

Vastaus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön 17.12.2024 - Valitus elinvoimalautakunnan päätöksestä 6.11.2024 § 64, Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen

kaympltk 23.01.2025

47/10.00.02/2025

Päätös

Esittelijä kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa liitteenä olevan lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle liittyen valitukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 6.11.2024 § 64, Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen.

Toimivalta Hallintosäntö 23.3 §

Valmistelija kaupunginlakimies Teppo Joentausta puh. 044 469 4361, maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Heinolan elinvoimalautakunta on 14.12.2022 (§ 73) päättänyt hyväksyä tontin 111-32-1-1 myymisen Janus Oy:lle. Pro Heinola ry on valittanut elinvoimalautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 6.3.2023 poistanut elinvoimalautakunnan päätökseen liitetyn valitusosoituksen, jättänyt valituksen tutkimatta ja siirtänyt sen Heinolan elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Heinolan kaupunki käsitteli oikaisuvaatimuksen kuitenkin kaupunginhallituksessa, sillä kaupunginhallituksen toimintaohje oli muuttunut 1.1.2023 siten, että edeltävänä vuonna elinvoimalautakunnan päätettäväksi kuuluneet tontin myyntiehdot kuuluvat tuolloin kaupunginhallituksen päätettäväksi. Tästä syystä oikaisuvaatimus käsiteltiin elinvoimalautakunnan sijasta kaupunginhallituksessa. Tästä Pro Heinola teki valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi ja poisti kaupunginhallituksen päätöksen ja siirsi asian elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi, koska kaupunginhallitus ei ollut toimivaltainen ratkaisemaan elinvoimalautakunnan päätöksestä tehtyä oikaisuvaatimusta.

Elinvoimalautakunnan 6.11.2024 § 64 päätöksestä tehtiin Pro Heinolan toimesta valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, jossa vaaditaan elinvoimalautakunnan päätöksen kumoamista. Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää tämän johdosta hankkimaan elinvoimalautakunnan lausunnon asiaan. Kyseinen toimielin on kuitenkin hallintosäännön muutoksella lakkautettu 1.1.2025, joten sen sijasta ko. toimivalta on hallintosääntömuutoksen yhteydessä siirretty kaupunkiympäristölautakunnalle.

Heinolan kaupunki katsoo, ettei elinvoimalautakunnan päätöstä ole kumottava. Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan siinä on toimittu päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa.

Heinolan kaupunki katsoo myös, että valittajan väitteet päätöksen lainvastaisuuksista, toimivallan ylittämisestä, tai muiden jo lainvoimaisten päätöksen epäselvyyksistä tai valittajan esille nostamien kytkösten osalta ovat paikkansa pitämättömiä. Heinolan kaupunki kiistää myös kaikki muut valittajan väitteet kunnallisvalitusasiassa. Oikeudenkäyntikulujen osalta Heinolan kaupungin näkemys on, ettei oikeudenkäyntikuluja tulisi tuomita Heinolan maksettavaksi.

Alkuperäinen 14.12.2022 § 73 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 hallintosääntöä ja kaupungin maapoliittista ohjelmaa ja strategiaa.

Asian taustan kannalta on syytä huomioida valituksessakin esillenostettu kaupunginhallituksen päättämä alueen kampanjahinnoittelu, josta ei ole valitettu. 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, johon myös elinvoimalautakunnan on pitänyt 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 paikkaansa pitämättömiä.

Janus Oy varasi tontin 111-32-1-1 mainittuna kampanja-aikana. Januksen toimitusjohtajan varausviesti on tallennettu Heinolan kaupungin asianhallintajärjestelmään. Maankäyttöinsinööri teki 5.7.2022 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 rakentamisveloitteesta 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 rakentamisveloitteesta poikkeamisen vuoksi. Valmistelutekstistä ilmenee, että kaupassa poiketaan Heinolan kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesta rakentamisveloitteesta, 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.

Ylipäätään on syytä nostaa esille, 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 kauppakirjaa 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 luottamushenkilötoimiin voi niistä päättää. Heinolassa päättäminen kuului 2022 elinvoimalautakunnalle. Vuonna 2023 päätösvalta kuuluu uuden toimintaohjeen mukaan kaupunginhallitukselle.

Esityslistan liitteenä on:

- lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle
- valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 13.12.2024
- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 17.12.2024
- Heinolan kaupungin hallintosääntö 1.4.2022 lukien
- elinvoimatoimialan toimintaohje 1.7.2021 lukien
- kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 lukien

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
kaupunginhallitus