

Perusteet kh:n päätöksestä 11.2.2019 § 32 tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Oikaisuvaatimus Matti Seppä on jättänyt 26.2.2019 allekirjoitetun oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 11.2.2019 § 32.

Oikaisuvaatimuksen käsittely asiakohdittain

Tällä asiakirjalla Heinolan kaupunki käsittelee oikaisuvaatimuksessa esitettyä ja perustelee syyt oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen. Tämä asiakirja on jäsennelty oikaisuvaatimuksessa esitetyn järjestyksen mukaisesti, sitä suoraan lainaten. Kaupungin vastaukset on kirjoitettu kunkin lainauskohdan perään sisennettynä ja lihavoituna.

” Kaupunginhallituksen tulee kumota päätöksensä ja saattaa asia uuteen valmisteluun, jossa huomioidaan kaupungin etu.

Perustelut päätöksen kumoamiseksi: - Kuntalain 130 § koskee tapauksia, joissa kunta myy erikoistontin, joka ei kuulu esimerkiksi alueellisen hinnoittelun piiriin (esimerkiksi Mustikkahaan kerrostalotontit).

- Alueellisen hinnoittelun lisäksi kunta voi myydä kiinteistöjä tarjouskilpailun perusteella. Kuntalain ja hallintosäännön mukaan tämä kuuluu valtuuston tehtäviin.

- Joskus saattaa tulla eteen tapauksia, joissa kiinteistö halutaan myydä tietylle henkilölle tai yritykselle käypään hintaan. Tällöin on kiinteistön arvosta hankittava puolueeton lausunto kuntalain 130.2 §:n perusteella.

Kaupunginhallituksen päätökseen mukaan tontin rakentaminen kilpailutetaan, joten kuntalain 130.2 §:ää ei tarvitse soveltaa. On ollut siis täysin turhaa verovarojen tuhlausta, kun kohteen arvosta on pyydetty konsulttien arvioita.

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Hinnoittelupäätöksen valmistelun lähtökohtana on ollut, että kyseisen tontin entinen päiväkotirakennus myydään tarjouskilpailulla, joka liittyy samaan prosessiin kylpylän alueen tarjouskilpailun kanssa. Kyseessä ei siis ole kiinteistöjen myynti vaan rakennusten myynti.

Valmistelussa on katsottu erityisesti kylpylän alueen maapohjan olevan kaupungille strategisesti merkittävää maanomistusta, koska siihen sisältyy sijainnin ja upean miljöön vuoksi merkittävää ja pysyvää kaupunkikehittämispotentiaalia. Tämän vuoksi tarjouskilpailun lähtökohdaksi on otettu maanomistuksen säilyminen kaupungilla. Linjauksella turvataan mm. kaupungin paremmat vaikutusmahdollisuudet maankäytön ja kaupunkikuvan kehittämiseen pitkällä aikajänteellä. Linjausta voidaan luonnollisesti myös muuttaa, mikäli kiinteistöjen tai niiden osien myynti nähdään tarkoituksenmukaiseksi tulevan käyttötarkoituksen, toimijoiden ja asemakaavan ratkettua.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu nk. *erikoistonttiin* siinä hengessä, ettei päätöksen kohteena oleva tontti olisi sellainen. Väite on epälooginen, koska kyseessä ei ole kuntien tavanomaiseen asuin- ja yritystonttien varantoon kuuluva tontti. Tontin asemakaavallinen käyttötarkoitus on *YS-12, sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Entinen päiväkotipiha kuuluu museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja rajoittuu Heinolan kansalliseen kaupunkipuistoon. Kohdetta voi siis pitää nykystatuksessaan nk. erikoistonttina, jonka arvon arviointi on perusteltua. Kohteen arviointi on tilattu tilakeskuksen toimesta liittyen laajemminkin kaupungin kiinteän omaisuuden hallintaan.

Kyseessä ei ole tontin rakentamisen kilpailuttaminen siinä mielessä, että sillä tarkoitettaisiin ajanmukaiseen asemakaavaan sisältyvän rakennusoikeuden myyntiä. Tarjouskilpailun myötä saatavat ideat myytävän rakennuksen tulevasta käytöstä palvelevat osaltaan tulevaa asemakaavan muuttamista.

” Kaupunginhallituksen päätös johtaa siihen, että esimerkiksi oheisen kuvan mukaiselle rakentamattomalle alueelle (2151 m²) rakennetaan käytettävissä olevan rakennusoikeuden (1818 kem²) mukainen pienkerrostalo (ei sellaista hirvitystä kuin viereiselle entiselle Puistolantontille on rakennettu). Tontin arvo olisi vain 188.900 euroa (noin 100 €/kem²) ja vuosivuokra n. 9.500 euroa eli asuntoneliötä kohden n. 0,40 €/m²/kk.

Vaikka Maaherrankadun päiväkotipiha ei ole suojeltu, on aivan selvää, että rakennus säilytetään. Tämän n. 2403 m²:n tontin arvo olisi tällöin n. 211.000 euroa eli kerrosalaa kohden 310 euroa. Vuokraksi rakennuksen huoneistoalalle tulisi n. 1,30 €/m²/kk.



Päiväkodin säilyttämiseksi tulee oheisen kuvan mukaisten alueiden hinnat olla päinvastoin: Maaherrankadun päiväkodin arvo saisi olla 0,40 €/m²/kk eli noin 65.000 euroa ja uudisrakennuspaikan arvo vastaavasti 1,30 €/m²/kk eli noin 570.000 €.

Tällaisilla hinnoitteluilla tontin historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo voidaan säilyttää ja saada keskustaan uusia asukkaita tontin loistavan sijainnin johdosta. On nimittäin niin, että halvalle tontille rakennetaan yleensä halpa rakennus, jollaisia kaupungin historiallinen pikkukaupungin ilme ei enää kestä.

Kiinteä vuokra koko tontin pinta-alan mukaan ei voi tulla kysymykseen siksikin, jos kilpailun johdosta grynderi tms. haluaakin vain osan tonttia.

Kaupungin oma kiinteistöinsinööri voi jakaa tontin kahtia, joista toisella ei ole rakennuksia. Tontti on täysin mahdollista toteuttaa ilman asemakaavan muuttamista. Asuntoja voidaan rakentaa jopa noin 30 kpl. Kilpailutuksessa tulee edellyttää, että rakennus toteutetaan siten, että se sopeutuu tontin vanhaan rakennuskantaan. Maanpäällistä kellarikerrosta ei pidä hyväksyä (vrt. vastapäinen Puistolan tontti)

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Edellisessä kohdassa on jo todettu, että tarjouskilpailun myötä saatavat ideat myytävän rakennuksen tulevasta käytöstä palvelevat osaltaan tulevaa asemakaavan muuttamista. Tulevat

14.03.20199

asemakaavaratkaisut voivat olla hyvin moninaisia; mahdollista on esimerkiksi koko tontin luovuttaminen kaupunkikeskustan elämyksellisyyttä tukevaan yksityiseen palvelutoimintaan, joka ei edellytä lisärakentamista niin paljon kuin esimerkiksi kerrostalo. Tontti on sijainniltaan hyvä ja keskeinen, mutta ei suinkaan ainoa mahdollisuus kerrostaloasuntojen lisäämiseen keskustassa.

Tontin jakaminen kahteen osaan oikaisuvaatimuksessa piirretyllä tavalla on mahdollista, mutta tällöin lopputulokseen mennään asemakaavamuutoksen ja kerrostalotontin uuden hinnoittelupäätöksen kautta. Tähän kehityspolkuun liittyvä pohdinta hintatasoista on tässä vaiheessa ennen aikaista.

Nykyinen asemakaavatilanne on todettu jo aiemmin. Se ei mahdollista väitettyä 30 asunnon rakentamista nykykaavalla.

” Alemman hinnan arvioineen arvioitsijan mukaan tontin arvo on 87,83 €/m². Paremman hinnan antanut arvioiti päättyi 90 €/m² arvoon.

Miksi kaupunki ei tällä kertaa valinnut arvoksi 90 €/m²? Olihan Vasikkasaarenkin eräs rakennuspaikka arvoltaan 90 €/m².

Kaupunginhallituksen tulisi arvioida, onko tontin hinnoittelu yhtenä kokonaisuutena realistista ja kaupungin edun mukaista.

Kaupunginhallituksen olisi pitänyt käyttää kaupungille parasta hintaa hinnoittelussa. Kaupunginvaltuusto ei ole määrittänyt hallintosäännön 56 §:n mukaisia perusteita kunnan omaisuuden luovuttamisesta, joten lopullisen päätöksen tekee kaupunginvaltuusto. Kaupunginhallitus on käyttänyt toimivaltaa, jota sille ei kuntalain ja hallintosäännön mukaan kuulu.

Muita havaintoja

Kaupunginhallitus päätti sitoa hinnan elinkustannusindeksiin, mutta ei määrännyt ajankohtaa, josta indeksin seuranta aloitetaan.

Kaupunki on haaskannut verovaroja tarpeettomaan arviointitehtävään, sillä maapohjan arvo määräytyy kilpailutuksen perusteella (KunL 130.1 §). Vain siinä tapauksessa, että kyseessä olisi täsmämyynti, olisi arvioita tullut pyytää (KunL 130.2 §).

Heinolassa 26.2.2019

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri (DI) kiinteistönarvioitsija, SKAY ry:n jäsen vuodesta 1984”

Perusteet oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Oikaisuvaatimuksen viittaus ja vertailu Vasikkasaassa olevan rantakiinteistön hinta-arvioon 90 €/m² ei ole tässä yhteydessä lainkaan olennainen. Viitattu Vasikkasaaren paikka ei ole vertailukelpoinen Maaherrankadun tonttiin käyttötarkoituksensa ja rakennusoikeuden määrän vuoksi. Vasikkasaaren kiinteistö on omarantainen. Mikäli Vasikkasaaren alueen hinnoitteluihin haluttaisiin jostain syystä yleisesti viitata, olisi siinäkin tapauksessa korkeimman yksittäisen hinnan sijasta ollut relevantimpaa hintojen keskitaso, joka oli luokkaa reilut 50 €/m² maaneliölle.

Edeltävässä kohdassa on perusteltu syyt tontin vuokratason määrittelyn perusteeksi tehtyyn hinnoitteluun.

Esimerkiksi Kuntaliiton maapoliittisen opasmateriaalin mukaan kunnan myydessä kiinteistöään voidaan kauppahintaa määritettäessä ottaa tapauskohtaisesti huomioon hyvinkin erilaisia perusteita, kuten kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen suojelua koskevat velvoitteet ja niiden täyttämistä ostajalle aiheutuvat kustannukset. Päiväkotirakennusta ei ole toistaiseksi asemakaavalla suojeltu, mutta tarjouskilpailussakin sen säilyttämistä pidetään luonnollisesti lähtökohtana. Tontin valmisteltu ja päätetty hinnoittelu perustuu juuri tällaiseen laajapohjaiseen harkintaan.

Kaupungin hallintosäännön 56 §:n mukaan toimivalta luovutettavien kiinteistöjen hinnoittelussa kuuluu kaupunginhallitukselle:

”56 § Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

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

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

Kaupungin pitkäaikaisen käytännön mukaan hinnoittelun sitominen elinkustannusindeksiin tehdään vuokrasopimuksen



14.03.20199

allekirjoitusajankohdan mukaan. Vuokrasopimukseen merkitään viimeisin allekirjoituspäivänä käytettävissä oleva indeksiluku.

Yhteenvetona:

Kaupunki katsoo toimineensa oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä säädösten ja omien toimivaltasäännöstensä mukaisesti sekä kunnallisen itsehallinnon ja harkintavallan puitteissa. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, ja se on ollut valmisteltu ja perusteltu.