

**Oikaisuvaatimuksen 16.3.2026 käsittely, maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös  
9.3.2026, § 12/2026, Apajalahden matkailualue**  
kaympltk 04.06.2026  
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 perusteita, 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. Asiaa on arvioitu oikaisuvaatimuksessa esille nostettujen asioiden kautta. Asiaa on arvioitu niin päätöksen laillisuus- kuin tarkoituksenmukaisuusperusteilla.

Oikaisuvaatimuksessa on nostettu esille 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. Esitetyt väitteet ovat joko paikkansa pitämättämiä tai eivät ole maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksen kannalta oleellisia seikkoja. Päätökseen vaikuttaviin seikkoihin on otettu riittävästi kantaa viranhaltijapäätöksen osalta ja valmistelussa on varmistettu ko. seikat päätöksen osalta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt näkemykset kohdistuvat osin myös erilaiseen valittajan näkemykseen pohjatuvaan vaihtoehtoihin

käyttötapoihin, sekä tulevaa toteutusta koskeviin oletuksiin sekä valittajan omiin näkemyksiin miten päätöstä olisi tullut perustella tai ratkaista.

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, jossa euromäärisesti suurin tarjous on voittanut huutokaupan sääntöjen mukaisesti. Voittaja on ratkennut yksinomaan korkeimman tarjouksen perusteella, mutta voittanut tarjous on hyväksytty vasta sen jälkeen, kun sen on arvioitu täyttävän alueen käyttötarkoitukseen, luonteeseen ja jätevesi- ja ympäristönsuojelumääräyksiin liittyvät soveltuvuusedellytykset, jotka voittaneen tarjouksen tehnyt taho on täyttänyt. Nämä seikat on otettu myös huutokaupan säännöissä huomioon.

Soveltuvuusarvioinnissa on otettu huomioon alueen virkistys- ja matkailukäyttö, vireillä oleva kaavoitus, luontoarvot sekä alueen käyttöä koskevat sopimukselliset reunaehdot. On käyty läpi asemakaavaluonnoksen silloisen tilanteen mukaiset mahdollisuudet ja luontoselvitysten perusteella asetetut reunaehdot sekä seikka, että alueen ohi on päästävä kulkemaan jalan Tähtiniemeen. 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. Päätöksessä on siten noudattu ennalta valittua toimintamallia.

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, eikä sille ole kaupunginhallituksen päätöksessä asettu painoarvoa. Siten ko. seikkaa ei ole voitu ottaa huomioon viranhaltijapäätöstä tehdessä. 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, eikä sitä ole saannutkaan ottaa huomioon päätöstä tehtäessä.

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 noudattava harkinta. Asiassa ei ole osoitettu käytetyn harkintavaltaa hallintolain 6 §:n vastaisesti epäasiallisin, syrjivin tai tarkoitussidonnaisuuden vastaisin perustein. Päinvastoin, päätöksessä on huomioitu hallintolain vaatimukset.

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 osoita päätöksen lainvastaisuutta millään tavalla, vaan soveltuvuuden arviointi on ollut Heinolan kaupungin itse päätettävissä.

### **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 oikaisuvaatimuksessa esille nostetuilla väitteillä tämän suhteen ei ole merkitystä päätökselle.

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 asemakaavoituksen vastainen**

Päätöksessä on huomioitu alueen suunnittelutilanne yhteistyössä kaavoittajan kanssa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole osoitettu 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 perusteluvollisuuden**

Päätöksen katsotaan täyttävän hallintolain 45 §:ssä säädetyn perusteluvollisuuden.

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.

### **Täydennyskirjelmä**

Oikaisuvaatimuksen tekijä toimitti Heinolan kaupungille täydennyskirjelmän. Täydennyskirjelmän osalta todetaan:

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet on käsitelty niiltä osin kuin ne ovat olleet merkityksellisiä päätöksen arvioinnissa.

Huutokaupassa kilpailtiin euromääräisestä vuosivuokrasta. Menettelyssä ei ole käytetty muita tarjoajien keskinäisen vertailun kriteereitä, vaan tarjoajien keskinäinen järjestys määräytyi tarjotun vuokran perusteella. Samanaikaisesti osallistujille on tuotu esille alueen käyttöä koskevat keskeiset reunaehdot, kuten asemakaavatyö ja asemakaavatyön keskeneräisyys ja luonnonympäristöstä johtuvat rajoitteet, jotka ovat vaikuttaneet toiminnan toteuttamisedellytyksiin ja jotka on otettu huomioon vuokrauspäätöksen kokonaisharkinnassa.

Kaupungilla on ollut käytettävissään asemakaavatyötä varten laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset, jotka koskevat alueen ekologisia arvoja ja käyttöedellytyksiä. Näiden perusteella alueen

käyttöä on voitu arvioida asian laatu huomioon ottaen riittävästi päätöksenteon tueksi. Yksityiskohtaisempi arviointi mahdollisten hankkeiden osalta tapahtuu erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa lupa- ja kaavoitusmenettelyissä.

Koska huutokaupassa tarjoajien keskinäinen vertailu on perustunut yksinomaan tarjottuun vuosivuokraan, erillistä vertailua muista tekijöistä ei ole tehty, eikä ole voitukaan arvioida.

Vuokrauspäätöksessä on kuitenkin erikseen arvioitu voittaneen tarjouksen mukaisen toiminnan soveltuvuutta alueelle osana päätöksentekoa.

Vuokrausmenettelyn käynnistäminen tässä vaiheessa on perustunut kaupungin harkintaan, eikä menettely ole ristiriidassa alueella vireillä olevan asemakaavatyön kanssa eikä vaaranna sen etenemistä. Vuokrasuhteen ehdot ja toiminnan toteuttaminen ovat sidoksissa kaavoitus- ja lupamenettelyihin.

Se, että voittaneen tarjoajan toimintaan sisältyy koiriin liittyviä elementtejä, ei sellaisenaan vaikuta vuokrauspäätöksen arviointiin. Kysymys ei ole ollut päätöksenteon valintaperusteesta, vaan toiminnan tarkempi sisältö ja sen vaikutukset arvioidaan tarvittaessa erikseen sitä koskevissa lupa- ja valvontamenettelyissä.

Vuokrasopimusta ei tehdä ennen kuin asia on erikseen ratkaistu. Menettely turvaa osapuolten oikeusturvan eikä aseta ketään toimijaa etuasemaan ennen päätöksen lopullista vahvistumista.

Asiassa ei ole oikaisuvaatimuksessa tai täydennyskirjelmässä 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 oikaisuvaatimus ja täydennyskirjelämä.

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen tekijä

voittajatarjouksen tekijä

sähköposti

elinkeinopäällikkö

maankäyttöinsinööri

kaympltk 07.05.2026 § 35

Päätös

Muutettu päätösehdutus:

Oikaisuvaatimuksen käsittely siirretään seuraavaan kokoukseen.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

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 esitetyn 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