

19.12.2025

Dnro 1836/03.04.04.04.10/2024

Asia

Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja

Vataset Teollisuus Oy
Asiamies: asianajaja Jukka Autio
Asianajotoimisto Autio Attorneys Oy

Päätös, josta valitetaan**Kemijärven elinvoimalautakunta 22.8.2024 § 85**

Elinvoimalautakunta on 16.5.2024 (§ 61) päättänyt vuokrata Patokankaan teollisuusalueen korttelin 6200 tontin 1 SSE Suomen Säätoenergia Oy:lle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kyseessä on kolmen vuoden maanvuokrasopimus, joka on liiketoiminnan kehittämistä ja valmistelua varten, ja sen jälkeen laaditaan uusi maanvuokrasopimus, mikäli toiminta on edennyt suunnitellulla tavalla.

Elinvoimalautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Vataset Teollisuus Oy:n oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Valituksenalainen päätös on kumottava, ja ensisijaisesti Kemijärven kaupunki on velvoitettava tekemään valittajan kanssa samansisältöinen ja -ehtoinen maanvuokrasopimus kuin rinnakkaista kiinteistöä koskeva valittajan ja kaupungin välinen maanvuokrasopimus. Toissijaisesti asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi. Asiassa on järjestettävä suullinen käsittely. Lisäksi Kemijärven kaupunki on velvoitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Boreal Bioref Oy (jäljempänä myös yhtiö) on aloittanut biojalostamohankkeen kehittämisen vuonna 2016. Kemijärven kaupunki on alusta alkaen ollut mukana ja sitoutunut kehityshankkeeseen tekemällä yhtiön kanssa maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimuksen. Kaupunki on myös tytäryhtiöidensä kautta sijoittanut hankkeeseen. Nämä päätökset ovat

olleet pitkävaikutteisia talousarviotason päätöksiä, ja ne ovat koskeneet kaupungin sijoitustoiminnan ja varojen hoidon perusteita.

Valittaja on ostanut Boreal Bioref Oy:n liiketoiminnan 29.9.2020, jolloin se on tullut Kemijärven kaupungin yhteistyötahoksi biojalostamohankkeeseen yhtiön sijaan. Kemijärven kaupunki on tehnyt valittajan kanssa maanvuokrasopimuksen koko T/KEM kaavoitetusta alueesta 18.12.2020.

Nyt kysymyksessä oleva tontti on Kemijärven kaupungin toimesta osoitettu kehityshankkeen lisäalueeksi, minkä vuoksi kehityshanketta on valmisteltu ja suunniteltu osaltaan myös mainitulle tontille. Valituksen kohteena oleva maa-alue on kehityshankkeelle välttämätön tiealue ja teollisuuden logistiikkatoiminto, johon se on myös kaavoitettu. Valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitetun tontin läpi on kulkenut alusta alkaen tie biojalostamoalueelle, mikä on todennettavissa jo kaupungin ja yhtiön 28.6.2017 tekemän maanvuokrasopimuksen liitteestä. Myös korkein hallinto-oikeus on 30.6.2022 antanut päätöksen biotuotetehtaan ympäristö- ja vesitalousluvista, ja kysymyksessä oleva alue on ollut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä asettamien kehityshankkeen perusteiden välttämätön tukialue.

Elinvoimalautakunta ei ole kuullut asiassa kaupunginvaltuustoa eikä pyytänyt ja saanut siltä nimenomaista valtuutusta valituksen kohteena olevan, kehityshanketta loukkaavan maanvuokrasopimuksen tekemiseen. Kuntalain 14 §:n nojalla päätösvalta kiinteistönluovutuksessa kuuluu mahdollisesta delegoinnista huolimatta valtuustolle sellaisten merkittävien oikeustoimien osalta, joilla on vaikutusta talousarvioon tai varallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteisiin. Valittajan ja Kemijärven kaupungin yhteinen kehityshanke ja sen toteuttamiseen ja toteutuskelpoisuuteen vaikuttavat kiinteistönluovutukset ovat kuntalain 14 §:ssä tarkoitettuja valtuuston toimivaltaan kuuluvia tehtäviä.

Päätös on hallintolain 6 §:ssä tarkoitettujen yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja luottamuksensuojaperiaatteiden vastainen. Elinvoimalautakunta on yhdenvertaisuutta loukaten asettanut Boreal Bioref Oy:n ja valittajan eriarvoiseen asemaan kehityshankkeen toteuttamisessa. Yhdenvertaisen kohtelun vastaista on, että valtuusto on tehnyt päätöksen kehityshankkeen maa-alueen vuokraamisesta ja esisopimuksesta ja valituksenalaisen päätöksen puolestaan on tehnyt elinvoimalautakunta. Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on myös se, että elinvoimalautakunta on valituksenalaisessa päätöksessä vuokrannut kehityshankkeen maa-alueen toiselle toimijalle, jonka liiketoiminta perustuu ja tukeutuu täysin kehityshankkeen sivuvirtoihin ja biojalostamon toimintaan. Päätöstä maanvuokrasopimuksesta tulee pitää taloudellisena tukena kilpailevalle vuokralaiselle.

Valituksenalainen päätös on vastoin sitä, mihin Kemijärven kaupunki on kehityshankkeessa sitoutunut ja mitä kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus ovat aiemmin päättäneet. Luottamuksensuojan periaatteen mukaan viranomaisen on toiminnassaan otettava huomioon yksityisen oikeudet

odotukset ja turvattava ne. Elinvoimalautakunta ei ole valittajan luottamuksensuojaa loukkaamatta voinut yksipuolisesti menetellä toisin kuin kaupunki on sitovissa sopimuksissa sopinut ja aikaisemmissa päätöksissä määritellyt. Elinvoimalautakunnan päätöksellä estetään tai huomattavasti vaikeutetaan ja hidastetaan kehityshanketta sekä mahdollisuuksia toteuttaa sen lupaehtoja. Kemijärven kaupunki on antanut ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä sitovat ja luottamuksensuojan synnyttävät ilmoitukset muun muassa siitä, että valituksen kohteena oleva maa-alue kuuluu biojalostamohankkeeseen ja että hankealueelle ei ole tulossa merkittäviä muutoksia 60 vuoteen. Kysymyksessä olevan tontin aluetta ei ole edes kaavoitettu eikä luvitettu valituksenalaisen päätöksen mukaisen uuden toimijan ilmoittamaan toimintaan, eikä toiminta ole alueelle tehdyn ympäristövaikutusten arvioinnin mukaan mahdollista. Elinvoimalautakunta ei ole tehnyt valituksenalaista päätöstä yhteisen kehityshankkeen toteuttamisen tarkoituksessa. Väärien vaikuttimien vuoksi kaupunki on ylittänyt paitsi toimimys myös harkintavaltansa asiassa.

Valittaja ja yhtiö ovat käyttäneet omia varojaan ja hankkineet kehityshankkeeseen sijoittajia, jolloin julkisyhteisöllisen toimijan toimenpiteiden pysyvyyden ulottuvuus ja merkitys asiassa on laajempi kuin mainittujen yhtiöiden ja kaupungin välinen suhde. Päätös aiheuttaa vahinkoa valittajalle ja kehityshankkeeseen sijoittaneille koti- ja ulkomaisille tahoille sekä loukkaa näiden Euroopan ihmisoikeussopimuksessa suojattuja oikeuksia oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin, tehokkaaseen oikeussuojaan ja omaisuudensuojaan sekä syrjinnän kieltoa. Päätöksestä aiheutuu myös vahinkoa Kemijärven kaupungille ja kuntalaisille, koska päätös vaarantaa Kemijärven kaupungin sijoitukset kehityshankkeeseen. Päätös heikentää kunnan edellytyksiä suoriutua lakisääteisistä tehtävistään.

Kehityshankkeen sopimus valituksenalaisen päätöksen mukaiselle maa-alueelle on aikanaan jäänyt kirjallisesti tekemättä vain, koska valittaja on luottanut Kemijärven kaupungingeodeetin ilmoitukseen ja ohjaukseen siitä, että kehityshankkeen lisäalueiden sopimukset maanvuokrasta tehdään vaiheittain. Patokankaan tontin 2 vuokraamisen yhteydessä valittaja on neuvotellut kaupungingeodeetin kanssa ja kysynyt, mitkä kaikki alueet tulisi vuokrata heti. Kaupungingeodeetti on kertonut, että valittajalla on biojalostamohankkeen kehittäjänä ensisijainen oikeus vuokrata ja myöhemmin hankkia Patokankaan tontteja, jotta kaupungin kanssa sovittu kehityshanke saataisiin toteutettua.

Kaupungingeodeetti on tulostanut marraskuussa 2020 kartan alueista, jotka ovat käytettävissä valittajan vuokraaman tontin 2 sivuvirroille ja tukitoiminnoille. Kysymyksessä oleva maa-alue on merkitty karttaan kehitysalueen käytettävissä olevana lisäalueena. Kehityshankkeessa on tehty myös vuoden 2021 aikana Patokankaan maankäyttöä tarkentavaa suunnitelmaa, ja kaupungingeodeetti on kommentoinut ja osoittanut kehityshankkeen yhteistyötahon edustajalle, mitkä alueet ovat hankkeen käytettävissä ja mitkä eivät. Korttelin 6200 tontti 1 on ollut merkittynä biojalostamon ja sen sivuvirtojen käyttöön.

Ympäristön lämpökuorman vähentäminen on edellyttänyt käytännössä suunnitelmia lämmön hyödyntämisestä esimerkiksi kasvihuoneissa ja kalankasvatustiloissa, jotka on ennakoitu ja otettu huomioon Itä-lapin kuntayhtymän Forest In -hankkeessa ja suunniteltaessa alueen maankäyttöä. Tässä yhteydessä kaupungingeodeetti on tarkastanut ja kommentoinut kehityshankkeen suunnitelmaluonnoksen altaita ja halleja, joiden hän on todennut olevan kaupungille kuulumattomalla pohjoispuolen tontilla. Kaupungingeodeetin huomautuksen johdosta kyseiset rakennukset on siirretty kaupungin maa-alueille mukaan lukien valituksenalaisen päätöksen mukaiselle alueelle.

Valittaja on toimittanut Itä-Lapin kuntayhtymän kautta Väylävirastolle raportin helmikuussa 2022. Raportissa on esitetty suunnitteluvaiheessa Kemijärven kaupungin ja korkeimman hallinto-oikeuden päätösten asettamien perusteiden johdosta tarkentunut kehityshankkeen toteuttamissuunnitelma, jossa hankkeen varastoterminaalit sijaitsevat kysymyksessä olevalla tontilla ja kulku biojalostamolle tapahtuu mainitun tontin kautta. Kaupungingeodeetti ja nykyinen Itä-lapin kuntayhtymän hallituksen puheenjohtaja ovat olleet kopiona sähköpostiviestissä. Valittaja on myös kirjallisen lausunnon antamisen jälkeen päivittänyt Väylävirastolle ja muille sidosryhmille vuosittain tietoja biojalostamon väylätarpeista.

Asian käsittely ja selvittäminen

Elinvoimalautakunta on antanut lausunnon ja toimittanut lisäselvitystä. Lausunnon mukaan valitus on jätettävä tutkimatta siltä osin kuin se perustuu väitteeseen yksityisoikeudellisen oikeussuhteen syntymisestä. Muilta osin valitus on hylättävä. Valittaja on veloitettava korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

SSE Suomen Säätoenergia Oy ei varatusta tilaisuudesta huolimatta ole antanut selitystä.

Valittaja on antanut vastaselityksen. Valittaja on esittänyt uusina valitusperusteina seuraavaa:

Elinvoimalautakunnan päätös on hallintolain 31 §:n vastainen. Asian valmistelu on ollut puutteellista, eikä asiaa ole tosiasiaassa valmisteltu lainkaan. Päätös on tehty ilman riittäviä selvityksiä ja laajemman sidosryhmän kuulemisia, minkä vuoksi myöskään asian käsittelyyn osallistuneiden mahdollisia sidonnaisuuksia ja esteellisyyksiä ei ole arvioitu. Maanvuokrasopimus on maankäyttö- ja rakennuslain, ympäristönsuojelulain sekä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain vastainen.

Merkitään

Hallinto-oikeus on 20.11.2024 antamallaan välipäätöksellä numero 2162/2024 hylännyt täytäntöönpanon kieltämistä koskevan hakemuksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus jättää valittajan vaatimuksen kaupungin velvoittamisesta tekemään maanvuokrasopimus ja vastaselityksessä ensi kertaa esitetyt valitusperusteet tutkimatta.

Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen suullisen käsittelyn järjestämisestä.

Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen.

Hallinto-oikeus hylkää sekä valittajan että Kemijärven kaupungin oikeudenkäyntikuluvaatimukset.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Valittaja on vaatinut, että hallinto-oikeuden on velvoitettava Kemijärven kaupunki tekemään valittajan kanssa maanvuokrasopimus valituksessa yksilöidyllä tavalla. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei edellä mainittu säännös huomioon ottaen kuulu tällaisen määräyksen antaminen viranomaiselle. Valittajan vaatimus on näin ollen jätettävä tutkimatta.

Kuntalain 135 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valittajan vastaselityksessään esittämät uudet valitusperusteet on esitetty valitusajan päättymisen jälkeen. Tämän vuoksi sanotut valitusperusteet on jätettävä edellä mainittu säännös huomioon ottaen myöhään esitettyinä tutkimatta.

Suullisen käsittelyn järjestämistä koskeva vaatimus

Valittaja on pyytänyt suullisen käsittelyn järjestämisen sen edustajan ja todistajien kuulemiseksi. Hallinto-oikeus on oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 58 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut valittajalle, ettei asiassa todennäköisesti järjestetä suullista käsittelyä, ja varannut tilaisuuden kirjallisen lisäselvityksen esittämiseen. Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatu selvitys, tosiseikoista on mainitun lain 57 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla saatu jo riittävä selvitys, jonka perusteella asia voidaan ratkaista. Suullinen käsittely jätetään siten järjestämättä.

Pääasia

Asiassa saatua selvitystä

Elinvoimalautakunnan 16.5.2024 tekemän päätöksen (§ 61) esittelytekstistä ilmenee, että Kemijärven kaupungissa sijaitsevaa Patokangas-nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 304-403-113-32) kohtaan on osoitettu vuokraamiskiinnostusta kahden eri toimijan suunnalta. Vuokra-alue muodostaa Patokankaan teollisuusalueelta korttelin 6200 tontin 1. Vuokrattava kohde on noin 19 hehtaaria. Tontilla on asemakaavamerkintä T.

Esittelytekstin mukaan potentiaalisia vuokralaisia on pyydetty toimittamaan kirjallisesti 1.3.2024 mennessä seuraavat tiedot: vuokrattavan alueen laajuus ja käyttötarkoitus, liiketoimintakuvaus, alueen kehittämissuunnitelma, toiminnan rahoitus ja aikataulutus. SSE Suomen Säätoenergia Oy:llä on tarkoitus rakentaa alueelle biometanolitehdas ja aurinkovoimala. Alueen kehittämissuunnitelmassa mainitaan valmis teknologia ja liiketoimintakonsepti. Laitos tulee työllistämään 50–60 henkilöä, raaka-aineiden hankinta ja logistiikka 70–80 henkilötyövuotta ja rakennusaika noin 80 henkilötyövuotta. Kokonaisinvestointien arvioidaan olevan noin 500 miljoonaa euroa. Tavoite laitoksen käynnistämiseksi on vuosi 2028.

Edelleen esittelytekstin mukaan riskienhallinnan näkökulmasta Kemijärven kaupungin edun mukaista on mahdollistaa usean eri kasvuhaluksen ja kasvukykyisen yrityksen etabloituminen Kemijärven seudulle uusien työpaikkojen synnyttämiseksi ja elinvoiman edistämiseksi. Kyseessä olevalle alueelle ei ole tehty muita kirjallisia sopimuksia tai varauksia, eikä se estä muita lähialueella toimivia nykyisiä yrityksiä aloittamasta ja jatkamasta toimintaansa niille vuokratuilla alueilla.

Kemijärven Patokankaan asemakaavan asemakaavamääräysten mukaan T-asemakaavamerkinnällä tarkoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin. Vastaava tarkoitus ilmenee myös Patokankaan asemakaavan 14.2.2018 päivätystä kaavaselostuksen kohdasta 5.2.1, joka koskee aluevarauksia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle T. Asemakaavakartasta ilmenee alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu osa, joka kulkee korttelin 6200 tontin 2 reunasta valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitetun tontin ja korttelin 6201 tontin 1 lävitse ulottuen myös korttelin 6201 tontille 4.

Kemijärven kaupunginvaltuuston 19.4.2017 tekemässä päätöksessä § 39 on hyväksytty kaupungin ja yhtiön välinen kiinteistökaupan esisopimus ja päätetty tuoda teknisten korjausten jälkeen varsinainen maanvuokrasopimus ja kauppasopimus kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Mainitun päätöksen liitteenä olevan esisopimusluonnoksen kohdan 2 mukaan sopimuksen tarkoituksena on muun ohella sopia etukäteen tontin luovuttamisesta tehdashanketta varten kohdassa 9 sovitulla tavalla sitovasti. Esisopimusluonnoksen kohdan 3 mukaan sopimusalueen likimääräinen raja-

on esitetty karttaliitteessä. Esisopimuksen mukaan sopimusalueeseen kuuluu erisuuruiset määräalat kiinteistöistä kiinteistötunnuksilla 320-403-113-31, 320-408-59-4 ja 320-408-59-7.

Maanvuokrasopimus yhtiön ja kaupungin välillä on tehty 28.6.2017. Mainitun vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alue on ollut vuokrasopimuksen liitekartasta ilmenevä alue, joka on muodostunut edellä esisopimuksessa mainittujen kiinteistöjen määrääloista. Elinvoimalautakunnan lausunnon mukaan mainitusta vuokra-alueesta on sittemmin muodostettu tontti 320-6-6200-2.

Elinvoimalautakunnan lausunnosta ilmenee, että kaupunki on purkanut edellä mainitun maanvuokrasopimuksen 10.11.2020, koska vuokralainen ei ollut noudattanut vuokrasopimuksessa ollutta, rakentamisen aloittamista koskevaa ehtoa. Edellä mainitun alueen hallinta on siirtynyt valittajalle kaupungin ja valittajan välillä 18.12.2020 solmitulla vuokrasopimuksella. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alue käsittää Kemijärven kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 320-6-6200-2.

Asiassa on esitetty muun ohella kaupungingeodeetin 6.11.2020 tulostama kartta ja hänen lähettämänsä sähköpostit 15.12.2020, 21.1.2021 ja 8.2.2022. Sähköpostista 15.12.2020 ja sen liitteitä ilmenee, että kaupungingeodeetti on luonnostellut kaavoihin tehtaan uuden paikan valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitettulle maa-alueelle. Sähköpostissa 21.1.2021 kaupungingeodeetti on kommentoinut valittajan edustajan ja arkkitehtitoimiston laatimaa biojalostamon layout-suunnitelmaa siten, että kuvissa puukentän pohjoispuolella olevat hallit eivät enää sijoitu kaupungin omistamalle maalle. Layoutista ilmenee, että nyt kysymyksessä olevalle alueelle on sijoiteltu rakennuksia. Sähköposti 8.2.2022 on koskenut maantien 9643 ja Varrion sillan asiaa.

Oikaisuvaatimusvaiheessa käytettävissä olleen Kemijärven kaupungin kaupungingeodeetin 15.8.2024 päivätyn selvityksen mukaan hän ei ole voinut vahvistaa edellä mainitussa kartassa (6.11.2020) olevia alueita vuokrattavaksi valittajalle muun ohella sen vuoksi, koska tuollaisia hakemuksia ei ole esitetty ja kartassa on esitetty muidenkin kuin kaupungin omistamia alueita. Selvityksessä on lisäksi todettu, että sähköposti 15.12.2020 ei ole ollut ilmoitus alueen varaamisesta vaan se on koskenut sitä, että uusi tehtaan paikka olisi annettava tiedoksi myös muille toimijoille alueella, esimerkiksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tiesuunnitelman osalta. Lisäksi selvityksen mukaan sähköpostin liitteessä luonnosteltu tehtaan paikka ei ole ollut lopulta sovelias ja asiassa on palattu alkuperäiseen alueeseen eli korttelin 6200 tonttiin 2, josta on voimassa kaupungin ja valittajan välillä maanvuokrasopimus.

Edelleen selvityksestä ilmenee, että Kemijärven elinvoimalautakunta on 12.4.2023 päättänyt nyt kysymyksessä olevan alueen varaamisesta SSE Suomen Säätoenergia Oy:n käyttöön yhdeksäksi kuukaudeksi. Ennen kokousta on 29.3.2023 pidetty neuvottelu, jossa ovat olleet paikalla kaupungingeodeetti, SSE Suomen Säätoenergia Oy:n ja valittajan edustajat. SSE Suomen

Säätöenergia Oy on neuvottelun jälkeen 31.3.2023 lähettänyt kyseessä olevan tontin varausta koskevan hakemuksen, joka on johtanut viimeksi mainittuun elinvoimalautakunnan päätökseen.

Elinvoimalautakunnan lausunnosta ilmenee, että valittaja ei ole ennen alkuvuotta 2024 toimittanut kaupungille kyseessä olevan tontin vuokrausta koskevaa hakemusta tai muuta pyyntöä eikä valittaja ole tehnyt oikaisuvaatimusta elinvoimalautakunnan 12.4.2023 tekemästä päätöksestä.

Elinvoimalautakunnan toimivalta ja valtuuston kuuleminen

Valituksen mukaan toimivalta päättää kysymyksessä olevan tontin vuokraamisesta on kuulunut mahdollisesta delegoinnista huolimatta elinvoimalautakunnan sijaan valtuustolle, koska päätöksellä on vaikutusta kaupungin talousarvioon sekä varallisuuden hoidon ja sijoitustoiminnan perusteisiin.

Kuntalain 14 §:n mukaan kunnan päätösvaltaa käyttää kunnan toiminnasta ja taloudesta vastaava valtuusto. Valtuusto voi kuntalain 91 §:n 1 momentin mukaan hallintosäännössä siirtää toimivaltaansa kunnan muille toimielimille sekä luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Toimivaltaa ei kuitenkaan saa siirtää asioissa, joista valtuuston on tässä tai muussa laissa olevan säännöksen mukaan päätettävä.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei valituksenalaisessa asiassa ole kyse kaupungin talousarvion hyväksymisestä. Päätös ei ole koskenut myöskään kaupungin varallisuuden hoitoa tai sijoitustoiminnan perusteita. Päätöstä kunnan omistaman maa-alueen vuokraamisesta ei ole kuntalain 14 §:ssä tai muussakaan säännöksessä erikseen säädetty valtuuston tehtäväksi. Elinvoimalautakunnan ei näin ollen voida katsoa toimineen asiassa vailla toimivaltaa sillä perusteella, että kysymyksessä olisi ollut sellainen kaupungin taloutta koskeva asia, josta päättäminen kuuluu suoraan lain nojalla valtuuston toimivaltaan. Kussakin asiassa toimivaltainen viranomainen on oikeutettu ja velvollinen itse käyttämään sille kuuluvaa toimivaltaa. Tähän nähden valituksenalaisen päätöksen tekeminen ei ole myöskään edellyttänyt nimenomaisen valtuutuksen hankkimista valtuustolta.

Valittaja ei ole perustellut, minkä säännöksen nojalla elinvoimalautakunnan olisi tullut kuulla valtuustoa. Valtuusto ei ole ollut valituksenalaisessa asiassa hallintolain 34 §:ssä tarkoitettu asianosainen. Kun elinvoimalautakunnalla ei ole ollut velvollisuutta kuulla valtuustoa muunkaan säännöksen nojalla, hallinto-oikeus katsoo, että päätöstä ei ole kumottava valtuuston kuulemista koskevalla valitusperusteella.

Yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja luottamuksensuojaperiaatteiden vastaisuutta koskevat perusteet

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on itsehallintoonsa perustuva laaja harkintavalta sen päättäessä omaisuutensa vuokraamisesta. Itsehallintoon

perustuvaa harkintavallan käyttöä rajoittavat kuitenkin muun muassa hallintolain 6 §:stä ilmenevät hallinnon oikeusperiaatteet.

Hallintolain 6 §:n 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.

Asiassa ei ole esitetty sellaista Kemijärven kaupungin päätöstä, jossa nyt kyseessä oleva maa-alue olisi päätetty varata vuokraustarkoitukseen tai vuokrata Boreal Bioref Oy:lle tai valittajalle. Asiassa saadun selvityksen perusteella Kemijärven kaupunki ei ole myöskään tehnyt kyseessä olevasta maa-alueesta maanvuokrasopimusta yhtiön tai valittajan kanssa. Edellä todetun perusteella hallinto-oikeus katsoo, että valittajaa ei ole asetettu yhtiöön nähden eriarvoiseen asemaan biojalostamon käytettäväksi tarkoitettujen maa-alueiden luovutusten suhteen.

Hallinto-oikeus toteaa, että elinvoimalautakunnan päätöksellä ei ole sitovasti ratkaistu SSE Suomen Säätoenergia Oy:n alueelle suunnitteleman toiminnan toteuttamisedellytyksiä, eikä päätöstä siten ole pidettävä lainvastaisena sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että SSE Suomen Säätoenergia Oy:n suunnittelema toiminta ei olisi mahdollista kaavan tai alueen ympäristövaikutusten arvioinnin johdosta. Edellä todettu huomioon ottaen, ja kun asiassa ei ole muutoinkaan ilmennyt, että asiaan kuulumattomat vaikuttimet olisivat olleet syynä elinvoimalautakunnan päätöksen sisältöön sen päättäessä alueen vuokraamisesta SSE Suomen Säätoenergia Oy:lle, elinvoimalautakunnan ei valittajan esittämillä perusteilla ole katsottava asiasta päättäessään käyttäneen harkintavaltaansa muihin kuin lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Hallinto-oikeus toteaa, että hallintolain 6 §:ssä tarkoitetun luottamuksensuojaperiaatteen 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. Luottamuksensuojaperiaate merkitsee käytännössä sitä, että viranomaisella on velvollisuus noudattaa tekemiään päätöksiä ja niihin mahdollisesti sisältyviä sitoumuksia tai lupauksia. Pelkkiä oletettuja taloudellisia odotuksia ei pidetä säännöksessä tarkoitettuna oikeutettuna odotuksena.

Koska luottamuksensuojan saamisen edellytyksiä on arvioitava ensisijaisesti viranomaisten aiempien päätösten pysyvyyden ja niihin liittyvien odottamattomien muutosten kannalta, pelkästään sillä seikalla, että valittaja on päättänyt käyttää omia varoja biojalostamon kehityshankkeeseen ja hankkia siihen sijoittajia, ei ole asian ratkaisun kannalta olennaista merkitystä.

Hallinto-oikeus toteaa, että hallintolainkäytön näkökulmasta kaupunginvaltuusto on 19.4.2017 tekemässään päätöksessä § 39 päättänyt yksityisoikeudelliseen sopimukseen ryhtymisestä yhtiön kanssa. Mainitulla

kaupunginvaltuuston päätöksellä yhtiölle ei voida katsoa muodostuneen julkisoikeudellisen lainsäädännön perusteella suojattavaa oikeutta. Vastaavasti myöskään kaupungin ja yhtiön tai kaupungin ja valittajan välillä solmittujen maanvuokrasopimusten sisällön perusteella ei valittajalle voida katsoa muodostuneen hallintolain 6 §:n perusteella luottamuksensuojaa. Niiden yksityisoikeudellisten kysymysten ratkaiseminen, mitä edellä mainituissa sopimuksissa on sovittu ja mitä yksityisoikeudellisia velvoitteita kaupungille sopimuksista seuraa, ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa viitatulla, Patokankaan asemakaavan korttelin 6200 tontin 1 lävitse kulkevalla tiellä tarkoitetaan asemakaava-alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattua osaa. Mainitun huoltoliikenteen osan voidaan katsoa palvelevan valittajan hallinnassa olevaa korttelin 6200 tonttia 2 ja valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitettua korttelin 6200 tonttia 1 laajemmin myös muita Patokankaan asemakaava-alueen tontteja. Pelkästään mainitun kaltaisen kaava-alueen huoltoliikenteelle varatun osan perusteella valittajalle ei ole voinut muodostua sellaisia oikeutettuja odotuksia, joita luottamuksensuojan saaminen käsillä olevassa asiassa edellyttäisi.

Valituksenalainen päätös on koskenut tontin vuokraamista, mitä kysymystä ei ole ratkaistu valituksessa todetuissa ympäristövaikutusten arviointia sekä ympäristö- ja vesilupia koskevissa asioissa. Myös valituksessa todettu väylähanke on valituksenalaiseen päätökseen nähden erillinen asia. Ympäristövaikutusten arvioinnin, mainittuja lupia koskevien päätösten tai valittajan biojalostamohankkeen väylätarpeista esittämän selvityksen perusteella valittajalle ei voida katsoa syntyneen hallintolain 6 §:ssä tarkoitettuja oikeutettuja odotuksia, joita elinvoimalautakunnan olisi tullut valituksenalaista asiaa koskevassa päätöksenteossaan suojata.

Asiassa saadun selvityksen perusteella ei ole luotettavasti todettavissa, että kaupungingeodeetti olisi luvannut valittajalle ensisijaisen oikeuden kysymyksessä olevan tontin vuokraamiseen. Kaupungingeodeetin kannanotoissa ei ole myöskään kysymys valituksenalaisessa päätöksessä tarkoitetun tontin varaamista tai vuokraamista koskevasta hallintopäätöksistä. Pelkästään viranomaisen mahdollisesti esittämät käsitykset tai lupaukset eivät muodosta hallinnon asiakkaalle hallintolain 6 §:ssä tarkoitettua oikeutettua odotusta, jota olisi suojattava.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei elinvoimalautakunta ole edellä todetun perusteella eikä muillakaan valittajan esittämillä perusteilla toiminut valituksenalaisesta asiasta päättäessään hallintolain 6 §:ssä tarkoitettujen yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja luottamuksensuojaperiaatteiden vastaisesti.

Hallinto-oikeuden johtopäätös

Valituksenalainen päätös ei valittajan esittämillä valitusperusteilla ole kuntalain 135 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla lainvastainen.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Pykälän 3 momentin mukaan yksityinen asianosainen voidaan 1 ja 2 momentista poiketen velvoittaa korvaamaan viranomaisen oikeudenkäyntikuluja vain, jos yksityinen asianosainen on esittänyt ilmeisen perusteettoman vaatimuksen.

Valituksen tultua hylätyksi ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Valittajan esittämiä vaatimuksia ei voida pitää edellä mainitun lain 95 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla ilmeisen perusteettomina, minkä vuoksi valittajaa ei ole velvoitettava korvaamaan Kemijärven kaupungin oikeudenkäyntikuluja.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Henri Matinolli, Saija Mustola ja Jussi Haapa-aho.

Esittelevä jäsen

Jussi Haapa-aho

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös valittajan asiamies, sähköpostitse

Oikeudenkäyntimaksu
270 euroa

Jäljennös maksutta Kemijärven elinvoimalautakunta, sähköpostitse
SSE Suomen Säästöenergia Oy, kirjeitse

Päätöksestä on viipymättä julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:ssä säädetyllä tavalla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Oikeudenkäyntimaksun peruste

Tuomioistuinmaksulaki
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1122/2021)

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Osoite: PL 189 (Torikatu 34-40), 90101 OULU

Puhelin: 029 56 42800 **Telekopio:** 029 56 42841

Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>