

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

Lausuntopyyntönnö 26.9.2018 dnro 5712/18

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Jarmo Laitisen valitukseen /
Kaupunginhallitus 23.7.2018 § 152, Rakennuspaikan hinnoittelu ja myynti, Pitkäniemi**

Lausunnon antaja Heinolan kaupunginhallitus

Prosessiosoite Heinolan kaupunginhallitus
Rauhankatu 3
18100 Heinola
kirjaamo(a)heinola.fi

Valittaja Jarmo Laitinen

Selostus asiasta Heinolan kaupunginhallitus on päätöksellään 23.7.2018 § 152 hylännyt Jarmo Laitisen esittämän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätökseen 18.6.2018 § 137 / Rakennuspaikan hinnoittelu ja myynti, Pitkäniemi.

Laitinen vaatii kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista Heinolan kaupungin maapoliittisen ohjelman vastaisena, sekä maankäyttö- ja rakennuslain, perustuslain, hallintolain ja kuntalain vastaisena. Lisäksi valittaja esittää kaupungin käyttäneen väärin harkintavaltaansa ja vaatii kaupunkia korvaamaan valituksesta johtuvat oikeudenkäyntikulut viivästyskorkeineen.

Lausunto **Kaupunki katsoo toimineensa valituksen kohteena olevassa asiassa säädösten ja omien toimivaltasäännöstensä mukaisesti sekä kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, ja se on ollut valmisteltu ja perusteltu. Asiaa on taustoitettu elinvoimalautakunnan päätöksissä 28.2.2018 § 15 (rakennuspaikan hinnoittelu ja myynti) ja**

12.11.2018

21.3.2018 § 26 (markkinointiyhteistyösopimus).

Päätösvalmistelun lähtökohtana on ollut rakennuspaikan luovuttaminen markkinahintaan. Kaupunki katsoo, että se ei ole käyttänyt harkintavaltaansa väärin.

Kaupunki katsoo, että valitus tulisi hylätä. Kaupunki kiistää vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Perusteet valituksen hylkäämiselle

Kaupunki uudistaa perustelut, jotka se on antanut vastauksessaan Jarmo Laitisen oikaisuvaatimukseen (Kaupunginhallitus 23.7.2018 § 152).

Lisäksi kaupunki toteaa valituksessa esitettyyn seuraavaa:

Yleistä

Asiaan liittyvissä elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen päätöskäsittelyissä on selkeästi ja avoimesti selvitetty, että rakennuspaikan luovutus perustuu ainoastaan kaupungin ja Toni Wirtasen väliseen markkinointiyhteistyöhön. Rakennuspaikan luovutus asemakaava-alueen ulkopuolelta on suhteellisen harvinainen toimenpide, mutta tässä tapauksessa markkinointiyhteistyöstä kaupungille odotettavissa olevat hyödyt on katsottu sille erityiseksi perusteeksi.

Markkinointiyhteistyösopimus on velvoittava sopimus, jonka tarkoituksena on taata, että kaupunki saa yhteistyöstä konkreettisiin toimiin perustuvaa tuntuvaa vastiketta. Yhteistyön ensisijaisena teemana ovat luovutettavalla rakennuspaikalla tapahtuvat rakentamistyöt, joiden eri vaiheissa Wirtanen tuo aktiivisesti esiin Heinolaa eri kanavien kautta. TV-materiaalilla katsotaan olevan erityinen painoarvo, koska teemaan liittyvät formaatit ovat nykyään suosittuja ja näkyviä julkisuudessa. Päätöstä ei siten voi rinnastaa vain ”otsikkotasolla” perusteltuun nk. elinkeinopoliittiseen rakennuspaikan luovutukseen, joka pohjautuisi esimerkiksi ainoastaan jonkin tunnetun, hyvätuloisen tai johtavassa asemassa olevan henkilön asuttamiseen paikkakunnalle.

Rakennuspaikan luovutus ei tapahdu alle käyvän markkinahinnan. Päätös ei sido kaupunkia Pitkäniemen tai Laajalahden alueen laajempaan asemakaavoitukseen ja toteutukseen eikä siten sido

12.11.2018

kuntatalouden kustannuksia. Yhden rakennuspaikan lisääminen Pitkäniemeen, jossa niitä on jo tällä hetkellä seitsemän kappaletta, ei ole merkittävä muutos.

Luovutettava rakennuspaikka on tutkittu luonnonolosuhteiltaan ja sijoitukseltaan siten, että se sopeutuu myös mahdolliseen myöhempään asemakaavoitukseen. Luontoselvitys on laadittu v. 2017, ja sen huomioon ottamisesta maankäytössä on neuvoteltu mm. ELY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa ennen luovutuspäätöstä.

Pitkäniemen alue on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja hyväksymisvaiheeseen etenevässä Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaavassa uudeksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevien rakennuspaikkojen rivin jatkeeksi, eikä se siten heikennä rantojen yleistä virkistyskäyttöä katkaisemalla laajaa rakentamatonta rantaosuutta.

Valmistelussa on myös tuotu esiin, että rakentaminen vaatii poikkeamisluvan. Poikkeamisen edellytykset ratkaistaan erillisessä lupaprosessissa, mutta alustavasti kaupunki katsoo niiden olevan olemassa mm. alueella tehtyjen luontoselvitysten perusteella.

Koko luovutusprosessin valmistelusta ja reunaehdoista on tiedotettu ja keskusteltu kaupunginhallituksen kanssa useaan otteeseen talvikaudella 2017-2018. Näin ollen kaupunginhallitus on ollut hyvin tietoinen valituksenalaisen päätöksen sisällöstä ja merkityksestä. Valmistelua on myös esitelty päätöskokouksessa.

Kaupunki katsoo, että päätös ei ole valituksessa esitetyllä tavalla ihmisten yhdenvertaisuutta loukkaava (Perustuslaki 6 §) tai hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen (Hallintolaki 6 §). Päätöksen pääasiallisena tavoitteena on ollut mahdollistaa konkreettinen hanke, jolla voidaan edistää Heinolan myönteistä mielikuvaa ja vetovoimaa ja siten vahvistaa kaupungin elinvoimaa (Kuntalaki 1 §).

AKA-arvioitsijoiden lausunnot

Väitettä, että AKA-arvioijien käyttäminen rakennuspaikan luovutushinnan määrittelyn taustaksi olisi ollut väärä menettely, on vaikea ymmärtää. Ulkopuolisia kiinteistöarvioijia, erityisesti AKA-arvioijia, käytetään myös kunnissa varsinkin erityistä puolueettomuutta edellyttävissä tehtävissä ja vaativissa kohteissa. Tässäkin tapauksessa tilattujen arvioiden tarkoituksena on ollut määritellä kohteelle käypä markkina-arvo. Wirtasen kanssa solmittu

12.11.2018

markkinointiyhteistyö ei ole vaikuttanut kaupunginhallituksen määrittämään rakennuspaikan hintaan, vaan se on ollut ainoastaan peruste rakennuspaikan luovuttamiselle juuri hänelle ja tässä vaiheessa ilman asemakaavaa.

Paikkansa pitämätön on valittajan väite, että toisessa arviokirjassa (12.5.2018) olisi lausuttu oleelliseksi arvoon vaikuttavaksi tekijäksi kaupungin markkinointiyhteistyö Toni Wirtasen kanssa. Arviokirjan alussa on selkeästi todettu arvioinnin tarkoitus, joka noudattaa yleistä arvioinnin periaatetta sekä molemmille arvioitsijoille annettua ohjetta, ettei markkinointiyhteistyötä huomioida mitenkään arvon määräytymisessä:

"Arviokirjan tarkoitus on markkina-arvon määrittely asemakaavoitukseen tuleville / kaavamuutokseen kuuluville tonteille. Ko. alueesta on tehty arviokirja pvm. 29.11.2017, jota on täydennetty alla olevin muutoksin, arvion kohdistuen viimeisimpään asemakaavan tonttijakoon.

Markkina-arvolla tarkoitetaan arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä todennäköisimmin vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 2017)."

Arvioija on arviokirjansa luvussa "oleelliset huomiot ja arvoon vaikuttavat tekijät" tuonut aluksi esille kaupungin tekemiä toimia ja yleisiä tavoitteita Pitkäniemen/Laajalahden alueen tulevalle kaavoitukselle. Samalla on luonnollisesti todettu myös markkinointiyhteistyö, joka on elinvoimalautakunnan päätöksien (28.2.2018 § 15 ja 21.3.2018 § 26) myötä mediassa uutisoitu valtakunnanlaajuisestikin ennen arviointien valmistumista.

Arvioijat eivät ole olleet esteellisiä tai muuten tehtävään soveltumattomia.

Kaupunki-infra ja hinnanmuodostus

Nk. kaupunki-infran, jolla valittaja tarkoittanee lähinnä vesihuoltoa ja katu yhteyksiä, vaikutusta tämän kohteen arvon muodostumiseen on vaikea arvioida tarkasti aikafunktion suhteen. Kaupunki on aikonut markkinointisopimuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi luovuttaa rakennuspaikan Wirtaselle tässä vaiheessa, jossa alueella ei ole vielä asemakaavaa.

Kaupunki toistaa oikaisuvaatimuksen yhteydessä lausumansa, että vaikka rakennuspaikan luovutus nyt ei vaikeuta tulevaa asemakaavoitusta, ei se toisaalta myöskään edellytä tai väistämättä johda alueen asemakaavoittamiseen tai muuhun lisärakentamiseen. Alueen laajempaa toteuttamista koskevat kaupungin päätökset,

12.11.2018

kuten kaavan ja kunnallistekniikan toteuttaminen, tapahtuvat siten erillisen harkinnan pohjalta, todennäköisesti useamman vuoden kuluttua.

Vertailut rakennuspaikkojen hintatasosta

Valituksessa on useassa kohdin viitattu erityisesti *Heinolan pursiseuran palstaan*, joka sijaitsee saman Ruotsalaisen järven rannalla, Vasikkasaassa, osoitteessa Vasikkasaarentie 184. Vertailukohtana taustalla on muutama vuosi sitten käyty prosessi, jolla Heinolan kaupungin tarkoituksena oli uudistaa kymmenien Ruotsalaisen rannoilla sijaitsevien, pääasiassa yksityiseen lomamökkikäyttöön vuokrattujen palstojen vuokrasopimukset. Palstojen käyvät arvot ja yleiset sopimuskäytännöt määriteltiin kaupunginvaltuuston päätöksellä 15.9.2014 § 81. Arviointi perustui tuolloinkin kahden ulkopuolisen arvioijan arviokirjoihin.

Valituksessa on ilmeisen tarkoitushakuisesti valittu vertailukohtaksi juuri Heinolan pursiseuralle vuokrattu palsta (rantaosayleiskaavamerkintä RM-2), koska sen maaneliölle laskettu arvo on kyseisen kaupunginvaltuuston päätöksen kattamien palstojen joukossa poikkeuksellisen korkea (90 €/m²). Pursiseuran palsta kuuluu kolmen Vasikkasaassa ja Korpinmaalla sijaitsevan palstan joukkoon, jossa kahden arvioijan esittämät arviot erosivat selvästi, ja päätöksentekoon esitettiin pursiseuran osalta merkittävästi korkeampaa arvoa. (maankäyttöosaston valmistelu 6.8.2014)

Ottamatta enempää kantaa pursiseuran palstan arvoon voidaan kuitenkin todeta, että tässä yhteydessä selvästi relevanttimman vertailuaineiston muodostavat Vasikkasaaren yksityiseen käyttöön tarkoitettujen vuokrapalstojen (rantaosayleiskaavamerkintä RA-5) hintamäärittelyt. Näitä palstoja on yhteensä 17 kpl. Palstojen koon keskiarvo on 2574 m² ja mediaanihinta maaneliölle noin 51,7 €/m². Pitkäniemestä luovutettava rakennuspaikka on kooltaan selvästi Vasikkasaaren palstoja suurempi, joten sen maaneliölle jyvitetty arvo yleisten hinnanmuodostumismekanismien mukaisesti pienempi.

Rantojen riittävyys yleiseen virkistyskäyttöön

Heinolan kaupunkitaajama lähiympäristöineen on erittäin vesistörikasta aluetta. Pitkäniemen rantojen käyttö on tutkittu parhaillaan hyväksymiskäsittelyyn etenevän Laajalahti-Kouvolantie – osayleiskaavan laajalla suunnittelualueella, joka kattaa Huhtisaari mukaan lukien n. 15 km Ruotsalaisen rantaviivaa.

12.11.2018

Rantavyöhykkeen yleinen virkistyskäyttö kohdistuu kaupungin keskustasta alkaen Tähtihovin kautta Saittalahden laavulle, ja osittain siitä vähän pohjoiseen Laajalahden eteläosaan. Pitkäniemen kärkiosaan ei nykyäänkään kohdistu aktiivista virkistyskäyttöä.

Heinolan kaupungin maapolitiikka

Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma on laadittu vuosille 2007 – 2012. Ohjelmaa on täydennetty kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.11.2009. Ohjelmaa ei ole sen jälkeen päivitetty, mutta maapoliittisessa valmistelussa on siitä huolimatta noudatettu hyvään hallintotapaan kuuluvaa jatkuvuutta ja ennakoitavuutta; ts. maapoliittisen ohjelman linjauksia on noudatettu, mikäli erityisistä syistä ei ole tapauskohtaisesti muuta päätetty.

Maapoliittisen ohjelman johdanto-osan mukaan ”Kaupunki luovuttaa rakentamiseen tarkoitettuja tontteja pääasiassa vain asemakaavoitetuilta ja kunnallistekniikalla varusteluilta alueilta”. Näin on menetelty maapoliittisen ohjelman voimassaolokauden jälkeenkin.

Toisaalta ohjelman varsinaisessa maapoliittisissa keinoja Heinolassa koskevassa osassa ei mitenkään ollut poissuljettu mahdollisuutta rakennuspaikan luovuttamiseen asemakaava-alueen ulkopuolelta. Jonkin verran asemakaava-alueen ulkopuolisia rakennuspaikkoja tai lisämaata on luovutettu mm. Vierumäen Syrjälänkankaalla ja Lusissa osayleiskaavojen alueidenkäyttövarausten ohjaamina.

Rakennuspaikan luovuttaminen Pitkäniemestä tässä vaiheessa on perusteltu ja avoin päätös, vaikka se poikkeaa tontinluovutusten päälinjasta.

Kaupunginhallituksen toimivalta

Heinolan kaupungin organisaatio uudistui 1.6.2017, jolloin voimaan tullut *hallintosääntö* määrittelee kaupunkiorganisaation hallinnon ja toiminnan järjestämisen. Rakennuspaikan luovuttamisen osalta toimivallan määrittelee hallintosäännön 56 §:

”56 §

Omaisuuksien luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Kaupunginhallitus antaa erillisen hankintaohjeen, jossa menettelyohjeiden ohella määrätään toimielinten ja muiden viranomaisten hankintatoimivallasta.”

12.11.2018

Kyseisen pykälän pohjalta toimivalta myös rakennuspaikkojen ja muiden kiinteistöjen tai niiden osien luovuttamisessa kuuluu lähtökohtaisesti kaupunginhallitukselle. Valtuusto voi antaa omaisuuden luovuttamiselle yleisiä periaatteita ja linjauksia, mutta toistaiseksi tällaisia ei ole hallintosäännön voimassaoloaikana annettu kiinteistöjen luovutuksen osalta (esim. maapoliittista ohjelmaa).

Kiinteistöjen osalta toimivaltaa on kaupunginhallituksen toimintaohjeella siirretty pääosin edelleen virkamiestasolle.

Laajalahden alueen kaavoitus

Heinolan kaupunki on jo pitkään tarkastellut Pitkäniemeä yhtenä mahdollisuutena osoittaa uusi, ranta-asumisen mahdollistava pientaloalue. Kuten oikaisuvaatimuksessa on todettu, alueelle v. 2006 hyväksytty nk. Rokkirannan asemakaava (Laajalahden asemakaava, 605 Ak) kumoutui KHO:ssa v. 2008.

Tämän jälkeen Pitkäniemen alueen maankäytön suunnittelutilanne on muuttunut merkittävästi. Vuonna 2017 voimaan tulleessa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 Pitkäniemen alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Vuonna 2016 voimaan tulleessa oikeusvaikutteisessa Heinolan strategisessa yleiskaavassa Laajalahden-Pitkäniemen alueelle on osoitettu 1. toteutusvaiheen asuinaluevaraus.

Juuri hyväksymisvaiheeseen etenevässä Laajalahti-Kouvolantie - osayleiskaavassa kyseinen alue on esitetty uutena pientalovaltaisena asuinalueena (AP-1). Osayleiskaavan taustaksi laaditut selvitykset korvaavat puutteet, joita oli Rokkirannan asemakaavan tausta-aineistossa. Osayleiskaavan selostuksen liitteisiin kuuluu kaavan taloudellisuuden, mitoittamisen ja toteuttamisen arviointi.

Kyseessä olevaa *yhden uuden rantarakennuspaikan muodostamista viereisten jatkoksi* on tässä vaiheessa pidettävä *perusteltuna erityisratkaisuna*, joka ei sido kaupungin tulevia Laajalahden alueen kaavoituspäätöksiä eikä sido kaupunkia valittajan väittämiin kunnallistekniikan toteutuskuluihin.

Muut valituksessa esitetyt asiat

Viittaukset Jari Parkkosen tehtäviin aiempänä maakuntajohtajana, Apulanta osakeyhtiöön aputoiminimiseen sekä Toni Wirtasen aiemmin omistamaan kiinteistöön Ala-Rääveli -järven rannalla eivät mitenkään liity valituksen alaisena olevaan päätökseen.

12.11.2018

Wirtanen on myynyt valituksessa viitatus kiinteistön.

Kiinteistö kuuluu vireillä olevan Ala-Rääveli-Keskinen –rantaosa-yleiskaavan suunnittelualueeseen. Kaavan laadinnassa käytettävien pohjatietojen mukaan kyseisellä kiinteistöllä on kaksi olemassa olevaa päärakennusta. Olemassa oleva tilanne on todettu maassamme vakiintuneen käytännön mukaisesti rantaosayleiskaavaluonnoksessa; kyseiselle kiinteistölle ei ole osoitettu *uutta* rantarakennuspaikkaa.

Jari Parkkonen ei ole valituksen alaista asiaa valmisteltaessa ja päätettäessä ollut missään roolissa Heinolan kaupungilla. Parkkonen aloitti virassaan nykyisenä Heinolan kaupunginjohtajana 28.8.2018.

Lainvoimaisen maakuntakaavan ratkaisut Pitkäniemen ja Laajalahden alueilla osalta perustuvat merkittävästi Heinolan kaupungin antamiin lausuntoihin kaavatyön aikana.

Kaupunki antaa tarvittaessa mielellään oikeudelle lisää asiaan liittyviä tietoja ja aineistoja.

Heinolan kaupunginhallitus

NN

NN