

**Oikaisuvaatimuksen käsittely 16.3.2026, maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös
9.3.2026, § 12/2026 - Vuokraus, Apajalahden matkailualue, tilasta 111-406-1-618,
Hevossaarentie 1
kaympltk 07.05.2026
91/10.00.02/2026**

Päätös

Esittelijä kaupunkiympäristöjohtaja Houhala, Keijo

Päätösehdotus Kaupunkiympäristölautakunta hylkää liitteenä olevan oikaisuvaatimuksen valmistelutekstissä ilmenevin perustein.

Toimivalta Hallintosääntö 23.3 §

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

Valmistelu Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Apajalahden matkailualueen vuokraamista koskevasta päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkäämistä, koska oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden johdosta päätöstä olisi oikaistava, muutettava tai kumottava.

Asian arvioinnin lähtökohdat

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä arvioitavana on, onko Apajalahden matkailualueen vuokraamista koskeva päätös syntynyt lainmukaisessa järjestyksessä, toimivallan rajoissa sekä hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisesti. Arviointi kohdistuu päätöksen laillisuuteen, ei eri käyttömuotojen tarkoituksenmukaisuuden uudelleenarviointiin eikä uuden tarjous- tai soveltuvuusvertailun suorittamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa on katsottu muun ohella, ettei päätöksessä olisi riittävästi arvioitu toiminnan soveltuvuutta alueelle, ympäristövaikutuksia, alueen matkailullista käyttöä, kaavallisia lähtökohtia eikä tasapuolisten edellytysten toteutumista huutokaupassa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on viitattu lehtitietoihin mahdollisesta aidatusta ja maksullisesta koirien ulkoilualueesta sekä väitetty päätöksen olevan hallintolain 6 § vastainen. Tällaiset väitteet eivät sellaisenaan osoita päätöksen lainvastaisuutta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt näkemykset kohdistuvat osin vaihtoehtoihin käyttötapoihin, tulevaa toteutusta koskeviin oletuksiin sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Asian valmistelu perustuu jäljempänä esitetyin perustein arvioon siitä, ettei oikaisuvaatimuksessa ole tuotu esiin sellaisia perusteita, joiden johdosta päätöstä tulisi muuttaa tai kumota.

Päätös on syntynyt toimivaltaisessa järjestyksessä ja ennalta ilmoitettujen perusteiden mukaisesti

Apajalahden matkailualueen vuokrausmenettely on perustunut kaupunginhallituksen 24.11.2025 § 258 tekemään päätökseen. Vuokraus on toteutettu avoimessa huutokauppanenettelyssä julkisuus-, yhdenvertaisuus- ja tasapuolisuusperiaatteita noudattaen.

Huutokauppa on toteutettu avoimesti ja avoimessa huutokaupassa euromäärisesti suurin tarjous on voittanut huutokaupan sääntöjen mukaisesti. Viranomaispäätös ei ole kuitenkaan perustunut yksinomaan korkeimpaan tarjoukseen, vaan voittanut tarjous on hyväksytty vasta sen jälkeen, kun sen on arvioitu täyttävän alueen käyttötarkoitukseen, luonteeseen ja vuokrausehtoihin liittyvät soveltuvuusedellytykset, jotka voittaneen tarjouksen tehnyt taho on täyttänyt.

Soveltuvuusarvioinnissa on otettu huomioon alueen virkistys- ja matkailukäyttö, vireillä oleva kaavoitus, luontoarvot sekä alueen käyttöä koskevat sopimukselliset reunaehdot. Soveltuvuusperuste ei siten ole ollut muodollinen tai näennäinen, vaan viranhaltijapäätöksessä tosiasiallisesti huomioon otettu ja arvioitu seikka ennen päätöksentekoa. Soveltuvuuden arviointi on perustunut tarjousmenettelyn yhteydessä esitettyyn käyttötarkoitusta koskevaan aineistoon sekä valmistelussa tehtyyn kokonaisharkintaan alueen käyttötavoitteiden näkökulmasta.

Menettelyä on sovellettu kaikkiin tarjoajiin samoin perustein, eikä asiassa ole esitetty selvitystä siitä, että valintaperusteita olisi sovellettu epäjohdonmukaisesti, epäasiallisesti tai muuhun kuin ennalta ilmoitettuun tarkoitukseen.

Kyse ei ole ollut aiemman toimijan ja uuden toimijan ansiovertailusta, vaan vuokrausmenettelyn valinta on perustunut kaupunginhallituksen tekemään päätökseen ja kilpailu on toteutettu huutokauppanenettelmää käyttäen, jossa korkein tarjous voittaa. Aiempi toiminta alueella ei muodosta etusijaa alueen vuokraukseen. Aikaisempi toiminta alueella tai aiempi vuokrasuhde ei vaikuta viranhaltijapäätöksen laillisuudenarviointiin eikä aiemmalla toimijalla ole tässä tapauksessa etuoikeutta alueen uudelleen vuokraamiseen vaan tilannetta on arvioitu ns. puhtaalta pöydältä. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt viittaukset aiempaan toimintaan eivät siten muodosta päätöksen lainmukaisuuteen vaikuttavaa perustetta.

Oikaisuvaatimuksen tehneen yrityksen toiminnassa mukana olevan henkilön toinen yritys on alueella tällä hetkellä vuokralaisena. Tuleva vuokrattava alue on osittain eri alue kuin nykyinen vuokra-alue.

Päätös ei ole hallintolain 6 §:n vastainen

Päätös ei ole myöskään hallintolain vastainen. Päätös liittyy lisäksi kunnan elinvoiman, alueiden käytön ja kehittämisedellytysten edistämiseen.

Päätöksen perusteluista ilmenee, että alueella on meneillään asemakaavatyö, vuokra-alue on määritelty yhteistyössä kaavoittajan kanssa, luontoarvojen huomioon ottaminen on edellytetty, kulkuyhteydet alueen ohi Tähtiniemeen on turvattava ja jätevesisuunnitelma on esitettävä ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Päätöksessä on otettu huomioon suhteellisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja huolellisuusperiaatteita noudattavaan harkintaan. Asiassa ei ole osoitettu käytetyn harkintavaltaa hallintolain 6 §:n vastaisesti epäasiallisin, syrjivin tai tarkoitussidonnaisuuden vastaisin perustein.

Se, että oikaisuvaatimuksen tekijä arvioi alueen käytön tarkoituksenmukaisuuden toisin, ei osoita hallintolain vastaista menettelyä eikä sitä, että viranhaltijapäätöksessä olisi virhe.

Soveltuvuuden arviointi kuuluu kunnan harkintavaltaan eikä asiassa ole osoitettu harkintavallan väärinkäyttöä

Kunnalla on harkintavaltaa arvioida, millainen toiminta katsotaan alueelle soveltuvaksi, kun harkinta perustuu asiallisiin ja ennalta ilmoitettuihin perusteisiin.

Soveltuvuus ei ole tarkoittanut yksinomaan matkailuyrittäjätaustaa, vaan kykyä toteuttaa alueen käyttöä kaavan tavoitteiden, virkistyskäytön, luontoarvojen ja sopimusehtojen puitteissa.

Voittaneen tarjouksen on katsottu soveltuvan alueelle, koska toiminta tukee alueen virkistys- ja matkailukäyttöä, on yhteensopiva vireillä olevan kaavoituksen kanssa, ei käytettävissä olevan selvityksen perusteella ole ilmennyt olevan ristiriidassa alueen luontoarvojen tai käyttötarkoituksen kanssa sekä on toteutettavissa asetettujen ehtojen mukaisesti.

Erilainen näkemys harkinnan lopputuloksesta ei sellaisenaan osoita päätöksen lainvastaisuutta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty viittaus lehtitietoihin ei osoita päätöksen lainvastaisuutta

Oikaisuvaatimuksessa viitattu niin sanottu dog park -konsepti perustuu lehtitietoihin eikä päätöksen sisältöön.

Päätöksen lainmukaisuuden arviointi ei voi perustua oletettuun tulevaan käyttöön, jota päätöksessä ei ole ratkaistu.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite perustuu spekulatiiviseen tulevaisuusoletukseen ja kohdistuu osin sellaiseen myöhempään toteutukseen, jota tässä päätöksessä ei ratkaista. Mahdolliset myöhempään toteutukseen liittyvät kysymykset, mukaan lukien vuokraehtojen noudattaminen tai erilliset lupaedellytykset, kuuluvat tarvittaessa erikseen arvioitaviksi niitä koskevissa valvonta- ja lupamenettelyissä.

Näin ollen väitteellä ei ole ratkaisevaa merkitystä tämän päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa.

Voittaneen toimijan (MaKo Capital Oy) koiraystävällisen luontomatkailun konsepti ei rajoitu aidattuun koira-alueeseen, vaan sisältää myös majoittumista ja saunomista sekä retkeilyrakenteita. Alueella on selvitysten mukaan mahdollista toteuttaa matkailutoimintaa. Lepakoiden levähdysalue ei sijaitse tulevilla vuokra-alueella.

Selvittämisvelvollisuutta ei ole laiminlyöty eikä ympäristövaikutuksia sivuutettu

Hallintolain 31 § mukainen selvittämisvelvollisuus on täytetty asian laatu huomioon ottaen ja asian ratkaisemiseksi tarpeellinen selvitys on ollut käytettävissä päätöstä tehtäessä.

Vuokrauspäätöksessä ei ratkaista yksityiskohtaisesti kaikkia tulevan toiminnan toteutuskysymyksiä, vaan ne kuuluvat tarpeellisilta osin sopimus-, lupa- ja valvontavaiheeseen. Tämä ei merkitse selvityspuutetta.

Päätöksessä vaikutuksia ei ole sivuutettu, vaan niitä hallitaan vaiheittain. Jätevesisuunnitelma vaaditaan, luontoarvot turvataan, kulku poluille turvataan ja asemakaavatyö huomioidaan. Mahdollisten vaikutusten hallinta sopimus- ja lupavaiheessa on hallintomenettelyssä hyväksyttävä vaiheittainen sääntely- ja ohjausratkaisu.

Tähän mennessä on selvitetty aiotun käyttötarkoituksen sopeutuminen asemakaavaluonnokseen ja ympäristöarvoihin. Voittaneen tarjouksen tekijä on sitoutunut ottamaan huomioon jatkossa tarkentuvan ohjeistuksen.

Päätös ei ole kaavoituksen vastainen

Päätöksessä on huomioitu alueen suunnittelutilanne yhteistyössä kaavoittajan kanssa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu konkreettista ristiriitaa vireillä olevan suunnittelun kanssa, vaan väitteet jäävät tältä osin yleisiksi.

Päinvastoin asiassa esitetty selvitys osoittaa, että vuokraus on pyritty sovittamaan kaavallisiin lähtökohtiin eikä vuokrauspäätöksellä

muuteta alueen kaavallista käyttötarkoitusta tai ennakolta ratkaista myöhempää maankäytöllistä lupaharkintaa.

Päätöksen perustelut täyttävät perusteluvelvollisuuden

Päätöksen katsotaan täyttävän hallintolain 45 §:ssä säädetyn perusteluvelvollisuuden.

Päätöksestä ilmenevät ratkaisun kannalta olennaiset tosiseikat, sovelletut valintaperusteet sekä ne harkintaperusteet, joihin ratkaisu perustuu.

Hallintolaki ei edellytä, että päätöksessä laaditaan yksityiskohtainen vaihtoehtotarkastelu kaikista mahdollisista käyttömuodoista, kun ratkaisun keskeiset perusteet on ilmoitettu.

Oikaisuvaatimus kohdistuu olennaisilta osin päätöksen tarkoituksenmukaisuuden arvosteluun, ei sen lainmukaisuuteen. Asiassa ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetyillä perusteilla eikä muutoin tullut ilmi, että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä, perustunut toimivallan ylitykseen, ollut hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen tai muuten lainvastainen.

Edellä esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus hylätään.

Esityslistan liitteenä on

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen tekijä

voittajatarjouksen tekijä

sähköposti

elinkeinopäällikkö

maankäyttöinsinööri