

Y-tontin 297-32-152-1 (Pitkäsiima 2) vuokraaminen mielenterveyskuntoutujien palveluasumista varten/ Attendo Oy perustettavan yhtiön lukuun / oikaisuvaatimus

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 28.2.2018 § 45 päättänyt vuokrata tontin 297-32-152-1 Attendo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun päätöksessä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Päätöksestä on tehty 3 oikaisuvaatimusta.

Oikaisuvaatimus¹ (9 allekirjoitusta)

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että 28.2.2018 tehty päätös kumotaan, koska oikaisuvaatimuksen tekijöitä ei ole hyvän hallinnon vaatimusten ja kaupungin strategian mukaisesti kuultu ennen päätöksen tekemistä ja koska kaupungin tekemän Y-tonttiselvityksen mukaan vuokrattu tontti ei sovellu palveluasumiseen.

Perusteluina on mainittu, että kaupungin strategiassa on tavoitteena ottaa kuntalaiset mukaan kaikkeen suunnitteluun, toimintaan ja päätöksentekoon. Oikaisuvaatimuksen mukaan kuuleminen ennen päätöksen tekemistä ko. asiassa olisi ollut perusoikeus.

Kaupungin Y-tonttiselvityksessä on todettu varsin yksiselitteisesti, että tontin saavutettavuus on erinomainen, mutta se sijaitsee erittäin vilkkaasti liikennöidyn Hulkontien varrella. Lisäksi tontti sijoittuu melko ahtaalle paikalle omakotitaloalueen viereen. Lähimmät puistoalueet sijaitsevat hivenen kaukana tien toisella puolella. Palvelu- ja hoivakotiasumiseen paikka ei sovellu, koska tontin sijainti on liian vilkkaan kadun varrella. Myös sosiaali- ja terveysministeriön toimesta on tuotu esille, että kuntoutujille tulisi olla mahdollisimman lyhyt matka luontoon, mikä ei toteudu ko. tontin osalta.

Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan asuinalue ei ole kaikilta osin rauhallinen. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat vaatineet kaupungilta tarkempaa analyysiä muiden tonttien kustannusten ja hyvinvoinnin vaikutusten osalta, koska se antaisi vakuuttavamman kuvan kaupungin toiminnasta.

Oikaisuvaatimus 2 (2 allekirjoitusta)

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että 28.2.2018 tehty päätös kumotaan, koska oikaisuvaatimuksen tekijöitä ei ole hyvän hallinnon vaatimusten ja kaupungin strategian mukaisesti kuultu ennen päätöksen tekemistä ja koska kaupungin tekemän Y-tonttiselvityksen mukaan vuokrattu tontti ei sovellu palveluasumiseen.

Perusteluina on mainittu, että kaupungin tehtävänä on turvata kattavat palvelut kaikkien kuntalaisten käyttöön. Pirtin alueella on suuri tarve varhaiskasvatustilain mukaisille julkisille palveluille. Emme tule hyväksymään julkisten

25.04.2018

83 §

varhaiskasvatuspalveluiden alasajoa alueella, jossa on runsaasti lapsiperheitä. Alueen päiväkotikiinteistöt kaipaavat perusparannus- ja ajanmukaistamistoimenpiteitä sekä niissä on runsaasti korjaustarpeita. Lisäksi ei ole oikein, että kuntalaiset pakotetaan valitsemaan kalliimpi yksityisen päivähoidon palvelutuottaja. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että ko. Y-tontille saataisiin tarvittava ja Y-tonttiselvityksen mukainen päiväkotikiinteistö tai muu varhaiskasvatukseen (julkinen puoli) suuntautuvat yksikkö.

Kaupungin strategiassa on tavoitteena ottaa kuntalaiset mukaan kaikkeen suunnitteluun, toimintaan ja päätöksentekoon. Oikaisuvaatimuksen mukaan kuuleminen ennen päätöksen tekemistä ko. asiassa olisi ollut perusoikeus.

Kaupungin Y-tonttiselvityksessä on todettu varsin yksiselitteisesti, että tontin saavutettavuus on erinomainen, mutta se sijaitsee erittäin vilkkaasti liikennöidyn Hulkontien varrella. Lisäksi tontti sijoittuu melko ahtaalle paikalle omakotitaloalueen viereen. Lähimmät puistoalueet sijaitsevat hivenen kaukana tien toisella puolella. Palvelu- ja hoivakotiasumiseen paikka ei sovellu, koska tontin sijainti on liian vilkkaan kadun varrella. Myös sosiaali- ja terveysministeriön toimesta on tuotu esille, että kuntoutujille tulisi olla mahdollisimman lyhyt matka luontoon, mikä ei toteudu ko. tontin osalta. Edelleen oikaisuvaatimuksen mukaan asuinalue ei ole kaikilta osin rauhallinen. Tilanne on vielä muuttunut kaupungin vuonna 2012 laatiman Y-tonttiselvityksen jälkeen, koska alueella on vilkkaampi liikenne ja alue on rauhattomampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat vaatineet kaupungilta tarkempaa analyysiä muiden tonttien kustannusten ja hyvinvoinnin vaikutusten osalta, koska se antaisi vakuuttavamman kuvan kaupungin toiminnasta. Edelleen kaupungin edustajat ovat kertoneet aiemmin vuokrattavalle tontille rakennettavan päiväkodin tai vanhuspalveluyksikön.

Oikaisuvaatimus 3 (2 allekirjoitusta ja 29 nimettyä oikaisuvaatimuksen tekijää)

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että 28.2.2018 tehty päätös kumotaan, koska kaupungin tekemän Y-tonttiselvityksen mukaan vuokrattu tontti ei sovellu palveluasumiseen.

Perusteluina on mainittu, että lautakunta on tehnyt kaupungin Y-tonttiselvityksen vastaisen päätöksen, koska selvityksessä on esitetty tontin muuttamista asuinkäyttöön. Lautakunnan päätös mitätöi siten luottamuksen kaupungin päätöksentekokykyyn asukkaita ajatellen.

Edelleen asiassa ei ole selvitetty kaupungin taholta riittävästi päätöksen vaikutuksia mielenterveyskuntoutujia ajatellen. Lautakunnan päätöksessä on mainittu, että asiassa on pidetty yleisötilaisuus, mutta päätöksessä ei ole sanottu, että alueen asukkaat vastustivat tontin vuokraamista. Näin ollen lautakunnalla ei ole ollut tietoa asukkaiden kielteisestä kannasta eikä sitä näin ollen voida myöhemmin lautakunnan päätöksessä todeta.

Lisäksi kyseinen paikka ei sovellu kuntoutujille alueen muun sosiaalisen raskuuden ja rauhattomuuden vuoksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan mielenterveyskuntoutus onnistuu parhaiten rauhallisilla alueilla ja lautakunnan olisi syytä arvioida uudelleen yksikön sijoituspaikka.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi lausuneet, että päätöksessä on luovuttu kaupungin tiedotusvastuusta ja vallasta, koska päätöksessä on ohjattu

25.04.2018

kääntymään yrityksen puoleen. Näin ollen puolueettomuus päätöksenteossa on vaarantunut. Vielä on vedottu mielenterveys kuntoutujien osalta tehtyyn sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuun.

Arviointia ja johtopäätökset

Kaupungilla on voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan laaja harkintavalta päättää omistamiensa kiinteistöjen vuokraamisesta. Kuntalaissa tai muuallakaan kaupunkia velvoittavassa lainsäädännössä ei ole erikseen yksityiskohtaisesti säädetty vuokraamisen ehdoista tai kuka vuokralaiseksi valitaan. Lähtökohtaisesti tontille toteutettava rakentamisen tulee kuitenkin olla asemakaavan mukaista.

Vuokrauspäätöksen mukainen tontti on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavaselostuksessa: ”Hulkontien varressa on yleisten rakennusten korttelivaraus tarkemmin määrittelemätöntä toimintaa varten.” Attendo Oy:n suunnittelema rakennushanke on asemakaavan mukaista rakentamista valmiin kunnallistekniikan alueella. Näin ollen tontin vuokraaminen perustuu voimassa olevaan asemakaavaan ja sen tarkoitukseen.

Kuopion kaupungin aiemmin laatima ja kaupungin eri tontteja koskeva ns. Y-tonttiselvitys on ohjeellinen, jolla ei ole lakiin perustuvaa oikeudellista sitovuutta. Näin ollen ohje on suunnitelma, josta käy ilmi tonttialueiden arvioitu käyttö. Selvitys ei kuitenkaan estä tai sido kaupungin tulevaa toimintaa vaan ainoastaan ohjaa kaupungin toimintaa. Vastaavalla tavalla myös ministeriön tekemällä julkaisulla on vastaava ohjeellinen merkitys. Edelleen kaupungin yksittäisen viranhaltijan lausumat eivät sido tontin vuokraamista tai sen tulevaa käyttötarkoitusta.

Y-tonttiselvityksen jälkeen on käynyt ilmi, että kaupungissa on kysyntään ja tarpeeseen nähden liian vähän Y-tontteja. Tämän vuoksi kaupunki on joutunut tarkastelemaan aiemmin tehtyä Y-tonttiselvitystä tässä valossa. Sen vuoksi myös ko. tonttia on arvioitu enemmän voimassaolevan asemakaavan ja sen sitovuuden kuin ohjeellisena tehdyn Y-tonttiselvityksen perusteella. Päätöksen tekeminen on siten perustunut voimassaolevaan asemakaavaan eikä sitä voida katsoa virheelliseksi oikaisuvaatimuksissa väitetyllä Y-tonttiselvityksen vastaisuudella.

Näin ollen kaupunki on voinut harkitsemallaan tavalla ja kaupungin strategiaa soveltuvilta osin noudattaen tehdä ko. tontin vuokrauspäätöksen vastoin aiemmin tehtyä Y-tonttiselvitystä, joka on osin vanhentunut ja luonteeltaan ohjeellinen, tai tarvittavalla tavalla huomioiden ministeriön julkaisun. Varsinainen vuokrasopimuksessa mainittu toiminta ko. tonttialueella perustuu myöhemmin haettavaan asianmukaisiin ja erillisiin lupiin, jotka ratkaistaan eri viranomaisten taholta.

Kaupungin vahvuuksiin on aina kuulunut se, että eri alueille sijoitetaan monimuotoista asumista ja toimintaa. Tehty vuokrauspäätös vastaa aiempaa toimintatapaa, joka on todettu myös valtakunnallisesti oikeaksi ratkaisuksi. Kuopion kaupunki on viimeisimmässä asukastyytyväisyyskyselyssä menestynyt varsin hyvin (lähde: EPSI Rating 2017).

Kaupunki on ennen ko. tontin vuokrauspäätöksen tekemistä järjestänyt yhdessä Attendo Oy:n kanssa alueen asukkaiden kuulemistilaisuuden. Mainituksa tilaisuudessa on hyvän hallinnon vaatimusten ja kuntalain tiedottamista

koskevien vaatimusten mukaisesti tuotu selkoa ko. tontin tulevasta vuokraamisesta ja suunnitellusta toiminnasta tonttialueella. Asiaa on keskusteltu monelta kantilta ja myös asukkaiden mielipiteet ovat tulleet tiedoksi. Lisäksi asia oli ennen päätöksen tekemistä esillä mediassa ja myös sosiaalisessa mediassa. Edelleen kaupunki oli tätä ennen viranhaltijan tekemällä päätöksellä varannut ko. tontin alustavasti Attendo Oy:lle. Tontin aiottu käyttötarkoitus ilmeni tehdystä varauspäätöksestä. Mainittu varauspäätös on myös julkistettu kuntalain vaatimusten mukaisesti kaupungin internet-sivuilla. Näin ollen asiaa on valmisteltu ja käsitelty myös ennen vuokrauspäätöksen tekemistä hyvän hallinnon vaatimusten mukaisesti eikä asian käsittelyssä ole tapahtunut miltään osin virhettä tai lainvastaisuutta.

Koska kyseessä on kaupungin omistaman tontin vuokraaminen asemakaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen, alueen asukkaille ei ole tarvinnut hallintolain vaatimusten mukaisesti varata erillistä tilaisuutta tulla kuulluksi ko. asiassa. Alueen asukkaita ei voida pitää ko. asiassa hallintolain tarkoittamina asianosaisina ja siksi riittää, että asiasta on tiedotettu ennen päätöksen tekemistä kuntalain vaatimusten mukaisesti. Näin ollen myöskään kuulemisen osalta ei ole tapahtunut väitettyä virheellisyyttä tai lainvastaisuutta. Vuokratontilla tapahtuvaan rakentamiseen ja toimintaan liittyvät kuulemiset toteutetaan voimassaolevan lainsäädännön mukaisesti ja se tapahtuu erikseen.

Vaikka oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on mainittu, että lisätietoa hankkeesta on saatavilla ko. yritykseltä, tämä ei osoita kaupungin päätöksenteon tapahtuneen väärässä toimielimessä tai osoita kaupungin käyttäneen julkista valtaa virheellisesti tai luovuttaneen julkisen vallan käyttöä toisalle. Kaupungin tekemä vuokrauspäätös on annettu kuntalain vaatimusten mukaisesti tiedoksi kaikille kuntalaisille, koska päätös on ollut nähtävillä kaupungin internet-sivuilla. Näin ollen myöskään tältä osin ei ole tapahtunut väitettyä virheellisyyttä tai lainvastaisuutta.

Asiassa on riidatonta, että vuokrattava tontti sijaitsee vilkasliikenteisen kadun varrella. Mielenterveyskuntoutujille on etsitty tonttia monesta eri paikasta. Toimijan mielestä tontti soveltuu hyvin ko. tarkoitukseen huomioiden mielenterveyskuntoutujien tarpeet. Tontin itäreunalla on asemakaavassa osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Tätä väylää kaupungilla ei ole suunnitelmassa rakentaa mutta varaus jää rakentamisen jälkeen edelleen voimaan. Tontti aidataan siten, että väylä jää aidan ulkopuolelle. Ko. tontin saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä on hyvä ja tontti sijaitsee muiden palvelujen läheisyydessä. Edelleen tontin läheisyydessä sijaitsee virkistysalueita. Näin ollen ko. tontti soveltuu hyvin vuokrauksen kohteena olevaan käyttöön.

Attendo Oy:ltä on pyydetty vastine oikaisuvaatimukseen ja se on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijöille tiedoksi.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että asukkaiden tekemät oikaisuvaatimukset hylätään perusteettomina ja kaupunkirakennelautakunnan 28.2.2018 § 45 tekemä vuokrauspäätös pysytetään voimassa.

Viiteaineisto

1 1352/2018 Attendon vastine Pitkäsiima 2 Y

Valmistelija
Pirkko Laaksonen

puh. +358 44 718 5511

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että pöydälle jaettiin viiteaineistona Attendon vastine oikaisuvaatimuksiin.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

