

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 6.3.2023 § 93

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 133
254/10.00.02.10/2020

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

██████ on ██████ valtuuttamana tehnyt oikaisuvaatimuksen koskien Lieksan kaupunginhallituksen 6.3.2023 tekemää päätöstä § 93. Päätös koskee 720 m2 määräalan vuokrasopimuksen jatkamista tai myymistä kiinteistöllä 422-411-5-112 (lämpölaitos). Kaupunginhallitus päätti:

1. ettei Lieksan kaupunki jatka määräalan vuokrasopimusta tai myy määräalaan kiinteistöllä 422-411-5-112 lämpölaitosta varten; ja
2. todeta, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 31.8.2023 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan, että kaupungin tavoite siirtää lämpölaitos pois kyseiseltä maa-alueelta ei perustu lailliseen kantaan, ja siten kaupunginhallituksen päätös 6.3.2023 § 93 tältä osin on laiton ja kumottava. Oikaisuvaatimuksen tekijä on siis vaatinut kaupunginhallituksen päätöksen 2. osan kumoamista. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan todennut, että ”meille sopii, että kyseisestä määräalasta tehdään pitkäaikainen vuokrasopimus tai, että kaupunki myy meille kyseisen määräalan”. Näin ollen oikaisuvaatimuksesta on tulkittavissa, että sen tekijä vaatii oikaisua myös kaupunginhallituksen päätöksen kohtaan 1, vaikka oikaisuvaatimuksessa ei erikseen todeta, että oikaisua vaadittaisiin myös tältä osin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa useisiin päätöksiin ja muihin asiapapereihin, samoin kuin pidättää oikeuden tehdä asiasta myös rikostutkintapyyntö virka-aseman väärinkäytöstä. Saapunut oikaisuvaatimus hallituksen oheismateriaalina.

Lämpölaitoksen alue on alun perin ollut vuokralla Zander Port Oy:llä. Lieksan kaupunginhallitus päätti 19.2.2018 § 70 Lieksan kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten maanvuokrasopimusten purkamisesta. Kaupunginhallituksen päätöksen perustelujen mukaisesti maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että sopimus voidaan purkaa kesken sopimuskauden molempien sopijapuolien yksimielisellä päätöksellä. Yksimielinen päätös vuokrasopimusten purkamisesta on syntynyt neuvottelussa 6.2.2018, johon on kirjattu, että ”kaupunginhallituksen 19. päivän kokoukseen valmistellaan kaikkien vuokrasopimusten irtisanominen”. Maanvuokrasopimus on siis tuolloin purettu ja uudesta sopimuksesta on neuvoteltu yksityishenkilön ██████ kanssa, jonka omistukseen lämpölaitos siirtyi.

Lämpölaitostontin vuokrasopimus on allekirjoitettu ██████ kanssa 11.4.2018. Palaverissa 8.1.2019 kaupunki esitti Kolin Lotus Oy:n edustajalle (██████), että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan tulisi lämpövoimala saada nyt keskusteluissa oleville Kolin Lotuksen vuokra-alueille pois AO-tontilta. Kolin Lotus Oy:n edustaja (██████) suhtautui asiaan lähtökohtaisesti myönteisesti, sillä lämpövoimala on laatalle rakennettu siirtokelpoinen yksikkö, eikä sen siirtäminen ole erityisen haastava tehtävä.

Kaupungin ja [REDACTED] välinen vuokrasopimus on alun perin tehty vain yhden vuoden määräajaksi, alkaen siis 11.4.2018. Sopimuksessa on todettu (kohta "Käyttötarkoitus"), että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM) ja että "Lieksan kaupunki tutkii tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi." Näin ollen heti ensimmäisestä vuokrakaudesta alkaen on ollut selvää, että vuokrasopimus tehdään vain lyhyeksi ajaksi. Lisäksi kaupunki on tuonut esiin sen, että alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM), eikä lämpölaitos siten lähtökohtaisesti sovellu alueelle. Kaupunki on sitoutunut tutkimaan vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin, mutta kaupunki ei kuitenkaan ole ilmaissut millään tavoin, että se tulisi muuttamaan kaavaa.

Vuokrasopimuksen jatkamiset on tehty korkeintaan yhden vuodeksi kerrallaan. Vuokrasopimus ja sen jatkamiset ovat kaikki olleet määräaikaista. Vuokrasopimuksen ja sen jatkopäätösten valossa on siten selvää, että kaupunki on voinut päättää olla jatkamatta vuokrasopimusta.

Asiassa on syytä erikseen arvioida luottamuksensuojaperiaatteen merkitystä, koska vuokrasopimuksessa on mainittu, että kaupunki tutkii sopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet kaavan muutoksiin. Vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä on tuotu esiin se, että kaupungin tavoitteena on se, että lämpölaitos siirtyy alueelta pois ja että vuokrasopimusta on jatkettu vain siksi, että viereisten hotelli- ja kylpyläalueiden rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siksi lämpölaitokselle ei ole vielä tiedossa uutta sijoituspaikkaa. Päätöksistä käy siten selkeästi ilmi se, että kaupungin pyrkimyksenä on ollut se, ettei alueen vuokraamista [REDACTED] enää jatketa ja lämpölaitos tulee siirtää muualle. Myös alkuperäisen vuokrakauden päättyessä käydyissä kaupungin ja Kolin Lotus Oy:n välisissä neuvotteluissa kaupunki on tuonut esiin, että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan, tulisi lämpövoimala saada pois AO-tontilta. Neuvotteluissa Kolin Lotus Oy:n edustaja ([REDACTED] eli oikaisuvaatimuksen tekijä) suhtautui asiaan lähtökohtaisesti myönteisesti, sillä lämpövoimala on laatalle rakennettu siirtokelpoinen yksikkö, eikä sen siirtäminen ole erityisen haastava tehtävä. Voidaan todeta, ettei oikaisuvaatimuksen tekijälle ole voinut syntyä perusteltua odotusta siitä, että vuokrasuhdetta jatketaan tai siitä, että lämpölaitoksen toiminta alueella voisi jatkua. Kaupunki on ainoastaan luvannut tutkia kaavam muutoksen mahdollisuutta, mutta ei ole luvannut muuttaa kaavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei siten voi vedota asiassa luottamuksensuojaperiaatteeseen. Näin ollen kaupungin päätös olla jatkamatta vuokrasopimusta on lainsäädännön mukainen.

Alueen myynnin osalta aineistosta ei ole millään tavalla pääteltävissä, että kaupunki olisi lupautunut myyntiin. Näin ollen kaupungin päätös olla myymättä aluetta oikaisuvaatimuksen tekijälle on myös lainsäädännön mukainen. Kaupungilla on vuokranantajana oikeus vaatia lämpölaitoksen siirtämistä pois alueelta vuokrasopimuksen päätyttyä (maanvuokralain 76 §:n 2 mom.). Kaupunginhallituksen päätös on tältäkin osin lainsäädännön mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan myös Zander Port Oy:n saamiin rakennuslupa- ja poikkeamislupa- (Lieksan kaupungin rakennustarkastajan päätös 14.11.2013 § 329 rakennusluvasta

ja Lieksan ja Nurmeksien kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 16.9.2014 § 90 poikkeamisluvasta). Näiden lupien osalta voidaan todeta, että ne ovat koskeneet vain lämpölaitoksen rakentamista alueelle, eikä niillä ole merkitystä maanvuokran tai alueen myynnin osalta. Lupapäätökset eivät myöskään anna aihetta olettaa, että kaupunki olisi sitoutunut alueen kaavan muuttamiseen.

Yhteenvetona kaupunki toteaa, että kaupungin ja [REDACTED] välisen vuokrasopimuksen ja kaupungin vuokrasopimuksen jatkamisesta tekemien päätöistä valossa on selvää, että kyse on ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kun kyse on määräaikaisesta vuokrasopimuksesta, lähtökohtaisesti vuokrasuhde päättyy sopimuksen päätyttyä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta jatkaa määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaoloa, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään mitään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimuksille ei siksi ole ainakaan vuokrasopimuksesta johtuvia lainsäädäntöön perustuvia perusteluja, eikä kaupunginhallituksen päätöksen muuttamiselle ole vuokrasopimuksesta johtuvaa tarvetta.

Ainoastaan luottamuksensuojaperiaate voisi antaa aihetta tarkastella asiaa toisin. Kuten edellä on todettu, [REDACTED] ei kuitenkaan ole voinut asiassa syntyä sellaisia oikeutettuja odotuksia, joita luottamuksensuojaperiaatteella suojattaisiin. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimuksille ei ole luottamuksensuojaperiaatteenkaan kannalta riittäviä perusteluja, eikä kaupunginhallituksen päätöksen muuttamiselle ole tarvetta myöskään tällä perusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan myös Koli-Ahmoaara osayleisakaava 2040+ siten, ettei kaupunki olisi muuttanut kaavassa lähialueen erillispientalojen (AO) korttelin käyttötarkoitusta. Väittäminen on virheellinen, sillä lainvoiman saaneessa Koli-Ahmoaara osayleiskaavassa 2040+ alue on RMP-1 -aluetta. Kaavamerkintä on Matkailuelinkeinojen alue: Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella ei ole sallittu ympärivuotinen asuminen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä on kuitenkin syytä korjata kaupunginhallituksen päätöksen perusteista virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään. [REDACTED] kanssa tehdyn vuokrasopimuksen jatkamista koskevien päätösten mukaan vuokrasopimusta on jatkettu entisin ehdoin. Kyse on ollut koko ajan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamasta muusta maanvuokrasta. Maanvuokralain 73 §:n mukaan muun maanvuokran kohdalla vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi, tai toistaiseksi. Kaupunginhallituksen päätöksessä 6.3.2023 § 93 perusteluissa oleva maininta siitä, että maanvuokralain 52 §:n mukaan kaupunki ei voi vuokrata aluetta 20 vuodeksi, kuten vuokralainen on pyytänyt, vaan vuokra-ajan tulisi olla minimissään 30 vuotta, on siten ollut virheellinen. Maanvuokralain 52 § ei koske muuta maanvuokraa (maanvuokralain 72 §). Tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen, eli itse päätöstä ei tämän takia tarvitse muuttaa.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja
2. todeta, että vaikka kaupunginhallituksen päätöksessä on ollut virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään, ja kyse on maanvuokralain 72 §:n tarkoittamasta muusta maanvuokrasta, ei tällä ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen eli itse päätöstä ei tarvitse muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja
2. todeta, että vaikka kaupunginhallituksen päätöksessä on ollut virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään, ja kyse on maanvuokralain 72 §:n tarkoittamasta muusta maanvuokrasta, ei tällä ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen eli itse päätöstä ei tarvitse muuttaa.

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009,
sähköposti [susanna.saastamoinen\(at\)lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen@lieksa.fi)