

SAAPUNUT

29-08-2018

Hämeenlinnan  
hallinto-oikeusHämeenlinnan hallinto-oikeus  
hameenlinna.hao@oikeus.fi

## Kunnallisvalitus

25.4.17 + 30 =  
P.S.

## Valituksenalainen päätös:

Heinolan kaupunginhallitus 23.7.2018 § 152

**Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 18.6.2018 § 137 / Rakennuspaikan hinnoittelu ja myynti, Pitkäniemi (LIITE 1)**

Päätös annettu tiedoksi sp:lls 26.7.2018

Valittaja: Jarmo Laitinen, Heinola

## Asiamies ja prosessiosoite:

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri  
Consulting M Seppä Ky  
Savontie 13 A 1, 18100 Heinola  
[mseppaky@dnainternet.net](mailto:mseppaky@dnainternet.net)  
040 8218651

## Vaatimus:

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava Heinolan kaupungin maapoliittisen ohjelman vastaisena, maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena sekä perustuslain, hallintolain ja kuntalain vastaisena.

Heinolan kaupunki on käyttänyt väärin harkintavaltaansa.

Heinolan kaupungin on korvattava tästä asiasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain mukaisine viivästyskorkoineen myöhemmin esitettävän laskun mukaan. Kulut tässä vaiheessa 700 € + alv.

## Perustelut:

Perusteluina esitän kaiken sen, mitä olen oikaisuvaatimuksessani 3.7.2018 esittänyt ja joihin vaatimuksiin kaupunki on vastannut epätyytyttävästi tai jättänyt vastaamatta.

Yhteenvedona, ja täydentäen oikaisuvaatimuksessani esittämäni, perustelen vaatimustani seuraavasti:

I AKA-arvioitsijoiden lausunnot

Kaavoittamatonta maata kaupungin käsissä, ei voida arvioida IVS 2017-standardin mukaisesti. Maa, jonka kaupunginvaltuusto on hankkinut kaavoitusta varten, arvo määräytyy vasta asemakaavan lainvoimaistuessa.

Arviokirjat luovutettiin vasta 22.8.2018, kaksi kuukautta pyynnön jälkeen. Kaupunginhallituksella ne eivät ole olleet käytössä. (LIITE 2 ja 3)

Käyvän arvon arviointiperustetta on käytetty väärin (IVS 2017), sillä kysymyksessä ei ole kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välinen kauppa. Toinen arvioitsija (arvio 12.5.2018) lausuu arviossaan itsekin, että oleellinen arvoon vaikuttava tekijä on markkinointiyhteistyö Toni Wirtasen kanssa. Koska markkinointisopimuksella ei ole mitään mitattavissa olevaa tai ilmoitettua taloudellista arvoa, jää epäselväksi, onko arvioitsija katsonut sopimuksen nostavan vai laskevan kohteen arvoa (LIITE 4). IVS 2017-standardin mukaista tällainen arviointi ei ole.

Arvioitsijat eivät ole selvittäneet arviokirjoissaan, mikä merkitys on kunnan kaavoitusmonopolilla.

Kauppahintatilaston mukaan 1230 m<sup>2</sup>:n suuruisesta asuinrakennuspaikasta on maksettu 147.000 € (LIITE 5).

Wirtaselle myytävälle määräalalle voi taitava kaavoittaja sijoittaa kolmekin rakennuspaikkaa, arvoltaan siis yhteensä noin 450.000 euroa.

Arvioitsijat eivät ole yleisten menettelytapojen mukaisesti huomioineet kunnan tekemiä kiinteistökauppoja.

Tässä tapauksessa näin olisi pitänyt tehdä. Simo Santapukin tapauksessa AKA-arvioitsija (LIITE 6) määritteli Santapukille myydyn alueen arvoksi 46,93 €/m<sup>2</sup>. Nyt AKA-arvioitsijat katsoivat samalla rannalla noin 400 metrin päässä olevan maan arvoksi (keskiarvo) vain 33,15 €/m<sup>2</sup>. Edun arvo Toni Wirtaselle on 5 950 € x 13,78 = 81.991 euroa. Mikä oli syynä uuden arvioin tilaamiseen? Markkinointisopimus tai muu syy?

Myöskään Vasikkasaaren Hevossaaren ym saarien lomapaalojen hinnat on jätetty huomiotta.

AKA-arvioitsijat arvioivat mm Heinolan Pursiseuran palstan arvoksi n. 90 €/m<sup>2</sup> (AKA-arvioit 5.3.2014 ja 30.5.2014).

Kaupunki-infran rakentamisen vaikutus kohteen arvoon vaikuttavana tekijänä on joko positiivinen tai negatiivinen. Arviokirjoista tämä ei selviä.

Talousveden ottaminen on arvioitsijan (12.5.2018) mielestä mahdollista järvestä tai vesihuolto voidaan järjestää vesiosuuskunnan tai kaupungin toimesta. Epämääräisyys mm talousveden suhteen on vakava puute arvioinnissa. Sosiaali- ja terveysministeriö on antanut asetuksen talousveden laatuvaatimuksista 17.11.2015. Järvivesi ei ole talousvettä

Kaupunginhallitus ei ole ollut perillä siitä, mitä se on myymässä. Kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä olevassa "Maankäyttöluonnoksessa" lausutaan, että kyseessä olisi tontti. Näin ei ole (kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392 2 §).

Elinvoimalautakunta ei ole omassa esityksessään edes maininnut kiinteistöä, josta määräala on tarkoitus myydä. Vasta kaupunginhallituksen päätösesitykseen on virkamies oivaltanut lisätä rekisterinumeron 111-406-3-745.

Kunnan kaavoitusmonopoli ei mahdollista luotettavaa arvion laatimista IVS 2017 standardin mukaisesti; ostajan asema riippuu kaavoituksesta tai kaavoittamattomuudesta, jota päätöksentekohetkellä päättäjät eivät voi tietää. Tämä on myös keskeinen peruste sille, että kunnat eivät myy kaavoittamatonta maata. Näin on päätetty myös Heinolan maapoliittisessa ohjelmassa.

**Valmistelu on ollut puutteellista ja harhaanjohtavaa. AKA-arviot 30.5.2014 ja 5.3.2014 (Hevossaari, Vasikkasaari ym.) sekä 15.8.2016 (Santapukki/Pitkäniemi). Kaupunginhallituksen päätös on syntynyt puutteellisen esittelyn johdosta ja se on maapoliittisen ohjelman vastainen.**

**AKA-arvioiden käyttö tulee kieltää päätöksenteon perusteena.**

II Lainsäädännölliset seikat:

*1. Perustuslain 6 §:n 1 momentin mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Pykälän 2 momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.*

Heinolan kaupungissa on rantaviivaa noin 964 km (jos kaikki pienet lätäkötkin huomioidaan, on rantaa 1713,71 km). Lukua käyttävät virkamiehet ja useat kuntalaiset väittävät, että parisataa metriä rantaa Santapukille ja Wirtaselle, ei tunnu missään. "Rantaviivaa Heinolassa", on eri asia kuin "rantaviivaa Heinolan kaupungilla". (LIITE 7). Virkistyskäyttöön soveltuvaa kaavoittamatonta rantaviivaa on ainoastaan 4,5 km eli 25 cm asukasta kohden (=Niemelän tila 3:745 ilman saaria).

Kaupungin ensisijainen tehtävä on edistää yleistä etua. Tässä tapauksessa kaupunki ei edes yritä osoittaa, että Wirtasen kauppa edistäisi yleistä etua. Kauppaa ei tehdä osakeyhtiön kanssa, jolloin edes jollakin tavoin voitaisiin perustella kaupungin saavan hyötyä yhtiön toiminnasta ja verotuloista.

**Määräralan myynti Toni Wirtaselle loukkaa kuntalaisten oikeuksia. Kauppa estää käytännössä rannan virkistyskäytön n. 1 km:n rantaviivalla (LIITE 8).**

**Kauppa on hallintolain 6 §:n vastainen**

*2. Kuntalain 1 §:n 2 momentin mukaan Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.*

**Määräalan luovuttaminen hollolalaiselle yksityishenkilölle ei edistä asukkaiden hyvinvointia eikä kaupungin elinvoimaa. Luovutusta ei ole sidottu minkään yrityksen toimintaan.**

**Toni Wirtanen on helsinkiläisen Apulanta Oy:n ainoa hallituksen varsinainen jäsen. Hän on myös helsinkiläisen Sturm Heinola Oy:n hallituksen ainoa varsinainen jäsen (LIITE 9 ja 10). On oletettavaa, että kaupunginhallitus ja kuntalaiset ovat kuvitelleet,**

että markkinointisopimus ja kauppa koskevat Apulanta-yhtyettä. Vääjäämättä nousee esille helsinkiläisen Apulanta Oy:n aputoiminimi Päijät-Hämeen Sorto ja riisto.

Kaupunginhallitusta on johdettu maakaupassa ja markkinointisopimuksessa harhaan.

Kaupunginhallitus on ominut kaupungille, eli valtuustolle kuuluvan vallan päättää siitä, mikä on kaupungin ja kaupunkilaisten etu.

Emeritusprofessori Pekka V. Virtanen kirjoittaa aiheesta terävästi HS 12.8.2005 (LIITE 11)

*3. 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.*

Heinolan kaupungilla on vuosikymmenien tai jopa vuosisatojen perinteet, että kaavoittamatonta maata, erityisesti rantaa, ei myydä. Tämä on päätetty myös maapolitisessa ohjelmassa. Kuntalaisten oikeutetut odotukset maapolitiikan hoidossa ovat olleet, että maa kaavoitetaan ja myydään valtuuston päättämällä hinnoittelulla tai tarjouksien perusteella.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen on päätöksessään 6.9.2007, Dnro 2300/4/05 lausunut seuraavaa:

*4. "Pidän tärkeänä, että kunnan rakennustonttien myynti perustuu etukäteen kunnassa päätettyihin perusteisiin. Näin kuntalaiset voivat varmistua siitä, että hakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja johdonmukaisesti ja että päätöksenteko nojautuu hyväksyttäviin perusteisiin, joilla kunta toteuttaa asuntopoliittisia tavoitteitaan ja tukee asuminen omatoimista järjestämistä."*

Nyt ei ole kysymys edes asuntotontista, vaan aikomuksesta rakentaa (loma)asuinrakennus kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Takeita siitä, että luovutus tapahtuisi ainoastaan omakotirakennuksen rakentamiseksi, ei ole. Kaupunki ei voi edellyttäkään, että rantapaikka tulisi pysyvään asumiseen. Verotuloja kaupunki ei todennäköisesti tule saamaan muutoin kuin kiinteistöverona.

Kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa eikä ole huolehtinut kuntalain 1 §:n toteutumisesta. Päätös on hallintolain 6 §:n ja perustuslain 6 §:n vastainen.

5. Kaupunginhallitus on päättänyt samaisella Pitkäniemen rantakaistaleella olevan maan myymisestä Simo Santapukille. Tuolloin kaupunginhallitus totesi seuraavaa (kh 15.8.2016 § 195 / kv 29.8.2016 § 59):

*"Kyseiselle alueelle ei ole määritelty rakentamattomien kiinteistöjen ja määräalojen myymisessä, vuokralle antamisessa ja vaihtamisessa nouda-*

*tettavia yleisiä perusteita eikä hinnoittelua, joten päätösvalta tässä asiassa ei ole johtosäännössä delegoitu ja se kuuluu siten kaupunginvaltuustolle.”*

Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi Jarmo Laitisen 28.9.2016 tekemän kunnallisvalituksen Simo Santapukin asiasta päätöksellään 10.1.2018, päätös 18/0019/3. Asia on korkeimmassa hallinto-oikeudessa, dnro:t 0838/3/18 ja 0839/3/18.

Heinolan kaupungin hallintosääntö ja toimivaltarajat on laadittu tavalla, joka ei näytä aukeavan päätöksentekijöille ja hallinto-oikeudelle; riippuen kulloisestakin tilanteesta tai jopa ostajan henkilöstä, päätöksen myymisestä tekee joko kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto.

Muita esimerkkejä:

- Ruotsalaisen järven kaavoittamattomien lomapalstojen myynti.  
Hallinto-oikeus katsoi, että päätösvalta kuuluu kaupunginhallitukselle (hallinto-oikeus 22.4.2016, päätökset 16/0359/3 ja 16/0360/3 sekä 30.9.2016, päätös 16/0759/3)
- Pesulatontin kansallisen kaupunkipuiston statuksen mukaisen asemakaavan muuttaminen ja kiinteistön myynti kaupunginhallituksen päätöksellä 25.4.2016 § 95 ilman kilpailutusta yksityiselle ja ilman kaupunkipuistostatusta (hallinto-oikeus 12.10.2016, päätös 16/0460/2)
- kieltäytyminen asemakaavan muutoksesta vedoten valtioneuvostolta edellytettävään lupaan (hallinto-oikeus 12.10.2016, päätös 16/0460/2)
- Ensimmäisen kaupan Santapukille päätti kaupunginhallitus 29.5.2006 § 380 elinkeinopoliittisin perustein. Toisen kaupan päätti kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 59.
- Toni Wirtasen osalta päätöksen teki kaupunginhallitus

**Heinolan kaupungin hallinto ei perustu hyväksyttävään ja johdonmukaiseen hallintomenettelyyn maapoliittisessa päätöksenteossa. Kaupunginhallitus ei ole osoittanut, että se voisi päättää kaiken kiinteän omaisuuden myymisestä.**

**Kaupunginhallituksen myyntipäätös ei täytä hyvän hallinnon vaatimusta ja on siksi kumottava.**

**III Oikaisuvaatimus ja sen kumoamiseksi lausutut perustelut**

Oikaisuvaatimukseni ja sen kumoamiseksi annettujen perusteluiden johdosta uusin oikaisuvaatimukseni kunnallisvalituksena ja lausun kaupungin selitysten johdosta seuraavaa (numerointi oikaisuvaatimuksen ja kh:n päätöksen 23.7.2018 § 152 mukainen)

**1.** Kaupunki vetoaa kahden AKA-arvioitsijan lausuntoon, mutta ei vielä päätöstä antaessaan kertonut keitä nämä olivat. Arviot eivät olleet päättäjien tiedossa päätöksenteossa.

Samalla rantakaistaleella kaupunki vaihtoi ja myi v. 2016 maata lahtelaiselle Simo Santapukille AKA-arvioitsijan arviokirjan 30.6.2016 mukaisella hinnoittelulla (korkeimmassa hallinto-oikeudessa, Dnrot 0838/3/18 ja 0839/3/18). Arviokirjan mukaan Santapukin omistama tiemaa on yhtä arvokasta kuin kaupungin luovuttama rakennusmaa!

AKA- arvion 30.6.2016 mukaan Santapukin maan arvoksi on arviokirjan mukaan katsottu 46,93 €/m<sup>2</sup>. Nyt on kahden AKA-arvioitsijan arvaus maan arvoksi Wirtasen määräalalle vain 33,15 €/m<sup>2</sup>. Wirtasen määräalan arvo on vain 70 % Santapukin maan arvosta, vaikka arviointiajankohtien ero on vain yksi vuosi.

Kuntalain 130.2 §:n edellyttämän puolueettoman arvioijan lausunto ei takaa sitä, että luovutus tapahtuu käypään hintaan. Viittaan tässä yhteydessä myös poliisiammattikorkeakoulun raporttiin 115/2015 sekä Vaasan yliopiston raporttiin 203/2015 rakenteellisesta korruptiosta. Pidän kuntalakia tältä osin huonosti harkittuna ja täysin soveltumattomana kaavoittamattoman maan luovutuksessa. "Puolueettomalla" arvioitsijalla ei ole mahdollisuutta arvioida maata, jonka arvo riippuu kunnan kaavoitusmonopolin käytöstä.

Tässä nimenomaisessa tapauksessa Toni Wirtaselle myytävälle ranta-alueelle voidaan tai pitäisi kaavoittaa useita rantarakennuspaikkoja, jolloin alueen arvo nousee moninkertaiseksi AKA-arvioitsijoiden ilmoittamiin arvoihin verrattuna. Haluaako Toni Wirtanen jakaa maansa kahteen tai jopa kolmeksi paikaksi, kun/jos asemakaavoitus käynnistetään kaupanteon jälkeen (Apulannan aputoiminimi)?

Arviokirjoissa olen kommentoinut niiden puutteita.

**2.** Saman järven rannalla olevan Pursiseuran rantapaikan arvo on n. 90 € (AKA-arvioijat) ja Toni Wirtaselle myydään rantaa hintaan 33,15 €/m<sup>2</sup>.

Kaupunki vetoaa, että kunnilla on itsehallintonsa puitteissa mahdollisuus käyttää harkintavaltaa myös kiinteän omaisuutensa myynnissä. Harkintavallan väärinkäyttöä on, että yhdelle myydään satasella (Pursiseura) ja toiselle kolmella kymppillä (Wirtanen). Toinen on laajan kuntalaisjoukon ja kaupungin eduksi perustettu yhdistys ja toinen vain yksityishenkilö.

Kaupunginhallitus puhuu vastauksessaan 18.7.2018 "rakennuspaikkojen ja tonttien myymisestä".

Termeillä tarkoitetaan maamme kunnissa poikkeuksetta kaavoitetun maan myymistä.

- Rakennuspaikasta ei ole kysymys, koska alueella ei ole kaavaa eikä poikkeamislupaa.

-Tontista ei ole kysymys, koska alueella ei ole sitovaa tonttijakoa edellyttävää asemakaavaa.

Sopimus Toni Wirtasen kanssa on arvoton, koska mitään takeita sen noudattamisesta ei ole (ei sanktioita sopimuksen purkamisesta).

On oletettavaa, että päättäjät kuvittelivat tehneensä sopimuksen, jonka mukaan Apulanta-niminen orkesteri mainostaisi Heinolaa eri tilaisuuksissa. Tällaista sopimusta ei ole tehty. Toni Wirtanen Apulanta Oy:n ainoana varsinaisena jäsenenä olisi halutessaan voinut tehdä sopimuksen yhtiön nimissä!

Yksityishenkilön kanssa tehty sopimus ei ole kaupungin edun mukainen. Luottamushenkilöt eivät ole toimineet kuntalain 69.2 §:n mukaisesti kunnan ja asukkaisen etua edistäen. Kaupunginhallitus ei ole toiminut kuntalain 39 §:n 3) kohdan mukaisesti kunnan etua valvoen.

Apulantayhtye on osakeyhtiönä rekisteröity 10.1.2007 Helsinkiin. Helsinkiläiselle yritykselle varsin erikoisella aputoiminimellä (rek. 16.9.2009) Päijät-Hämeen Sorto ja Riisto, yhtyeen jäsen on siis lupautunut varsin "löysällä" paperilla mainostamaan entistä koti- ja koulu-kaupunkiaan, mutta miten?

Kaupunginhallitus on käyttänyt harkintavaltaansa väärin.

Korkein hallinto-oikeus on siis kumonnut edellisen ns. Rokkirannan asemakaavan päätöksellään 19.9.2008, taltio 2304

Rokkirannan asemakaava oli aikoinaan perusteena Santapukin poikkeamisluvan myöntämiselle;

Päätös YHO/208/2006, annettu 14.6.2006:

*"...Heinolan kaupunki on käynnistänyt 9.8.2005 Laajalahden alueelle asemakaavoituksen. Aiottu rakentaminen on asemakaavaehdotuksen mukaista. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Pitkäniemen yksityistietä pitkin...)*

Tällä kertaa kaupungilla ei ole edes luonnosta asemakaavasta. On vain yksittäisen virkamiehen hahmotelma maankäyttöluonnoksesta.

Yhdyskuntasuunnittelun keskeisen opin vastaista on väittää, että uusi kiinteistöraja kaava-alueella ei haittaa kaavoitusta.

Lupaus asemakaavoituksesta Santapukin ja Wirtasen alueista ja niiden välimaastosta, edellyttää luontoselvitysten tekemistä. Tällaista ei ole tehty.

Ei ole riittävää, että mainitaan luontoselvityksestä vuodelta 2007. Tuore luontoselvitys olisi tullut olla liitteenä.

### 3. Maapoliittisen ohjelman vastaisuus

Hallinnon jatkuvuuden periaatteen sekä kaupunginvaltuuston päätökset toimivallan siirrosta eivät koske kaupungin kaavoitettavaksi hankkiman maan myymistä kaupunginhallituksen päätöksellä.

Asia olisi tullut siirtää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, kuten kaupunginhallitus

menetteli Simo Santapukin tapauksessa 2016, jolloin katsottiin, että kh:lla ei ole oikeutta myydä kaavoittamatonta maata.

On selvää, että kun lausutaan: "Kaupunki luovuttaa...", tarkoitetaan kaupunginvaltuustoa. Vuoden 1917 kunnallislaissa edellytettiin valtuuston määränemmistöä maan luovuttamiseen.

Heinolassa kaupunginhallitus on käyttänyt sille kuulumatonta valtaa luovuttamalla valtuuston virkistyskäyttöön ja kaavoitettavaksi hankkimaa maata. Luovutusrajoitukset olivat voimassa vuoteen 1977 saakka.

Kaavoittamattoman maan luovutus olisi täysin poikkeuksellista Heinolassakin ja se perustuu väärään tulkintaa rankennuspaikoista ja tonteista.

4. Pidän AKA-arvioitsijoiden selän taakse piiloutumista (puolueeton arvioija) hyvän hallinnon vaatimusten vastaisena. Asiakirjojen salaaminen päätöksentekijöiltä mahdollistaa ns. hovikonsulttien käyttämisen halutun tavoitteen saavuttamiseksi. Asiakirjat toimitettiin allekirjoittaneelle vasta 22.8.2018.

Arvonmäärityksen perusteluna kaupunginhallitus lausuu, että arvioinnin on suorittanut AKA-arvioitsija, jonka toimia valvoo keskuskauppakamari, on yhtä hölynpölyä kuin se, että ajokortin suorittaneiden ajotaitoa valvoo poliisi ja että tämä takaisi autolla ajon taidon.

Kaupungin lausuma tässä yhteydessä Santapukin maan arvosta v. 2016 tukee käsitystäni Wirtasen maan alihintaisuudesta, sillä Santapukin maa ei kaupungin lausuman mukaan sisällä edes rakennusoikeutta. Rakennusoikeudeton lisämaa on oikeuskäytännössä yleisesti noin puolet rakennusmaan arvosta.

Santapukki maksaa siis rakennusoikeudettomasta lisämaasta vain vähäisen korvauksen (46,93 €/m<sup>2</sup>), mikä on 41 % enemmän kuin Wirtaselle myytävän määräalan hinta, vaikka asian pitäisi olla täysin päinvastoin.

5. Työvoima- ja asukasluvut osoittavat, että Heinola ei voi laatia yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen tueksi perusteltua väestökehitysarviota kokonaan uuden kaupunginosan perustamiseksi.

Maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan ja viimeksi Laajahden-Kouvolantien osayleiskaavan yhteydessä ei ole olemassa ainuttakaan perustetta kokonaan uuden kaupunginosan perustamiseksi väärälle puolelle moottoritietä.

Kahden luksus-rantapaikan myyminen ei lisää Heinolan elinvoimaa eikä edes verotuloja. Simo Santapukki ei ole muuttanut omakotitaloonsa Pitkäniemeen, vaikka tästä oli lupaus jo kymmenen vuotta sitten.

Kaupungille ovat viittaukset kustannukseen jääneet epäselviksi. Juuri kustannuksilla on merkittävä rooli kun arvioidaan, onko kaupunki toiminut *kuntalain 1 §:n 2 momentin mukaisesti*.



## 6. Markkinointisopimus

Kaupunki ei ole edes yrittänyt perustella, miksi matkailua ja elinvoimaan edistävän Pursiseuran maa maksaa noin kolminkertaisesti yksityishenkilölle myytävään maahan verrattuna.

”Puolueettoman” arvioitsijan markkinahinta on jotakin aivan muuta, kuin mitä maan hinta on kaavoitusmonopolin haltijan käsissä tämän toimiessa kuntalain mukaisesti kuntalaisten parhaaksi.

Markkinointisopimus on selvästi yhteydessä rakennuspaikan luovutukselle valittuun tapaan ja hinnoitteluun, sillä ilman markkinointisopimusta kaupunki ei luovuttaisi alihintaan maata ulkokuntalaiselle (edellä kohdassa 4.)

Oleellista tässäkin kohden on se, että kaupunginhallituksella ei ole oikeutta myydä kaavoittamatonta maata.

## 7. Pitkäniemen rakennuspaikkojen myynti ja kaavoitus kytkeytyvät vuodesta 2005 lähtien varsin suppeaan päättäjäpiiriin asiaksi.

Useitten viimeaikaisten julkisuuteen tulleiden oikeustapausten johdosta on otettava esille myös se seikka, mikä rooli Heinolan tulevalle kaupunginjohtaja Jari Parkkosella on ollut maakunta- ja yleiskaavahankkeissa, joissa Pitkäniemen alue vastoin kaikkia yhdyskuntasuunnittelun peruseriaatteiden vastaisesti on kaavoitustoimien kohteena. Mikä merkitys on sillä, että Jari Parkkonen asuu Toni Wirtasen omistamalla kiinteistöllä (Malminharjuntie 299, 1920 Heinola) Samassa osoitteessa sijaitsee Toni Wirtasen omistama yhtiö Sturm Heinola Oy (rekisteröity 16.2.2004), jonka kotipaikka on Helsinki (Itä-Häme 26.3.2018, liitteenä 9)

Kauppan yhteydessä ei ole laadittu riittävää luontoselvitystä alueen tulevan asemakaavan ulottuvuuden mukaisesti. Kauppa on tälläkin perusteella lainvastainen, sillä kauppa sitoo yhdessä Simo Santapukin rakennuspaikan kanssa koko Pitkäniemen ranta-alueen maankäytön n 800 metrin matkalla (liitteessä 5).

Ei ole riittävää, että kaupunki väittää taustatietojen olevan kunnossa (mm. päivitettyjä luontoselvityksiä)

Suorastaan naiivia on väittää, että rantapaikan luovutus ei vaikeuta tulevaa asemakaavoitusta. Yhdyskuntasuunnittelun alkeiskurssilla opitaan, että kaavoitus on helppoa, jos on vain yksi maanomistaja: kunta)

## 8. Alkuperäinen kaavan laatimistehtävä koski ranta-asetakaavan laatimista, jollainen ehkä olisi jollakin tavalla ollut perusteltavissakin (LIITE 12).

Koska ranta-asetakaavan mukaisen rakennuspaikan luovuttaminen ilman kilpailutusta, olisi ollut melko mahdotonta ja ostajille olisi tullut myös kustannuksia, jotka asemakaavalla siirretään kaupungin vastattaviksi, muutettiin kaavoitus normaaliksi asemakaavatehtäväksi.

Todellisuus näyttää kuitenkin siltä, että ”Rokkiranta” on ollut jo kymmenkuntavuotta loma-asutuksen piirissä.

Hämeen ELY-keskus myönsi v. 2006 kaupungin hakemuksesta poikkeamisluvan seuraavasti.

Omakotitalo	380 kem <sup>2</sup>
Talousrakennus	110 kem <sup>2</sup>
Vierasmaja	25 kem <sup>2</sup>
Sauna	25 kem <sup>2</sup>

Rakennuspaikalle rakennettiin seuraavasti (Rakennusvalvonnan ilmoitus käytetystä rakennusoikeudesta 20.7.2016/Kari Häkli:

- asuinrakennus	100 m <sup>2</sup>
- talousrakennus	130 m <sup>2</sup> (tulisijallinen?)
- sauna	25 m <sup>2</sup>

Asuinrakennuksesta tulikin siis Simo Santapukin vapaa-ajan asunto, kuten alkuperäinen tarkoituskin lienee ollut ja silloisen kaupunginjohtaja Hannu Komosen markkinoinnissa elinkeinopoliittinen myynti omakotirakentamiseen osoittautui lähinnä "huijaukseksi kuntalaisia kohtaan".

Ei ole näköpiirissä, että kaupunki tulisi koskaan investoimaan asemakaavan edellyttämään infrastruktuuriin sitä, noin 4...5 miljoonan määrärahaa, joka on tarpeen katuja ja putkijohtoja varten. Kaupungin epämääräiset selitykset, että asemakaava olisi tulossa, ei ole uskottavaa Heinolan väestö- ja talouskehitys huomioiden.

Toni Wirtaselle ei ole asetettu mitään ehtoja rakentamisaikataulusta ja rakennusten käyttötavasta, joten on ilmiselvää, että käyttötarkoitus tulee noudattamaan Simo Santapukin rakennuspaikan käyttötarkoitusta.

KHO:n kumoama Rokkirannan kaava ei perustunut riittävän laaja-alaiseen maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaiseen selvitykseen, vaikka tällöin oli olemassa asemakaavaluonnos. Tällä kertaa ei ole edes sitäkään. Kaupunginhallituksen päätöksen liitteenä on vain maankäyttöluonnos. Yhdyskuntataloudelliset kustannukset eivät voi perustua markkinointisopimuksen sisältöön, joka on pelkkää höttöä sitovuudeltaan. Ympäristövaikutuksia ja sosiaalisia arvioita ei ole laadittu ollenkaan.

9 Kaupunki ei ole kyennyt missään vaiheessa perustelemaan maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältöä Pitkäniemen osalta.

Eduskunnan oikeusasiamies on useissa tapauksissa tuonut esille, että "tiskin alta" myyminen ei ole mahdollista yksityishenkilöille..

Heinolan kaupunki ohitti tämän keskeisen seikan markkinointisopimukseen viitaten.

On valitettava tosiasia, että kunta voi itsehallintonsa puitteissa toimia kaavoittamisessa lähes miten tahansa. Kaavoituksen tulee kuitenkin täyttää MRL 1, 5, 9 ja 44 §:n määräykset. Yksityishenkilöt ja yhdistykset, jotka ovat huolissaan kaupungin kehityksestä ja luontoarvoista häviävät muutosvaatimukset lähes säännön mukaan.

Maakuntakaavan, strategisen yleiskaavan ja vireillä olevan Laajalahti-Kouvolantien osayleiskaavan sisältö on totaalisesti niin eriskummallinen, että kaavoitusprosessiin

on täytynyt perustua muuhun kuin kaupungin tarpeiden ja edellytysten arviointiin (Liite 13)

Maassamme ei ole toista taantuvaa kuntaa, joka haluaa perustaa kokonaan uuden kaupunginosan moottoritien eristämälle alueelle. Yhdyskuntarakenteen hajauttaminen on ilmastollisista ja yhdyskuntataloudellisista syistä täysin tuomittavaa. Selvityksiä uuden omakotialueen perustamisesta, sellaisestahan tässä on kysymys, ei ole laadittu missään vaiheessa.

Niinpä on vääjäämätöntä, että syntyy epäily siitä, että hanketta on ajettu epänormaalein keinoin pienessä piirissä kulissien takana.

Viitataan tällä mm maakuntajohtaja Jari Parkkosen (tuleva Heinolan kaupunginjohtaja) rooliin Toni Wirtasen vuokralaisena tilalla 111-410-1-562, Malminharjuntie 299, 19210 Lusi. Kyseinen kiinteistö on myös helsinkiläisen yrityksen "Sturm Heinola Oy" postiosoite. Yrityksen ainoa hallituksen jäsen on Toni Wirtanen.

Onko siis kysymys sattumasta vai suunnitellusta toiminnasta uuden asuntoalueen perustamiseksi puolen hehtaarin tontein moottoritien vääjälle puolelle, jota hanketta Jari Parkkonen on maakuntajohtajana ollut edesauttamassa?

Maakuntaliitolla on keskeinen merkitys yleiskaavan ja asemakaavan laadinnassa. Mikäli aluetta ei olisi merkitty taajamatoimintojen alueeksi, ei yleiskaavalla ja asemakaavalla olisi menestymismahdollisuuksia (liitteessä 13).

#### 10. Kohtuullisuus

Toni Wirtanen omistaa Räävelin rannalta rantarakentamispaikan, jolle yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa ja lähes kaksisataa metriä rantaviivaa. Maassamme vallitsevan oikeuskäytännön mukaan ei virheellisesti myönnetty rakennuslupa oikeutta uudessa kaavassa uuden rantarakennuspaikan perustamiseen. Kaavalla nimenomaan on tavoitteena saattaa maanomistajat yhdenvertaiseen asemaan. Toni Wirtasen omistamalla kantatilalla on jo seitsemän rantarakennuspaikka enemmän kuin mitoitus mahdollistaa.

11. Kaupungin hallituksen päätöksellä 7.5.2007 § 317 päätettiin myydä Simo Santapukille "tontti 3" ja Toni Virtaselle (nyk. Wirtanen) viereinen "tontti 4" (liitteen 12 kartta). Tarjous ei ilmeisesti tuolloin miellyttänyt ostajaa.

V. 2007 tehty päätös elinkeinopoliittisin perustein tehtävästä kaupasta on nyt hunnutettu markkinointisopimuksen alle.

Kyseessä on syrjivä peruste maan myymiseksi tietylle yksityishenkilölle.

12. Kaupunki ei ole käsitellyt maan arvon merkittäviä poikkeamia. Maan arvo on kunnissa suhteellisen vakaata, joten alihintainen kauppa ei ole perusteltu. Toinen arvioitsija perustelee maan arvoa kauppahintaperusteisesti vain neljän kiinteistökau-

pan turvin. Toisella on vertailukohteina 21 kauppa 13 vuoden ajalta. Santapukin rakennuspaikan arviointi on ohitettu kokonaan, vaikka juuri tässä arviossa on ollut merkittävästi enemmän asiantuntemusta mukana.

Hintatarkastelun olisi tullut merkittävästi laajempi ja lähestymistapoja olisi tullut olla muitakin kuin suppea tilasto. Maan arvo riippuu sijainnista ja siinä Pitkäniemi ohittaa kaikki muut rakennuspaikat.

Perusteluja samankaltaisten alueiden eri hinnoille ei ole esitetty. Wirtaselle 33,20 €/m<sup>2</sup>, Santapukille 46,93 €/m<sup>2</sup> (ei rakennusoikeutta) ja Pursiseuralle 102 €/m<sup>2</sup>. Miksi?

13. Kaupunki ei ole kommentoinut yhdyskuntataloudellista osiota oikaisuvaatimuksessa millään tavoin. Yhdyskuntataloudellisuus on oleellinen tieto kuntalaisille: Mikäli Pitkäniemi olisi toteutunut kumotun asemakaavan mukaisesti, olisi alueelle tullut kaupungin ylläpidettäväksi n. 200 m putkijohtoja asukasta kohden. Keskustan alueella johtoa on vain 5 metriä per asukas. On siis kohtuullista, että veneettömille keskustan asukkaille turvataan Pitkäniemi virkistämisyalueena.

Yksityistien käytöstä kulkuyhteytenä rakennuspaikalle kaupungilla ei ole minkäänlaista selvitystä. Kumotussa "Rokkirannan" asemakaavassa oli uuden kaupunginosan perustaminen yksityistien päähän keskeinen peruste kaavan kumoamiseen KHO:ssa.

Pitkäniemessä ei ole detaljikaavaa edes luonnosasteella. Myyntiä varten on laadittu vain maankäyttöluonnos ilman luontoselvitystä ja muita MRL 1, 5, 9 ja 54 §:ssä määritettyjä tavoitteita ja selvityksiä.

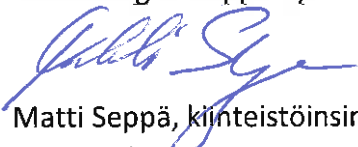
**Kaupunginhallituksen päätös tulee kumota oikaisuvaatimuksessani esitetyillä perusteilla.**

Heinolassa 27.8.2018

JARMO LAITINEN

Laati

Consulting M Seppä Ky



Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI)

Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen  
yhteystiedot 1. sivulla