola ry teki oikaisuvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä valituksen hallinto-oikeuteen. Tämän johdosta Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää elinvoimalautakunnalta asiasta lausunnon. Heinolan kaupungin muutosohjelman myötä kaupungin hallintosääntö on muuttunut 1.1.2025 siten, että elinvoimalautakunta on lakkautettu. Nyt voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti sen tehtävät on hallintosäännössä siirretty kaupunkiympäristölautakunnalle. Valittaja vaatii, että elinvoimalautakunnan 6.11.2024 § 64 päätös on kumottava.

Lausunto

Heinolan kaupunki katsoo, ettei lautakunnan päätöstä ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan elinvoimalautakunta on toiminut nyt ja 14.12.2022 § 73 päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Elinvoimalautakunta käsitellessään oikaisuvaatimusta ja elinvoimalautakunta tehdessään alkuperäisen päätöksen 14.12.2022 on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa toimivaltansa puitteissa sekä noudattanut Heinolan kaupungin hallintosääntöä ja kaupungin maapoliittista ohjelmaa ja strategiaa. Ne seikat, että Heinolan kaupunki on tehnyt muutoksia hallintonsa järjestämiseksi eivät tee päätöksenteosta lainvastaista. Valittajan näkemyksen mukaan maankäyttöinsinöörin olisi tullut tehdä tämä päätös. Maankäyttöinsinööri ei ole voinut toimivallansa mukaisesti poiketa rakentamisvelvoitteesta, vaan hallintosäännön mukaisesti toimivaltainen viranomainen on ollut elinvoimalautakunta 14.12.2022.

Hallintopalvelut vastuualue

Heinolan kaupunki katsoo myös, että valittajan väitteet päätöksen yhteydestä Heinolan Tietokeskus Oy:n saneeraukseen ja siihen liittyviin vihjauksiin lainvastaisuuksista ovat paikkansa pitämättömiä eikä ko. seikoilla ole nyt arvioituun päätöksen oikeudelliseen tarkasteluun yhteyttä. Teknisen lautakunnan päätös on oma kokonaisuutensa, eikä sitä ole syytä arvioida tässä yhteydessä tai saati siihen liittyviä virkavelvollisuuden väitetyjä rikkomisia. Heinolan kaupunki kiistää myös kaikki muut irralliset mielipiteen ilmaisut ja väitteet kunnallisvalitusasiassa. Lisäksi oikeudenkäyntikulujen osalta Heinolan kaupungin näkemys on, ettei oikeudenkäyntikuluja tulisi tuomita Heinolan maksettavaksi.

Perusteet valituksen hylkäämiselle

Teollisuustontin varaaminen on pohjana myyntipäätökselle

Asian taustan kannalta on syytä huomioida ja elinvoimalautakunnan päätökseen vaikuttaa kaupunginhallituksen päättämä alueen kampanjahinnoittelu. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 §71 hinnoitella Vierumäen yrityspuiston tontit kampanjahinnaltaan 5,00 €/m², 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.

Kohteet ovat olleet julkisesti avoimessa myynnissä 1.6.-15.7.2022. Sanomalehtien ilmoituskampanja on ollut 18.-30.6.2022. Kohde on ollut julkisesti myynnissä ja näkyvästi eri medioissa. Digitaalisissa medioissa, somessa ja printtimediaista Etelä-Suomen Sanomissa, Itä-Hämeessä ja Heinolan Uutisissa puolen sivun ilmoituksilla. Kaikki halukkaat ovat voineet osoittaa kiinnostusta asian suhteen. Valittajan väitteet siitä, että kyseinen kampanjahinnoittelu olisi ollut keinotekoinen ja suosisi vain yhtä yritystä ovat paikkaansa pitämättömiä.

Janus Oy varasi tontin 111-32-1-1 mainittuna kampanja-aikana. Januksen toimitusjohtajan varausviesti on tallennettu Heinolan kaupungin asianhallintajärjestelmään. Maankäyttöinsinööri teki 5.7.2023 päätöksen tontin varaamisesta Janukselle 31.1.2023 asti, jona aikana Janus Oy:n tuli sitovasti ilmoittaa tontin

Hallintopalvelut vastuualue

vuokraamisesta tai ostamisesta. Varauksesta ei tehty oikaisuvaatimusta eikä valitettu.

Elinvoimalautakunnan ja maankäyttöinsinöörin toimivalta ja hyvän hallinnon vaatimus

Maankäyttöinsinööri varauksen 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 rakentamisveloitteesta jo kauppakirjan allekirjoituksessa, joten sen johdosta poikkeamisen osalta päätöksen teki asiasta elinvoimalautakunta 14.12.2022 § 73. Elinvoimalautakunta oli vuonna 2022 voimassa olleen kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan toimivaltainen elin päättämään kyseisestä asiasta. Maankäyttöinsinöörin päätösvalta rajoittuu kiinteistökauppoihin, joissa on kaupunginhallituksen tekemä hinnoittelupäätös pohjana, ja jotka sen lisäksi noudattavat tavanomaisten tapausten käsittelyyn laadittua yleisohjeistusta. Poikkeaminen rakentamattoman kiinteistön myynnin sääntöihin tuli käsitellä elinvoimalautakunnassa, kuten säännötkin. Valittajan näkemys siitä, että ainoastaan kaupunginhallitus voisi näitä sääntöjä tai siihen liittyviä poikkeuksia käsitellä on paikkansapitämätön.

Janus Oy:n tekemä kaupunginhallituksen 25.4.2022 tekemään lainvoimaiseen hinnoittelupäätökseen perustuva varaus oli edelleen voimassa ja asian käsittelyä jatkettiin elinvoimalautakunnassa. 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.

Hallintopalvelut vastuualue

Janus Oy:n tekemä kaupunginhallituksen 25.4.2022 tekemään lainvoimaiseen

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 voida 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. Ylipäättään, sopimuksen raukeaminen muodostuisi myös kohtuuttomaksi seuraukseksi yrityksen kannalta.

Rakentamisvelvoitteeseen liittyvät seikat

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. Kaupunginhallituksen tuolloin voimassa olevan toimintaohjeen mukaan 5.7 mukaisesti myynti- ja varaamisohjeista päättäminen kuului elinvoimalautakunnalle, ja siten myös siihen liittyvien poikkeusten päättäminen luonnollisesti oli saman toimielimen tehtävä.

Hallintopalvelut vastuualue

Valittaja tuo esille sen, että laskemalla rakentamisvelvoitetta kaupunki menettää mahdollisuutensa tehokkaan rakentamiskehotuksen antamiseen ja sitä kautta yksityisten henkilöiden omistamien rakentamattomien tonttien lunastamiseen tarvittaessa itselleen. Rakentamiskehotus on käyttökelpoinen kaavan toteuttamiseksi vain silloin, kun kyseisille tonteille on markkinoilla kysyntää. Heinolassa on pitkäksi aikaa riittävä määrä vapaita teollisuustontteja kaupungin omistuksessaakin. Kaupungin tavoitteiden mukaista on saada Vierumäen yrityspuisto rakentumaan, jotta sinne tehdyistä investoinneista saadaan hyöty.

Kaupunki pyrkii varmistamaan tonttien rakentumisen käymällä varausaikana läpi ehdotettujen hankkeiden suunnitelmia niiden realistisuuden ja toteutumisen varmistamiseksi sekä tarvittaessa vuokraamaan tontin ensin ja myymään vasta, kun rakentaminen on tapahtunut. Tällä tavoin estetään myös mahdollinen tonttikeinottelu.

Kaupunki kohtelee tontin tarvitsijoita tasapuolisesti ja avoimesti. Tässäkin asiassa on toimittu avoimesti ja tuotu poikkeamistarve asianomaisen toimielimen käsiteltäväksi. Poikkeamiselle on tässä päätösketjussa esitetty perusteluina yrittäjän toiminnan tilatarpeet, Vierumäen yrityspuiston rakentumisen käyntiin saattaminen ja laajaa aluetta tarvitsevan, mutta kevyehkön rakentamisen soveltuminen rakennuspaikan erityisiin perustamisolosuhteisiin.

Kaupunki on yleisesti ottaen valmis joustavasti etsimään ratkaisuja yrittäjien tarpeisiin. Esimerkiksi Vierumäen yrityspuistossa on mahdollista varata toivomuksen mukainen osa korttelia omaksi tulevaksi tontiksi.

Valittajan väitteet jo lainvoimaisten muiden lautakuntien ja päätösten taustalla toimivalta ja hyvän hallinnon vaatimus

Kunnallisvalituksessa valittaja on esittänyt erinäisiä väittämiä, joista osa koskee jo aiemmin tehtyjä lainvoimaisia päätöksiä, kuten kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöstä tai teknisen lautakunnan päätöstä. Tapauksessa ei sinänsä ole aihetta arvioida kyseisiä jo lainvoimaisia päätöksiä

Kyseisessä kunnallisvalituksessa on lähtökohtaisesti kyse sen arvioimisesta, onko elinvoimalautakunta toiminut toimivaltansa

Hallintopalvelut vastuualue

puitteissa valituksenalaista päätöstä tehdessään, sekä päätöksen valmistelun ja perustelujen asian- ja lainmukaisuudesta. Tapausta tulee siten arvioida kuntalain lisäksi lähinnä Heinolan kaupungin hallintosäännön ja toimintaohjeiden valossa, ja tämän kunnallisvalituksen alainen päätös noudattaa kaupungin omaa ohjeistusta eikä ole muutenkaan lainvastainen.

Kaupungin hallintosääntö määrittelee kaupunkiorganisaation hallinnon ja toiminnan järjestämisen. Kaupungin omaisuuden luovuttamisesta toimivallan määritteli hallintosäännön 56 § vuonna 2022 (1.4.2022 lukien). Tämän lisäksi seikkoja toimivallan suhteen määritellään eri toimintaohjeissa. Sen mukaisesti rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen tontinluovutusehdoista eli toimintaehdoista varaamisohjeiden kautta päätti elinvoimalautakunta. Kyseisten pykälien pohjalta toimivalta valituksen alaisessa päätöksessä on ollut elinvoimalautakunnalla kuin poiketaan normaalista rakentamisvelvoitteesta.

Oikeudenkäyntikulujen korvaamisasia

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

Heinolan elinvoimalautakunta

Keijo Houhala, kaupunkiympäristöjohtaja

Mirja Ruutu, maankäyttöinsinööri

Teppo Joentausta, kaupunginlakimies

Heinolan kaupunki

PL 1001, 18101 Heinola

etunimi.sukunimi@heinola.fi, kirjaamo@heinola.fi

Hallintopalvelut vastuualue

Liitteet Heinolan kaupungin hallintosääntö 1.4.2022 lukien
Elinvoimatoimialan toimintaohje 1.7.2021 alkaen
Kaupunginhallituksen toimintaohje 17.2021 lukien

Jakelu Virallinen ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus
sähköposti kaupunginhallitus