

Oikaisuvaatimus tonttia 297-9-55-2 koskevan ostotarjouksen hylkäämistä koskevaan päätökseen / Kiinteistö Oy Itkonniemenkatu 13**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Tontin 297-9-55-2 vuokralainen Kiinteistö Oy Itkonniemenkatu 13 (jäljempänä "hakija") teki ostotarjouksen tontistaan ja tarjosi ostohinnaksi 150 000 euroa. Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.4.2021 § 72, että ostotarjous hylätään ja tonttia ei myydä. Perusteluina päätökselle oli maapoliittinen linjaus, jonka mukaan yritystonttien pääluovutusmuoto on vuokraaminen. Lisäksi perusteluina todettiin mm, että Itkonniemen alue on kehittyvää aluetta, jonka maakäyttöä tarkastellaan.

Oikaisuvaatimus

Hakija on tehnyt kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 21.4.2021 päivätyn oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus liitteineen on asialistan viiteaineistona.

Hakija vaatii, että kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 72 tekemää päätöstä oikaistaan niin, että hakijan 16.2.2021 päivätty ostotarjous tontista 297-9-55-2 hyväksytään. Toissijaisesti hakija vaatii, että ellei tarjousta hyväksytä, lautakunta päättää ryhtyä ostotarjouksessa ehdotetuin tavoin neuvottelemaan hakijan kanssa muusta kauppahinnasta kuin ostotarjouksessa mainitusta.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu seuraavaa:

1. Lautakunta hylkäsi ostotarjouksen Kuopion kaupungin päättämiin strategiaan näkökulmiin, pääasiassa valtuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittiseen ohjelmaan, perustuen.
2. Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on perusteltava päätöksensä ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun.

Säännöksessä (45 §) on määräyksiä myös siitä, milloin perustelut voi jättää esittämättä. Silloin kun perustelut esitetään, se merkitsee, että ratkaisu on tehty esitettyjen perusteiden nojalla, eikä muilla perusteilla.

Kiinteistöosakeyhtiö hyväksyy, että kaupungin ratkaisujen tulee kiinteistöjä luovutettaessakin perustua strategiaan seikkoihin, sekä lakiin ja muihin määräyksiin, milloin sellaisia on.

3. Kiinteistöosakeyhtiö hyväksyy myös sen näkemyksen, että Kuopion kaupungin maapolitiikalla on pitkä strateginen perinne, jota valtuuston 14.12.2015 hyväksymä maapoliittinen ohjelma jokseenkin muutoksitta kuvastaa, sekä sen, että kiinteistöosakeyhtiöllä tai kaupungilla ei tässä asiassa ole käytettävissä lain säännöstä tai muuta yksittäistä sääntöä, jo-

hon kumpikaan voisi nojautua kieltäytyessään kiinteistökaupasta tai vaatiessaan kiinteistökaupan toteuttamista.

4. Moitteenalainen päätös on tullut virheelliseksi siksi, että lautakunta on soveltanut maapoliittisen ohjelman sisältöä virheellisesti ja on kokonaan jättänyt soveltamatta kaupunkia(kin) sitovaa perustuslain 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhdenvertaisuus merkitsee samalla hyvän hallinnon keskeisintä oikeusperiaatetta; hallintolain 6 §:ssä mainittua vaatimusta, että viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti.

Yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vaatimukset ovat sellaisia perusoikeuksia, joihin asianosainen voi suoraan vedota. Kuten nyt vetoaa.

Niin ikään lautakunta on laiminlyönyt käyttää päätösperusteenaan hyvän hallinnon keskeisiin oikeusperiaatteisiin kuuluvaa vaatimusta, että viranomaisen toiminnan on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia (hallintolain 6 §:n viimeinen virke) ja palvelun asianmukaisuuteen ja kysymyksiin vastaamisvelvollisuuteen (hallintolain 7 ja 8 §) liittyviä seikkoja, joihin hallinnon asiakkaalla on oikeus perustaa 6 §:ssä mainitut odotuksensa. Hallinnon päätöksiin on suojattava sellaisia odotuksia, ja kun ei suojattu, on päätöstä muutettava.

5. Maapoliittisen ohjelman eräiden strategisten linjausten virheellinen arviointi:

a. Kysymyksessä olevalla tontilla on voimassa oleva asemakaava.

”Kaupunkirakenne 2030-luvulle” -niminen strateginen maankäytön suunnitelma, joka on päivätty Kuopiossa 23.11.2015 ei sisällä strategista näkemystä, että tontilla voimassa olevaa asemakaavaa tulisi muuttaa, eikä selaista käsitystä ilmene myöskään Itkonniemi – Vanha-asema osayleiskaa-
van valmistelun yhteydessä.

Tontin 297-9-55-2 kaavatilanne onkin strategisesti ”vankka”, kaava ei ole vanhentunut, eikä kiinteistöosakeyhtiölläkään ole kaavatilanteeseen kohdistuvia välittömiä odotuksia tai muutostoiveita.

Kiinteistöosakeyhtiö lähtee tässä yhteydessä myös siitä ajatuksesta, että kaupungin ja kiinteistöosakeyhtiön käsitys asemakaavan sisällöstä ja alueen maankäytöstä elinkeinoelämän ja asuntorakentamisen tarpeisiin ja muihin tarpeisiin ovat yhteneväiset.

Niin valtakunnallinen kuin Kuopion kaupunginkin maankäyttöpolitiikka sisältää keskeisesti ajatuksen, että ilmastopoliittisista syistä ja muista kaupunkirakenteeseen vaikuttavista keskeisistä syistä johtuu, että asuntojen ja työpaikkojen tulee sijaita keskenään niin, että työmatkat ovat tehtävissä energiaa ja aikaa säästäen ja viihtyisissä ympäristöissä ja että tämä edellyttää asuntojen ja työpaikkojen sijaitsemista lähellä toisiaan. Tontin 297-9-55-2 kaava ja tontin rakennusten käyttö työpaikkoina täyttävät tämän edellytyksen.

b. Ympäristössä on jo otettu huomioon rakentamisen vähähiilisyys, energiatehokkuus, luonnonvarojen kestävä käyttö ja alueen koko yhdyskuntarakenteen kyky hillitä ilmastonmuutosta. Kun nämä näkökulmat ovat tarkasteltavina koko elinkaaren aikaisina, tulee tärkeäksi rakennuksen omistajan intressi omistaa myös tontti. Vain siten rakennuksen omistaja voi

turvallisimmin huolehtia, että tavoitteissa pysytään koko elinkaaren ajan, ja omistajalla on siihen intressi. Samalla koko yhteiskunnan hyöty on suurin mahdollinen.

c. Lautakunnan päätös hylätä tarjous perustuu päätöksen tekstin mukaan vain maapoliittisen ohjelman linjaukseen, jonka mukaan yritystonttien pääluovutusmuoto on vuokraaminen. Näkökulma on kapea eikä missään tapauksessa vastaa maapolitiikan todellisia tavoitteita, jotka on selostetty yllä kappaleessa b.

d. Kun tässä ratkaistiin vain yksittäinen tapaus, ei mainittu seikka (c. kohta, "pääluovutusmuoto on vuokraaminen") täytä edes hallintolain perusteluvaatimusta. Perusteluna on nyt vedottu seikkaan, joka on voimassa jos-sain toisaalla. "Norossa on vettä useimmiten. Siis siinä on tänäänkin vettä".

e. Perusteluksi on mainittu myös, että Itkonniemen alue on kehittyvää aluetta, jonka maankäyttöä tarkastellaan.

Tämäkään ei kelpaa päätöksen perusteluksi, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluu jo lain nojalla velvollisuus pitää kaikkia asemakaavoja ajantasaisina. Jopa tarkasteluväli on MRL:ssä säädetty.

f. Kiinteistöosakeyhtiö lähtee siitä, että se ja kaupunki ymmärtävät samalla tavalla, että elinkeinoelämän toimijan motiivi ja mahdollisuus kehittää yhtiötään ja sen rakennuksia riippuu olennaisissa määrin hallintasuhteista. Omistettua omaisuutta kehitetään luottaen siihen, että strateginen tavoite eli tuottava toiminta voidaan säilyttää määräämättömään tulevaisuuteen. Jos maa-alueen hallintasuhde on vuokraus, katkeaa näköala kulloinkin vuokrakauden päättyessä.

Kun on kysymys työpaikkarakentamisesta, on aina kysymys myös työpaikkojen lukumäärästä, kaupunkipolitiikasta, ilmastopolitiikasta ja aivan muista asioista kuin esimerkiksi siitä, että useita liiketontteja hallitaan vuokrasopimuksin.

Maapoliittisessa ohjelmassa on asetettu maapolitiikan tavoitteeksi (kohta 4.1), että uusia työpaikkoja ja monipuolista elinkeinoelämää ja vahvaa väestönkasvua saadaan. Maankäyttöpolitiikalla, joka sisältää kaavoituksen ja maapolitiikan, on osaltaan aikaansaattava edellä mainittu tavoite.

Samassa maapoliittisen ohjelman jaksossa (4.1.) selitetään myös, että kaupungin ryhtyessä ensikertaiseen asemakaavoitukseen, on asianomaisen alueen ensisijaisesti oltava kaupungin omistuksessa. Tontin 297-9-55-2 kohdalla tämä on jo toteutunut.

Tonttien luovuttamisesta (maapoliittisen ohjelman kohta 4.4.) ei sanota strategian kannalta muuta, kuin että keskeisellä kaupunkialueella rakentamattomat tontit pääsääntöisesti vuokrataan ja että yritystonttien luovutusmuoto on vuokraaminen ja myyntiä harkitaan tapauskohtaisesti erikseen.

Maapoliittisen ohjelman sisältö ei siis suinkaan ole, että yritystonttien luovuttamisessa vuokraaminen olisi ratkaisuna etusijalla myyntiin verrattuna. Tekstimuotoilu tarkoittaa myyntiratkaisun ja vuokrasuorituksen erilaisuutta päätösvaltaa jaettaessa ja päätöksiä tehtäessä. Myynti on samalla etusijalla vuokrauksen kanssa, kun tapauksen harkinta siihen johtaa.

Maapoliittinen ohjelma eikä mikään muukaan strateginen asiakirja aseta vuokrausta ensisijaiseksi vaihtoehdoksi ja myyntiä toissijaiseksi.

6. Kaupunki on jo aikaisemmin myynyt Itkonniemen alueelta tontteja niillä aiemmin vuokralaisina olleille yrityksille. Kiinteistösaakeyhtiön tietojen mukaan niissä kaupoissa ei ole kiinnitetty huomiota kulloistenkin maapoliittisten strategioiden sisältöön vaan on ymmärretty edellä sanotut asiat, että yrityksen pitkäjänteinen suunnittelu pitää ensisijaisena omaa tonttia ja omaa rakennusta ilman, että vuokrasopimuksen päättymisajankohdat asettavat kehittämisesteitä.

Tässä suhteessa oikaisuvaatimuksen alainen ratkaisu loukkaa kiinteistösaakeyhtiön etua ja oikeutta tasa-arvoiseen kohteluun ja loukkaa kiinteistösaakeyhtiön oikeutettuja odotuksia, joihin kaikkiin kiinteistösaakeyhtiö vetoaa nyt suoraan.

7. Kiinteistösaakeyhtiö on jo ainakin vuodesta 2017 ilmaissut Kuopion kaupungille halunsa tontin ostamiseen, esittänyt tontin arvosta omia käsitelmiä ja vienyt kauppaneuvottelua eteenpäin. Asiasta on keskusteltu kaupungin useiden viranhaltijoiden kanssa, mm. kaupunginjohtajan.

Tietenkään neuvottelut eivät ole päätyneet suulliseenkaan vahvistukseen siitä, että kauppa omistusoikeudesta tehdään pian, mutta neuvottelut on käyty ja ne on päätyneet ns. hyvässä hengessä molempien osapuolten ymmärtäessä, että kauppaan ollaan todennäköisesti päätyvässä ja että omistusoikeuden luovuttamisen tiellä ei ole mikään strateginen linjaus, ohje tai säännös tai päätös.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös ei sisällä havaintoa, että käydyillä neuvotteluilla ja niiden pohjalla olevilla tarjouksilla ja niistä seuranneilla jatkokeskusteluilla olisi ollut merkitystä lautakunnan ratkaisun sisällölle tai kiinteistösaakeyhtiön oikeutetuille odotuksille. Se on virhe päätöksessä, sillä sekä näillä keskinäisillä kontakteilla että muiden elinkeinonharjoittajien Kuopiossa saamalla kohtelulla todellakin on olennainen oikeudellinen merkitys lautakunnan päätöksen muuttamiseksi.

Vastine

Kaupunkirakennelautakunta on 28.8.2013 § 148 tehnyt päätöksen vuokrausehtojen uusimisesta koskien Itkonniemen kaupunginosan kortteleita 54, 55 ja osaa korttelista 22. Hakijan hallitsema tontti on korttelissa 55. Kaupunki ja hakija ovat 15.1.2014 tehneet tontista 297-9-55-2 maanvuokrasopimuksen, joka on voimassa 31.12.2040 asti.

Hakija on perustellut oikaisuvaatimustaan mm. sillä, että kaupunkirakennelautakunta on soveltanut maapoliittista ohjelmaa virheellisesti. Maapoliittista ohjelmaa ei ole sovellettu virheellisesti. Maapoliittisen ohjelman linjaus päätöksen perusteluna ei ole liian kapea. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman kohdan 4.4 mukaan keskeisellä kaupunkialueella rakentamattomat tontit pääsääntöisesti vuokrautaan, mutta asumiseen tarkoitettu vuokratontti voidaan myydä sen jälkeen, kun se on rakennettu. Lisäksi samassa kohdassa todetaan, että yritystonttien luovutusmuoto on vuokraaminen ja myynti harkitaan tapauskohtaisesti erikseen.

Tontti 297-9-55-2 on jo vuokrattu, joten nykyinen tontin hallintatapa vastaa maapoliittisen ohjelman tavoitteita. Tontin myyntiä vuokralaiselle harkitessa on sovellettava maapoliittisessa ohjelmassa tarkoitettua tapauskohtaista harkintaa. Varsinkin kaupungin keskustan lähellä oleviin yritysalueisiin voi tulevaisuudessa kohdistua maankäytön muutospainetta. Mahdollisiin muutostarpeisiin voidaan vastata paremmin pitämällä tällaiset alueen kaupungin omistuksessa, mitä varten maapoliittisessa ohjelmassa oleva linjaus on olemassa. Linjaus velvoittaa tonttien luovutuksesta päättävät toimielimet ja viranhaltijat tarkastelemaan, että onko tontin myynnille perusteita. Tässä oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen tapauksessa perusteita tontin myynnille ei ole, koska on kaupungin maapoliittisen linjauksen ja kaupungin edun mukaista säilyttää tontti kaupungin omistuksessa. Maankäytön muutostarvetta ei välttämättä ole nähtävissä juuri nyt, mutta tuleville sukupolville halutaan säilyttää kaupungin mahdollisimman laajan maanomistuksen suomat paremmat mahdollisuudet maankäytön suunnitteluun. Kaupungin maanomistus mahdollistaa myös mahdollisen kaavoituksen tuoman maan arvonnousun pidättämisen kaupungille, mikä on yksi maapoliittisen ohjelman kohdassa 4.1 mainituista tavoitteista.

Maapoliittisen ohjelman mukaan maapolitiikan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kaupungin vetovoimaa ja kestävästä yhdyskuntarakennetta tukeva tonttitarjonta. Maapoliittinen ohjelma sisältää kaupungin käytössä olevat lainsäädännön mahdollistamat keinot mm. maanhankintaan, tonttien luovutukseen ja kaavojen toteutumisen edistämiseen. Hakijan oikaisuvaatimuksessaan esille tuomat seikat mm. työpaikkojen sijaintiin asumiseen nähden, Kaupunkirakenne 2030-luvulle -selvitykseen ja nykyiseen asemakaavaan ja sen ajantasaisuuteen liittyvät kaupunkisuunnitteluun, eivät suoraan kaupungin harjoittamaan maapolitiikkaan. Maapoliittisen ohjelman ja kaupungin käytössä olevien maapoliittisten keinojen tarkoitus on mahdollistaa maan saaminen kaavoituksen piiriin oikeaan aikaan. Tärkeänä maapoliittisena linjauksena on kaupungin vahvan maanomistuksen säilyttäminen.

Oikaisuvaatimuksessa on tulkittu kaupungin maapoliittista ohjelmaa virheellisesti mm. kyseenalaistamalla se, että vuokraaminen tontinluovutusmuotona on etusijalla myyntiin nähden. Maapoliittinen ohjelma on kaupunginvaltuuston hyväksymä asiakirja, joka toimii ohjeena alemmille toimielimille. Maapoliittisesta ohjelmasta ei synny oikeussuojaa hakijalle.

Maapoliittisen ohjelman tulkinta kuuluu kaupungin toimielimille ja päätöksentekijöille. Lainsäädäntö mahdollistaa tonttien luovuttamisen joko vuokraamalla tai myymällä ja kaupunki saa itse päättää tonttien luovutustavasta. Maapoliittisen ohjelman mukaan yritystonttien luovutusmuoto on vuokraaminen ja myynti harkitaan tapauskohtaisesti erikseen. Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään kieltäytynyt myymästä hakijalle vuokralla olevaa tonttia ja kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainsäädännön ja kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen.

Lainsäädännössä on rakennuksen omistajalle asetettu velvoitteita, jotka liittyvät rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapitoon (maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §). Tontin hallintatavalla ei ole vaikutusta lainsäädännössä rakennuksen omistajalle asetettuihin velvollisuuksiin. Tontin vuokraus ei myöskään estä vuokralaista kehittämästä toimintaansa tai rakennustaan.

Kaupungin on tonttien vuokrasopimusten lähetessä loppuaan hyvissä ajoin tehtävä ratkaisut vuokrausten jatkamisen tai päättämisen suhteen. Itkon-

niemen tonttien osalta on tehty päätös tonttien vuokraamisesta 31.12.2040 asti. Hakijan hallitseman tontin vuokrasopimus on voimassa kyseiseen ajankohtaan saakka. Uusi sopimus on alkanut 1.1.2014 eli vuokra-aika alusta lukien on 26 vuotta. Vuokra-ajan pituus mahdollistaa rakennuksen ja toiminnan kehittämisen.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan tuonut esille, että kaupunki on aiemmin myynyt Itkonniemeltä tontteja ja vetoaa siihen, että kaupunki on kokonaan jättänyt soveltamatta kaupunkia sitovaa perustuslain 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatetta. Lisäksi hakija mm. toteaa, että hallintolain 6 §:ssä vaatimuksen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti ja suojattava hallintolain 6 §:n mukaisesti hakijan oikeutettuja odotuksia. Hakija vetoaa myös palvelun asianmukaisuuteen ja kysymyksiin vastaamisvelvollisuuteen (hallintolain 7 § ja 8 §) liittyviin seikkoihin, joihin hakijan mukaan asiakkaalla on oikeus perustaa odotuksensa. Hakija väittää, että aiemmissa alueen tonttikaupoissa ei ole kiinnitetty huomiota kulloistenkin maapoliittisten strategioiden sisältöön vaan on ymmärretty yrityksen pitkäjänteinen suunnittelu pitää ensisijaisena omaa tonttia ja omaa rakennusta ilman, että vuokrasopimuksen päättymisajan kohdat asettavat kehittämisesteitä. Tästä olisi hakijan mukaan syntynyt hakijalle hallintolain 6 §:ssä tarkoitettu oikeutettu odotus tontin myynnistä.

Kaupunki on eri aikoina myynyt Itkonniemen kaupunginosasta kortteleista 22 ja 55 yhteensä neljä tonttia. Yksi tontti on luovutettu vaihtokirjalla 14.1.1974 ja myydyt tontit on luovutettu 30.8.2007, 28.4.2008 ja 9.9.2010 tehdyillä kauppakirjoilla.

Kuten edellä on todettu, kaupunkirakennelautakunta on 28.8.2013 § 148 tehnyt päätöksen vuokrausehtojen uusimisesta koskien Itkonniemen kaupunginosan kortteleita 54, 55 ja osaa korttelista 22. Päätöksen tarkoituksena on ollut, että Itkonniemen alueen tontit säilytetään kaupungin omistuksessa ja tonttien luovutustapa on edelleenkin vuokraaminen.

Kaupunkirakennelautakunta on toiminut johdonmukaisesti tehdessään vuokrausehtoja koskevan päätöksen 28.8.2013 § 148 ja hylätessään hakijan ostotarjouksen 7.4.2021 § 72. Päätökset ovat toteuttaneet Kuopion kaupungin kulloinkin voimassa ollutta maapoliittista ohjelmaa. Yli kymmenen vuotta sitten tehdyillä kolmella yksittäisellä tonttikaupalla ja vuosikymmeniä aiemmin tehdyillä kiinteistöjen vaihdolla ei tässä asiassa ole merkitystä, koska kiinteistön kaupassa kyse on yksityisoikeudellisesta oikeustoimesta, jonka tekemisestä tai tekemättä jättämisestä kaupunki päättää itse.

Viimeisimmän tonttikaupan (9.9.2010) jälkeen Itkonniemen alueella on visioitu ja suunniteltu tulevaa maankäyttöä. Kaupunkirakenne 2030-luvulle -suunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 14.12.2015. Suunnitelma on visio ja tarkastelee Kuopion kasvun ja kehityksen mukaisia asuntotuotannon ja työpaikkojen kasvualueita sekä kaupunkirakenteen tavoitteita 2030-luvulle saakka.

Itkonniemi-Vanha asema -osayleiskaava tuli voimaan 26.10.2020. Osayleiskaavassa osoitetaan pitkällä tähtäimellä asuinrakentamista mm. Itkonniemen kortteliin 2, joka sijaitsee lähellä tontin 297-9-55-2 yritysalueella.

Molemmista suunnitelmista on nähtävissä tontin 297-9-55-2 lähialueen maankäytön muuttuminen, vaikkakaan kyseiseen tonttiin ja sen ympärillä olevaan yritysalueeseen suunnitelmilla ei ole maankäyttöä yrityskäytöstä muuttavia vaikutuksia. Maljalahteen yritysalueen lounaispuolelle on rakennettu uusia asuinkerrostaloja. Suunnitelmista ja rakentamisesta voidaan tehdä se johtopäätös, että maankäyttö alueella kehittyy ja pitkällä tähtäimellä myös tontti 297-9-55-2 ympäristöineen voi myös olla maankäytön suunnittelun kohteena. Käyttötarkoitus (nykyinen käyttö, asuinkäyttö vai muunlainen yritysalue) ratkaistaan tulevaisuudessa tehtävässä maankäytön suunnittelussa. Näillä perusteilla kaupungilla on maapoliittinen peruste pitää tontti omistuksessaan ja kaupunkirakennelautakunnalla on ollut perusteltu syy kieltäytyä myymästä hakijalle tonttia 297-9-55-2.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan viitannut tonttikaupasta käytyihin neuvotteluihin. Aiemmasta neljästä Itkonniemen alueen tontin omistusoikeuden luovuttamisesta, hakijan tarkoittamassa hallintolain 7 §:ssä tarkoitettussa palvelussa, 8 §:ssä tarkoitettussa neuvonnassa tai neuvotteluissa käydyillä keskusteluilla ei kuitenkaan voi muodostua hakijalle sellaista oikeutettua odotusta tonttikaupan syntymisestä, jonka perusteella kaupunki olisi velvollinen myymään tontin. Kiinteistökauppa on maakaaren 1. luvun 1 §:n mukaan määrämuotoinen oikeustoimi. Kaupunkia sitoisi kiinteistökaupan tekemiseen vasta toimivaltaisen viranomaisen hyväksymä tontin myynnistä tehty kiinteistökaupan esisopimus, johon asiakas voisi perustaa odotuksensa.

Oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia perusteita, joiden mukaan kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 72 tekemä päätös olisi kumottava tai sitä olisi muutettava.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia. Hakijayrityksen kannalta päätösesitys on negatiivinen, koska siinä esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä. Muita yritysvaikutuksia päätösesityksellä ei ole.

Esitys

Esitän, että edellä valmistelutekstissä kohdassa "Vastine" olevilla perusteluilla kaupunkirakennelautakunta hylkää Kiinteistö Oy Itkonniemenkatu 13:n tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 72 tekemää päätöstä.

Liitteet

- 27 2063/2021 Ki Oy Itkonniemenkatu 13 / oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)
- 28 2063/2021 Ki Oy Itkonniemenkatu 13, ostotarjous 28.6.2017 (ei julkaista internetissä)
- 29 2063/2021 Ki Oy Itkonniemenkatu 13 tarjous 16.2.2021 (ei julkaista internetissä)

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

30.06.2021

143 §

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

