

**Helsingin sahan kuivaamon tontin ostaminen**

716/02.08.00/2017

Tekla 28.03.2017 § 57 Valmistelijat: kaupunginlakimies Hannu Sorvari, puh. 044 587 1468, teknisen toimen johtaja Tapio Pesonen, puh. 050 593 9676, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Helsingin kaupunki myi 9.12.1988 ns. Sahaniemen alueen Heinolan maalaiskunnalle. Alue sisälsi yhteensä noin 15,7 ha maa-aluetta ja 30 ha vesialuetta. Heinolan maalaiskunta myi puolestaan 8.1.1990 yhteensä noin 12 hehtaarin määrään Jouko Aspblomille perustettavien yhtiöiden lukuun.

Ympäristönsuojelusäntely ja sen aiheuttamat vaatimukset ovat 80-luvulta eli pitkän prosessin aikana huomattavasti kiristyneet. Sitten Heinolan maalaiskunta liitettiin Heinolan kaupunkiin. Vuonna 1998 tonteilla ilmeni uusia pilaantumislöydöksiä ja aikaisempi noin 200.000 markan pilaantumisvastuuarvio nousi erittäin merkittävästi. Uuden arvion mukaisen vastuun arvioitiin kohoavan useisiin miljooniin markkoihin. Helsingin ja Heinolan neuvotteluissa laadittiin 22.10. ja 15.11.1999 sopimus, jossa Helsingin kaupungin vastuu ympäristövahingoista kuitenkin lopulta rajoittui 86.000 markkaan.

Heinolan kaupunki teki Helsingin kaupungille vaatimuksen vuonna 2005, jossa vaadittiin neuvotteluja uusista korvauksista muun muassa ympäristöoikeudellisen "aiheuttaja maksaa"-periaatteen nojalla. Sitten vaatimuksesta luovuttiin ja tyydyttiin vuonna 1999 laadittuun sovintosopimukseen.

Vuosina 2005-2006 pilaantuneita maamassoja poistettiin Sahaniemen alueelta yhteensä noin 17.000 tonnia ja korvattiin poistettuja massoja puhtaalla maa-aineksella. Tässä yhteydessä laajat alueet kunnostettiin. Myös nyt tarkoitettun kuivaamorakennuksen maamassoja vaihdettiin loppuvuodesta 2010. Kuivaamorakennuksen rakenteissa olevia haitta-aineita ei ollut mahdollista puhdistaa rakennusta purkamatta ja jatkomenettely jäi näiltä osin avoimeksi.

Alue ja kuivaamorakennus ovat kuuluneet vuodesta 1990 Jouko Aspblomille ja sittemmin hänen omistuksessaan oleville yhtiöille. Aspblom on yhtiöidensä valtuuttamana allekirjoittanut 22.12.2000 sopimuksen, jossa on mm. sovittu alueen rakentamisesta ja asema-kaavoituksesta. Sopimuksessa osapuolet ovat muun ohessa luopuneet vaateista toisiaan kohtaan.

Sittemmin Elfoil-Kiinteistöt Oy/Jouko Aspblomin ja Heinolan kaupun-

gin välillä on ollut riitaisuutta "Tiilimäki" 111-401-1-738 kiinteistön kuivaamorakennuksen jatkokäyttömahdollisuudesta ja/tai purkamisvelvollisuudesta. Jouko Aspblom on esittänyt Heinolan kaupungille kuivaamorakennuksen puhdistusvaatimuksen. Aspblom on vedonnut rakennuksen olevan pilaantunut ja niin muodoin käyttökelvoton eikä ole halunnut miettiä rakennukselle käyttöä. Heinolan kaupungin käsityksen mukaan taas rakennus ei ole ollut siten saastunut, etteikö siellä ole ollut mahdollista harjoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa. Sen sijaan omistajan toimet, eli rakennuksen hylkääminen ja hoidon laiminlyönti ovat vähitellen aiheuttaneet rakennuksen purkukuntoisuuden ja vaarallisuuden ympäristölle.

Riidanalaisista kuivaamorakennuksen haitta-ainepitoisuuksista on vuonna 2014 valmistunut Pöyry Finland oy:n selvitysraportti, jossa haitta-aineiden pitoisuuksien on todettu olevan alhaisia. Asiaa on tuolloin jo selvitetty erityisesti mahdollisen purkujätteen sijoittamisen näkökulmasta. Kuivaamon betoni on raportin mukaan soveltuvaa tavanomaisen jätteen kaatopaikalle, jossa sitä on luvallista käyttää kaatopaikan rakenteisiin ja tietäyttöihin. Sen sijaan normaalissa maanrakentamisessa betonijätettä ei ole mahdollista hyödyntää. Koko kuivaamorakennuspurkutyömaan tuottamat yksittäiset betonierät voivat olla tätä haasteellisempiäkin, esim. runsaan raudoituksen tai normaalibetonijätteestä poikkeavan jätesisällön vuoksi.

Heinolan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on vaatinut käyttämättömänä olleen huonokuntoisen ja vaarallisen kuivaamorakennuksen purkamista sekä alueen aitaamista. Rakennusvalvontaviranomainen on nostanut hallinnollisen pakkomenettelykanteen Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa. Kaupunki on esittänyt keväällä 2016 uhkasakon suuruudeksi 50.000 euroa. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut asiassa päätöksen 9.2.2017, jossa se on tuominnut uhkasakon vaaditun suuruisena ja asettanut aidan rakentamisen määräajaksi 31.4.2017 ja rakennuksen purkamisen määräajaksi 30.8.2017

Asiassa on käyty Heinolassa sovintoneuvottelu 3.2.2017 Elfoil-Kiinteistöt Oy:n ja Heinolan kaupungin välillä. Elfoil-Kiinteistöt Oy:n puolelta neuvotteluun on osallistuneet Jouko Aspblom henkilökohtaisesti sekä asiamiehensä asianajaja Aku Rantasalo Asianajotoimisto Ruoholahti Oy:stä. Heinolan kaupungin puolesta neuvotteluihin ovat osallistuneet teknisen lautakunnan puheenjohtaja Tapio Väli-Torala, ympäristölautakunnan puheenjohtaja Kari Kauppinen, teknisen johtajan sijaisena kiinteistöpäällikkö Ari Matteinen, johtava rakennustarkastaja Juha Mara, ympäristöpäällikkö Kai Virtanen, hallintopäällikkö Janne Myntti ja kaupunginlakimies Hannu Sorvari.

Sovintoneuvottelukokouksen puheenjohtajana ja yhteyshenkilönä Jouko Aspblomiin on toiminut kaupunginlakimies Hannu Sorvari. So-

vintoneuvottelukokouksessa Jouko Aspblom on esittänyt suostuvansa myymään kuivaamorakennuksen kaikkine vastuineen 40.000 euron hinnalla. Sittemmin asianajaja Rantasalon ja Sorvarin välisissä jatkoneuvotteluissa hinnaksi on muotoutunut 15.000 euroa. Kaupan oleellinen ehto on ollut Heinolan kaupungin täysi vastuunotto saha-alueen ja kuivaamorakennuksen pilaantumisesta/virheistä.

Kaupunginlakimies Hannu Sorvari on laatinut asiassa sovintoehdotuksen, joka on vastapuolen asianajaja Rantasalon pienillä tarkennuksilla hyväksymä (liite, Rantasalon lisäykset punaisella kursiivilla). Kiinteistöstä on tarkoitus tehdä kaupunginlakimiehen laatimalla asiakirjalla samanaikainen kiinteistökauppa sekä allekirjoittaa liitteen mukainen sovintosopimus osapuolten välillä. Edellytyksenä näille toimille on, että Heinolan kaupunginhallitus esittää ja kaupunginvaltuusto hyväksyy tarkoitukseen määrärahan.

Huomattakoon, että 15.000 euron kauppasumman ohessa kaupunki ottaa vastatakseen kaikki kiinteistön kustannukset. Tiedossa ovat kuivaamorakennuksen purkukustannukset enintään n. 150.000 euroa (summa perustuu yhden urakoitsijan hinta-arvioon. Urakka kilpailutetaan hankintalain mukaisesti) sekä aitaamiskustannukset, jotka neuvotellaan mukaan urakkaan. Muita kustannuksia ei tiettävästi kaupungille ole kiinteistöstä tulossa, sillä alueen maa-ainekset on läpikäyty ja puhdistettu v. 2005 - 2006 sekä 2010.

Kiinteistökaupan oleellisina ehtoina ovat vastuu kiinteistöstä enintään 150.000 euron purkukustannuksineen sekä 15.000 euron kauppahinta. Sovinnossa taas oleellista on, että pitkään jatkunut ongelma saadaan päättymään molempia sitovilla ehdoilla lopullisesti.

Esityslistan liitteenä 1 sovintosopimusehdotus.

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää

1. esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Heinolan kaupunki ostaa Tiilimäki nimisen tilan 111-401-1-738 15.000 euron kauppahinnalla Elfoil-Kiinteistöt Oy:ltä vastuineen. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginlakimiehen laatimaan ja kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan

2. esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sovintosopimusehdotuksen ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan sen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku:

muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely:

kaupunginhallitus