

# OIKAISUVAATIMUS

## Hallintopäätöksen oikaisuvaatimus

### Asia

Päätös maankäyttöinsinööri 12/2026 §

päiväys: 9.3.2026

Alueen vuokraaminen

Apajalahden matkailualue

Hevossaarentie 1, Heinola

Huutokaupan voittaja:

MaKo Capital Oy (Business ID 3450137-2)

### Vastaanottaja

Heinolan kaupunki

Kaupunginhallitus / Maankäyttö

Heinola, Finland

### Hakija

IPG Consulting Oy

Business ID: 2492621-1

IPG Consulting Oy toimii aktiivisena matkailupalveluiden operaattorina Apajalahden alueella.

Yhtiö harjoittaa kansainvälistä matkailuliiketoimintaa, mukaan lukien houseboat-vuokraus, ja osallistuu aktiivisesti Heinolan ja Päijät-Hämeen alueen matkailuinfrastruktuurin kehittämiseen.

Yhtiön toimintaan kuuluu:

- matkailupalveluiden tarjoaminen kansainvälisille asiakkaille
- yhteistyö alueen matkailukohteiden ja yritysten kanssa
- yhteistyö Suomen saapuvan matkailun kehittämiseen osallistuvien organisaatioiden kanssa, mukaan lukien Visit Finland ja Visit Lahti
- osallistuminen kansainvälisiin matkailumessuihin ja tapahtumiin, mukaan lukien Boot Düsseldorf 2026
- promootio- ja tutustumisvierailujen järjestäminen ulkomaisille toimittajille ja matkanjärjestäjille
- Suomen edistäminen matkailumaana kansainvälisessä mediassa
- yhteistyö Heinolan alueen paikallisten yritysten ja matkailukohteiden kanssa matkailuvirtojen, kysynnän ja oheispalveluiden käytön kehittämiseksi.

Yhtiö on toistuvasti mainittu paikallisissa ja kansainvälisissä julkaisuissa, jotka käsittelevät matkailun kehittämistä ja Suomen matkailun edistämistä.

Hakijan matkailutoiminnan merkitys on vahvistettu myös alueellisella tasolla. Matkailuorganisaatio Visit Lahti, joka vastaa Päijät-Hämeen kansainvälisestä matkailumarkkinoinnista, toteaa virallisessa tukikirjeessään, että Heinolassa toimiva HouseBoat on yksi alueen houkuttelevimmista matkailukohteista, herättää huomattavaa kiinnostusta matkailijoiden keskuudessa ja että Heinolan kaupungin tulisi turvata yrityksen toiminnalle parhaat mahdolliset toimintaedellytykset.

Kun otetaan huomioon Visit Lahden rooli Päijät-Hämeen matkailun edistämisessä sekä sen yhteistyö kansallisen matkailuorganisaation Visit Finlandin kanssa, tällainen arvio vahvistaa hakijan toiminnan merkittävän arvon kansainvälisen ja alueellisen matkailun kehittämiseksi, paikallisen elinkeinoelämän kanssa tehtävälle yhteistyölle sekä alueen taloudelliselle vetovoimalle kokonaisuudessaan.

## **1. Päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu**

Päätös:

maankäyttöinsinööri 12/2026 §

päiväys: 9.3.2026

Päätöksen kohde:

alueen vuokraaminen

Apajalahden matkailualue

Hevossaarentie 1

Heinola

Huutokaupan voittaja:

MaKo Capital Oy

Business ID 3450137-2

## **2. Hakijan vaatimus**

IPG Consulting Oy vaatii:

- päätöksen maankäyttöinsinööri 12/2026 § kumoamista
- Apajalahden alueen vuokraamista koskevan asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi
- lisäselvityksen ja lisäarvioinnin suorittamista seuraavista kysymyksistä:
  - hankkeen vastaavuus alueen kaavoituksellisiin tavoitteisiin
  - hankkeen ympäristövaikutukset
  - tasapuolisten osallistumisedellytysten toteutuminen huutokaupassa
  - suunnitellun toiminnan yhteensopivuus alueen matkailullisen käyttötarkoituksen kanssa
  - huutokaupan voittajan esittämän alueen tosiasiallisen käyttömallin arvioinnin riittävyys ja oikeellisuus
- päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämistä tämän oikaisuvaatimuksen käsittelyn ajaksi.

## **3. Hankkeen ristiriita alueen kaavoituksellisten tavoitteiden kanssa**

Asiakirjan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) – asemakaava 729 Apajalahti

mukaan alueen suunnittelun keskeisenä tavoitteena on matkailutoiminnan jatkumisen turvaaminen.

Aluetta tarkastellaan alueena, joka on tarkoitettu:

- luontomatkailuun
- virkistyskäyttöön
- vesistöön liittyvään toimintaan
- matkailuinfrastruktuurin kehittämiseen.

Kuitenkin sanomalehti Itä-Hämeen julkaiseman tiedon mukaan MaKo Capital Oy suunnittelee:

- alueen täydellistä aitaamista
- maksullisen koirien ulkoilualueen perustamista
- alueen vuokraamista koiranomistajille tuntiperusteisesti
- alueen kehittämistä erikoistuneena dog park -konseptina.

Tällainen toiminta ei vastaa asiakirjoissa vahvistettua alueen matkailullista käyttötarkoitusta.

Tilanne voi olla ristiriidassa Hallintolain 6 §:ssä säädetyn tarkoitussidonnaisuuden periaatteen kanssa.

### **3.1 Suunnitellun käytön ristiriita alueen suunnittelutavoitteiden kanssa (asemakaava 729)**

Asemakaavan 729 (Apajalahti) suunnitteluaineiston mukaan kyseinen alue on tarkoitettu ensisijaisesti matkailu- ja virkistystoiminnan kehittämiseen.

Suunnitteluasiakirjoissa korostetaan tarvetta:

- säilyttää alueen luonnonomainen luonne
- kehittää matkailuinfrastruktuuria
- käyttää aluetta alueen kävijöiden eduksi
- kehittää ympäristöä, joka liittyy Apajalahden luontoon ja vesialueeseen.

Huutokaupan voittajan hankkeesta julkisuudessa esitettyjen tietojen mukaan suunnitelma sisältää kuitenkin:

- maksullisen koirapuiston perustamisen
- merkittävän osan alueesta aitaamisen
- alueen käytön pääasiassa lyhytaikaisiin koiranomistajien vierailuihin.

Tällainen käyttömalli:

- ei vastaa matkailuinfrastruktuurin kehittämisen konseptiota
- ei edistä matkailupalvelujen kehittämistä
- ei vahvista alueen matkailutuotetta siinä merkityksessä kuin kaupungin asiakirjoissa on kuvattu
- rajoittaa alueen kävijöiden pääsyä alueelle.

Näin ollen suunniteltu käyttö voi olla ristiriidassa niiden tavoitteiden kanssa, jotka on vahvistettu asemakaava 729:n valmisteluaineistossa.

## **4. Taloudellisen mallin ristiriita alueen käyttötarkoituksen kanssa**

Päätöksellä Heinolan kaupunginhallitus 24.11.2025 §258 vahvistettiin Apajalahden alueen vuokraukselle vähimmäisvuosivuokra.

Päätöksen aineistossa todetaan, että alueen arvonmääritys suoritettiin alueelle, joka on tarkoitettu matkailutoimintaan — matkailutoimintaan varattava alue.

Tästä seuraa, että:

- vuokrataso
- taloudellinen malli
- huutokaupamenettely
- alueen arvioinnin lähtölogiikka

perustuivat matkailukäyttöön eivätkä johonkin muuhun kapeasti rajattuun kaupalliseen käyttötarkoitukseen.

Alueen käyttäminen kaupallisena dog park -alueena ei vastaa tätä lähtökohtaa.

### **4.1 Huutokaupan harhaanjohtava luonne**

Heinolan kaupungin virallisissa asiakirjoissa kyseistä aluetta kutsutaan nimellä Apajalahden matkailualue.

Tämä ilmenee erityisesti:

- päätöksestä Heinolan kaupunginhallitus 24.11.2025 §258
- huutokaupan valmisteluaineistosta
- alueen suunnittelua koskevista asiakirjoista, mukaan lukien asemakaava 729.

Tästä potentiaaliset huutokaupan osallistujat saattoivat perustellusti olettaa, että:

- alue on tarkoitettu matkailupalveluille
- hankkeen taloudellisen mallin tulee liittyä matkailuun
- alueen käyttöehdot vastaavat sen matkailullista käyttötarkoitusta.

Julkisuudessa esitettyjen tietojen mukaan huutokaupan voittajan suunnitelma perustuu kuitenkin alueen käyttämiseen kaupallisena koirapuistona, mukaan lukien:

- alueen aitaaminen
- vapaan pääsyn rajoittaminen
- alueen tuntiperusteinen kaupallinen vuokraaminen koiranomistajille.

Jos alueen tosiasiallinen käyttö poikkeaa olennaisesti ilmoitetusta käyttötarkoituksesta, tämä voi merkitä, että:

- huutokauppaan osallistuneilla ei ollut käytössään täydellistä tietoa alueen mahdollisista käyttötavoista
- alueen taloudellinen arviointi saattoi vaihdella merkittävästi osallistujien välillä
- kilpailun ehdot saatettiin ymmärtää eri tavoin.

Tällaisessa tilanteessa syntyy riski, että rikotaan seuraavia periaatteita:

- tasapuolisuus
- yhdenvertaisuus
- luottamuksensuoja

ja näin ollen riski siitä, että huutokauppanenettely on ollut potentiaalisia osallistujia kohtaan harhaanjohtava.

## **5. Ympäristövaikutusten arvioinnin puuttuminen**

Apajalahden alueella on tunnistettu merkittäviä luontoarvoja.

Alueella on tehty tutkimuksia koskien:

- lepakoita
- hyönteisiä
- biodiversiteettiä.

OAS-asiakirja edellyttää vaikutusten arviointia muun muassa:

- eläimistöön
- kasvillisuuteen
- vesistöihin
- virkistyskäytön kuormitukseen
- luonnonympäristön yleiseen tilaan.

Kuitenkaan alueen vuokrauspäätöstä tehtäessä dog park -hankkeen ympäristövaikutusten arviointia ei ole tehty, mikä voi olla ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n kanssa.

## **6. Koirien intensiivisen läsnäolon ekologiset seuraukset**

Tieteelliset tutkimukset osoittavat, että luonnonalueiden intensiivinen käyttö koirien toimesta voi aiheuttaa merkittävää haittaa luonnon ekosysteemeille, erityisesti metsä- ja ranta-alueilla.

Tutkimukset viittaavat seuraaviin vaikutuksiin.

### 6.1 Biogeenisten aineiden kertyminen maaperään

Koirien ulosteet johtavat typen ja fosforin kohonneeseen kertymiseen maaperässä, mikä voi aiheuttaa kasvillisuuden koostumuksen muuttumista ja luonnon ekosysteemien heikentymistä.

Tutkimuksen mukaan:

Taylor, K., et al. (2019)  
Environmental impacts of domestic dogs in natural areas  
University of Tasmania

intensiivisesti koirien ulkoilutukseen käytetyillä alueilla lisääntynyt typpipitoisuus voi johtaa kasvilajiston muutoksiin ja biodiversiteetin heikkenemiseen.

Samansuuntaisia johtopäätöksiä esitetään myös tutkimuksessa:

Hughes, J. & Macdonald, D. (2013)  
Impact of domestic dogs on wildlife disturbance  
University of Oxford, Wildlife Conservation Research Unit.

### 6.2 Luonnonvaraisten eläinten käyttäytymisen häiriintyminen

Useat tutkimukset osoittavat, että koirien läsnäolo luonnonalueilla aiheuttaa merkittäviä muutoksia villieläinten käyttäytymisessä.

Monet eläinlajit kokevat koirat petoeläimiksi, mikä johtaa:

- stressiin
- liikkumisreittien muuttumiseen
- eläinten poistumiseen niiden tavanomaisilta elinalueilta.

Näitä vaikutuksia kuvataan yksityiskohtaisesti tutkimuksessa:

Banks, P.B., Bryant, J.V. (2007)  
Four-legged friend or foe? Dog walking displaces native birds from natural areas  
Biology Letters, Royal Society.

Tutkimus osoitti, että koirien läsnäolo voi vähentää lintujen ja muiden eläinten esiintymistä luonnonalueilla.

### 6.3 Maaperän ja kasvillisuuden kuluminen

Alueen jatkuva käyttö koirien ulkoiluttamiseen sekä eläinten omistajien intensiivinen liikkuminen voivat johtaa:

- maaperän kulumiseen
- kasvillisuuden tuhoutumiseen
- eroosion lisääntymiseen.

Nämä vaikutukset on havaittu tutkimuksessa:

Lenth, B., Knight, R., Brennan, M. (2008)  
The effects of dogs on wildlife communities  
Natural Areas Journal.

Tutkimus osoittaa, että jopa valvottu koirien ulkoilutus voi aiheuttaa merkittäviä muutoksia luonnon yhteisöihin.

#### 6.4 Lisääntynyt ekologinen kuormitus luonnonarvoiltaan herkille alueille

Ympäristötutkimukset osoittavat myös, että luonnonalueille perustetut erityiset koirien ulkoilualueet voivat lisätä merkittävästi ekologista kuormitusta.

Australian National University – Environmental Research Program -ohjelman mukaan alueilla, joille koirien käyttö keskittyy, havaitaan:

- biogeenisten aineiden pitoisuuksien lisääntymistä
- kasvillisuuden rakenteen muuttumista
- joidenkin eläinlajien määrän vähenemistä.

#### 6.5 Näiden tekijöiden merkitys Apajalahden alueelle

Kun otetaan huomioon Apajalahden alueen luonnonomainen luonne sekä suojelullisesti merkittävien kohteiden läheisyys, intensiivisesti käytetyn koirapuiston perustaminen voi johtaa:

- luonnonympäristön kuormituksen lisääntymiseen
- kasvillisuuden rakenteen muuttumiseen
- luonnon ekosysteemien mahdolliseen häiriintymiseen
- luonnonsuojelullisten ja kaupallisten käyttömuotojen välisen ristiriidan voimistumiseen.

Tämän vuoksi on perusteltua ja tarpeellista suorittaa lisäarviointi suunnitellun toiminnan ympäristövaikutuksista.

### **7. Lepakkokantoihin kohdistuvat riskit**

Apajalahden alueen läheisyydessä sijaitsee luola, jossa esiintyy suojeltu lepakkokolonia.

Lepakot ovat suojeltuja seuraavan lainsäädännön nojalla:

- Luonnonsuojelulaki
- EU:n luontodirektiivi (92/43/EEC)

Tieteelliset tutkimukset osoittavat, että seuraavat tekijät voivat vaikuttaa kielteisesti lepakkokantoihin:

- melu
- ihmisten jatkuva läsnäolo
- koirien läsnäolo
- luonnonympäristön muuttuminen
- valovaikutus.

Tutkimus:

Stone, E.L., Jones, G. & Harris, S. (2015)

Impacts of artificial lighting and human disturbance on bats

osoittaa, että ihmisen aiheuttama häiriö voi vaikuttaa lepakoiden ravinnonhankintaan, liikkumisreitteihin ja elinympäristön valintaan.

Jos Apajalahden alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lepakoiden lisääntymispaikkoja, levähdyspaikkoja tai säännöllisesti käytettyjä ruokailualueita, suunniteltu toiminta voi edellyttää erityistä arviointia ennen toiminnan aloittamista.

## **8. Ympäristölainsäädännön vaatimukset**

Eurooppalaisen ja suomalaisen luonnonsuojeluoikeuden mukaan tilanteissa, joissa on olemassa riski vaikutuksista suojeltuihin lajeihin, on suoritettava lisäympäristöarviointi.

Suomessa suojeltujen lajien ja elinympäristöjen suojelua koskevat kysymykset kuuluvat ELY-keskuksen toimivaltaan.

### **8.1 Lisäympäristöarvioinnin tarve**

Koska suunniteltu toiminta voi vaikuttaa luonnonympäristöön sekä suojeltuihin lajeihin ja elinympäristöihin, on tarpeen suorittaa lisäympäristövaikutusten arviointi ennen hankkeen toteuttamisen aloittamista.

## **9. Varovaisuusperiaate**

Euroopan unionin oikeudessa sovelletaan seuraavaa periaatetta:

precautionary principle

Sen mukaan lisäarviointi on suoritettava, jos on olemassa riski merkittävästä vaikutuksesta luonnonympäristöön myös silloin, kun tieteellinen varmuus ei ole täydellinen.

Oikeusperusta:

Article 191 Treaty on the Functioning of the European Union

## **10. Ensimmäinen huutokauppa**

Heinolan kaupunki oli aiemmin jo järjestänyt huutokaupan Apajalahden alueen vuokraamisesta.

Siihen osallistui yksi toimija — IPG Consulting Oy.

Osallistujan olemassaolosta huolimatta kaupunki päätti järjestää uuden huutokaupan.

Kaupungin edustajan Mirja Ruutun kanssa käydystä kirjeenvaihdosta ilmenee, että uuden huutokaupan järjestämisen syynä oli kaupungin pyrkimys saada mukaan laajempi osallistujajoukko eikä tarjousten täydellinen puuttuminen.

## **11. Tasapuolisten osallistumisedellytysten loukkaus**

Keskusteluissa kaupungin edustajien kanssa hakijalle kerrottiin toistuvasti, että Apajalahden alueen tulee säilyä yleisölle avoimena eikä sitä voida kokonaan sulkea.

Tämän tiedon perusteella hakija oletti, että:

- alueen tulee säilyä avoimena
- täysin aidatun kaupallisen alueen perustamista ei pidetä sallittuna vaihtoehtona
- hankkeen taloudellinen malli tulee rakentaa vapaan pääsyn lähtökohdasta.

Tämä tieto vaikutti suoraan:

- hankkeen tuottolaskelmaan
- hyväksyttävänä pidettyyn käyttömalliin
- siihen enimmäistarjoukseen, jota hakija piti taloudellisesti perusteltuna huutokaupassa.

Jos voittajalle on tosiasiallisesti sallittu:

- alueen aitaaminen
- pääsyn rajoittaminen
- dog park -malliin perustuva käyttö,

osallistujat ovat voineet olla eriarvoisessa asemassa alueen taloudellista potentiaalia arvioitaessa.

Tämä voi olla ristiriidassa seuraavien periaatteiden kanssa:

- tasapuolisuus
- yhdenvertaisuus
- luottamuksensuoja

sellaisina kuin ne on vahvistettu Hallintolain 6 §:ssä.

## **12. Yritys yhteistyöhön ja hankekonseptin vahvistaminen**

Huutokaupan tulosten julkaisemisen jälkeen hakijan edustajat ottivat yhteyttä MaKo Capital Oy:n edustajiin.

Hakija ehdotti mahdollisen yhteistyön tarkastelua seuraavien tavoitteiden edistämiseksi:

- Heinolan kaupungin etu
- matkailuympäristön kehittäminen
- vapaan pääsyn säilyttäminen alueelle
- luonnonvarojen yhteinen vastuullinen huomiointi
- alueen taloudellisen vetovoiman vahvistaminen
- matkailuinfrastruktuurin kehittäminen paikallisille asukkaille ja kansainvälisille matkailijoille.

MaKo Capital Oy:n edustajat kieltäytyivät kuitenkin keskustelemasta mahdollisista yhteistyömuodoista.

Puhelinkeskustelussa yrityksen edustajat vahvistivat Itä-Häme -artikkelissa kuvatun liiketoimintasuunnitelman, jonka mukaan:

- aluetta kehitetään maksullisena koirapuistona
- alue aidataan
- paikallisten asukkaiden pääsyä alueelle tosiasiallisesti rajoitetaan.

Tämä tieto vahvistaa, että alueen tosiasiallinen käyttömalli poikkeaa niistä lähtökohdista, joihin hakija ja mahdollisesti muutkin osallistujat ovat voineet perustaa arvionsa kohteesta.

## **13. Jokamiehen oikeus**

Laajan luonnonalueen aitaaminen voi rajoittaa seuraavan periaatteen toteutumista:

jokamiehen oikeus

Suomessa tällä on paitsi käytännöllinen myös yhteiskunnallis-oikeudellinen merkitys, koska kyse on avoimesta luonnonympäristöstä, jota alueen asukkaat ja vierailijat ovat perinteisesti käyttäneet.

## **14. Mahdollinen virhe päätöksen valmistelussa**

Saatavilla olevien asiakirjojen analyysi viittaa siihen, että päätöksen valmistelussa on voitu tehdä virhe alueen suunnitellun käyttötavan arvioinnissa.

Mahdollisena selityksenä on, että valmistelussa:

- ei ole täysin huomioitu voittajan esittämää tosiasiallista käyttömallia
- ei ole riittävästi arvioitu tämän käyttömallin yhteensopivuutta alueen suunnittelutavoitteiden kanssa
- ei ole riittävästi arvioitu tällaisen käytön ympäristöllisiä ja menettelyllisiä seurauksia.

Hakija tuo tämän seikan esiin nimenomaan siksi, että kaupungilla olisi mahdollisuus arvioida tilanne uudelleen ja tehdä ratkaisu, joka vastaa matkailun kehittämisen, luonnonsuojelun ja hyvän hallinnon vaatimuksia.

## 15. Johtopäätös

Edellä esitetyistä syistä on perusteltua katsoa, että tehty päätös edellyttää lisäarviointia, koska:

- suunniteltu toiminta ei välttämättä vastaa alueen matkailullista käyttötarkoitusta
- huutokaupan ehdot ovat voineet näyttäytyä osallistujille eri tavoin
- hankkeen ympäristövaikutuksia ei ole arvioitu asianmukaisesti
- hanke voi olla ristiriidassa Heinolan ja Päijät-Hämeen matkailun kehittämisintressien kanssa.

### 15.1 Lisäkäsittelyn tarve

Jos edellä kuvattuja seikkoja ei arvioida uudelleen ennen vuokrasopimuksen tekemistä, on olemassa riski päätöksen myöhemmästä hallinnollisesta tai oikeudellisesta tarkastelusta sekä tarve luonnonsuojeluviranomaisten lisäselvityksille.

## 16. Hakijan vaatimus

Hakija pyytää:

1. Apajalahden alueen vuokraajan valintaa koskevan päätöksen uudelleentarkastelua;
2. vuokrasopimuksen tekemisen keskeyttämistä, kunnes lisäarviointi on suoritettu;
3. lisäarvioinnin suorittamista seuraavista asioista:

- suunnitellun toiminnan vastaavuus alueen suunnittelutavoitteisiin
- hankkeen ympäristövaikutukset
- tasapuolisten osallistumisedellytysten toteutuminen huutokaupassa
- alueen aitaamisen ja vapaan pääsyn rajoittamisen sallittavuus.

## Liitteet

Liite 1

Itä-Häme-lehden artikkeli, joka sisältää MaKo Capital Oy:n liiketoimintasuunnitelman kuvauksen.

Liite 2

Heinolan kaupunginhallituksen päätös 24.11.2025 §258.

Liite 3

Asemakaava 729 / OAS-suunnitteluaineisto.

Liite 4

Tieteelliset tutkimukset koirien vaikutuksesta luonnonalueisiin:

Taylor et al. (2019), Banks & Bryant (2007), Lenth et al. (2008), Hughes & Macdonald (2013) ym.

Liite 5

Lepakoiden suojelua sekä EU:n ja Suomen luonnonsuojelulainsäädäntöä koskevat aineistot.

Liite 6

Visit Lahden tukikirje, joka vahvistaa HouseBoat-toiminnan matkailullisen merkityksen alueelle sekä tarpeen turvata toiminnalle parhaat mahdolliset edellytykset.

## **Yhteystiedot**

### **Hakija**

IPG Consulting Oy

Business ID 2492621-1

### **Yhteyshenkilö**

[REDACTED]  
[REDACTED]

### **Puhelin**

[REDACTED]

### **Sähköposti**

[REDACTED]

### **Osoite**

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED]

IPG Consulting Oy

---