

TÄYDENNYSKIRJELMÄ OIKAISUVAATIMUKSEEN

Vastaanottaja: Heinolan kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta

Diaarinumero: 91/10.00.02/2026

Asia: Täydennys 16.3.2026 jätettyyn oikaisuvaatimukseen koskien maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöstä 9.3.2026 § 12/2026 — Apajalahden matkailualueen vuokraus, tila 111-406-1-618, Hevossaarentie 1

Käsittely: Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2026, Esityslista / Asianro 35

Oikaisuvaatimuksen tekijä: IPG Consulting Oy

Päivämäärä: 4.5.2026

1. Täydennyksen tarkoitus ja oikeudellinen luonne

Tällä kirjelmällä täsmennetään ja täydennetään 16.3.2026 jätetyssä oikaisuvaatimuksessa esitettyjä **laillisuusperusteita**. Oikaisuvaatimus kohdistuu yksinomaan päätöksen lainmukaisuuteen ja menettelyn asianmukaisuuteen, ei eri käyttömuotojen tarkoituksenmukaisuuden arviointiin.

Kuntalain (410/2015) **134 §:n** mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä saa vaatia oikaisua nimenomaan laillisuusperusteilla. Esityslistan 7.5.2026 valmistelutekstissä esitetty tulkinta, jonka mukaan oikaisuvaatimus kohdistuisi tarkoituksenmukaisuuteen, on virheellinen, ja se pyydetään korjattavaksi ennen lautakunnan ratkaisua.

Ensisijainen vaatimus pysyy ennallaan: **viranhaltijapäätös 9.3.2026 § 12/2026 tulee kumota ja asia palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.**

2. Arviointiperusteiden puuttuminen tarjouskilpailussa (Kuntalaki ja hallintolaki)

2.1 Tosiseikat

Julkaistussa huutokauppailmoituksessa ei ole esitetty:

- tarjousten arviointiperusteita,
- vertailumenetelmää,
- arviointikriteerien painotuksia,
- eikä hyväksyttävyyden edellytyksiä.

Tarjoajille on ilmoitettu ainoastaan, että vuokranantaja pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman tarjouksen. Samanaikaisesti kaupungin valmistelutekstissä todetaan, että voittanut tarjous on hyväksytty vasta sen jälkeen, kun sen on arvioitu

täyttävän **soveltuvuusedellytykset**. Menettelyssä on siten tosiasiallisesti käytetty **kahden vaiheen arviointimallia** (hinta + soveltuvuus), jota ei ole julkistettu etukäteen.

2.2 Oikeudellinen viitekehys

Suomen lainsäädännössä julkisten tarjouskilpailujen avoimuus on yksi keskeisistä periaatteista, joka on kirjattu hankintalakiin (laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016) sekä taustalla vaikuttaviin EU-direktiiveihin ja yleisiin hallinnon julkisuusperiaatteisiin.

Vaikka kunnan omaisuuden vuokraus ei sellaisenaan kuulu hankintalain soveltamisalaan, avoimuuden, tasapuolisuuden ja ennakoitavuuden periaatteet ulottuvat hankintalain soveltamisalan ulkopuolellekin silloin, kun julkisyhteisö luovuttaa rajallista taloudellista resurssia (esim. maa-alueen vuokraoikeus) markkinoilla toimiville. Nämä vaatimukset johtuvat tällaisissa tapauksissa erityisesti seuraavista:

- **Kuntalain 130 §** edellyttää, että kunnan luovuttaessa tai vuokratessa kiinteistöä kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle, hinnoittelun on oltava markkinaehtoista taikka luovutus on tehtävä **avoimen ja syrjimättömän tarjouskilpailun** perusteella. Säännöksen tarkoitus on varmistaa sekä markkinaehtoisuus että menettelyn läpinäkyvyys; mikäli soveltuvuusarvioinnin painottaminen on käytännössä johtanut korkeimman tarjouksen sivuuttamiseen ilman objektiivisia, etukäteen ilmoitettuja kriteerejä, kysymys voi olla myös valtioneuvoston oikeudellisesti merkittävästä menettelyvirheestä (SEUT 107 art.; komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä julkisen omaisuuden luovuttamisesta).
- **EU-oikeuden perusperiaatteet** (avoimuus, syrjimättömyys, yhdenvertainen kohtelu) edellyttävät EU-tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan, että rajallisen taloudellisen resurssin luovuttamisessa noudatetaan riittävää julkisuutta ja ennakkoon ilmoitettuja, objektiivisia valintaperusteita, jotta tarjoajia kohdellaan yhdenvertaisesti.
- **Kotimaisessa oikeuskäytännössä** on vakiintuneesti edellytetty, että tarjouskilpailun arviointiperusteiden tulee olla ennalta määriteltäviä, julkisesti saatavilla ja kaikkien tarjoajien tiedossa.

2.3 Oikeudellinen arvio

Jos päätös ei ole perustunut yksinomaan korkeimpaan tarjoukseen, vaan myös tarjouksen sisällölliseen arviointiin, arviointiperusteiden olisi tullut olla:

- ennalta määriteltäviä,

- julkisesti saatavilla,
- sekä kaikkien tarjoajien tiedossa.

Jälkikäteinen soveltuvuusarviointi ilman julkaistuja kriteerejä rikkoo **luottamuksensuojaperiaatetta** niiden tarjoajien osalta, jotka tarjouksen tehdessään olivat oikeutettuja olettaamaan menettelyn etenevän huutokauppailmoituksessa kuvatulla tavalla, sekä **yhdenvertaisuusperiaatetta**, koska arvioinnin lopputulokseen vaikuttavia tekijöitä ei ole sovellettu kaikkiin tarjoajiin samoin ennalta tunnetuin perustein.

2.4 Puutteet asiakirja-aineistossa

Asiassa ei ole esitetty:

- kirjallista arviointiaineistoa,
- vertailutaulukkoa,
- arviointimuistiota,
- eikä selvitystä siitä, kuka arvioinnin on suorittanut ja milloin.

2.5 Johtopäätös

Menettely ei täytä kuntalain 130 §:n eikä yleisten julkisuus- ja avoimuusperiaatteiden edellyttämiä vaatimuksia, erityisesti **yhdenvertaisuutta, ennakoitavuutta, objektiivisuutta, läpinäkyvyyttä ja luottamuksensuojaa**.

3. Selvittämisvelvollisuuden laiminlyönti (HL 31 §)

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä **omasta aloitteestaan ja ennen päätöksentekoa**. Selvitysvelvollisuus ei siirry asianosaiselle eikä se ole täytettävissä takautuvasti.

Apajalahden alueella on:

- luontoarvoja,
- lepakoihin liittyviä havaintoja,
- sekä vakiintunutta matkailukäyttöä.

Tällaisessa tilanteessa päätöksenteon tulee perustua riittävään selvitykseen muun muassa toiminnan vaikutuksista luontoon, yhteensopivuudesta alueen käyttömuotojen kanssa sekä vaikutuksista matkailutoimintaan.

Asiakirjoista ei ilmene, että tällaisia selvityksiä olisi ollut käytettävissä ennen päätöstä. Päinvastoin: keskeinen aineisto — **liite 1 (Itä-Häme -lehden artikkeli), liite 4 (tieteellinen näyttö koirien vaikutuksista luonnonympäristöihin), liite 5 (koirien vaikutukset lepakoihin) ja liite 6 (Visit Lahden kirje yhteistyöstä HouseBoat-yrityksen kanssa)** — on **IPG Consulting Oy:n itsensä** oikaisuvaatimukseen liittämää aineistoa, ei kaupungin omaa selvitystä.

Mikäli kaupunki valmistelutekstissään tukeutuu yksinomaan IPG Consulting Oy:n toimittamaan aineistoon perustellakseen päätöksen lainmukaisuutta, tämä **vahvistaa** selvitysvelvollisuuden laiminlyönnin: kaupunki nojaa puolustuksessaan aineistoon, jota se ei itse hankkinut ennen päätöksentekoa.

Johtopäätös: Päätös on tehty puutteellisella selvityspohjalla, eikä hallintolain 31 §:n mukainen velvollisuus ole täyttynyt.

4. Perusteluvollisuuden puutteellisuus (HL 45 §)

Päätöksestä ei ilmene:

- miten tarjouksia on vertailtu,
- millä perusteella voittanut tarjous on katsottu paremmaksi,
- eikä miten eri tekijöitä on punnittu keskenään.

Yleisluonteinen viittaus siihen, että toiminta tukee alueen käyttöä, ei täytä hallintolain 45 §:n edellyttämää **yksilöityä** perusteluvollisuutta, kun kysymys on pitkäkestoisesta, taloudellisesti ja matkailullisesti merkittävästä maanvuokrauksesta keskeisellä alueella.

5. Päätöksen jälkikäteinen perusteleminen

Valmistelutekstissä 7.5.2026 esitetty laaja perustelu **ei ilmene alkuperäisestä viranhaltijapäätöksestä 9.3.2026**. Tämä viittaa siihen, että päätöksen perusteluja on täydennetty vasta muutoksenhaun yhteydessä.

Hallintolain 45 §:n näkökulmasta ratkaisevia ovat päätöksen perustelut **sen tekohetkellä**. Jälkikäteinen perustelujen täydentäminen oikaisuvaatimusvaiheessa ei korjaa alkuperäisen päätöksen perusteluvirhettä.

6. Vireillä olevan kaavoituksen vaarantaminen (MRL 28 § ja 197 §)

Aluetta koskee vireillä oleva asemakaava ja asemakaavan muutos **729 AKM Apajalahti** (osallistumis- ja arviointisuunnitelma — liite 3, kaupungin oma asiakirja). Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n mukaan päätöstä tehtäessä on noudatettava, mitä laissa kaavoituksesta säädetään.

Pitkäkestoisen vuokrasopimuksen tekeminen ennen kaavan hyväksymistä:

- saattaa vaarantaa kaavan tavoitteiden toteutumisen (matkailupalvelut, virkistyskäyttö, luontoarvot),
- voi luoda kaavalle tosiasiallisia esteitä, jotka kaavoittaja joutuu kiertämään tai kompensoimaan,
- on tehty ilman, että vuokrasopimuksen yhteensopivuutta vireillä olevan kaavan tavoitteiden kanssa olisi päätöksessä yksilöidysti arvioitu.

Varovaisuusperiaate edellyttää, ettei pitkäkestoisia maankäyttöä sitovia sopimuksia tehdä kaavoituksen ollessa kesken, ellei yhteensopivuus ole erikseen varmistettu ja perusteltu. Tämä on itsenäinen laillisuusperuste päätöksen kumoamiselle.

7. Sisäinen ristiriita käyttökonseptin arvioinnissa

Valmistelutekstissä esitetään, että viittaukset koiriin liittyvään toimintaan perustuvat ulkopuolisiin (lehti)tietoihin eivätkä siksi voi olla laillisuusarvioinnin perusta. Samanaikaisesti tekstissä kuitenkin kuvataan voittaneen toimijan toiminta koiriin liittyvänä luontomatkailuna ja todetaan toiminnan tukevan alueen virkistys- ja matkailukäyttöä.

Tämä osoittaa, että käyttökonseptilla on **tosiasiallista merkitystä arvioinnissa**, vaikka arviointiperusteita ei ole etukäteen julkaistu. Liitteenä 1 oleva Itä-Häme -lehden artikkeli ei ole spekulatiota vaan **vuokralaisen oma julkinen ilmoitus** suunnitellusta käytöstä. Mikäli käyttökonseptilla on merkitystä, vuokrasopimuksen sallimien käyttömuotojen (aitaus, maksullisuus, koirien ulkoilualue) dokumentointi ja arviointi ovat välttämättömiä laillisuuden arvioinnissa, eivät tarkoituksenmukaisuuskysymyksiä.

8. Vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä (Kuntal 143 §)

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että vuokrasopimuksen täytäntöönpanosta pidättäydytään, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu ja tarjouskilpailu palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Perusteet:

- Vuokrasopimuksen täytäntöönpano (mahdollinen rakentaminen, aitaaminen, kolmansien oikeuksien syntyminen) loisi **peruuttamattomia tilanteita**, jotka tekisivät oikeussuojan tehokkuuden mahdottomaksi.
- KuntaL 143 § mahdollistaa täytäntöönpanon kieltämisen muutoksenhakuvaiheessa.
- Alueen luontoarvojen (lepakot, herkkä luonnonympäristö) palauttaminen mahdollisten muutosten jälkeen olisi käytännössä mahdotonta.

9. Asiakirjapyyntö (JulkL 9 §)

Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää saada nähtäväksi ja jäljennöksiä:

1. huutokauppailmoitus ja tarjousasiakirjat liitteineen,
2. tarjousten vertailua koskeva aineisto,
3. mahdollinen arviointimuistio,
4. vuokrasopimusluonnos tai sopimus käyttötarkoitusehtoineen,
5. luettelo päätöksenteossa käytetyistä asiakirjoista (kaupungin **oma** valmisteluaineisto),
6. selvitys arvioinnin suorittamisesta: tekijä, ajankohta, dokumentointi.



IPG consulting OY

04/05/2026 Heinola