

Perusteet kh:n päätöksestä 13.1.2020 § 7 tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Oikaisuvaatimus Matti Seppä on jättänyt 21.1.2020 allekirjoitetun oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 13.1.2020 § 7.

Oikaisuvaatimuksen käsittely asiakohdittain

Tällä asiakirjalla Heinolan kaupunki käsittelee oikaisuvaatimuksessa esitettyä ja perustelee syyt oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen. Tämä asiakirja on jäsennetty 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.

Kaupunginhallitukselle ei ole oikeutta maan myyntiin
Valtuusto on päättänyt hallintosäännössä, että *"Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.*

Kaupunginhallitus on päättänyt toimintaohjeissaan, että *"Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä tai vaihtamisessa noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut ne"*

Kaupunginhallitus on aiemmin ollut sitä mieltä, että sillä ei ole ollut oikeutta maan hinnoitteluun ja myyntiin, koska **valtuusto ei ole hyväksynyt perusteita**. Tästä syystä kaupunginhallitus kumosi oman päätöksensä Simo Santapukille myytävästä maasta (kh 15.8.2016 § 186) ja päätti esittää valtuustolle maan myyntiä (kh 15.8.2016 § 195).

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

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”

Hinnan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tulee päättää yleisistä perusteista, joita ovat esimerkiksi rakentamisvelvoite, sopimussakko, edelleenluovutuskielto kunnallistekniikan rakentaminen jne. jne.

Heinolan kaupungilla ei ole myöskään maapoliittista ohjelmaa, joka voisi ohjata kaupunginhallituksen ja virkamiesten toimintaa. Tämän kaupunginhallitus totesi lausunnossaan 27.10.2014 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, joka yhtyi kaupunginhallituksen näkemykseen ja lausui, että ”maapoliittinen ohjelma ei enää ohjaa Heinolan kaupungin päätöksentekoa”.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Kaupungin sopimusohjelmat noudattelevat sopimusmalleja, joista on muotoutunut Heinolan kaupungin käytäntöjen mukaiset sopimusmallit. Kutakin sopimusta laadittaessa otetaan huomioon kyseisen kohteen erityisvaatimukset ja niihin liittyvät erityiset ehdot. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on otsikon mukaisesti päätetty tontin hinta ja muut ehdot vuokrasopimukseen tulevat Heinolan kaupungin yleisesti käytetyistä toimintatavoista ja kohteen ominaisuuksista.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma tai sen puuttuminen ei ole vaikuttanut tämän päätöksen muotoseikkoihin sillä useat käytänteet sopimuksia laadittaessa ovat muotoutuneet jo maapoliittisen ohjelman voimassa ollessa tai jopa edellisen maapoliittisen ohjelman ajoilta.

Pidän myös ehdotettua tontinmuodostusta MRL:n ja MRA:n tarkoituksen vastaisena, koska kosteusvaurioista kärsivän uuden Hopeasillan tontiksi jäisi 9767 m² ja rakennuksen koko on 3766 m², jolloin tehokkuusluvaksi tulisi $e=0,39$ vaikka asemakaavan mukainen tehokkuusluku on $e=0,3$. Muodostettavalle tontille jäisi tehokkuusluvaksi vain 0,24. Tälle järjestelylle lienee olemassa jokin taka-ajatus.

Lisäksi huomautan vielä, että tontin tulisi rajoittua katuun. MRA:n mukaan tontti voidaan muodostaa, jos kulkuyhteys järjestetään yhden tontin kautta rasitteena. Tässä tapauksessa siis Hopeasillan tontin kautta. Miten järjestetään Hopeasillan autopaikat, jotka jäävät rasitetien alle?

Tonttijaon laatii Heinolan kaupungin kiinteistöinsinööri, joten hänen lausuntonsa/esityksensä tulee olla päätöksenteossa mukana.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

MRL:ssa tonttijaon muodostamisesta sanotaan ” Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.”, jota tulkiten tonttijakoa on valmisteltu.

Palvelukeskus Hopeasillan tontille on rakennettu vanhusten palvelutalo piha-alueineen. Mikäli tontti lohkotaisiin käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, muodostuisi palvelukeskus Hopeasillan tontille rakentamatonta tontinosaa.

Uuden palvelutalon suunnittelu alkaa rakennuksen sijoittelusta tontille, joten on perusteltua, että sille varataan mahdollisimman suuri tontti, jotta sijoittelussa voidaan ottaa huomioon kaikki tarpeet niin rakennuksen paikassa kuin piha-alueen osalta pysäköinteineen sekä huomioida naapurusto mahdollisuuksien mukaan. Ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa rakentamista lohkomalla tontti liian pieneksi, jotta se häiritsisi tulevan uuden rakennuksen suunnittelua ja sijoittelua. Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy kuitenkin kaavan mukaisena.

Uuden tontin muodostuksen yhteydessä ja rakennusten suunnittelun edetessä tutkitaan vaihtoehdot tontin kulkuyhteyden ja Hopeasillan pysäköinnin osalta, jotta rasitetien paikka olisi turvallinen ja häiritsisi mahdollisimman vähän nykyisiä toimintoja.

Hinnoittelu ja perittävä vuokra

Esityksestä voi vetää sellaisen johtopäätöksen, että kaupunki jatkaa tontinomistajana ja saa vuotuista vuokratuottoa 17.477,16 euroa. Valitseeko kaupunki sopivan urakoitsijan rakentamaan palvelutalon ja vuokraako kaupunki palvelutalobisneksen ulkopuoliselle operaattorille, ovat asioita, jotka tulisi selvittää jo tässä vaiheessa. Reilumpaa olisi, jos tontti kilpailutetaan palvelutalorakentamista varten, jolloin tontin hinnaksi tulee käypä arvo kuntalain 130 §:n mukaisesti eikä arvonmääritystä tarvitse suorittaa erikseen. Tällainen avoin ja reilu menettely olisi palvelujen käyttäjille edullista. Saattaisi nimittäin osoittautua, että kilpailutettu palveluasumisrakentaminen tulee maksamaan vain puolet siitä, mitä kaupungin rakennuttama uusi Hopea-silta maksoi.

Arviohinnan laajentaminen muihin alueisiin

Tontin hinnoittelumenettely perustuu virkamiehen näkemykseen maan arvosta. Mitään ulkopuolista ”hovikonsulttia” ei tällaiseen arviointiin tarvita. Sinänsä on hyvä juttu, että

tontille on saatu arvo, jota voidaan käyttää laskettaessa Hopeasillan hoivapaikan todellisia kustannuksia.

Kuntalain 130 §:n huomioiminen

Jos kaupunki suunnittelee antavansa tontin jollekin sopivalle palveluasumista harjoittavalle yritykselle, tulee tontin arvo määrittää ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Jos kaupunki aikoo kilpailuttaa rakentamisen, tontin käypä hinta ilmenee tarjousmenettelyssä. Miksi siis arvonmääritys tehtiin nyt?

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Sosiaali- ja terveyslautakunta teki 1.10.2019 § 86 päätöksen uuden palvelutalon toteuttamisesta nykyisen Hopeasillan palvelukeskuksen viereen. Kaupunki ei rakennuta omia tiloja omaan omistukseensa vaan kilpailuttaa niiden hankinnan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kaupunki vuokraa rakennuksen maapohjineen ja järjestää hoiva- ja tukipalvelut omana tuotantona.

Tontin hinnoittelussa on huomioitu vanhat Y-tonttien hinnoittelut, joita on laatinut sekä ulkopuolinen arvioitsija että kaupungin oma henkilöstö. Ulkopuolisen arvioitsijan hinnoittelussa on otettu huomioon markkinatilanne, sekä aikaisemmat vertailualueen kaupat. Hopeasillan uuden rakennuspaikan hintaa määriteltäessä on siis huomioitu edellä mainitut hinnoittelut sekä otettu huomioon kohteen alueellinen etäisyys keskustasta sekä sijainti vesistön tuntumassa.

Koska Heinolan kaupunki ei tule rakennuksen omistajaksi katsottiin tarpeelliseksi hinnoitella maapohja, kuten muissakin maapohjan luovutuksissa yksityiselle taholle toimitaan. Lähtötilanteessa kaikki palvelurakentamista tuottavat tahot ovat tarjouskilpailussa tasavertaisia tilanteessa, kun tontti on hinnoiteltu.

Onko kaupungin harjoittama hinnoittelupolitiikka tasapuolista Kaupungin oman virkamiehen suorittama oikeansuuntainen arviointi tontin käyvästä hinnasta herättää kysymyksen, miksi Mustikkahaan vuokratonttien hinnoittelussa käytettiin ulkopuolisia konsultteja (kh 18.4.2017 § 101)? Oliko tarkoitus, että näin saadaan ”sopiva ulkopuolinen arvio käyvästä hinnasta”, jota sitten voitiin käyttää määritettäessä kerrostalojen vuokratonttien uusia hintoja noin 20 % korkeimmiksi kuin mitä hinta olisi ollut, jos vuokra-aikoja olisi jatkettu alkuperäisin, indeksiin sidotuin vuokraehtojen mukaisesti. Markkinatilanne olisi puoltanut Mustikkahaan tonttihintojen alentamisesta eikä korottamista.



Uuden palvelutalotontin arvo tuo esille sen epäkohdan, jota on jo vuosikymmeniä yritetty korjata; kaupungin omilla kiinteistöillä ei ole hintaa, joka olisi mukana laskettaessa palvelukustannuksia.

Kaupungin tulee ottaa käyttöön sisäiset vuokrasopimukset maapohjasta ja rakennuksista, jotta kaupungin hintoja voidaan vertailla kilpaileviin yrityksiin ja muiden kuntien palveluihin. Virkamiehen ilmoittama maan arvo tarkoittaa sitä, että palvelutalo Hopeasillan kustannuksiin tulee lisätä maanvuokratilakustannus 21.651,63 €/vuosi.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle:

Kuten edellisessä kohdassa on perusteltu hinnan muodostumista, niin tonttien hinnoittelu tehdään kussakin tapauksessa arviointihetkellä käytettävissä olevalla parhaalla mahdollisella saatavilla olevalla tiedolla.

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.