

Lieksan kaupungin lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle koskien valitusta Lieksan kaupunginhallituksen päätöksestä 3.4.2023 § 133 (diaarinumero 913/2023)

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 209
254/10.00.02.10/2020

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

Lieksan kaupunginhallituksen päätöksestä 3.4.2023 § 133 on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 10.5.2023 toimittanut kaupungille lausunto- ja asiakirjapyynnön valitukseen liittyen. Kaupunkia kehotetaan

1. antamaan lausuntonsa asiassa,
2. vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä ja
3. toimittamaan kaikki vallituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausunto ja pyydetyt asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 9.6.2023. Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 913/2023.

Lausunto

Lieksan kaupunki esittää hallinto-oikeudelle lausuntonaan seuraavaa ja toimittaa valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lieksan kaupunki pyytää jäljempänä esitettäviin perustein valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Valituksen keskeinen sisältö

Valittaja [REDACTED] vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen, koska päätös on syntynyt vastoin hallintolain säännöksiä. Valittaja vaatii lisäksi, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Valituksen mukaan Valittaja omistaa Lieksan kaupungissa lämpölaitoksen, jonka rakentamiseen kaupunki on myöntänyt poikkeusluvan. Lämpölaitos on rakennettu nykyisen Kolin Lotus Oy:n omistaman ja vuonna 2015 valmistuneen kylpylän lämpötuotantoa varten. Lämpölaitoksen kapasiteetti varattiin riittävän suureksi siten, että sillä pystytään lämmittämään myös Kolin Lotus Oy:n naapurikiinteistölle suunniteltu hotelli.

Valittajan maanvuokrasopimusta lämpölaitoksen alueesta on jatkettu määräaikaisena vuoden pituisissa jaksoissa 11.4.2018 alkaen niin, että viimeinen määräaikainen vuokrasopimus on tehty päättymään 28.2.2023. Ennen tätä lämpölaitoksen omisti Zander Port Oy, joka oli tehnyt alueesta 20 vuoden vuokrasopimuksen kaupungin kanssa 2.9.2014 alkaen. Valittajan mukaan kaupunki oli tuohon aikaan ottanut vastuulleen kaavamuutoksen vuokralaisen kustannuksella.

Valittajan käsityksen mukaan valituksenalaista päätöstä, jolla kaupunginhallitus päätti olla jatkamatta Valittajan kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta, on perusteltu sillä, ettei lämpölaitos soveltuisi

kaavan perusteella sille alueelle, mihin se on poikkeusluvalla saatu rakentaa. Valituksen mukaan kaavaan ei ole tehty muutoksia, mistä syystä kaupunginhallituksen päätöstä maanvuokrasopimuksen jatkamatta jättämisestä ja rakennuksen siirrosta ei voida perustella kaavan vastaisuudella.

Valittajan mukaan maanvuokrasopimuksessa kaupunki on sitoutunut tutkimaan maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Edelleen Valittajan mukaan kaupunki on sitoutunut etsimään lämpölaitokselle uuden paikan. Valittajalla on oikeus luottaa saamaansa poikkeuslupa-alueeseen lämpölaitoksen alueen soveltuvuudesta lämpölaitokselle sekä oikeuteen luottaa siihen, että kaupunki etsii lämpölaitokselle soveliaan paikan.

Valituksen oikeudellinen arviointi

Tausta

Lieksan kaupunki myönsi rakennustarkastajan päätöksellä 14.11.2013 § 329 Zander Port Oy:lle rakennusluvan lämpökontin rakentamiseen. Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 17.6.2014 § 26 maa-alueen (200 m²) vuokraamisesta Zander Port Oy:lle kiinteistölle 422-411-5-112 lämpölaitoksen sijoittamista varten. Päätöksen mukaan alueen kaavaa tullaan muuttamaan yhtiön kustannuksella siten, että AO-korttelialueesta erotetaan lämpölaitoksen rakentamisen mahdollistava alue.

Zander Port Oy haki muutosta maa-alueen vuokraamista koskevaan päätökseen vuokrattavan alueen laajuutta koskien. Muutoksenhaun johdosta Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 19.6.2014 § 27 suurentaa vuokrattavaa aluetta n. 480 m² asti. Päätöksessä toistettiin kaavan muuttamisen osalta aiemmassa päätöksessä todettu.

Vuokrasopimus Lieksan kaupungin ja Zander Port Oy:n välillä allekirjoitettiin 2.9.2014. Sopimuksen mukaan alue vuokrataan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana lämpölaitoksen sijoituspaikaksi. Sopimuksen mukaan (kohta "Käyttötarkoitus") "voimassa olevassa ranta-asetuksessa olevan alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO), mutta alueelle on laadittava ranta-asetuksen muutos, jossa tämän vuokra-alueen erilainen käyttötarkoitus otetaan huomioon. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi". Sopimuksessa sovittiin vuokra-ajaksi 20 vuotta, alkaen 1.9.2014. Sopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle on sallittu vain vuokranantajan erillisellä luvalla (kohta 6 Vuokraoikeuden siirto). Sopimuksen mukaan sopimus voidaan purkaa kesken sopimuskauden vain molempien sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä (kohta 7 Sopimuksen purkaminen).

Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 16.9.2014 § 30 lämpölaitosalueen leventämisestä nykyiseen 720 m² ja tätä koskevasta lisäyksestä vuokrasopimukseen. Samana päivänä 16.9.2014 Lieksan ja Nurmeksen kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunta päätti § 90 maankäyttö- ja rakennuslain 171–174 §:ssä tarkoitetusta poikkeusluvasta kaavamääräyksestä (AO erillispientalojen korttelialue) lämpökeskuksen rakentamiseksi alueelle.

Zander Port Oy myi lämpölaitoksen 17.1.2017 kauppakirjalla nykyiselle omistajalle. Tämän jälkeen kaupungin, Zander Port Oy:n ja Kolin Lotus Oy:n välillä käytiin neuvottelut 6.2.2018, joissa todettiin, että Zander Port Oy on haettu konkurssiin ja että lämpölaitos on myyty yhdelle Kolin Lotus Oy:n omistajista, eli Valittajalle. Neuvotteluissa todettiin edelleen, että lämpölaitoksen uusi omistaja haluaisi ensisijaisesti ostaa lämpölaitoksen maa-alueen kaupungilta, toissijaisesti vuokrata sen.

Neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus päätti 19.2.2018 § 70 kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten maanvuokrasopimusten purkamisesta. Päätöksen perustelujen mukaan maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että sopimus voidaan purkaa kesken sopimuskauden sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan yksimielinen päätös on syntynyt neuvottelussa 6.2.2018.

Kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten vuokrasopimusten purkamisen jälkeen kaupunki ja Valittaja allekirjoittivat maa-alueen vuokrasopimuksen 11.4.2018. Alue vuokrattiin jälleen maanvuokralain 5 luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana lämpölaitoksen sijoituspaikaksi. Sopimuksen mukaan (kohta "Käyttötarkoitus") "voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja ranta-osayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM). Lieksan kaupunki tutkii tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi". Sopimuksen mukainen vuokra-aika on yksi (1) vuosi alkaen 11.4.2018.

Lieksan kaupungin ja Kolin Lotus Oy:n välillä järjestettiin palaveri 8.1.2019 liittyen maa-alueiden vuokraamiseen Kolin Lotus Oy:lle ja tonttien rakentamissuunnitelmaan (hotellin rakentaminen ja kylpylän laajennus). Keskustelussa nostettiin esiin myös Valittajan omistaman lämpökeskuksen sijainti läheisellä AO-tontilla. Kaupunki esitti Kolin Lotus Oy:n edustajalle, että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan, tulisi lämpövoimala saada Kolin Lotuksen vuokra-alueille pois nykyiseltä 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.

Maankäyttöpäällikkö päätti 20.2.2019 § 41 lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella 11.4.2019 alkaen. Päätöksen mukaan vuokrasopimus päättyy 10.4.2020, mihin mennessä lämpölaitos on siirrettävä uuteen Lieksan kaupungin hyväksymään sijaintiin.

Maankäyttöpäällikkö päätti 10.3.2020 § 8 toisen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella 11.4.2020 alkaen. Päätöksen mukaan kaupungin tavoite on siirtää lämpölaitos uuteen sijaintiin, mutta alueen rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa.

Maankäyttöpäällikkö päätti 9.4.2021 § 6 kolmannen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin ajalle 11.4.2021-27.2.2022. Päätöksen mukaan kaupungin tavoite on siirtää lämpölaitos kaupungin maalta uuteen sijaintiin, mutta viereisten hotelli- ja kylpylääalueiden rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa. Päätöksen perusteluissa on todettu lisäksi, että vuokra-aika yhteensovitetaan viereisen hakijan vuokra-alueen

hotellihankkeen rakentamisvelvoitteiden määräpäivään ja että vuokra-aika liittyy myös alueen kokonaiskehityksen tavoitteisiin.

Maankäyttöpäällikkö päätti 23.2.2022 § 6 viimeisen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella siten, että vuokra-aika päättyy 27.2.2023. Päätöksen mukaan kaupungin tavoitteena on, että lämpölaitos siirtyy uuteen sijaintiin. Lämpölaitosten toimintaan liittyvien alueiden rakentaminen ei ole kuitenkaan edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa.

Valittaja haki 11.2.2023 lämpölaitoksen vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella tai kyseisen määräalan myymistä. Kaupunginhallitus päätti 6.3.2023 § 93:

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

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kaupunki on kaavoittanut kyseisen alueen erillispientaloille eli lähinnä omakotitaloasumiseen. Tavoitteena on vapauttaa alue kaavan mukaiseen toimintaan ja siten varmistaa Kolin kehittyminen valtuuston hyväksymän asemakaavan mukaisesti. Lämpölaitos estää alueen kehittymisen alun perin suunniteltuun käyttöön, ja siksi on perusteltua siirtää lämpölaitos yrityksen omalle kiinteistölle alkuperäisen pohja-ajatuksen mukaisesti. Edelleen päätöksessä todetaan, että lämpölaitoksen pysyvä sijoittaminen alueelle tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä kaupungin ole tarkoituksenmukaista aloittaa asemakaavamuutosta tämän takia.

Valittaja haki oikaisua kaupunginhallituksen päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että lämpölaitos sijaitsee määräalalla luvanvaraisesti. Oikaisuvaatimuksen mukaan edellinen toimija myi lämpölaitoksen nykyiselle omistajalle ja osapuolet sopivat neuvotteluissa 6.2.2018 järjestelystä, jossa kyseinen määräala vuokrataan uudelle omistajalle. Ensisijaisesti nykyinen omistaja esitti määräalan ostamista itselleen.

Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen valituksenalaisella päätöksellä 3.4.2023 § 133. Päätöksessä todetaan, että kaupungin ja Valittajan välisen vuokrasopimuksen ja kaupungin vuokrasopimuksen jatkamisesta tekemien päätösten valossa on selvää, että kyse on ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kun kyse on määräaikaisesta sopimuksesta, lähtökohtaisesti vuokrasuhde päättyy sopimuksen päätyttyä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta jatkaa määräaikaisen vuokrasopimuksen olemassaoloa, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään mitään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle.

Soveltuvan lainsäädännön tarkastelu

Maanvuokralaki

Maanvuokralain (258/1966) 22 §:n 1 momentin mukaan, milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista.

Maanvuokralain 76 §:n 2 momentin mukaan, jos vuokramies on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin

ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

Hallintolaki ja luottamuksensuojaperiaate

Hallintolain (434/2003) 6 §:ssä säädetään viranomaisen harkintavaltaa ohjaavista hallinnon oikeusperiaatteista. Lainkohdan mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Lainkohdan viimeinen lause sisältää niin sanotun luottamuksensuojaperiaatteen. Lainkohdan esitöiden (HE 72/2002 vp. 6 §:n yksityiskohtaiset perustelut) mukaan luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan.

Lainkohdan esitöissä todetaan, että luottamuksen suojaaminen rajoitettaisiin koskemaan oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä edellyttää, että suojaamisen kohteena olevat odotukset voidaan perustaa viime kädessä johonkin oikeusjärjestyksen kokonaisuuden keskeisistä ainesosista, joita ovat lainsäädäntö, yleiset oikeusperiaatteet ja kansainväliset sopimukset. Säännösehdotuksessa tarkoitettuna oikeutettuna odotuksena ei pidettäisi pelkkiä oletettuja taloudellisia odotuksia. Näin esimerkiksi viranomaisten esittämät käsitykset tai lupaukset hallinnon asiakkaille eivät saa aikaan sellaista oikeudellisesti perusteltua odotusta, johon voitaisiin vedota. Luottamuksen suojan arviointi perustuu viime kädessä tapauskohtaiseen harkintaan, jossa yksityisen luottamusta tulee punnita suhteessa julkiseen etuun.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu luottamuksensuojaperiaatteesta, että vilpittömässä mielessä toimineen ja toimivan yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen tai ainakaan takautuvasti muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen tai etuun rajoittavasti tai muuten negatiivisesti. Luottamuksensuojan tavoitteena ei toisaalta ole muodostaa saavutettuja oikeuksia sen paremmin kuin pysyttää kerran tehtyä hallintopäätöstä täysin muuttumattomaksi. Siten viranomainen voi perustellusta syystä esimerkiksi muuttaa vakiintunutta ratkaisukäytäntöään. Toisaalta myönnetty lupa tai etuus voidaan myös peruuttaa tai sitä voidaan muuttaa, jos tällaiselle päätökselle on lainmukaiset perusteet (Yleinen hallinto-oikeus, Mäenpää, 2017, s. 167–171).

Oikeuskäytännössä hallinnon asiakas on saanut luottamuksensuojaa esimerkiksi viranomaisen virheellisesti ilmoittamia määräaikoja kohtaan.

Esimerkiksi asiassa KHO:2021:16 rakennusluvan hakijalla oli oikeus luottaa viranomaisen virheellisesti ilmoittamaan päivämäärään muutoksenhakuajan päättymiselle. Lisäksi ratkaisussa KHO:2006:90 arvioitiin oikeutta luottaa viranomaisen internetsivuilla olevaan tietoon toimivaltaisesta viranomaisesta. Kyseisessä tapauksessa henkilö oli Suomen ulkoasiainministeriön internetsivuilta saamansa ohjeen mukaisesti toimittanut ennen 22-vuotispäiväänsä Düsseldorfin kunniapääkonsulaatille ilmoituksen halustaan säilyttää Suomen kansalaisuutensa. Kansalaisuuslain mukaan kyseinen ilmoitus tulee toimittaa ennen 22 ikävuoden täyttämistä, mutta kunniapääkonsulaatti ei ole laissa tarkoitettu toimielin, jolle ilmoitus tulee tehdä. Korkein hallinto-oikeus katsoi kuitenkin, että näissä olosuhteissa henkilö on voinut luottaa siihen, että hänen tahdonilmaisunsa halustaan säilyttää Suomen kansalaisuus on tullut toimitetuksi ajoissa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Edellä mainituissa tapauksissa kyse on ollut lainsäädännöstä seuraavasta määräajasta ja henkilölle lain nojalla kuuluvasta oikeudesta, joiden noudattamista koskevat viranomaisen ohjeet ovat olleet virheellisiä. Näissä tapauksissa oikeudet odotukset ovat hallintolain esitöiden mukaisesti perustettavissa lainsäädäntöön, jossa määräajoista ja oikeudesta säädetään ja siihen, että viranomaisen tulkitsee näitä lakeja oikein. Sen sijaan oikeuskäytännössä on katsottu, että viranomaisen antama neuvo tai käsitys asian lopputuloksesta ei muodosta oikeutettuja odotuksia sellaisen etuuden saamiseen, jonka osalta lainsäädännössä asetetut edellytykset eivät täyty.

Esimerkiksi ratkaisussa 1.10.2014/2926 korkein hallinto-oikeus arvioi oikeutettujen odotusten syntymistä liittyen kunnan viranomaisen antamaan neuvontaan rakennusvaiheessa. Kunnan rakennusvalvonta oli rakennuslupaa haettaessa kunnassa tuolloin noudatetun käytännön mukaisesti ohjeistanut hakijaa hakemaan ensin voimassa olevan yleiskaavan mukaista loma-asunnon rakennuslupaa ja hakemaan sitten myöhemmin kunnalta poikkeamispäätöstä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. Kunnan rakennuslupa-arkkitehti oli tuossa vaiheessa esittänyt käsityksensä, että kunta tulisi myöntämään luvan käyttötarkoituksen muutokseen. Kunnassa oli myöhemmin hyväksytty maapoliittinen ohjelma, ja suhtautuminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamismahdollisuuteen oli tiukentunut. Näin ollen myös käyttötarkoituksen muutosta koskenut lupahakemus hylättiin. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kunnassa noudatetun kaksivaiheisen menettelyn tarkoituksena oli ollut välttää poikkeuksen hakeminen ELY-keskukselta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Alueen kaavoitustilanne ja maankäyttö ei ollut muuttunut vuoden 2004 jälkeen. Tähän nähden voitiin arvioida, ettei maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle olisi ollut, vaikka poikkeamista olisi haettu aikaisemmin. Hakijalla ei näin ollen ollut ollut lakiin perustuvaa oikeutta poikkeuksen saamiseen. Viranhaltijalta saatu neuvo ei muutoinkaan ollut muodostanut oikeutettua odotusta (hallintolain 6 §:ssä tarkoitettua luottamuksensuojaa) poikkeuksen saamiseen.

Valituksen arviointi suhteessa sovellettavaan lainsäädäntöön

Maanvuokralain mukaisesti, kun vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokratuuden kuluttua ilman irtisanomista. Kaupungin ja Valittajan välinen määräaikainen vuokrasopimus on päättynyt 27.2.2023, eikä kaupungille seuraa maanvuokralaista tai muustakaan lainsäädännöstä velvollisuutta jatkaa vuokrasopimusta, vaikka

vuokralainen sitä toivoisikin. Vuokrasopimuksen ja sen jatkamista koskevien päätösten valossa on siten kaupungin näkemyksen mukaan selvää, että kaupunki ei ole menetellyt maanvuokralain vastaisesti hylätessään Valittajan hakemuksen vuokrasopimuksen jatkamisesta. Todettakoon myös, että kaupunki on osoittanut joustavuutta Valittajaa kohtaan mahdollistamalla maanvuokralain edellyttämää vähimmäisaikaa (3 kk) pidemmän ajan (6 kk) lämpölaitoksen siirtämiseen.

Kuten valituksenalaisesta päätöksestä ilmenee, kaupunki on asianmukaisesti arvioinut myös luottamuksensuojaperiaatteen merkitystä asiassa, koska kuten Valituksessa todetaan, kaupungin ja Valittajan välisessä vuokrasopimuksessa on mainittu, että kaupunki tutkii sopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet kaavan muutoksiin.

Tältä osin kaupunki toteaa, että vuokrasopimus Valittajan kanssa on alun perin tehty vain yhden vuoden määräajaksi, alkaen 11.4.2018. 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 lämpölaite siten lähtökohtaisesti sovellu alueelle. Kaupunki on sitoutunut tutkimaan vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin, mutta kaupunki ei kuitenkaan ole ilmaissut Valittajalle millään tavoin, että se tulisi muuttamaan kaavaa.

Vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä on tuotu selkeästi esiin, että kaupungin tavoitteena on, että lämpölaite 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, että kaupungin pyrkimyksenä on ollut se, ettei alueen vuokraamista Valittajalle enää jatketa ja lämpölaite tulee siirtää muualle. Myös alkuperäisen vuokrakauden (kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen sopimus) 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 Kolin Lotuksen vuokra-alueille. Neuvotteluissa Kolin Lotus Oy:n edustaja (Valittajan asiamies) suhtautui asiaan myönteisesti.

Valittaja viittaa valituksessa myös kaupungin ja Zander Port Oy:n väliseen maanvuokrasopimukseen ja siihen, että kaupunki on kyseisellä sopimuksella ottanut vastuun kaavan muuttamisesta. Todettakoon tässä yhteydessä vielä, että Zander Port Oy:n ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle on sallittu vain vuokranantajan erillisellä luvalla. Tällaista lupaa ei vuokranantajan puolesta annettu. Kuten valituksesta käy ilmi, Valittaja on Zander Port Oy:n ja Kolin Lotus Oy:n omistajataho ja hallituksen varsinainen jäsen, joten hänen voidaan olettaa olleen tietoinen siitä, ettei kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen vuokrasopimus ollut siirrettävissä ilman kaupungin lupaa, eikä näin ollen kyseisen sopimuksen sisältö ole voinut luoda Valittajalle oikeutettuja odotuksia suhteessa kaupungin mahdollisesti Valittajan kanssa tekemään sopimukseen ja sen sisältöön. Kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen vuokrasopimus on purettu asianmukaisesti ja tämän jälkeen tehty alueesta Valittajan kanssa määräaikainen vuokrasopimus. Kaupungin ja Zander Port Oy:n väliseen vuokrasopimukseen liittyvät päätökset ja niiden perusteella mahdollisesti syntynyt luottamuksensuoja kaavan muuttamisesta ovat menettäneet merkityksensä.

Kaupunki toteaa, että tilanteessa eivät täyty hallintolain esitöissä tai oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa esiin tuodut edellytykset, joiden vallitessa Valittajalle olisi voinut syntyä oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Lainsäädännöstä ei seuraa kaupungille velvollisuutta vuokrasopimuksen jatkamiseen, eikä uuden paikan osoittamiseen lämpölaitokselle tai sen siirtämiseen, joten Valittajalle ei ole voinut syntyä oikeutettuja odotuksia siihen, että kaupunki olisi sitoutunut tällaisiin toimenpiteisiin.

Kaupunki korostaa, että se on toiminut asiassa soveltuvan lainsäädännön mukaisesti, eikä sen toiminta ole ollut ennakoimatonta, vaan päinvastoin vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä ja Kolin Lotus Oy:n kanssa käydyssä neuvottelussa on tuotu selkeästi ilmi, että lämpölaitos ei voi jäädä nykyiseen sijaintiinsa.

Toisin kuin Valittaja esittää, kaupunki ei ole missään kohtaa sitoutunut huolehtimaan lämpölaitoksen uudesta sijainnista. Maanvuokralain mukaisesti tämä velvollisuus kuuluu yksiselitteisesti vuokralaiselle. Tästä huolimatta kaupunki on pyrkinyt avustamaan Valittajaa uuden sijainnin löytämisessä käymällä asiasta neuvottelua Kolin Lotus Oy:n kanssa, jonka omistajataho ja hallituksen varsinainen jäsen Valittaja on. Kaupungin näkemyksen mukaan Valittajan oma toiminta, kuten se, että Valittaja on hakenut vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella, ei osoita Valittajan puolelta aktiivisia toimenpiteitä lämpölaitoksen siirtämiseksi.

Alueen myynnin osalta vuokrasopimuksesta tai niiden jatkamista koskevista päätöksistä ei ole millään tavalla pääteltävissä, että kaupunki olisi lupautunut myyntiin. Näin ollen kaupungin päätös olla myymättä aluetta Valittajalle on lainmukainen, eikä Valittajalle ole voinut syntyä mitään oikeutettuja odotuksia alueen myymiseen liittyen.

Lupapäätösten merkitys

Valittaja on vedonnut valituksessaan myös Zander Port Oy:n saamiin rakennuslupaan ja poikkeamislupaan (Lieksan kaupungin rakennustarkastajan päätös 14.11.2013 § 329 rakennusluvasta ja Lieksan ja Nurmeksen kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 16.9.2014 § 90 poikkeamisluvasta).

Näiden lupien osalta kaupunki toteaa, 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.

Täytäntöönpanokielto

Valittaja on vaatinut, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Kaupunki toteaa, että valituksenalainen päätös koskee hakijan vuokrasopimuksen jatkamista tai määräalan myymistä koskevan hakemuksen hylkäämistä. Kaupungin ja valittajan välinen vuokrasopimus on päättynyt suoraan lain nojalla ja myös vuokralaisen velvollisuus rakennuksen siirtämiseen seuraa laista. Kyse ei ole vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista koskevasta päätöksestä, jota koskevalla ratkaisulla olisi merkitystä sen kannalta, aktualisoituvatko vuokrasopimuksen päättymisestä seuraavat velvoitteet.

Kaupungin näkemyksen mukaan täytäntöönpanokielto ei sovellu nyt arvioitavana olevaan tilanteeseen. Valituksenalaiseen päätökseen ei itsessään sisälly täytäntöön pantavaa, koska määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen ei edellytä irtisanomisilmoitusta ja vuokralaisen velvollisuus rakennuksen siirtämiseen seuraa laista, ei kyseisestä päätöksestä. Kaupunki toteaa, että uuden vuokrahakemuksen tekeminen ja sitä koskevasta päätöksestä valittaminen eivät voi olla keinotekoinen tapa pidentää vuokralaiselle maanvuokralaista seuraavaa määräaikaa rakennuksen siirtämiseen.

Lopuksi

Kaupunki toteaa yhteenvetona, että määräaikainen vuokrasuhde päättyy sopimuksen päättyessä, eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta jatkaa vuokrasopimusta, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle. Näin ollen kaupunginhallituksella on ollut oikeus päättää, ettei se Valittajan hakemuksesta jatka vuokrasopimusta tai myy määrääalaa.

Kaupungin ja Valittajan välisen vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen jatkamista koskevien päätösten valossa on selvää, että kyse on alusta asti ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kaupunki on vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä selkeästi ilmaissut, että lämpölaite ei voi jäädä nykyiseen sijaintiinsa.

Lausunnossa esitetyn perusteella kaupunki katsoo, että Valittajalle ei ole voinut syntyä oikeutettua odotusta siitä, että vuokrasuhdetta jatketaan tai siitä, että lämpölaitoksen toiminta alueella voisi jatkua. Kaupunki on ainoastaan luvannut tutkia kaavamuutoksen mahdollisuutta, mutta ei ole luvannut muuttaa kaavaa. Valittaja ei siten voi vedota asiassa luottamuksensuojaperiaatteeseen.

Kuntalain (410/2015) 135 §:n mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Lieksan kaupunki toteaa lausuntonaan, että valituksen kohteena oleva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Valitus tulee näin ollen hylätä perusteettomana.

Lieksan kaupunki nostaa lopuksi myös esille, että Kolin Lotus Oy haastoi Lieksan kaupungin Pohjois-Karjalan käräjäoikeuteen vahingonkorvauslakiin perustuvassa riita-asiassa. Kolin Lotus Oy vaati, että käräjäoikeus vahvistaa Kolin Lotus Oy:n ja Lieksan kaupungin välillä Lomaniemi-nimisestä tilasta (422-411-5-112) 27.2.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen olevan Lieksan 29.9.2021 tekemästä purkuilmoituksesta huolimatta edelleen voimassa maanvuokrasopimuksen sisällön mukaisena kuitenkin niin, että sen mukainen rakentamisvelvoite alkaa siitä päivästä kun jutussa annettu päätös on lainvoimainen ja päättyy tästä kolmen (3) vuoden kuluttua. Lisäksi Kolin Lotus Oy esitti, että kaupunki tulisi velvoittaa suorittamaan korvausta yritykselle, samoin kuin korvaamaan yrityksen oikeudenkäyntikulut pääasiassa ja turvaamistoimiasiassa. Pohjois-Karjalan käräjäoikeus on hylännyt Kolin Lotus Oy:n kanteen kaikilta osin. Päätös ei ole vielä lainvoimainen. Riita-asia koski kaupungin omistamia maa-alueita, jotka kaupunki vuokrasi yritykselle hotellin ja parkkialueen rakentamista varten. Kaupunki liittää käräjäoikeuden päätöksen hallinto-oikeudelle tiedoksi.

Lieksan kaupunki ilmoittaa, että kaikki asiakirjat voidaan lähettää kirjaamo@lieksa.fi (prosessiosoite).

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausuntonaan ja vastauksena valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin yllä olevan lausunnon,

2. pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen perusteettomana ja

3. toimittaa hallinto-oikeudelle valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausuntonaan ja vastauksena valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin yllä olevan lausunnon,

2. pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen perusteettomana ja

3. toimittaa hallinto-oikeudelle valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Merkittiin, että Susanna Saastamoinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.41.

Lisätietoja Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen@lieksa.fi