

Vastaanottaja
Heinolan kaupunginhallitus

Muutoksenhaunalainen päätös
Heinolan kaupunginhallitus 17.4.2023 § 88

Valittaja
Pro Heinola ry

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta

1. antamaan lausunnon ja
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 28.6.2023**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse.

Katja Rytilahti
hallinto-oikeuden esittelijä

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus/fi/>

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Päätös, josta valitetaan:

Heinolan kaupunginhallituksen päätös § 88, 17.4.2023

Vastaus oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen

Valittaja Pro Heinola ry

Asiamies ja prosessiosoite

Matti Seppä, kiinteistöinsinööri

██████████

██████████

████████████████████

██████████

Viite Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 502/2023 6.3.2023, Dnro 119/03.04.04.10/2023

Vaatus

A Elinvoimalautakunnan päätös 14.12.2022 § 73 on kumottava

B Kaupunginhallituksen päätös 17.4.2023 § 88 on kumottava Heinolan kaupungin hallintosäännön ja toimintasääntöjen vastaisena. Kaupunginhallituksen päätös on narratiivi "*Vastaus oikaisuvaatimukseen*".

Heinolan kaupungin on korvattava Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1500 eurolla kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkein

Perustelut

Hallinto-oikeuden päätöksen 6.2.2023 perusteella vastauksen oikaisuvaatimukseen olisi tullut antaa elinvoimalautakunta, jonka päätöksestä 14.12.2022 § 73 on ensi sijassa kysymys. Näin ei ole tehty, vaan kaupunginhallitus on ottanut asian kokonaan uuteen käsittelyyn (KuntaL 92 §, 134 §).

Epäselväksi jää, onko oikaisuvaatimukseksi muuttunut Pro Heinola ry:n kunnallisvalitus 16.1.2023 tontin myymisestä hylätty, hylätty osittain tai hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.4.2023 § 88

Yhteenvedona Heinolan kaupungin viranhaltijoiden ja asiantuntijalautakunnan toiminnoista tuomme perustelujen taustoitukseksi seuraavaa:

A Elinvoimalautakunta 14.12.2022 § 73

1. Janus Oy oli varannut tontin keväällä 2022. On ilmeistä, että Janus Oy:n kanssa oli tehty salainen sopimus tontin myymisestä ja sen hinnoittelusta.
2. Tämän takia kaupunginhallituksen päätti 25.4.2022 § 71 käynnistää näennäisen, 1,5 kk kestäneen myyntikampanjan kesälomakaudeksi, tarjoten Vierumäen yrityspuiston tontteja hintaan 5 €/m². Mitään alueellista tai valtakunnallista mainontaa myyntikampanjasta ei suoritettu. Hinnoittelun päätettiin olevan koskevan vain 1.6.-15.7.2022 välisenä aikana tehtyjä varauksia (**LIITE 1**). Muut ehdot säilyivät kaupunginhallituksen päätöksen 11.11.2019 § 241 mukaisina (**LIITE 2**)
3. Ainoan tarjouksen jätti Janus Oy. Selvitystä siitä, oliko Janus Oy tehnyt varaushakemuksen 1.6.-15.7.2022 välisenä aikana, ei ole tehty, vai oliko "varaushakemus" jo sisällä.
4. Elinvoimalautakunta on päättänyt rakennuspaikaksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräaikojen myynti ja varaamisenohjeet, elvotk 23.06.2021 § 51 (**LIITE 3**). Ohjeet ovat kh:n päätöksen 11.11.2019 mukaiset (edellä liitteessä 2 mainitut)

*"Kauppa
Rakennuspaikan myynnistä tehdään viranhaltijapäätös.
Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa myyntipäätöksestä.
Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta."*
5. Vt. maankäyttöinsinööri Petja Sankari Tiilikainen teki sittemmin myyntipäätöksen tontista 111-32-1-1 (VHP 5.8.2022 29/2022).
6. Koska päätöksessä ei mainittu mitään ehtoja ostajalle, mm myyntipäätöksen allekirjoittamisesta, tehtiin päätöksestä 12.8.2022 oikaisuvaatimus elinvoimalautakunnalle, koska päätöksen tekijä on elinvoimalautakunnan alainen viranhaltija.
7. Lautakunta ei käsitellyt oikaisuvaatimusta, koska viranhaltija kumosi itse päätöksensä ja teki uuden myyntipäätöksen 6.9.2022 § 31/2022, jossa lausuttiin myyntipäätöksen ehdoksi, että kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa. Muut ehdot ovat kaupunginhallituksen päätöksen 11.11.2019 mukaisia.
8. Allekirjoitetusta kauppakirjasta pyydettiin kopio 2.12.2022. Sellaista ei annettu, koska kauppakirjaa ei ollut allekirjoitettu.
Kauppa oli siis rauennut 2 kk:n määräajan jälkeen.
9. Elinvoimalautakunta teki 14.12.2022 § 73 kokonaan uuden päätöksen myydä tontti 111-32-1-1 (Heikkimäentie 2) Janus Oy:lle kaupunginhallituksen rauenneen hinnoittelupäätöksen mukaisella hinnalla 5,00 €/m² (yht. 222 575 €). Mikäli elinvoimalautakunnalla olisi ollut päätöksenteko-oikeus, olisi myyntihinnan tullut olla 9,50 €/m² voimassa olevan kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksen 11.11.2019 § 241 ja siinä annettujen ehtojen mukaisesti.
10. Elinvoimalautakunta ei ollut oikeutta tehdä myyntipäätöstä, eikä edes käyttää otto-oikeutta alaisensa viranhaltijan päätökseen 6.9.2022, sillä päätös oli jo rauennut. Elinvoimalautakunnan ei ole toimintaohjeessa annettua toimivaltaa kiinteän omaisuuden luovutukseen. Toimivalta koskee vain yleisten ohjeiden päättämistä (!) Maankäyttöinsinöörin toimivalta oli määrätty kaupunginhallituksen toimintaohjeessa 1.7.2021, joka oli voimassa 31.12.2022 saakka (**LIITE 4**)

11. Elinvoimalautakunta on toimintaohjeensa muutoksen 26.5.2021 § 33 (LIITE 5) perusteella päättänyt rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet 23.6.2021 § 51 (LIITE 6).

Tämä päätös on niin sanottu yleinen peruste rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen (!) myymisestä ja vaihtamisesta, joista päätöksen tekee elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri edellyttäen, että kaupunginhallitus on päättänyt hinnoittelusta. Elinvoimalautakunnan ehdot poikkeavat kaupunginhallituksen päättämistä Vierumäen yrityspuiston luovutusehdoista

A Elinvoimalautakunnan päätös on kumottava, koska

elinvoimalautakunnalla ei ole oikeutta päättää kiinteistökaupoista. Kiinteistökaupoista päättää maankäyttöinsinööri kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti (pätös 14.6.2021 § 149, kohta 5.3) (LIITE 7).

12. Elinvoimajohtaja Liisa Koski-Lukkari (1) perusteli päätösesitystään 14.12.2022 § 73 hallintosäännön 5.10.2021 23 §:llä (=Lautakuntien tehtävät ja toimivalta) ja 56 §:llä (=Omaisuuksien luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat) sekä kaupunginhallituksen 1.7.2021 voimaan tulleella toimintaohjeella (kohdat 5.3 ja 5.7.)

Kaupunginvaltuusto päätti hallintosäännön muutoksesta 12.12.2022 § 67, päätös:

- 1. hyväksyy liitteenä olevan muutetun Heinolan kaupungin hallintosäännön 1.1.2023 lukien ja*
- 2. kumoo 21.3.2022 hyväksytyt hallintosäännön.*

Kaupunginvaltuusto päätti siis ensin muutetun hallintosäännön (muutoksia) ja sitten kumosi keväällä 2022 hyväksytyt hallintosäännön. Epäselvää on, miten hallintosäännön niille pykälille kävi, joita ei ollut muutettu.

Kiistatonta on, että kaupunginvaltuuston päätös sai lainvoiman aikaisintaan 20.1.2023, joten valtuuston päätöksentekokulttuuri on sitä samaa ad hoc-kulttuuria, millä tavalla Heinolan asioita hoidetaan. Elinvoimajohtajan päätösesitys tehtiin vanhan hallintosäännön voimassa ollessa.

Elinvoimalautakunnan tulisi nyt todeta, että sillä ei ole ollut toimivaltaa yrityspuiston tonttien myyntipäätösten tekemiseen ja itseoikaisuna poistaa tekemänsä päätöksen 14.12.2022 § 73. Kaupunginhallituksen tulisi varmistaa, että elinvoimalautakunnan päätös poistetaan.

Yhteenveto:

1. kaupunginhallitus siis päätti myydä alennuksella tontin Janus Oy:lle.
2. Kaupunginhallituksen toimintasäännön mukaisesti maankäyttöinsinööri teki viranhaltijapäätöksen myynnistä.
3. Tonttien luovutusohjeiden mukaisesti päätös oli voimassa 2 kuukautta
4. Ostaja ei allekirjoittanut kauppakirjaa 2 kuukauden kuluessa, joten päätös raukesi.
5. Kaupunginhallituksen myyntikampanjan mukainen hinnoittelupäätös on rauennut 15.7.2022, joten uusi hinta Vierumäen yrityspuiston teollisuustonteille on voimassa olevan kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksen 11.11.2019 § 241 mukaisesti 9,50 €/m².
6. Tämän jälkeen elinvoimalautakunta teki myyntipäätöksen.
7. Elinvoimalautakunnan toimintaohjeissa ei anneta rakennuspaikkojen myyntioikeuksia.

¹ Elinvoimajohtaja on koulutukseltaan pankkitoimihenkilö, joka oli valittu tehtävänsä lokakuussa 2021 aluksi elinkeinopäälliköksi ja sitten elinvoimajohtajaksi. Varahenkilöksi elinvoimajohtajalle on asetettu kokenut ja taitava kulttuurisihiteeri Saija Jäppinen valvomaan, että päätöksenteko tapahtuu juridisesti oikein. Kaupunginjohtaja Jari Parkkosen päätös 20.6.2022. Heinolan kaupungilla on palveluksessaan myös lakimies, maanmittausinsinööri, maankäyttöinsinööri ja kiinteistöinsinööri, jotka perinteisesti osaavat vastata kaupungin kiinteistökaupoista ja maaomaisuuden hallinnasta.

Kaupunginhallituksen toimintaohjeissa on ainoastaan valtuutus elinvoimalautakunnalle, että se saa päättää myynti- ja varaamisohjeista (ehto 5.7)

8. Mikäli elinvoimalautakunta katsotaan päteväksi tekemään myyntipäätöksen, on kysymys kokonaan uudesta kiinteistökaupasta.

Elinvoimalautakunnan päätös on kumota toimivallan ylityksen johdosta ja sääntöihin perustuvien myyntiehtojen noudattamattomuuden takia.

B Kaupunginhallitus 17.4.2023 § 88

13. Kaupunginhallitus on 17.4.2023 ottanut hallinto-oikeuden palauttaman kunnallisvalituksen oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus ei perustele, miksi sillä olisi oikeus ottaa alemman toimielimen päätös käsiteltäväkseen (KuntaL 92 ja 134 §:t). Mikäli vastoin oletustamme kaupunginhallitukselle on ollut oikeus ottaa elinvoimalautakunnan päätös oikaisuvaatimuksena käsiteltäväkseen, olisi päätös tullut ottaa kaupunginhallitukselle viimeistään hallinto-oikeuden päätöksestä lasketun muutoksenhakuajan kuluessa. Hallinto-oikeus palautti 6.3.2023 kunnallisvalituksen tehdyn asian oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti antaa vastauksen oikaisuvaatimukseen vasta eli 42 päivän kuluttua.

14. Kysymys on siitä, mistä päätöksestä nyt haetaan oikaisua, koska elinvoimalautakunnalla ei ole ollut oikeutta tehdä myyntipäätöstä ja viranhaltijapäätös 6.9.2022 on rauennut.

15. Kaupunginhallitus rakentaa päätöksensä sen varaan, että se on muuttanut toimintaohjeitaan 1.1.2023 (kh 19.12.2022 § 229) alkaen siten, että elinvoimalautakunnalle kuuluneet rakennuspaikkojen luovutusehdoista päättäminen kuuluu nyt kaupunginhallituksen päätettäväksi, toimintaohje 1.1.2023 kohta 5.5 (LIITE ⁸)

16. Kaupunginhallitus ei kuitenkaan ole muuttanut yleisiä elinvoimalautakunnan päättämiä "Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen (!?) myynti- ja varaamisohjeita", jotka elinvoimalautakunta on hyväksynyt 23.6.2021 § 51, joten nämä yleiset ehdot ovat edelleen voimassa.

Kaupunginhallitus on ottanut elinvoimalautakunnalle kuuluneen päätöksentekoa itselleen vasta päättäessään 19.12.2023 omista toimintaehdoistaan 1.1.2023 lukien.

Kaupunginhallitus ei ole kuitenkaan huolehtinut siitä, että elinvoimalautakunnan toimintaohjeet olisi muutettu, joten elinvoimalautakunnalla on edelleen oikeus päättää kiinteistöjen luovutuksien ehdoista.

17. Kaupunginhallitus on vasta 8.5.2023 hyväksynyt "Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot 8.5.2023". Pöytäkirja on allekirjoitettu 12.5.2023, joten se ei ole lainvoimainen, eikä siten voi koskea nyt kysymyksessä olevaa asiaa.

Pidämme kaupungin päätöksentekokulttuuri erittäin tuomittavana ja kykenemättömänä palvelemaan kuntalaisia hallintolain edellyttämällä päätöksenteon avoimuuden ja läpinäkyvyyden edellyttämällä tavalla.

18. Päätöksessään kaupunginhallitus (valmistelija maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu) perustelee kaupunginhallituksen oikeutta päätöksentekoon kaupunginhallituksen toimintaohjeen muutoksella, joka on tullut voimaan 1.1.2023.

Muutoksessa ei ole tietenkään mainittu, mitkä toimintaohjeen muutokset ovat tulleet

voimaan, koska vanhaa toimintaohjetta 1.7.2021 ei kumottu, eikä muutoksista ole merkintöjä asiakirjassa.

19. On ilmeistä, että kaupunginhallitus on toiminnalla tahallaan pyrkinyt vaikeuttamaan kuntalaisten mahdollisuutta selvittää päätöksentekokoneiston tekemien päätösten laillisuutta. Pro Heinola ry on nimenomaan perustettu hallinnon lainalaisuuden valvontaa varten.

20. Oleellista on tällä kertaa, että elinvoimatoimen toimintaohje on edelleen sama, mikä on hyväksytty elinvoimatoimessa 26.5.2021 § 33.

21. Oleellista on edelleen se, että viranhaltijan päätös tontin myymisestä on rauennut 2 kk kullutta viranhaltijan päätöksenteosta lukien. Tätä kaupunginhallitus ei edes yritä kumota.

22. Oleellista on myös, että kaupunginhallituksen **ad hoc**-kampanjahinnoittelu 1.6.-15.7.2022 ja siinä mainitut luovutusehdot ovat kumoutuneet, sillä päätös koskee vain 1.6.-15.7.2022 tehtyjä varauksia.

-23. Tavoitteena on ilmeisesti viime vuosina ollut mm myös se, että päätösvalta on hajautettu kaupungin organisaatiossa ja ja toimintaohjeissa niin laajalle, että kuntalaiset eivät voi enää hahmottaa, kuka päättää, ja mistä, ja millä ehdoilla.

Toinen tarkoitus lienee se, että elinvoimalautakunnan kompetenssi kaupungin elinvoiman kehittämiseen on todettu pätemättömäksi mm johdon henkilöstövalintojen takia (johtaja ja hänen varahenkilönsä).

24. Toisaalta on todettava myös se, että kaupunginhallituksenkaan kompetenssi maa- ja tonttipoliittisissa tehtävissä ei ole häävi.

Kaupunginhallitus ei ole katsonut tarpeelliseksi muutattaa elinvoimalautakunnan toimintaohjetta, eikä elinvoimalautakunta ilmeisesti halua alistua kaupunginhallituksen ohjaukseen, koska se on ns. "asiantuntijalautakunta". Molemmat toimielimet kiistelevät siis vallasta ja jättävät huomioimatta, että valtuusto on hyväksynyt maapoliittisen ohjelman, joka ohjaa päätöksentekoa.

25. Elinvoimatoimen toimintaehdot vuodelta 2021 ovat siis edelleen voimassa. On siis kysymys siitä, mitä sääntöjä Heinolassa pitää noudattaa? Tehdäänkö Heinolassa **ad hoc** päätöksiä toimintasääntöihin, jotta ylimmän virkahenkilöstön ja poliitikkojen junailemat (*vaalien alla?!*) hankkeet saadaan toteutettua.

B Kaupunginhallituksen päätös on kumottava, koska

kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa toimiessaan maapoliittisen ohjelman vastaisesti ja kaupunginhallitus on päättänyt myydä maata rauenneen hinnoittelupäätöksen perusteella noudattamatta yleisiä luovutusehtoja, jotka edellyttävät, että rakennusoikeudesta on käytettävä 50 %.

Heinolan kaupunki järjesti 1,5 kk koskeneen huutokauppatilaisuuden. Huutokauppaehdoissa ei kerrottu, että tontille ei tarvitse rakentaa maapoliittisen ohjelman ja maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti 50 % rakennusoikeudesta. Tämä tieto olisi tullut jakaa myyntikampanjan tietona.

Kaupunki on jälkepäin ottamassa huomioon ostajien toiveet. Mikäli toiveet otetaan huomioon, on huutokauppa järjestettävä uudelleen, jotta kaikki tarjoajat ovat samassa asemassa. Muunlainen ratkaisu viittaa korruptioon ja hyväveli-järjestelmää. (Vrt. Jaakkolan tontti kauppa)

Heinolan kaupunki on ns. kriisikunta, jonka asukasluku laskee noin prosentin vuodessa, ja velkamäärä lähentelee jo 10.000 euroa per asukas. Sosiaalidemokraattien johtama "DemKok" puolue realisoi kaiken mahdollisen omaisuuden lähipiireille ennen kaupungin liittämistä Päijät-Hämeen kuntaan. Tästä on erinomaisena esimerkkinä se, että hallinto-oikeuden kumottua (Hallinto-oikeus 9.2.2022 22/0036/2, Diaarinumero 9.2.2022 01549/20/2299) kaupunginhallituksen myyntipäätöksen vapaa-ajan rakennuspaikasta kh:n kok-jäsenelle (Ilkka Jaakkola, Rak.liike Valveen omistaja), kaupunginhallitus otti oppia ja muutatti toimintaohjeensa 19.12.2022 § 229 sellaiseksi, että jos tontilla on esimerkiksi myytävänä koirakoppi ainesosana, niin kokonaisuudesta päättää valtuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta tai viranhaltija riippuen luovutettavan omaisuuden summa-arvosta. Elinvoimalautakunta ei siis jatkossa(kaan) saa luovuttaa kaupungin kiinteää omaisuutta.

Maankäyttöinsinööri on siis tehnyt päätöksen aivan oikein yleisten luovutusehtojen mukaisesti, mutta tarjouksen tehnyt Janus OY ei ole allekirjoittanut sopimusta.

Kaupungilla ei siis ole sopimuskumppania tällä hetkellä, jonka rakentamisvelvoitetta voitaisiin alentaa.

Kaupunginhallituksen väite jatkumosta on perustelematon ja perusteeton. Tarjouksen tehnyt Janus Oy ei ole allekirjoittanut kauppakirjaa 2 kk:n kuluessa, koska yhtiö ilmeisesti halusi itselleen ylimääräistä etuutta. Näistä on ilmeisesti käyty kabinettineuvotteluja kh:n ja kv:n puheenjohtajien kanssa. (DemKok)

Lopuksi kaupunginhallitus vielä vetoa siihen, että asemakaavan mukainen rakentamisvelvoitteen noudattaminen ei ole lakisääteistä. Kuitenkin asemakaavat on poikkeuksetta aina laadittu Heinolassakin siten, että rakennusoikeudesta käytetään 50 %. Poikkeuksia voidaan tehdä, mutta vain valtuuston päätöksellä. Tällöin on otettava huomioon, että kaupunki menettää tämän jälkeen lunastusoikeutensa vajaan rakennettuihin tontteihin maapoliittisten toimien yhdenvertaisuuden noudattamisen johdosta ja edesauttaa tonttikeinottelua.

Sillä seikalla, että kaupunginhallitus on päättänyt, että sillä on päätösvalta kyseisen kaltaisissa kaupoissa 1.1.2023 alkaen, ei ole merkitystä tässä asiassa.

Oikeudenkäyntikuluvaatimukset

Heinolan kaupungin varsin sekava päätöksentekojärjestelmä maapoliittinen tehtävissä ovat aiheuttaneet kohtuuttoman paljon töitä Pro Heinola ry:lle. On kohtuullista, että kaupunki korvaa oikeudenkäyntikulut (1500 €) vaatimuksemme mukaisesti korkolain 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä.

Heinolassa 19.5.2022

Pro Heinola ry



Matti Seppä pj

LIITTEET

Hallinto-oikeuden päätöksessä olleet asiakirjat Liite 2 a **A Pro Heinola ry:n valitus 16.1.2023 elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73**

Liite 2 b 2023-01-16 Valituksen liitteet.

B Pro Heinola ry:n valitus kaupunginhallituksen päätöksestä 17.4.2023 § 88:**LIITTEET Kunnallisvalitus kh 17.4.2023 § 88.pdf**

Seuraavat liitteet on koottu yhdeksi tiedostoksi LIITTEET Kunnallisvalitus kh 17.4.2023 § 88.pdf

1 Vierumäen yrityspuiston tonttien kampanjahinnoittelu 1.6.-15.7.2002, kh 25.04.2022 § 71**Teema:**

Päätös koskee vain maan hintaa, joka alennettiin 1,5 kk:n ajaksi 5 /m². Hinnoittelu on ollut määräaikainen.

Päätöksessä mainitaan, että elinvoimatoimiala on käynnistämässä näkyvän kampanjoinnin. Tällaista ei tehty sinä aikana, kun kampanjahinnoittelu oli voimassa. On siis perusteltua uskoa, että hinnoittelulle on ollut "salainen" syy.

2 Vierumäen yrityspuiston yritystonttien hinnoittelu ja luovutusehdot, kh 11.11.2019 § 241.**Teema:**

Vierumäen yrityspuiston yritystonttien luovutusten yleiset perusteet ja hinnoittelu

3 Elinvoimalautakunnan päätös: Rakennuspaikaksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti ja varaamisenohjeet, elvotk 23.06.2021 § 51.**Teema:**

Elinvoimalautakunta on antanut ohjeet, mutta sillä ei ole ollut oikeutta myydä rakennuspaikkoja.

4 Kaupunginhallituksen päätös 28.6.2021 § 160: Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 alkaen**Teema:**

Kaupunginhallituksen toimintaohjeessa kohdat 5.3 ja 5.7:

Kohdassa 5.3 ei ole lausuta sanallakaan, että elinvoimalautakunta voisi päättää omaisuuden luovuttamisesta ja kohta 5.7 koskee vain myynti- ja varaamishjeista päättämistä

5 Elinvoimalautakunnan toimintaohjeen muutos 26.5.2021 § 33, Toimintaohjeet 1.7.2022 alkaen**Teema:**

Muutoksia, jotka on mainittu päätöksen taulukossa. Vanhat ohjeet edelleen voimassa?

Ei mainintaa oikeudesta päättää liitteen 6 asioista.

6 Elinvoimalautakunnan päätös rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisenohjeet 23.6.2021 § 51)

Teema: Elinvoimalautakunta päättänyt, että kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa

7 Kaupunginhallitus päätös 28.6.2021 § 160. Kaupunginhallituksen toimintaohjeen muuttaminen 1.7.2021 lukien**Teema:**

kohdan 5.3 mukaisesti elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri päättää myynneistä yleisten perusteiden ja kh:n hinnoittelun perusteiden mukaisesti ja kohdan 5.7 mukaan elinvoimalautakunta voi päättää ainoastaan tonttijaon toteuttamiseen liittyvistä kaupoista.

Kaupunginhallituksen päätös 17.4.2023 § 88 on sumutusta.

8 Kaupunginhallitus 8.5.2023 § 103: Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehtojen päivittäminen.**Teema:**

Epäselvää on, onko kaupunginhallitus päivittänyt omia ohjeitaan vai elinvoimalautakunnan ohjeita.

kaupunginhallitus

§ 88

17.04.2023

kaupunginhallitus

Aika 17.04.2023 klo 15:03 - 17:30**Paikka** Kaupunginhallituksen huone**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Klo
Läsnä	Lehtimäki Kirsi Wafin Fuat Karppinen Sanna Endén Hanna-Liisa	puheenjohtaja 1. varapuheenjohtaja 2. varapuheenjohtaja jäsen	Poissa kokouksesta klo 15.58-16.24 välisen ajan asian 84 aikana.
	Gustafsson Jade Huvinen Kimmo Mäentalo Mika Rajajärvi Jouko Väli-Torala Venla	varajäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Heino Marko Houhala Keijo		
Muu	Varjo Niina Riutta Heimo Rautkoski Mikko Parkkonen Jari Hurmola-Remmi Hanna Hepo-oja Pirjo Koski-Lukkari Liisa Kuivalainen Harri Mäkilä Heikki	valtuuston puheenjohtaja valtuuston 1. varapuheenjohtaja valtuuston 2. varapuheenjohtaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä hyvinvointijohtaja elinvoimajohtaja kaupunginarkkitehti hankejohtaja	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus**Päätös:** Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Käsitellyt asiat

88 - 88

Pöytäkirjan tarkastus**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jade Gustafsson ja Kimmo Huvinen.

Pöytäkirja yleisesti nähtävilläPöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi

viimeistä allekirjoitusta seuraavana päivänä.
(kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu >
<https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatokseteko/paatokseteko/esityslistat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>

§ 88 Vastaus oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen

khall 17.04.2023 § 88
333/10.00.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä valmistelutekstissä ilmenevän vastauksena Pro Heinola ry:n tekemään oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1-, Heikkimäentie 2, myyminen.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 §, Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Liitteessä 7 s. 4 on toimintaohjeen kohta 5.5. Teollisuustontin myyminen ei ole tonttijaon toteuttamista

Valmistelu Pro Heinola ry on tehnyt Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen Elinvoimalautakunnan päätöksestä. HHO palautti päätöksen virkateitse Heinolan kaupungin Elinvoimalautakunnalle käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksena. HHO päätti samalla olla suostumatta oikeudenkäyntikuluvaatimukseen, koska päätös ohjattiin takaisin kaupungin käsiteltäväksi virkateitse.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohje on muuttunut 1.1.2023 siten, että viime vuonna Elinvoimalautakunnalle kuuluneet tontinmyyntiehdot kuuluvat nyt kaupunginhallituksen päätettäväksi, siksi oikaisuvaatimus Elinvoimalautakunnan päätöksestä tulee nyt päätettäväksi kaupunginhallitukselle.

Päätöksessään 14.12.2022 Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myymisen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Janus Oy:lle. Asia oli tuotu vuonna 2022 voimassa olleen kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti lautakunnan päätettäväksi rakentamisvelvoitteesta

poikkeamisen vuoksi. Valmistelutekstistä ilmenee, että kaupassa poiketaan Heinolan kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesta rakentamisvelvoitteesta ja että rakennuspaikasta esitettyjen raporttien valossa esitetty hanke on realistinen ko. rakennuspaikalle. Janus Oy:n tuote ovat isot kevytrakenteiset hallit, joita se myy eri käyttötarkoituksiin ja tarvitsee tilaa logistiikkatoiminnoilleen.

Janus Oy oli varannut tontin kesällä 2022 Heinolan kaupungin hallituksen päätökseen ”Vierumäen yrityspuiston tonttien kampanjahinnoittelu 1.6.-15.7.2022 khall 25.04.2022 § 71 521/10.00.01/2022” perustuneena kampanjahinnoitteluaikana. Kaupunginhallituksella oli toimivalta päättää hinnoittelusta. Kampanja oli avoinna kaikille toimijoille.

Kaupasta oli seuraavaksi tehty viranhaltijapäätös. Maankäyttöinsinööri on toimivaltansa mukaisesti tehnyt myyntipäätöksen 5.8.2022 § 29. Tämän päätöksen jälkeen kaupunkirajaa työstettäessä ilmeni kuitenkin, että ostajan toiveena oli poiketa yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesta rakentamisvelvoitteesta. Maankäyttöinsinööri sai kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan päättää vain yleisten tontinluovutusehtojen mukaisista tontin luovutuksista. Täten asia kuului vuonna 2022 voimassa olleen kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti Elinvoimalautakunnan päätettäväksi.

8.12.2022 maankäyttöinsinööri oli sähköpostilla vastannut tietopyynnön ja myöhemmän oikaisuvaatimuksen tekijän kysymykseen siitä, onko kaupunkiraja maankäyttöinsinöörin päätöksen jälkeen allekirjoitettu, että sitä ei ole allekirjoitettu, vaan asia on menossa seuraavalla viikolla lautakuntaan.

Maankäyttöinsinööri valmisteli asian lautakunnan käsiteltäväksi. Tontinluovutusehdoista päättäminen kuului vuonna 2022 mainitun toimintaohjeen mukaan Elinvoimalautakunnalle, joten lautakunnalla oli toimivalta päättää kauppa yleisistä ehdoista poiketen.

Näin ollen on ollut kysymys kesällä 2022 tontinvarauksesta alkaneesta jatkumosta, jossa asia on viety Elinvoimalautakuntaan, koska neuvotteluissa on ilmennyt lautakunnan päätettäväksi kuuluva seikka. Jatkumo ei ole katkennut, eikä ostajasta ole aiheutunut estettä kaupalle. Voidaan katsoa olleen erityinen syy sille, ettei kaupunkirajaa ole allekirjoitettu ennen lautakunnan päätöksen lainvoimaistumista.

Kunnat käyttävät usein tontinluovutusehdoissaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuvia rakentamisvelvoitteita. Nämä velvoitteet eivät ole lakiperusteisia, vaan perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja siksi luottamushenkilötoimiin voi niistä päättää. Heinolassa päättäminen kuului 2022

OTE PÖYTÄKIRJASTA

kaupunginhallitus

§ 88

17.04.2023

Elinvoimalautakunnalle. Vuonna 2023 päätösvalta kuuluu uuden toimintaohjeen mukaan kaupunginhallitukselle.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Pro Heinola ry
elinvoimalautakunta, elinvoimajohtaja
maankäyttöinsinööri, kiinteistösihteeri

Sähköisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otteen oikeaksi todistaa allekirjoittaja

Eija Launia
toimialasihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksianto asianosaiselle

20.4.2023

sähköpostitse

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 88**Heinolan kaupunki****Valitusosoitus, kunnallisvalitus****Valitusoikeus ja valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusviranomainen ja valitusaika

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi
fax: 029 564 2269
Valituksen voi tehdä myös asiointipalvelussa:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen (3) päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmä

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21 §).

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/1993) nojalla muutoksenhakijalta peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Maksua ei kuitenkaan peritä eräissä em. laissa erikseen määritellyissä asioissa, kuten sosiaaliasioissa eikä julkisoikeudellista palvelusuhdetta, vaaleja, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustuksia tai julkisia maksuja koskevissa asioissa ja jos hallinto-oikeus muuttaa päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Valituksenalainen päätös

Heinolan elinvoimalautakunnan päätös
§ 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen
elvotk 14.12.2022 § 73
1204/10.00.02/2022

Päätöksen tiedoksi

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 21.12.2022.
Valituksen viimeinen jättöpäivä on 27.1.2022

Valittaja

Pro Heinola ry
c/o Matti Seppä, pj.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vaatus

Heinolan elinvoimalautakunnan päätös on kumottava.

Heinolan kaupungin on korvattava Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1500 eurolla kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkeineen.

Perustelut

Päätös on Heinolan kaupungin hallintosäännön (LIITE 1, OTE) ja kaupunginhallituksen toimintaohjeiden (LIITE 2, OTE) vastainen. Päätöksellä rikotaan tontinostajien yhdenvertaisuusperiaatetta.

1) Hämeenlinnan hallinto-oikeus on vastikään kumonnut Heinolan kaupunginvaltuuston päätöksen 5.9.2022 § 36 SOTE-kiinteistöjen kaupasta, Hämeenlinnan hallinto-oikeus H2283/2022, 14.11.2022. hylkäyksen perusteena oli, että hallintosäännön ja toimivaltaohjeiden mukaan päätöksenteko olisi kuulunut kaupunginhallitukselle¹.

Analogisesti edellisen kaupunginvaltuuston päätöksen kanssa on nyt kysymyksessä elinvoimalautakunnan itselleen ottamasta päätöksenteosta, vaikka kaupunginhallituksen toimintasäännön mukaan päätöksenteko kuuluu maankäyttöinsinöörille (tai hänen sijaiselleen).

¹ Kaupunginhallitus on tehnyt SOTE-kiinteistöistä uuden myyntipäätöksen 19.12.2022 § 232.

Päätös on kumottava toimintaohjeen vastaisesti tehtynä.

2) Maankäyttöinsinööri on toimivaltansa mukaisesti tehnyt myyntipäätöksen 5.8.2022 § 29 (LIITE 3). Tämä päätös oli kumottu puutteellisten tietojen takia tehdystä oikaisuvaatimuksesta (LIITE 4). Uusi viranhaltijapäätös tontin myymisestä on tehty 6.9.2022 § 31 (LIITE 5). Uudessa myyntipäätöksessä on mainittu elinvoimalautakunnan 6.10.2021 § 65 päättämä luovutusehto, jonka mukaan kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa myyntipäätöksestä.

Viranhaltijapäätöksessä olisi tullut olla myös maininta, että kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Asiasta tehty tietopyyntö 2.12.2022, johon vastausta ei ole annettu, osoittaa, että kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu määräajassa ja että ostaja ei ole maksanut kauppahintaa (LIITE 6).

Vastaamattomuudella on ilmeisesti haluttu salata, että kauppaa ei määräajassa ole tehty, eikä kauppahintaa ole maksettu. Kauppa on siis rauennut.

Kaupungin vastaamattomuus tietopyyntöön on aiheuttanut Pro Heinola ry:lle tarpeettomia kustannuksia.

Kaupungin menettely on ollut hallintolain ja julkisuuslain vastaista hallintoa.

Elinvoimalautakunnan päätös tulee kumota myös tiedottamisesta tapahtuneen salaamisen takia.

3. Elinvoimalautakunnalla ei ole ollut oikeutta kiinteistön myyntiin ja tontin hinnoitteluun viranhaltijan myyntipäätöksen rauettua 6.11.2022.

Tehtävä olisi kuulunut kaupunginvaltuustolla, sillä mitkään ohjeet ja säännöt eivät käsittele rauenneen kiinteistökaupan uudelleen päättämistä.

Voimassa ollut kaupunginhallituksen 11.11.2019 § 241 päättämä käyvän hinnan mukainen hinnoittelu "Vierumäen yrityspuistosta" on 9,50 €/m².

Hinnoittelu oli muutettu kampanjahinnoittelulla (kh 25.4.2022 § 71) ajalle 1.6.-15.7.2022, jotta alueelle saataisiin rakentamista. Määräajan kestänyt hinnoittelu oli vain 5 €/m². Janus Oy tarjoutui ostamaan tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, hintaan 222.575 euroa (5 €/m²).

Elinvoimalautakunnan päätöksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen¹ mukaan kauppahinta on sama kuin kampanjahinnoittelun aikainen hinta, eli 5 €/m², mikä kohteena olevan tontin osalta merkitsee 222.575 euron kauppahintaa (LIITE 7).

Koska kauppakirjaa ei viranhaltijapäätöksestä 6.9.2022 ole ollut allekirjoitettu kahden kuukauden kuluessa 6.11.2022, on myyntipäätös rauennut ja alueen myyntihinnaksi on palautunut kaupunginhallituksen päätöksen 11.11.2019 § 241 mukainen hinta 422.892,50 euroa.

¹ Elinvoimalautakunnan päätöksen 14.12.2022 § 73 liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa ei ole mainintaa asemakaavamääräyksestä (T-1). Liitteenä oleva asemakaavaote (rajapiirros) ei täytä myyjän tiedonantovelvoitetta kiinteistökaupassa.

Elinvoimalautakunnalla ei ole oikeutta alentaa kauppahintaa 200.317,50 eurolla.

Elinvoimalautakunnalla ei ole oikeutta myydä tonttia ilmoittamallaan strategisella ja poliittisella perusteella.

Päätös on kumottava toimivallan ylittämisperusteella.

Epäselvää on, millä perusteella hintaa on alennettu. Alennus saattaa olla kiellettyä yritystukea, jotta "Vierumäen yrityspuistolle" saataisiin edes yksi yritys tai pahimmillaan "hyväveli" ratkaisu.

4) Elinvoimalautakunnan hyväksymässä kauppakirjaluonnoksessa (ehto 8.) mahdollistetaan, että tontille rakennetaan ensivaiheessa 3000 krs^m² suuruinen ostajan liiketoimintaa palveleva rakennus ja että viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaistumisesta rakennetaan vielä 2000–3000 kem².

Kauppaehdoissa annetaan ostajalle mahdollisuus siirtää rakennusluvan hakeminen ja siten myös rakentaminen kauas tulevaisuuteen.

Elinvoimalautakunta on perustelematta ja ilman oikeutusta muuttanut omaa päätöstään rakentamisvelvoitteesta. Tontin rakennusoikeus on 22.257 kem², josta kolmen vuoden kuluessa on voimassa olevien sääntöjen mukaan rakennettava 50 % eli 11.128 krs^m² (elinvoimalautakunta 23.6.2021 § 51).

5) Rakentamisvelvoitteesta poikkeaminen

Elinvoimalautakunnan päätöksen perustelu, että voimassa olevista määräyksistä **poiketaan kaupungin strategisten tavoitteiden poliittisen luonteen vuoksi**, ei voi olla asiantuntijalautakunnan päätettävissä oleva asia.

Pro Heinola ry katsoo, että elinvoimalautakunta (asiantuntijalautakunta) suosii menettelyä, joka on omiaan rapauttamaan kuntalaisten luottamusta kunnan päätöksenteon laillisuuteen.

Kaupungilla ei ole olemassa julkistettuja strategisia tavoitteita myydä jollekin yritykselle tontti alle käyvän hintatason ja ilman valtuuston päätöstä.

Heinolan maapoliittinen ohjelma on muiden ns. vanhojen kaupunkien (87) tavoin aina perustunut siihen, että maan myyntituloilla katetaan kaavoitus- ym. kustannukset uusilla kaava-alueilla. Tämä on ollut kaupungin strategiaa.

Kaupunginvaltuuston hyväksyessään asemakaavan 6.3.2017 § 8, olivat kaavoituksen ja infran rakentamiskustannukset noin 24 €/m² ilman maanhankintamenoja.

Nykyisin kustannukset tonttineliotä kohden ovat jo noin 50 euroa.

Heikkimäen asemakaavassa (49,5 ha) on osoitettu rakennusoikeutta teollisuusrakentamiseen 10,6 ha. Tontinluovutusehtojen mukaan alueen rakennusoikeudesta on toteutettava 50 %. eli 5,3 ha (52989,5 kem²)

Valituksenalaisella päätöksellä asemakaava-alueesta myydään 4,5 ha:n suuruinen tontti, jonka rakennusoikeus on 2,2 ha (22257 kem²).

Elinvoimalautakunnan päättämien tontinluovutusehtojen mukaan tontinostajan on käytettävä rakennusoikeudesta puolet, eli 1,1 ha (11.128,5 kem²) kolmen vuoden kuluessa (LIITE 8).

Kauppakirja mukaan ostajan ei tarvitse rakentaa kuin 5.000 m²:n suurinen rakennus viiden (5) vuoden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta.

Muiden ostajien/yrittäjien on rakennettava kauppakirjan allekirjoittamisesta kolmen (3) vuoden kuluessa 50 % rakennusoikeudesta.

Rakennusluvan haulle ei ole asetettu määräaikaakaan eikä ehtoja.

Selvitystä siitä, miten kauppa liittyy kaupungin strategiaan ehtoihin, ei ole esitetty. Heinolan kaupungin strategiset päämäärät on liitteessä (LIITE 9). Päämääränä on "talouden saattaminen tasapainoon".

Verotuloilla ei Heikkimäen asemakaavaa ole voitu toteuttaa. Kaupunki on siis velkaantunut Heikkimäen asemakaava-alueen toteuttamisesta jo noin 10 miljoonaa euroa. Myymällä teollisuustontteja raskaalla tappiolla, ei taloutta voida saada tasapainoon.

Poliittiseen luonteeseen viittaaminen kaupan perusteluna on suorastaan naiivia. Kuka poliitikko hyötyy kaupasta, on kuntalaisen ensimmäinen kysymys.

Mikäli kauppa toteutuu, on jäljelle jäävä alue myytävä hintaan 25 €/m² (50 €/kem²), jotta kaupunki saa strategiansa mukaiset kustannukset kalettua.

Mahdolliset uudet ostajat eivät tällöin voi kilpailla alueen ensimmäisen yrittäjän kanssa. Tämä on maapoliittisen ohjelman ja kaupungin strategian vastaista; yhtä ostajaa ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan muihin verrattuna.

Elinvoimalautakunnan perustelu, että myyntipäätös on kaupungin strategian mukainen, on vale.

Asian voi tuoda esille myös sillä tavalla, että yhteisöverotulot, jotka ovat noin 5 miljoonaa euroa, koostuvat yrityksiltä, jotka toimivat omilla tonteillaan. Nämä maksavat noin 7 € yhteisöveroa neliöltä.

Voidaan siis ihmetellä asiantuntijalautakunnan väitettä maapoliittisen strategian toteuttamisessa, kun yritykselle myydään 4,4 ha teollisuustontti hintaan 5 €/m² (10 €/kem²), jonka kustannukset kaupungille ovat olleet 40 €/kem² ja josta kaupunki saattaa suotuisissa oloissa saada vuosittain 7 €/kem² tuoton, edellyttäen, että omistajan yritys työllistää Heinolassa.

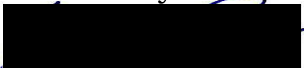
Työntekijöiden verotuloja ei tule huomioida, koska 90 % Vierumäen työntekijöistä asuu ympäristökunnissa tai ovat jo töissä Heinolassa.

Lopuksi

Elinvoimalautakunnan päätös 6.10.2021 § 65, josta Matti Seppä teki kunnallisvalituksen sillä perusteella, että Heinolan kaupungin päätöksentekojärjestelmä maapoliittisissa tehtävissä on epämääräinen ja hallintalain edellyttämän päätöksenteon selkeyden vastaista, mahdollistaa kabinettipäätösten tekemisen ja jopa tuomittavan toiminnan kiinteistöjen luovutuksissa. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksellään H2441/2022, 01.12.2022, Dnri 21901/03.04.04.04.10/2021. Pro Heinola ry katsoo, että kunnallisvalitus on ollut perusteltu ja tarpeellinen ja että valituksen hylkääminen on johtanut tämän kunnallisvalituksen tekemiseen, koska päätöksenteko ei perustu voimassa oleviin normeihin ja kaupungin strategiaan

Heinolassa 16.1.2023

Pro Heinola ry


Matti Seppä, pj.
yhteystiedot edellä

Liitteet

Elinvoimalautakunnan päätös 14.12.2022 § 73

liitteet 1–9 yhtenä tiedostona

1 Heinolan kaupungin hallintosäännön hyväksyminen 1.1.2023 lukien, kv 12.12.2022 § 67 ja ote omaisuuden myymisestä § 56.1

Teema Hallintosäännön mukaan päätöksenteko kuuluu valtuustolle. Valtuusto ei ole hyväksynyt perusteita, joiden mukaan päätösvalta kuuluis kaupunginhallitukselle.

2 Kaupunginhallituksen toimintasääntö, omaisuuden luovutus kohta 5.6 (kohta 5.6 on mainittu kaksi kertaa ohjeessa)

Teema Toimintasäännöllä on kaupunginhallituksen päätösvalta siirretty maankäyttöinsinöörille. Elinvoimalautakunnalle ei ole annettu minkäänlaisia oikeuksia kiinteistökauppaan. Yleisiä perusteita ei ole hyväksytty. Yleiset perusteet kuuluvat kaupunginhallituksen päätösvaltaan.

3 Viranhaltijapäätös 5.8.2022 § 29 teollisuustontin myymisestä

Teema: Ostajayrityksen nimeä ei ole kerrottu, eikä annettu tietoja eikä myyntiehdoista. Perustelut oikaisuvaatimuksen tekemiselle olivat vahvat.

4 Oikaisuvaatimus 12.8.2022 viranhaltijapäätöksestä 5.8.2022 § 29

Teema Kaupungin viranhaltijat ja kaupunginhallitus selittelevät maapoliittista päätöksentekoa kulloinkin tarpeelliseksi katsomallaan tavalla. Esimerkiksi Kaupungin lakimies 2.7.2021: Maan myyntipäätös on "ikuisesti voimassa". Kaupunginhallitus 23.8.2021 § 199: Kaupunginhallitus hylännyt rantatontin ostotarjouksen ja katsonut, että edellinen, yli vuoden vanha myyntipäätös toiselle ostajalle oli laillinen.

Oikaisuvaatimuksen tarkoituksena on ollut, että päätös sisältää muutakin kuin kohteen hinnan.

5 Uusi viranhaltijapäätös tontin myymisestä 6.9.2022 § 31

Teema Päätöstä on täydennetty elinvoimalautakunnan päätöksen 6.10.2021 § 65 mukaisella ehdolla kauppakirja allekirjoittamisesta 2 kk kuluessa tontin myyntipäätöksestä. Kauppahinnan maksamista koskeva määräys on tästäkin jätetty pois.

6 Asiakirjapyyntö 2.12.2022. Pyyntö saada kopio allekirjoitetusta kauppakirjasta

Teema Pyyntöön ei ole vastattu. Kauppahinta olisi tullut maksaa ja kauppakirjaa allekirjoittaa 7.11.2022 mennessä. Myyntipäätös 6.9.2022 § 31 oli rauennut. Kaupunki ei ole vastannut asiakirjapyyntöön eikä perustellut vastaamattomuutta.

7 Myyntipäätöksen l14.12.2022 liitteenä oleva kauppakirjaluonnos

Teema Ostajan nimeä ei ole ilmoitettu. Kauppahinta on sama, mikä oli voimassa vain kampanjahinnoittelun aikana. Kaupunginhallituksen voimassa olevaa hinnoittelupäätöstä ei noudateta. Myyjän tiedonantovelvollisuus on vajavainen, sillä otetta asemakaavasta määräyksineen ei ollut liitetty asiakirjaan. Ajantasa-asemakaavan ote ei sisältänyt kaavamääräyksiä. Liitteenä olevaan ajantasa-asemakaavan otteeseen on lisätty asemakaavamääräys / ms Rakentamisvelvoite ensimmäisen rakentamisvaiheen jälkeen (3000 kem²) on sidottu rakennusluvan lainvoimaisuuteen, joka voi olla määräämätön aika. Tontille rakennetaan siis vain 3000 kem² yleisten ehtojen edellyttämästä 111287 kem²:stä ilman kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä luovutusperusteita.

8 "Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot" (kaupungin www-sivuilta poimittu)

Teema Ehdoissa on määrätty rakentamisvelvoitteen ajaksi 3 vuotta. Velvoite on 50 % rakennus oikeudesta Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk päätöksestä ja kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

9 Heinolan kaupungin strateginen päämäärä. Kaupungin WWW sivuilta otettu kopio 15.1.2023

Teema Myyntipäätös on strategisen päämäärän vastainen. Elinvoimalautakunnan perustelu on luometta Tontin rakennusoikeuden ja sen arvon mukaan koko Heikkimäen teollisuusalueen arvo olisi vain 1,1 milj. euroa. Heinolan kaupungin talouden tasapainovaatimuksen mukaan alueen arvon tulisi olla 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tulisi selvittää, onko alueen maanhankinnan ja kaavoituksen aloittamisessa toimittu vastoi virkavelvollisuuksia. Maanhankinnasta on ollut vastuussa teknisen toimen johtaja Tapio Pesonen, kaavoituksesta kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen ja alueen rakentamisesta ja markkinoinnista elinvoimajohdaja Heikki Mäkilä, joka nykyisin on siirretty hankejohtajaksi.

Heinolan kaupungin hallintosäntö 1.1.2023 alkaen

valt 12.12.2022 § 67

5882/00.01.01.00/2020

Päätös	<p>Hyväksytyjen muutosten jälkeen valtuusto hyväksyi hallintosäännön 1.1.2023 alkaen ja kumosi aiemman hallintosäännön ehdotuksen mukaisesti.</p> <p>Keskustelun kuluessa valtuutettu Ruuth esitti valtuutettu Rautkosken kannattamana muutosesityksenä, että 56 §:n toisen kappaleen osalta valtuuston päätösvaltaa koskeva euromääräinen raja lasketaan 1,5 milj. euroon 3 milj. euron sijasta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan Cloudmeeting -järjestelmällä niin, että ne jotka kannattavat kaupunginhallituksen esitystä äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat valtuutettu Ruuthin tekemää esitystä äänestävät Ei.</p> <p>Suoritetussa äänestyksessä annettiin</p> <p>20 Jaa-ääntä ja 22 Ei ääntä</p> <p>Puheenjohtaja totesi valtuuston äänin 20 vastaan 22 hyväksyneen Ruuthin tekemän muutosesityksen hallintosäännön 56 §:n muutosta koskien.</p> <p>Äänestysluettelo pöytäkirjan liitteenä.</p> <p>Keskustelun kuluessa myös puheenjohtaja teki ehdotuksen koskien hallintosäännön 56 §:n sanamuotoja ja ehdotti, että lauseeseen: "Valtuusto päättää kaupungin omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden arvo tai kauppahinta" lisätään vielä sana tasearvo omaisuuden arvon ja kauppahinnan lisäksi. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ilman äänestystä.</p>
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että se</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyy liitteenä olevan muutetun Heinolan kaupungin hallintosäännön 1.1.2023 lukien ja2. kumoo 21.3.2022 hyväksytyt hallintosäännön.
Toimivalta	Kuntalaki 14 §, Heinolan kaupungin hallintosäntö 2 luku 7 §

Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Esityslistan liitteenä ehdotus Heinolan kaupungin hallintosäännöksi 1.1.2023 lukien.
Tiedoksianto	sähköposti lautakunnat toimialajohtajat viestintä, verkkosivut

khall 28.11.2022 § 218

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että se 1. hyväksyy liitteenä olevan muutetun Heinolan kaupungin hallintosäännön 1.1.2023 lukien ja 2. kumoaa 21.3.2022 hyväksytyn hallintosäännön.
Toimivalta	Kuntalaki 14 §, Heinolan kaupungin hallintosääntä 2 luku 7 §
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Hallintosääntöön keväällä 2022 päätettyjen päivitysten jälkeen on tullut tarve tehdä sääntöön korjauksia mm. hyvinvointialueuudistuksen johdosta. Sosiaali- ja terveystoimialaa koskevat kohdat on poistettu ja lisäksi on tehty täsmennyksiä joidenkin havaittujen epäselvyyksien johdosta.
Jatkokäsittely	valtuusto

Äänestystiedot

Jaa Kh esitys/ Ei Ruuthin esitys, 1,5 milj. euroa 56 §/ Tyhjä

Erikoista Heinolan kaupungin hallinnossa, on se, että sääntöjen muutoksista ei koskaan tehdä merkintää asiakirjaan, kuten esimerkiksi eduskunnan hyväksymiin lakeihin.

Tässä tapauksessa on vanha voimassa ollut hallintosäntö kumottu, mutta siitä huolimatta kaupunki tiedottaa asiasta ikään kuin 6.3.2017 § 10 hyväksytty hallintosäntö olisi edelleen voimassa ja että siihen on tehty vain muutoksia kuusi (6) kertaa.

Mitä muutoksia tähän asiaan liittyvän pykälän 56 suhteen on tehty, ei ilmene mistään asiakirjasta.

Olettamuksena on, että § 56 momentit 1, 2 ja 3 ovat 1.1.2023 alkaen samat kuin 21.3.2022, jolloin edellinen hallintosäntö kumottiin.

Pro Heinola ry kummeksuu Heinolan kaupungin sääntöjen muuttamiskulttuuria.

Hallintosäntö

1.1.2023 lukien

Hyväksytty 6.3.2017 § 10

muutokset 15.12.2017, 23.4.2018,
14.12.2020, 22.3.2021, 4.10.2021,
21.3.2022, 12.12.2022



Hallintosääntö 1.6.2017, muutokset 15.12.2017, 23.4.2018, 14.12.2020, 22.3.2021, 4.10.2021, 21.3.2022, 12.12.2023 [sisällysluetteloon](#)

Toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan toimielimille talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden mukaisesti.

54 §

Talousarvion sitovuus

Valtuusto määrää erikseen sitovuustason osana talousarviota. Talousarviosta päättäessään valtuusto määrittelee, mitkä ovat valtuuston sitovina hyväksymät toiminnan tavoitteet. Valtuusto antaa talousarvion noudattamista koskevat määräykset, miten talousarvio ja sen perustelut sitovat kunnan viranomaisia.

Kaupunginhallitus voi päättää sellaisen maksun suorittamisesta, joka on kuntaa sitova ja kiireellisesti maksettava, vaikka tarkoitukseen ei ole määrärahaa käytettävissä. Kaupunginhallituksen on viipymättä tehtävä valtuustolle esitys määrärahan myöntämisestä tai korottamisesta.

55 §

Talousarvion muutokset

Talousarvioon tehtävät muutokset on esitettävä valtuustolle siten, että valtuusto ehtii käsitellä muutosehdotukset talousarviovuoden aikana. Talousarviovuoden jälkeen talousarvion muutoksia voidaan käsitellä vain poikkeustapauksissa. Tilinpäätöksen allekirjoittamisen jälkeen valtuustolle ei voi enää tehdä talousarvion muutosehdotusta.

Määrärahan muutosesityksessä on selvitettävä myös muutoksen vaikutus toiminnan tavoitteisiin ja tuloarvioihin. Vastaavasti toiminnan tavoitteiden tai tuloarvion muutosesityksessä on selvitettävä muutoksen vaikutukset määrärahoihin.

Valtuusto päättää toimielinten määrärahojen ja tavoitteiden muutoksista, kun organisaatiota muutetaan talousarviovuoden aikana.

56 §

Omaisuuksien luovuttaminen sekä hankinnat

Valtuusto päättää kaupungin omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden arvo, tasearvo tai kauppahinta ylittää 1,5 miljoonaa euroa. Muutoin kiinteän omaisuuden ja irtaimen omaisuuden luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus, valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti.

Mikäli luovutetaan rakennettua kiinteistöä tai saman toimijan kanssa tehtävään sopimuskokonaisuuteen sisältyy useamman omaisuuslajin luovutus (esim. tontin vuokraus

ja rakennuksen myynti), päättää kokonaisuudesta valtuusto tai kaupunginhallitus riip-
puen luovutettavan omaisuuden arvosta.

Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Toimivalta hankinta-asioissa

Hankinnalla tarkoitetaan tavaroiden ja palvelujen sekä kiinteän omaisuuden ostamista sekä urakalla teettämistä taloudellista vastiketta vastaan oman organisaation ulkopuo-
liselta toimijalta. Kaupunginhallitus hyväksyy yleiset hankintaohjeet, jotka ohjaavat han-
kintoihin liittyvää toimintaa ja luovat periaatteet hankintaprosessille.

Kaupunginhallituksen vahvistamaa hankintaohjetta on noudatettava tarkoin kaikissa
hankintatoimissa hankinnan menettelyllisten ja oikeudellisten seikkojen varmista-
miseksi.

Toimielinten ja viranhaltijoiden valtuudet talousarviomäärärahojen puitteissa ovat han-
kintojen osalta seuraavat:

Hankintapäätöksen tekijä

Toimintayksikön esihenkilö

Palvelualuealuejohtaja

Toimialajohtaja tai kaupunginjohtaja

Yli 500 000 euron hankinnasta päättää ao. lautakunta tai kaupunginhallitus.

Yli 500 000 euron rakennusinvestoinneissa hankkeen yleissuunnitelmat ja hankkeen
kustannusarvion hyväksyy tilojen käytöstä pääasiallisesti vastaavan toimialan louta-
kunta ennen investoinnin hankintavaihetta.

Kustannusarvioltaan yli 3 miljoonan euron rakennusinvestoinneissa valtuusto hyväksyy
hankesuunnitelman ennen hankkeen yleissuunnitteluvaihetta.

57 §

Poistosuunnitelman hyväksyminen

Valtuusto hyväksyy suunnitelmapoistojen perusteet.

Kaupunginhallitus hyväksyy hyödyke- tai hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat.
Kaupunginhallitus vahvistaa poistolaskennan pohjaksi pienhankintarajan.

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste
	<ul style="list-style-type: none">- <i>elinvoimalautakunta</i>, jos vuokra-aika on yli 5 vuotta- <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta (myös peltoalueiden vuokraaminen maatalouskäyttöön)- <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i> omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.- <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>, kun on kyse maa- ja vesialueiden vuokraisuuden siirrosta sekä maanvuokrasopimusten mukaisista luvista- <i>teknisen toimialan kuntatekniikan palvelualuejohtaja</i>, kun on kyse rakennustöiden vuoksi tehtävästä katualueiden ja yleisten alueiden vuokralle annosta
5.5	Kaupungin asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien kiinteistöjen, alueiden, vuokraoikeuksien, rakennusten ja näihin liittyvien laitteiden ja istutusten myymisestä ja vaihtamisesta päättää <ul style="list-style-type: none">- <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on enintään 15.000 euroa- <i>elinvoimalautakunta</i>, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 15.000 euroa
5.6	Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i> omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta
5.7	Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohteet päättää <i>elinvoimalautakunta</i>
5.8	Myydyn rakentamattoman kiinteistön tai määrään ostajan hyväksymisen edelleen myytessä sekä rakennusveloitteen jatkoajan pidentämisen päättää <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>



Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.1.2023

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste
5.6	Myydyn rakentamattoman kiinteistön tai määräalan ostajan hyväksymisen edelleen myytessä sekä rakennusvelvoitteen jatkoajan pidentämisen päättää <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>
6	Maksujen perusteista ja euromääristä Valtuuston hyväksyttyä kaupungin palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleiset perusteet, päätösvalta maksujen perusteissa ja euromäärissä määräytyy siten, että lautakunta tai kaupunginhallitus päättää oman toimialansa maksut, jollei näistä ole säädetty muualla tai annettu toimivaltaa viranhaltijalle.
7	Etustolain mukaisen etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen Kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i> .

Kiinteistö- ja mittauspalvelut

vt. maankäyttöinsinööri

05.08.2022

29/2022 §

Asiatunnus 31/10.00.02/2022

Teollisuustontin myyminen, 111-32-1-1, Heikkimäentie 2**Päätös** Päätetään myydä kiinteistö 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, Khall 25.4.2022 § 71 hinnoittelupäätöksen perusteella.

Ostajan nimi / nimet

[REDACTED]

Ostajan osoite

[REDACTED]

Tiedot kiinteistöstä

Myytävä kiinteistö

111-32-1-1

Osoite

Heikkimäentie 2

Hinnoittelu

vahvistettu hinta

222 575 €

Khall 25.4.2022 § 71

kauppahinta

222 575 €

Toimivalta

Hallintosääntö 56.1 §
Kaupunginhallituksen toimintaohje kohta 5.6Sankari-Tiilikainen, Petja
vt. maankäyttöinsinööri*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.*

Jakelu

asianosainen
hankejohtaja
kaupunginarkkitehti
vt. maankäyttöinsinööri
kiinteistörekisterinhoitaja

Lähtettäjä: MS Ky [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 12. elokuuta 2022 18.51
Vastaanottaja: 'kirjaamo@heinola.fi' <kirjaamo@heinola.fi>
Aihe: Oikaisuvaatimus, asia 31/10.00.02/2022

Oikaisuvaatimus

Vt maankäyttöinsinööri Petja Sankari-Tiilikaisen VHP 5.8.2022 29/2022 §
Päätös on kumottava

Viranhaltijapäätöksessä on ilmoittava elinvoimalautakunnan päätöksen 23.6.2021 § 51 mukaiset ehdot.

Viimeaikaiset viranhaltijapäätökset antavat joillekin maallikoille mahdollisuuden tulkita, että päätös on aina voimassa, esimerkiksi kaupunginlakimiehen vastaus 2.7.2021, 862/10.00.02/2021 ja kh:n päätös 23.8.2021 § 199.

Kun vielä yritykset ja kuntalaiset omaksuvat tämän kannan, on selvää, että avoin ja läpinäkyvä maapoliittisten päätösten tekeminen käy erittäin vaikeaksi

Esimerkkinä paremmasta päätöksenteosta on vs maankäyttöinsinööri Liisa Koski Lukkarin päätös 11.2.2022 2/2022 §, jossa mainitaan päätöksen voimassaoloaika. Tällä estetään spekulointi sekä vaikeutetaan korruptiota ja pelaamista myytävien tai vuokrattavien kiinteistöjen osalta.

Matti Seppä

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kiinteistö- ja mittauspalvelut

vt. maankäyttöinsinööri

06.09.2022

31/2022 §

Asiatunnus 31/10.00.02/2022

Teollisuustontin myyminen, 111-32-1-1, Heikkimäentie 2

Päätös Päätetään myydä kiinteistö 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, Khall 25.4.2022 § 71 hinnoittelupäätöksen perusteella. Tämä päätös kumoaa ja korvaa maankäyttöinsinöörin aiemmin tekemän päätöksen 5.8.2022 29/2022 §.

Ostajan nimi

[REDACTED]

Ostajan osoite

[REDACTED]

Tiedot kiinteistöstä

Myytävä kiinteistö

111-32-1-1

Osoite

Heikkimäentie 2

Hinnoittelu

vahvistettu hinta

222 575 €

Khall 25.4.2022 § 71

kauppahinta

222 575 €

Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa tontin myyntipäätöksestä.

Toimivalta

Hallintosäntö 56.1 §

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 kohta 5.6

Sankari-Tiilikainen, Petja
vt. maankäyttöinsinööri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Lähetäjä: MS Ky [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 2. joulukuuta 2022 15.06
Vastaanottaja: 'kirjaamo@heinola.fi'
Aihe: Asiakirjapyyntö, Teollisuustontin myynti, 111-32-1-1,
Heikkimäentie 2

Viranhaltijan päätöksellä 5.8.2022 on päätetty myydä teollisuustontti alennuksella Janus Oy:lle. Oikaisuvaatimukseni johdosta viranhaltija on kumonnut päätöksen ja tehnyt uuden päätöksen 6.9.2022, asiatus 31/10.00.02/2022.

Kauppakirja olisi tullut allekirjoittaa 2 kk:n kuluessa eli viimeistään 7.11.2022.

Pyydän saada kopion allekirjoitetusta kauppakirjasta.

Matti Seppä

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Elinvoimalautakunnan 14.12.2022 § 71 tekemän lainvoimaisen päätöksen mukaisesti:

MYYJÄ Heinolan kaupunki, 1068892-9
Rauhankatu 3, 18100 HEINOLA

OSTAJA xxx
PL 110, 18101 HEINOLA

KAUPAN KOHDE Heinolan kaupungin (111) Syrjälänkankaan kaupunginosassa sijaitseva tontti:

32 1 1
kaupunginosa kortteli tontti

Kiinteistötunnus 111-32-1-1.

Tontin pinta-ala on **44 515 m²** ja osoite **Heikkimäentie 2**.

Tontti sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-1).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **222575** €
(kaksisataakaksikymmentäkaksituhattaviisisataaseitsemänkymmentäviisi euroa).

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Kauppahinnasta maksetaan heti xx € ja loppukauppahinta xxx € maksetaan viimeistään 31.3.2023. Jos kauppahintaa ei makseta kokonaisuudessaan 31.3.2023 mennessä, on myyjällä oikeus purkaa kauppa.

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle, kun hallinta siirtyy ostajalle.

2. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä, eikä niitä koskevia hakemuksia ole laitettu vireille.

3. Osuudet

Kauppaan ei kuulu osuutta yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

4. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kiinteistö myydään rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

5. Rasitukset

Kiinteistö myydään rasituksista vapaana.

6. Maksut kohteesta

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron kauppahinnasta ja lohkomismaksusta sekä lainhuudatuskulut. Samoin ostaja suorittaa kaupasta menevän kaupanvahvistajan maksun.

Ostaja on maksanut tontin lohkomismaksun 1 350,00 €.

7. Kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut myytävään tonttiin ja sen maasto-olosuhteisiin.

Tontilla on aiemmin tehty maaperä- ja kantavuustutkimuksia, jotka ovat kauppakirjan liitteenä. Ostaja vastaa tarkempien maaperätutkimusten tekemisestä ja rakennusten perustamistavan valinnasta.

Tontti luovutetaan ostajalle siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on.

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin kauppakirjan liitteenä oleviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. pp.kk.vvvv päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote
2. pp.kk.vvvv Asemakaavaote
3. 10.6.2014 Maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys
4. 2.8.2018 Rakennusvalvonnan katselmuspöytäkirja 111-2018-289
5. 26.10.2021 Geotekninen arvio
6. 10.6.2014 Maanäytteiden tutkimustulokset
7. 17.10.2017 Kantavuusmittaus
8. 12.5.2020 Kantavuusmittaus
9. 11.11.2021 Täydentävä pohjatutkimus- ja perustamisselvitys (Geo-Ykkönen Oy)
10. 5.10.2022 Kaupunkisuunnittelun tulkinta Vierumäen teollisuuspuiston toteutussuunnitelmista ja esirakentamisesta suhteessa alueen asemakaavaan
11. 18.11.2021 Geotekninen lausunto täytöistä (Ramboll)
12. 20.1.2022 Heikkimäki, Destian työmaapäällikön lausunto

8. Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu ensivaiheessa rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupasta ostajan liiketoimintaa palvelevan noin 3 000 krsm² suuruisen rakennuksen. Ostaja sitoutuu toisessa vaiheessa viiden vuoden kuluessa lainvoimaisesta rakennusluvasta lukien rakentamaan noin 2 000–3 000 krsm²:ä varastotilaa ja tilaa rekkakuljetusta varten huomioiden asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräykset ja hyväksytyt piirustukset siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Ostaja sitoutuu hakemaan rakennuslupaa viivytyksettä omistusoikeuden siirtymisen jälkeen

Myyjä voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 11. mukaan.

9. Tontin rakennettavuus

Ennen rakentamisen aloittamista myytävälle tontille on tehtävä rakentamisen kannalta tarpeellinen pohjatutkimus. Pohjatutkimuksella varmistetaan alueen rakennettavuus maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:n mukaisesti. Edellä mainitun pohjatutkimuksen kustannuksista vastaa ostaja. Kaupunkisuunnittelun mukaan Vierumäen yrityspuiston esirakentamissuunnitelma on korkeustasojen osalta laadittu perustellusti asemakaavan tavoitteiden ja normaalin tarkentuvan suunnitteluketjun mukaisesti. Pohjatutkimustarve on todettu liitteessä 4, 2.8.2018 Rakennusvalvonnan katselmuspöytäkirja 111-2018-289. Heinolan johtava rakennustarkastaja ja ostajan edustaja ovat tehneet katselmuksen tontilla viikolla 45/2022, ja käyneet läpi rakennettavuuskysymyksiä.

10. Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty kohdan 8. mukaisesti muille kuin sille, jonka kaupunki kirjallisesti hakemuksesta on päätöksellään etukäteen hyväksynyt.

11. Sopimussakko

Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt 8. kohdassa sovittua rakentamisvelvoitettaan tai on kohdan 10. vastaisesti luovuttanut tontin, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkona xx €.

Mikäli sakkoa ei suoriteta erikseen määrättävänä erääntymispäivänä, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille korkolain (633/82) 4 §:n mukaisen viivästyskoron erääntymispäivästä maksupäivään.

Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä, mikäli ostaja myy tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta kaupungille tai kaupungin hyväksymälle ostajalle.

12. Johtojen ym. sijoittaminen

Tontinomistaja sallii kaupungin sijoittaa tontille yhdyskuntaa tai tonttia palvelevat tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, siten kuin asiasta sovitaan erikseen tehtävällä rasitesopimuksella tai lain mukaisessa rasitetoimituksessa.

13. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

14. Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Osapuolet ovat tietoisia ympäristönsuojelulain 16 §:n ja 133 §:n mukaisesta maaperän pilaamiskiellosta ja saastuttajan ja kiinteistönomistajan maaperän puhdistamisvelvoitteesta. Tällä kauppakirjalla ei muuteta ympäristönsuojelulainsäädännön mukaisia vastuita ja velvollisuuksia.

Myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

15. Muut

Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, kohtien ”rakentamisvelvoite”, ”vallintarajoitus”, ”sopimussakko”, ”sopimussakon vakuus” ja ”johtojen ym. sijoittaminen” ehdot on myös otettava vastaisiin luovutuskirjoihin.

Tontinomistaja on velvollinen huolehtimaan tontin osalle tulevan kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten laissa on säädetty.

Myyjä antaa ostajalle tarvittavan valtuuden hakea rakennuslupaa kauppakirjan allekirjoittamisen ja hallintaoikeuden siirtymisen välisenä aikana.

Kiinteistöön kohdistuvista maksuista vastaa myyjä hallinnan ja omistusoikeuden siirtymiseen asti ja sen jälkeen ostaja.

Tätä sopimusta koskevat riidat ratkaistaan Päijät-Hämeen kärjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Heinolassa x. päivänä xxxxkuuta 2023

HEINOLAN KAUPUNKI
Elinvoima

maankäyttöinsinööri

Tämän kauppakirjan hyväksyn ja sitoudun sen ehdot tarkoin täyttämään.
Paikka ja aika edellä mainitut

_____ OY

toimitusjohtaja

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tämän kauppakirjan allekirjoittajat myyjän Heinolan kaupungin elinvoimatoimialan puolesta

maankäyttöinsinööri _____ sekä ostajan _____ Oy:n puolesta toimitusjohtaja _____ ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Heinolassa x. päivänä xxxxxxxkuuta 2023

nimi

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja,
tunnus xxxxx

Liiteluettelo

1. pp.kk.vvvv päivätyt lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote
2. pp.kk.vvvv Asemakaavaote
3. 10.6.2014 Maaperätutkimus ja rakennettavuusselvitys
4. 2.8.2018 Rakennusvalvonnan katselmuspöytäkirja 111-2018-289
5. 26.10.2021 Geotekninen arvio
6. 10.6.2014 Maanäytteiden tutkimustulokset
7. 17.10.2017 Kantavuusmittaus
8. 12.5.2020 Kantavuusmittaus
9. 11.11.2021 Täydentävä pohjatutkimus- ja perustamisselvitys (Geo-Ykkönen Oy)
10. 5.10.2022 Kaupunkisuunnittelun tulkinta Vierumäen teollisuuspuiston toteutussuunnitelmista ja esirakentamisesta suhteessa alueen asemakaavaan
11. 18.11.2021 Geotekninen lausunto täytöistä (Ramboll)
12. 20.1.2022 Heikkimäki, Destian työmaapäällikön lausunto

OTE ajantasakaavasta, joka on liitteenä elinvoimalautakunnan päätöksessä 14.12.2022 § 73

Myyjän olisi pitänyt ilmoittaa kauppa kirjassa myös asemakaava määräykset (oheinen lisäys/ms).

LIITE 7 Kauppa kirjassa liite

T-1

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontille saa lisäksi rakentaa myymälä- ja toimistotiloja tai muita niihin verrattavia tiloja. Kerrosala ei saa myymälätilojen osalta ylittää MRL:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikkörajaa. Tontille ei saa sijoittaa päivittäistavara kauppa.

Alue tulee aidata valtatie ja maantien vastaiselta rajalta. Kyseisen aidan ja tontille rakennettavien rakennusten sekä rakenteiden rakennus/toteutus suunnittelussa, sijoittelussa, värikyssä ja julkisivumateriaaleissa on huomioitava asemakaavan selostuksen liitteenä oleva maisenman ja visuaalisen ilmeen yleissuunnitelma. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Rakennuslupa haettaessa tulee pyytää lausuntoa kaupungin maankäyttöosastolta.

Tontille tulee laatia hulevesien johtamis- ja käsittely- ja huoltosuunnitelma käyttäen lähtökohtana asemakaavan selostuksen liitteenä olevaa asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja alueen tasauksen yleissuunnitelmaa sekä koko asemakaava-alueelle laadittua hulevesisuunnitelmaa:

- järjestelmän mitoitus tulee tehdä kulloinkin voimassa olevien suositusten mukaisesti.
- hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää ja niitä tulee viiyyttää tonteilla. Viivytystilaa on osoitettava/rakennettava vähintään 1 m³ per 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.
- rakenteiden tulee tyhjäntä sateen päätyttyä 12 tunnissa.
- maalaiset hulevesirakenteet tulee varustaa ylivuotoputkella ja maanpäällisillä rakenteilla pitää olla tulvareitit
- rakennusten kattovesiä voidaan viiyyttää myös rakentamalla viherkattoa tarvittavan viivytystilavuuden kompensoiva määrä.

Tontilla varastointi tulee suunnitella kokonaisvaltaisesti rakennuslupavaiheessa ja sen tulee sijoittua pääasiallisesti katoksiin tai sisätiloihin teialueille näkyvillä tontinosilla.



Tasot Ajantasa-ase m aava, Kiinteistöt
Mittakaava 1 : 2500
Päivämäärä 05.12.2022 14:01:45
111-32-1-1
50 m

Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot

Varaus

Ennen rakennuspaikan kauppaa tai vuokraamista rakennuspaikka on mahdollista varata.

Varauksessa käytetään jatkuvaa menettelyä, ts. rakennuspaikka varataan sille, joka tekee ensimmäisenä varauksen. Kuitenkin siinä tapauksessa, että samasta rakennuspaikasta tulee saman vuorokauden aikana enemmän kuin yksi varaus, valitaan varaaja arpomalla varaajien kesken.

Varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Asuinrakennuspaikkojen varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä.

Rakennuspaikan varaus on voimassa 6 kk ja sitä voidaan jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla.

Varausmaksu on maksettava 1 kk:n aikana varaamisesta ehdolla, että varaus muutoin raukeaa. Varauksen perumisesta tulee ilmoittaa kiinteistö- ja mittauspalveluun.

Varausajan maksu on puolet vastaavan vuokra-ajan normaalista maanvuokrasta. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tonttia vuokrattaessa.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Mikäli varaus purkautuu varaajan toimesta, ei varausmaksua palauteta.

Varatun rakennuspaikan voi ostaa tai vuokrata.

Kauppa

Rakennuspaikan myynnistä tehdään viranhaltijapäätös.

Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa myyntipäätöksestä.

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Vuokraus

Rakennuspaikan vuokraamisesta tehdään viranhaltijapäätös.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa vuokrauspäätöksestä.

Vuokratun rakennuspaikan kauppa

Vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa.

Mikäli vuokralainen ostaa rakennuspaikan viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen kalenterivuoden vuokra pääomitettuna 5 % tai 6 % mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa kauppahinta sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoite

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut rakennuspaikan rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkona rakennuspaikan myyntihinnan suuruisen summan.

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos vuokramies laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 50 %.

Taksat

Rakennuspaikan varausmaksu on 1/4 rakennuspaikan vuosivuokrasta.

Rakennuspaikan ostaja tai vuokraaja on velvollinen suorittamaan lohkomisesta aiheutuneet kulut voimassa olevan taksan mukaisesti (perushinta 980 € / 1100 €). Taksa: Tekla 17.1.2017.

Valmiiksi rakennetuista vesi- ja viemärijohtoliittymistä peritään taksanmukainen maksu.

Rakennusluvasta peritään taksanmukainen maksu.

Kaupungin strategia (*www-sivuilta 16.1.2022*)

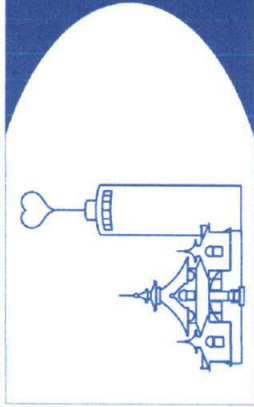
Hyvä kasvaa Heinolassa – strategia 2030	6 sivua, kuvia
Strategiset päämäärät, tavoitteet (ja mittarit) 2021-2030	1 sivu, kuva
Heinola-strategian visualisointi: Hyvä kasvaa Heinolassa	11 sivua, kuvia
Demokratiaohjelma 2019	7 sivua, kuvia
Elinvoimaohjelma 2019	8 sivua, kuvia
Hyvinvointiohjelma 2019	7 sivua, kuvia
Resurssiohjelma 2019	12 sivua, kuvia

Heinolan kaupungin strategiat on tarkoitettu vain valtuutettuja varten.

Yleisölle ei ole julkistettu mitään täsmällisyyttä tavoitteista ja toimintatavoista.

Maapoliittinen ohjelma ei "Kaupungin strategia"-sivustolla.

Oheisena on varsinainen strategialiite päämääristä ja tavoitteista



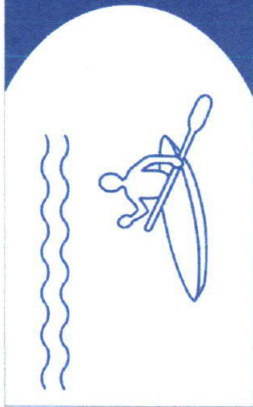
Hyvinvoinnin kasvu

- 2021: Indeksiluku paranee | 2030: Hyvinvointi lisääntyy (hyvinvointi-indeksi)
- 2021: Positiivinen kehitys | 2030: Kasvu tapahtuu kestävästi (kestävän kasvun mittari)



Uudistuva työ ja asuminen

- 2021: Indeksiluku paranee | 2030: Keskustan elinvoima kasvaa (elinvoimaindeksi)
- 2021: Positiivinen | 2030: Nettomuutto kasvaa (nettomuuton määrä)



Toimija keskiössä

- 2021: Kokonaistulos positiivinen | 2030: Heinolan arvostus kasvaa (kyselyt)
- 2021: Arvosana parempi kuin 3/5 | 2030: Päätöksenteko perustuu tietoon (valtuustokysely)
- 2021: Tulos vähint. valtakunnallista keskiarvoa (vrt. Keve) | 2030: Henkilöstö on motivoitunut (henkilöstökysely)



Talouden tasapaino

- 2021: Velkamäärä enint. 7 000 €/asukas | 2030: Velkamäärä vähentyy (velat ja vastuut/käyttötulot)
- 2021: Pienenee, käyttöaste kasvaa | 2030: Tilatehokkuus paranee (m²/asiakas, käyttöaste)
- 2021: Kasvu pienempi kuin indeksi | 2030: Nettomenojen kasvu on hallinnassa (tarvevakioidujen menojen kasvu suhteessa julkisten menojen indeksiin)

Vierumäen yrityspuiston tonttien kampanjahinnoittelu 1.6.-15.7.2022

khall 25.04.2022 § 71
521/10.00.01/2022

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että <ol style="list-style-type: none">1. Vierumäen yrityspuiston tonttien kampanjahinta on 5,00 €/m² ja2. hinta koskee 1.6.-15.7.2022 välisenä aikana tehtyjä varauksia.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 §, Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.6
Valmistelija	elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä puh. 044 769 4141, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Heinolassa on kaupungin kokoon nähden huomattavan vahva bio- ja kiertotalouden toimialaan liittyvä yritysten keskittymä. Tämä toimialakokonaisuus on strategisen tärkeä koko Päijät-Hämeelle ja laajemmin katsoen koko Suomelle. Euroopan Unionin nykyinen ohjelmakausi painottaa vihreää siirtymää ja kestävyysasioita, mikä luo rahoituksellisia mahdollisuuksia tämän toimialakokonaisuuden kehittämiseksi ja uuden liiketoiminnan synnyttämiseksi.</p> <p>LAB-ammattikorkeakoulun ja LUT-yliopiston muodostama LUT-korkeakoulukokonaisuus tuo bio- ja kiertotalousalan tieteellisen tutkimuksen ja innovaatiotoiminnan myös heinolalaisten yritysten ulottuville. Heinolan kaupunki tekee tiivistä hankeyhteistyötä ja kartoittaa uusia rahoitusmahdollisuuksia yritystoiminnan kasvattamiseen ja uusien teollisten investointien saamiseen alueelle.</p> <p>Laaja-alaisen kehittämissyhteistyön tarkoituksena ja tavoitteena on vahvistaa bio- ja kiertotalouden ekosysteemiä, jossa pystytään hyödyntämään sekä uusiutuvia luonnonvaroja että tuotantoprosesseissa syntyviä sivutuotteita ja jätteitä sekä esimerkiksi lämpöä muiden toimijoiden prosesseissa. Tähän tarvitaan yritysten omaa aktiivisuutta, yhteistyön fasilitointia, TKI-resursseja, rahoitusta ja esimerkiksi aktiivista invest in -toimintaa.</p> <p>Bio- ja kiertotalous on Heinolan kaupungille strategisen tärkeä. Siihen sisältyvät niin metsäraaka-ainetta hyödyntävät suuret toimijat kuten Stora Enso Oyj ja Versowood Oy, puurakentamiseen erikoistuneet yritykset kuten Oiva Wood Solutions Oy ja VVR Wood Oy. Stora Enson prosesseista syntyvää lämpöä hyödyntää kaukolämpöyhtiö Loimua. Versowoodin purua käytetään pellettien</p>

valmistamiseen sekä Suomen Kuitulevy Oy:n rakennuslevytuotannon raaka-aineena. Heinolan Sahakoneet Oy valmistaa laitteistoja sahateollisuuden käyttöön, RecTec Engineering Oy suunnittelee ja valmistaa kiertotalouden järjestelmiä ja Viitos-Metalli Oy mm. bioteollisuuden laitteistoja. Kuusakoski Oy on kierrätysliiketoiminnan edelläkävijä. HTM Yhtiöt Oy rakentaa Heinolaan kalankasvattamoita, Pekan Leipä Oy on Suomen suurin luomuruisleivän valmistaja, Ice Age Water Oy vie korkealuokkaista kivennäisvettä maailmanmarkkinoille ja Heinolan Heila on tunnettu lähiruuan myyjä.

Kaupungin myötävaikutuksella on selvitetty raaka-aine- ja sivuvirtoja ja niiden käyttömahdollisuuksia, kuten elintarvikejätteen käyttöä lannoitteiden tuotannossa, tuhkan rakeistamista, lietteiden käyttöä energian tuotannossa, korsimateriaalin käyttöä biotuotetehtaan raaka-aineena ja monia muita mahdollisuuksia. Potentiaalisten bio- ja kiertotaloustoimijoiden toimintaympäristönä Heinola tarjoaa hyviä mahdollisuuksia tulla mukaan paikalliseen ja alueelliseen ekosysteemiin.

Vierumäen yrityspuisto eli ns. Heikkimäen alue on hyvin saavutettavissa ja rakennettavissa. Kokemus on osoittanut, että tontti itsessään on harvoin minkäänlainen kilpailuvaltti, vaan sijoittumisen ratkaisevat usein aivan muut tekijät. Näinä aikoina erityisen tärkeää yrityksille on varmistua siitä, että osaavan työvoiman saatavuus on mahdollista.

Heinolan onkin syytä profiloitua entistä selkeämmin bio- ja kiertotalouskaupungiksi. Tätä on edellä kuvatun hanketoiminnan ja verkostoyhteistyön lisäksi tehty mm. olemalla mukana Lahden ympäristöpääkaupunkihankkeessa, liittymällä mukaan Lahden hiilineutraalin rakentamisen keskuksen toimintaan ja tekemällä Heinolan ilmastotiekarttaa yhdessä mm. yritys-elämän kanssa. Kestävyysasiat on syytä nostaa näkyvästi esiin myös päivitettävässä strategiassa.

Elinvoimatoimiala on käynnistämässä näkyvän kampanjoinnin, jolla Heinolaa asemoidaan vahvana bio- ja kiertotalouden kaupunkina. Tämän avulla tavoitellaan myös erilaisten alan toimijoiden sijoittumista Heinolaan. Liikkeellä olevien yritysten tavoittamiseksi esitetään, että Vierumäen yrityspuiston tonteille määritetään määräaikainen kampanjahinta. Kaupunginhallituksen päättämä nykyhinnoittelu on 9,50 €/m². Kampanjahinnoitteluehdotus on, että myyntihinta on 5,00 €/m² ja kampanjahinta on voimassa 1.6.-15.7. 2022 tehdyille varauksille.

Tiedoksianto

sähköposti talousjohtaja
elinkeinopäällikkö
vs. maankäyttöinsinööri

Vierumäen yrityspuiston yritystonttien hinnoittelu ja luovutusehdot

4203/10.00.02/2019

Päätös teollisuustonttien hinnasta alueen tultua luovutuskuntaan noin 10 M€:n kustannuksin

Khall 11.11.2019 § 241

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Marko Siitari, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Vierumäen yrityspuiston maanrakennustyöt alkavat valmistua ja alue luovutetaan Heinolan kaupungille. Yrityspuiston tonteista on ollut jo kysyntää ja alustavia varauksia on tehty, joten tonteille on määriteltävä hinnat.

Yrityspuiston asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.3.2017 § 8. Alueelle muodostui 5 kpl teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Korttelialueille ei ole laadittu sitovaa tonttijakoja, vaan tontteja on tarkoitus luovuttaa yrittäjille heidän käyttöönsä soveltuvan tarpeen mukaan. Luovutettavasta määräalasta tehdään yrittäjälle varaus tai vuokrauspäätös, jonka jälkeen laaditaan sitova tonttijako, käynnistetään lohkomistyöt ja rekisteröinnin jälkeen tontti on luovutuskelpoinen.

Hintatason määrittelyyn on kerätty hintatietoa naapurikuntien ja kaupunkien yritystonteista, jotka ovat tarkoitettu teollisuusrakentamiseen, sekä huomioitu Heinolan kaupungin yritystonttien hintataso. Hintataso Lahdessa ja eteläisissä ympäristökunnissa on hyvin samankaltainen ollen pääasiassa noin 10 – 16 €/m². Hintataso laskee voimakkaasti siirryttäessä Lahdesta pohjoiseen tai kauemmas mootoritiestä tasolle 3 – 7 €/m². Hintatasoksi Vierumäen yrityspuistolle on näillä perusteilla määriteltä 9,5 €/m².

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.06.2016 § 144 luovutusehdot ja hinnoittelun kaupungin myytävänä oleville yritystonteille. Luovutusehtojen mukaan tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla ja lunastusta tarjotaan vasta kun tontille on rakennettu tarkoituksenmukaisesti. Tontin vuokrasopimuksessa esitetty lunastushinta on voimassa 5 ensimmäistä vuotta sopimuksen solmimisesta ja tämän jälkeen myyntihinta päätetään erikseen.

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla ja vuosivuokra sitotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohjeen 5.6. kohdan mukaan "Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä tai vaihtamisessa noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut ne."

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää Vierumäen yrityspuiston yritystonttien myymisen tai vaihtamisen yleiset perusteet ja hinnoittelun seuraavasti:

- 1) Vierumäen yritystonttien neliöhinnaksi 9,5 €/m².
- 2) Tontin vuokrasopimuksessa esitetty lunastushinta on voimassa 5 ensimmäistä vuotta sopimuksen solmimisesta ja tämän jälkeen myyntihinta päätetään erikseen.
- 3) Tontin vuokra on 5% myyntihinnasta ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- 4) Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla ja lunastusta tarjotaan vasta kun tontille on rakennettu tarkoituksenmukaisesti.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Sähköposti maankäyttö

Koko kaupunkia koskevat yritystonttiasiat päätettiin kaupunginhallituksessa 2016-06-13, kh 144, yritystonttiteutteluutuse

ettuss erue rtspu st uee
t p p tt

Tämän pöytäkirjan ovat sähköisesti allekirjoittaneet

Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet
elvoltk 23.06.2021 § 51
830/00.01.01.01/2021

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Mäkilä, Heikki
Päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää, että rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusohjeisiin tehdään seuraavat muutokset:</p> <ol style="list-style-type: none">1. samasta rakennuspaikasta saman vuorokauden aikana tulleet varaukset arvotaan varaajien kesken2. varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike- ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Pientalorakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen osalta varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä3. varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuokrattaessa4. rakentamisveloitteen määräaika on 3 vuotta kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta5. lisätään rakennuspaikkojen myynti- ja vuokrausohjeisiin maininta, että luovutuksesta tehdään viranhaltijapäätös ja6. muutetaan tekstiin sanan vuokramies tilalle vuokralainen.
Valmistelija	vs. maankäyttöinsinööri Markus Hakalin, puh. 044 797 8523, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan elinvoimalautakunta päättää rakentamattomien kiinteistöjen ja määräalojen varaukseen ja luovuttamiseen liittyvistä ehdoista. Tällä ohjeistuksella täsmennetään niitä käytäntöjä, joilla asiakkaiden kanssa toimitaan. Varsinaiset linjaukset kaupungin omaisuuden luovutukseen tulevat kaupunkistrategiasta, hallintosäännöstä, kaupungin noudattamista maapoliittisista ohjeista sekä kaupungin noudattamista omaisuuden luovuttamisen periaatteista.</p> <p>Rakennuspaikalla tarkoitetaan seuraavassa rakentamiseen varattuja kiinteistöjä (sekä tontteja että tiloja) ja määräaloja.</p> <p>Rakennuspaikkojen varaamisesta saatujen kokemusten ja asiakaspalautteen perusteella on todettu, että on tarvetta täsmentää rakennuspaikkojen varaamis- ja luovutusohjeita.</p>

Täsmennysten johdosta niin viranhaltijoiden kuin asiakkaidenkin ohjeistus selkiytyy.

Tarkennuksia ja muutoksia nykykäytäntöihin ovat:

- Varaajan selvittämiseksi niissä tilanteissa, kun samaan rakennuspaikkaan tulee kaksi tai useampia varaushakemuksia, tehdään saman vuorokauden aikana saapuneiden varausten kesken arvonta ja varaus menee arvonnassa voittajalle.
- Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuokrattaessa.
- Varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä pientalorakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen osalta. Vain teollisuus- liike- ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta tehdään varauksesta viranhaltijapäätös.
- Rakentamisvelvoitteessa olevaa 2 vuoden rakentamisen määräaika pidennetään 3 vuoteen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämä antaa toisaalta rakentajalle pidemmän ajan toteuttaa talon suunnittelu ja rakentaminen ja toisaalta taas vähentää tarvetta tehdä viranhaltijapäätöksiä rakentamisvelvollisuuden jatkamiseksi.
- Ohjeisiin lisätään selvyyden vuoksi maininta jo olemassa olevasta käytännöstä, että rakennuspaikan myynnistä ja vuokrauksesta tehdään viranhaltijapäätös.
- Muutetaan liitteen tekstiin sanan vuokramies tilalle vuokralainen.

Esityslistan liitteenä on Rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot.

Tiedoksianto

kiinteistösihteeri Lehtinen

1.1...3 kpl /vuo si

Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot

Varaus

Ennen rakennuspaikan kauppaa tai vuokraamista rakennuspaikka on mahdollista varata.

Varauksessa käytetään jatkuvaa menettelyä, ts. rakennuspaikka varataan sille, joka tekee ensimmäisenä varauksen. Kuitenkin siinä tapauksessa, että samasta rakennuspaikasta tulee saman vuorokauden aikana enemmän kuin yksi varaus, valitaan varaaja arpomalla varaajien kesken.

Varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Asuinrakennuspaikkojen varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä.

Rakennuspaikan varaus on voimassa 6 kk ja sitä voidaan jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla.

Varausmaksu on maksettava 1 kk:n aikana varaamisesta ehdolla, että varaus muutoin raukeaa. Varauksen perumisesta tulee ilmoittaa kiinteistö- ja mittauspalveluun.

Varausajan maksu on puolet vastaavan vuokra-ajan normaalista maanvuokrasta. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tonttia vuokrattaessa.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Mikäli varaus purkautuu varaajan toimesta, ei varausmaksua palauteta.

Varatun rakennuspaikan voi ostaa tai vuokrata.

Kauppa

Rakennuspaikan myynnistä tehdään viranhaltijapäätös.

Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa myyntipäätöksestä.

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Vuokraus

Rakennuspaikan vuokraamisesta tehdään viranhaltijapäätös.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa vuokrauspäätöksestä.

Vuokratun rakennuspaikan kauppa

Vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa.

Mikäli vuokralainen ostaa rakennuspaikan viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen kalenterivuoden vuokra päämitettuna 5 % tai 6 % mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa kauppahinta sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoite

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut rakennuspaikan rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkona rakennuspaikan myyntihinnan suuruisen summan.

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos vuokramies laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 50 %.

Taksat

Rakennuspaikan varausmaksu on 1/4 rakennuspaikan vuosivuokrasta.

Rakennuspaikan ostaja tai vuokraaja on velvollinen suorittamaan lohkomisesta aiheutuneet kulut voimassa olevan taksan mukaisesti (perushinta 980 € / 1100 €). Taksa: Tekla 17.1.2017.

Valmiiksi rakennetuista vesi- ja viemärijohtoliittymistä peritään taksanmukainen maksu.

Rakennusluvasta peritään taksanmukainen maksu.

Kaupunginhallituksen toimintaohjeen muuttaminen 1.7.2021 lukien

khall 28.06.2021 § 160
658/00.01.01.00/2021

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Kaupunginhallituksen toimintaohje pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteenä olevan Kaupunginhallituksen toimintaohjeen niin, että se tulee voimaan 1.7.2021 ja 2. kumoo kaupunginhallituksen 14.6.2021 § 149 hyväksymän toimintaohjeen.
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.suunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunginhallitus on hyväksynyt päivitetyn toimintaohjeen kokouksessaan 14.6.2021. Ohjeessa on kuitenkin päivityksen yhteydessä poistettu/yliviivattu yksi sana liikaa kohdasta 5.7.
Kumottu ja korjattu	Oikea sanamuoto on: Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet päättää elinvoimalautakunta. Ohje on tarkoituksenmukaista hyväksyä uudestaan korjattuna. Esityslistan liitteenä korjattu Kaupunginhallituksen toimintaohje.
Muutoksenhaku	oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat
Tiedoksianto	sähköposti Yhteiset palvelut -toimialan palvelualuejohtajat toimialat toimialasihteerit viestintä verkkosivut

khall 14.06.2021 § 149

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Uusi 1.7.2021 voimaan tuleva kaupunginhallituksen toimintaohje pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteenä olevan Kaupunginhallituksen toimintaohjeen niin, että se tulee voimaan 1.7.2021 ja 2. kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2020 § 131 hyväksymän toimintaohjeen.
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.suunimi@heinola.fi
Valmistelu	Uusi päivitetty hallintosääntö on tullut voimaan 1.6.2021 alkaen. Hallintosäännön päivittäminen on tehnyt tarpeelliseksi myös kaupunginhallituksen toimintaohjeen päivittämisen, kun osa päätösvallasta on siirretty suoraan hallintosääntöön tai toimintaohje ei vastaa enää kaikilta osin tarkoitustaan. Kaupunginhallituksen toimintaohjeeseen on tehty muutoksia joidenkin päätösvalta-asioiden sekä maksuja koskevien asioiden osalta. Muutettu toimintaohje esityslistan liitteenä.
Muutoksenhaku	oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat
Tiedoksianto	sähköposti Yhteiset palvelut -toimialan palvelualuejohtajat toimialat toimialasihteerit viestintä verkkosivut



Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kaupunginhallitus 14.6.2021/28.6.2021

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste	
1	51 §	Talousarvion käyttösuunnitelma Kaupunginhallituksen talousarvion käyttösuunnitelman palvelualuekohtaista osatehtävää tarkemmalla tasolla hyväksyy palvelualuejohtaja.
		Virkasuhteeseen ottaminen
2	33 §	Toimialajohtaja valitsee yhteisten palveluiden toimialan virkoihin valittavat henkilöt lukuun ottamatta toimiala- ja palvelualuejohtajia.
3	48 §	Asiakirjahallinto Kaupungin asiakirjahallintoa johtaa kaupunginhallituksen erikseen nimeämä viranhaltija.
4	48 §	Arkistonmuodostajat ja rekisterinpitäjät Heinolan kaupunki on yksi arkistonmuodostaja. Rekisterinpitäjinä toimivat lautakunnat ja kaupunginhallitus kukin toimialallaan.
5	56 §	Kaupungin omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen
5.1		Kaupungin rakennusten, huonetilojen sekä huoneistojen (lukuun ottamatta vuokra-asuntoja) vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta päättää <ul style="list-style-type: none">- tekninen lautakunta, jos ko. jakso on yli 5 vuotta,- teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta- ao. toimintayksikön esimies, kun on kyse toimintayksikön käyttöön annettujen tilojen säännöllisestä käyttövuorosta
5.2		Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaiden valinnasta, vuokran suuruuden määrittelystä ja vuokrasopimusten teosta päättää teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja
5.3		Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste
	<ul style="list-style-type: none">- elinvoimalautakunta, jos vuokra-aika on yli 5 vuotta- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta (myös peltoalueiden vuokraaminen maatalouskäyttöön)- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, kun on kyse maa- ja vesialueiden vuokraisuuden siirrosta sekä maanvuokrasopimusten mukaisista luvista- teknisen toimialan kuntatekniikan palvelualuejohtaja, kun on kyse rakennustöiden vuoksi tehtävästä katualueiden ja yleisten alueiden vuokralle annosta
5.5	Kaupungin asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien kiinteistöjen, alueiden, vuokraoikeuksien, rakennusten ja näihin liittyvien laitteiden ja istutusten myymisestä ja vaihtamisesta päättää <ul style="list-style-type: none">- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on enintään 15.000 euroa- elinvoimalautakunta, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 15.000 euroa
5.6	Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta
5.7	Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamishjeet päättää elinvoimalautakunta Kampanja-alue
5.8	Myydyn rakentamattoman kiinteistön tai määräänalan ostajan hyväksymisen edelleen myytessä sekä rakennusvelvoitteen jatkoajan pidentämisen päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri

**Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021**

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste	
5.9		Kivi- ja muiden maa-ainesten myymisestä ja vaihtamisesta omaan käyttöön tarvittavat soravarat turvaten päättää teknisen toimialan toimialan kuntatekniikan palvelualueen johtaja
5.10		Puun myynnistä päättää teknisen toimialan johtaja
5.11		Irtaimen omaisuuden myynnistä ja vuokraamisesta, lukuun ottamatta osakkeita ja osuuksia yrityksistä tai yhteisöistä, päättää <ul style="list-style-type: none">- toimintayksikön esimies, kun omaisuuden arvo on enintään 10.000 €- palvelualuejohtaja, kun omaisuuden arvo on enintään 25.000 €- toimialajohtaja, kun omaisuuden arvo on enintään 50.000 €- lautakunta, kun omaisuuden arvo on enintään 300.000 €- kaupunginhallitus, kun omaisuuden arvo on yli 300.000 €
6	23 § ja 59 §	Maksujen perusteista ja euromääristä Valtuuston hyväksyttyä kaupungin palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleiset perusteet päätösvalta maksujen perusteissa ja euromäärissä määräytyy siten, että lautakunta päättää oman toimialansa maksut, jollei näistä ole säädetty muualla tai annettu toimivaltaa viranhaltijalle.
7	EtuostoL	Etuostolain mukaisen etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen Kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri.

Elinvoimatoimialan toimintaohjeen muutos

elvoltk 26.05.2021 § 33
680/00.01.01.00/2021

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirjan liitteenä on Elinvoimatoimialan toimintaohje 1.7.2021 alkaen.

Esittelijä elinvoimajohtaja Mäkilä, Heikki

Päätösehdotus Elinvoimalautakunta päättää

Uusi voimaan,
vanha kumotaan.

1. hyväksyä liitteenä olevan elinvoimatoimialan toimintaohjeen tulevaksi voimaan 1.7.2021 lukien ja

Onko vanhoja ehtoja
voimassa

2. kumota elinvoimalautakunnan 8.5.2019 hyväksymän elinvoimatoimialan toimintaohjeen uuden ohjeen tullessa voimaan.

Valmistelija elinvoimajohtaja Heikki Mäkilä, puh. 044 769 4141,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu Elinvoimatoimialan toimintaohje 1.6.2019 lukien on hyväksytty elinvoimalautakunnassa 8.5.2019.

Toimintaohjeeseen on tullut organisaatio- ja tehtävänimikemuutoksista johtuvia päivitystarpeita.

Kaupungilla ei ole enää maankäytön palvelualuejohtajaa. Kohdissa, joissa kyseiseen viranhaltijaan viitataan, tarkoitetaan nykyisen organisaation kiinteistö- ja mittauspalveluiden palvelualuejohtajaa, joka on tehtävänimikkeeltään maankäyttöinsinööri.

Vastaavasti aiempi ohje käyttää ilmaisuja ”kaavoitusyksikkö” ja ”kaavoitusyksikön esimies”. Organisatorisesti kaavoitusta hoidetaan kaupunkisuunnittelun palvelualueella, joka päätöksentekohierarkiassamme on palvelualue, ei yksikkö, ja sen esimies on kaupunkisuunnittelupäällikkö.

Nykyisessä toimintaohjeessa mainitaan myös kaavoitusarkkitehdit. Jotta olisi yksikäsitteisen selvää keitä tällä tarkoitetaan, ehdotetaan käytettäväksi ilmaisua ”kaavoittajat”, joka sisältää kaikki kavasuunnittelun pätevyyden omaavat kaupunkisuunnittelun henkilöt eri kaavatasoilla, mukaan lukien kaupunkisuunnittelupäällikkö.

Toimintaohjeen muutokset koskevat ainoastaan taulukossa mainittuja tehtävänimikkeitä.

Esityslistan liitteenä on Elinvoimatoimialan toimintaohje 1.7.2021 alkaen.

Tiedoksianto

sähköposti

kaupunkisuunnittelupäällikkö Poskela

		Tehtävä	Viranhaltijat
1.		HENKILÖSTÖASIAT	
1.1		Muihin virkasuhteisiin kuin toimiala- ja palvelualuejohtajan tehtäviin valitseva viranomaisena. Kun kyse on enintään 6 kk määräaikaisesta virka- tai työsopimussuhteesta	palvelualuejohtaja toimintayksikön esimies
2.		YLEISET HALLINTOASIAT	
2.1		Päätää omaisuuden rikkomisen tai turmelemisen korvaamisesta.	ao. toimintayksikön esimies
2.2		Vahingonkorvauksista päättäminen enintään 15 000 € (alv 0 %) asti tapauksissa, joissa kunta on katsottava korvausvelvolliseksi.	palvelualuejohtaja
2.3		Päätää kohdeavustuksista.	palvelualuejohtaja
2.4		Päätää toimintayksikkökohtaisesta käyttötaloussuunnitelmasta (hallintosääntö §52)	palvelualuejohtajat
3		KADUT JA MUUT YLEISET ALUEET	
3.1	MRL 95 §	Suorittaa katualueen haltuunottoon liittyvät katselmukset haltuun otettavalla alueella.	maankäyttöinsinööri
3.2		Päätää katualueen haltuun ottamiseen liittyvistä asioista, kuten korvausten määräämisestä ja lunastustoimituksen hakemisesta.	maankäyttöinsinööri
4		KAAVOITUS JA LAUSUNNOT LUPA-ASIOIHIN	
4.1	MRL 10 §	Kaavan laatijan pätevyyden arviointi.	kaupunkisuunnittelupäällikkö
4.2	MRL 65 § ja MRA 27 §	Päätää vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavaehdotuksen nähtävälle laittamisesta sekä pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.	kaupunkisuunnittelupäällikkö
4.3	MRL 149 §	Vastaa rakennusten paikan merkitsemisestä asemakaava-alueella.	maanmittausinsinööri
4.4	MRL 62 § ja MRL 64 §	Vastaa kaupungin osalta kaavoitusmenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä (vuorovaikutus valmistelussa ja neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta).	kaavoittajat
4.5	MRL 173 § ja MRA 86 §	Antaa lausunnon, kun kaupunkia kuullaan naapurimaanomistajana poikkeamishakemuksissa.	kaupunkisuunnittelupäällikkö
4.6		Antaa maankäyttöön, kaupunkikehittämiseen, kulttuuriympäristöön sekä kaupunki- tai maisemakuvaan liittyvän asiantuntijalausannon seuraavissa lupa-asioissa: - rakennusluvut - purkuluvat - toimenpideluvat - maisematyöluvat	kaavoittajat

Tehtävä		Viranhaltijat
	- poikkeamispäätökset ja suunnittelutarvepäätökset	

Tehtävä		Viranhaltijat	
4.7	MRL 133 § ja MRA 65 §	Antaa lausunnon, kun kaupunkia kuullaan naapurimaanomistajana seuraavissa lupa-asioissa: - rakennusluvut - purkuluvat - toimenpideluvat - maisematyöluvut	kaavoittajat
4.8	MRL 66 § ja 77 §	Toimii kaupungin edustajana maakuntakaavojen ja yleiskaavojen viranomaisneuvotteluissa.	kaupunkisuunnittelupäällikkö
4.9	MRL 54 b §	Toimii kaavoitusmittauksen valvojana.	maanmittausinsinööri
4.10	MRL 57 §	Hyväksyy asemakaavaa täydentävän korttelisuunnitelman.	kaupunkisuunnittelupäällikkö
5		KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAKI JA -ASETUS, YKSITYISTIELAKI	
5.1		Hyväksyy tonttijaot.	maankäyttöinsinööri
5.2		Määrää kaupungin edustajan kiinteistötoimituksiin.	maankäyttöinsinööri
5.3		Hakee Kiinteistönmuodostuslain (KML) mukaiset kiinteistötoimitukset sekä yksityistie- ja lunastustoimitukset.	maankäyttöinsinööri
5.4	KML 32 ja 33 §	Antaa kiinteistönmuodostamislain mukaiset suostumukset.	maankäyttöinsinööri
5.5		Vastaa kiinteistötoimitusten mahdollisiin lainhuutoihin sekä saantoihin ja luovutuksiin liittyvien oikeuksien kirjauksista.	kiinteistörekisterinhoitaja
5.6		Vastaa kaupungin omistamiin tontteihin ja tiloihin kohdistuvista kiinnitysjärjestelyistä, kuten kiinnityksen hakeminen, muuttaminen ja kuolettaminen.	maankäyttöinsinööri / kiinteistörekisterinhoitaja
5.7	Yks. TL 84 §	Päätää kaupungin varoista myönnettävistä yksityisteiden avustuksista.	maanmittausinsinööri
6		KARTTA- JA MITTAUSAINEISTOT, OSOITEJÄRJESTELMÄ	
6.1		Vastaa osoitenumeroinnista ja osoitejärjestelmän ylläpidosta.	paikkatietoinsinööri
6.2		Päätää kaupungin graafisen ja numeerisen mittaus- ja kartta-aineiston sekä paikkatietojärjestelmän käyttöluvista.	paikkatietoinsinööri
7		LAKI KUNNAN KIINTEISTÖINSINÖÖRISTÄ	
7.1		Määrää kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 2 §:n mukaisen kiinteistöinsinöörin, joka toimii kiinteistörekisterin pitäjänä.	toimialajohtaja

Tehtävä		Viranhaltijat
8		ETUOSTOLAKI
8.1	Päätää etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä	maankäyttöinsinööri

Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet

elvoltk 23.06.2021 § 51
830/00.01.01.01/2021

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Mäkilä, Heikki
Päätösehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää, että rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusohjeisiin tehdään seuraavat muutokset:</p> <ol style="list-style-type: none">1. samasta rakennuspaikasta saman vuorokauden aikana tulleet varaukset arvotaan varaajien kesken2. varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike- ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Pientalorakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen osalta varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä3. varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuokrattaessa4. rakentamisveloitteen määräaika on 3 vuotta kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta5. lisätään rakennuspaikkojen myynti- ja vuokrausohjeisiin maininta, että luovutuksesta tehdään viranhaltijapäätös ja6. muutetaan tekstiin sanan vuokramies tilalle vuokralainen.
Valmistelija	vs. maankäyttöinsinööri Markus Hakalin, puh. 044 797 8523, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaan elinvoimalautakunta päättää rakentamattomien kiinteistöjen ja määräalojen varaukseen ja luovuttamiseen liittyvistä ehdoista. Tällä ohjeistuksella täsmennetään niitä käytäntöjä, joilla asiakkaiden kanssa toimitaan. Varsinaiset linjaukset kaupungin omaisuuden luovutukseen tulevat kaupunkistrategiasta, hallintosäännöstä, kaupungin noudattamista maapoliittisista ohjeista sekä kaupungin noudattamista omaisuuden luovuttamisen periaatteista.</p> <p>Rakennuspaikalla tarkoitetaan seuraavassa rakentamiseen varattuja kiinteistöjä (sekä tontteja että tiloja) ja määräaloja.</p> <p>Rakennuspaikkojen varaamisesta saatujen kokemusten ja asiakaspalautteen perusteella on todettu, että on tarvetta täsmentää rakennuspaikkojen varaamis- ja luovutusohjeita.</p>

Täsmennysten johdosta niin viranhaltijoiden kuin asiakkaidenkin ohjeistus selkiytyy.

Tarkennuksia ja muutoksia nykykäytäntöihin ovat:

- Varaajan selvittämiseksi niissä tilanteissa, kun samaan rakennuspaikkaan tulee kaksi tai useampia varaushakemuksia, tehdään saman vuorokauden aikana saapuneiden varausten kesken arvonta ja varaus menee arvonnassa voittajalle.
- Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai vuokrattaessa.
- Varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä pientalorakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen osalta. Vain teollisuus- liike- ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta tehdään varauksesta viranhaltijapäätös.
- Rakentamisvelvoitteessa olevaa 2 vuoden rakentamisen määräaika pidennetään 3 vuoteen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tämä antaa toisaalta rakentajalle pidemmän ajan toteuttaa talon suunnittelu ja rakentaminen ja toisaalta taas vähentää tarvetta tehdä viranhaltijapäätöksiä rakentamisvelvollisuuden jatkamiseksi.
- Ohjeisiin lisätään selvyyden vuoksi maininta jo olemassa olevasta käytännöstä, että rakennuspaikan myynnistä ja vuokrauksesta tehdään viranhaltijapäätös.
- Muutetaan liitteen tekstiin sanan vuokramies tilalle vuokralainen.

Esityslistan liitteenä on Rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot.

Tiedoksianto

kiinteistösihteeri Lehtinen

Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot

Varaus

Ennen rakennuspaikan kauppaa tai vuokraamista rakennuspaikka on mahdollista varata.

Varauksessa käytetään jatkuvaa menettelyä, ts. rakennuspaikka varataan sille, joka tekee ensimmäisenä varauksen. Kuitenkin siinä tapauksessa, että samasta rakennuspaikasta tulee saman vuorokauden aikana enemmän kuin yksi varaus, valitaan varaaja arpomalla varaajien kesken.

Varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Asuinrakennuspaikkojen varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä.

Rakennuspaikan varaus on voimassa 6 kk ja sitä voidaan jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla.

Varausmaksu on maksettava 1 kk:n aikana varaamisesta ehdolla, että varaus muutoin raukeaa. Varauksen perumisesta tulee ilmoittaa kiinteistö- ja mittauspalveluun.

Varausajan maksu on puolet vastaavan vuokra-ajan normaalista maanvuokrasta. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tonttia vuokrattaessa.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Mikäli varaus purkautuu varaajan toimesta, ei varausmaksua palauteta.

Varatun rakennuspaikan voi ostaa tai vuokrata.

Kauppa

Rakennuspaikan myynnistä tehdään viranhaltijapäätös.

Kauppakirja on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa myyntipäätöksestä.

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Vuokraus

Rakennuspaikan vuokraamisesta tehdään viranhaltijapäätös.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 2 kk:n kuluessa vuokrauspäätöksestä.

Vuokratun rakennuspaikan kauppa

Vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa.

Mikäli vuokralainen ostaa rakennuspaikan viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen kalenterivuoden vuokra päämitettuna 5 % tai 6 % mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa kauppahinta sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoite

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut rakennuspaikan rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkona rakennuspaikan myyntihinnan suuruisen summan.

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos vuokramies laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 50 %.

Taksat

Rakennuspaikan varausmaksu on 1/4 rakennuspaikan vuosivuokrasta.

Rakennuspaikan ostaja tai vuokraaja on velvollinen suorittamaan lohkomisesta aiheutuneet kulut voimassa olevan taksan mukaisesti (perushinta 980 € / 1100 €). Taksa: Tekla 17.1.2017.

Valmiiksi rakennetuista vesi- ja viemärijohtoliittymistä peritään taksanmukainen maksu.

Rakennusluvasta peritään taksanmukainen maksu.

Kaupunginhallituksen toimintaohjeen muuttaminen 1.7.2021 lukien

khall 28.06.2021 § 160
658/00.01.01.00/2021

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Kaupunginhallituksen toimintaohje pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteenä olevan Kaupunginhallituksen toimintaohjeen niin, että se tulee voimaan 1.7.2021 ja 2. kumoo kaupunginhallituksen 14.6.2021 § 149 hyväksymän toimintaohjeen.
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.suunimi@heinola.fi
Valmistelu	Kaupunginhallitus on hyväksynyt päivitetyn toimintaohjeen kokouksessaan 14.6.2021. Ohjeessa on kuitenkin päivityksen yhteydessä poistettu/yliviivattu yksi sana liikaa kohdasta 5.7. Oikea sanamuoto on: Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet päättää elinvoimalautakunta. Ohje on tarkoituksenmukaista hyväksyä uudestaan korjattuna. Esityslistan liitteenä korjattu Kaupunginhallituksen toimintaohje.
Muutoksenhaku	oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat
Tiedoksianto	sähköposti Yhteiset palvelut -toimialan palvelualuejohtajat toimialat toimialasihteerit viestintä verkkosivut

khall 14.06.2021 § 149

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Uusi 1.7.2021 voimaan tuleva kaupunginhallituksen toimintaohje pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä liitteenä olevan Kaupunginhallituksen toimintaohjeen niin, että se tulee voimaan 1.7.2021 ja 2. kumoaa kaupunginhallituksen 15.6.2020 § 131 hyväksymän toimintaohjeen.
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420, etunimi.suunimi@heinola.fi
Valmistelu	Uusi päivitetty hallintosääntö on tullut voimaan 1.6.2021 alkaen. Hallintosäännön päivittäminen on tehnyt tarpeelliseksi myös kaupunginhallituksen toimintaohjeen päivittämisen, kun osa päätösvallasta on siirretty suoraan hallintosääntöön tai toimintaohje ei vastaa enää kaikilta osin tarkoitustaan. Kaupunginhallituksen toimintaohjeeseen on tehty muutoksia joidenkin päätösvalta-asioiden sekä maksuja koskevien asioiden osalta. Muutettu toimintaohje esityslistan liitteenä.
Muutoksenhaku	oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat
Tiedoksianto	sähköposti Yhteiset palvelut -toimialan palvelualuejohtajat toimialat toimialasihteerit viestintä verkkosivut



Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kaupunginhallitus 14.6.2021/28.6.2021

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste	
1	51 §	Talousarvion käyttösuunnitelma Kaupunginhallituksen talousarvion käyttösuunnitelman palvelualuekohtaista osatehtävää tarkemmalla tasolla hyväksyy palvelualuejohtaja.
		Virkasuhteeseen ottaminen
2	33 §	Toimialajohtaja valitsee yhteisten palveluiden toimialan virkoihin valittavat henkilöt lukuun ottamatta toimiala- ja palvelualuejohtajia.
3	48 §	Asiakirjahallinto Kaupungin asiakirjahallintoa johtaa kaupunginhallituksen erikseen nimeämä viranhaltija.
4	48 §	Arkistonmuodostajat ja rekisterinpitäjät Heinolan kaupunki on yksi arkistonmuodostaja. Rekisterinpitäjinä toimivat lautakunnat ja kaupunginhallitus kukin toimialallaan.
5	56 §	Kaupungin omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen
5.1		Kaupungin rakennusten, huonetilojen sekä huoneistojen (lukuun ottamatta vuokra-asuntoja) vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta päättää <ul style="list-style-type: none">- tekninen lautakunta, jos ko. jakso on yli 5 vuotta,- teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta- ao. toimintayksikön esimies, kun on kyse toimintayksikön käyttöön annettujen tilojen säännöllisestä käyttövuorosta
5.2		Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaiden valinnasta, vuokran suuruuden määrittelystä ja vuokrasopimusten teosta päättää teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja
5.3		Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste
	<ul style="list-style-type: none">- elinvoimalautakunta, jos vuokra-aika on yli 5 vuotta- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta (myös peltoalueiden vuokraaminen maatalouskäyttöön)- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, kun on kyse maa- ja vesialueiden vuokraisuuden siirrosta sekä maanvuokrasopimusten mukaisista luvista- teknisen toimialan kuntatekniikan palvelualuejohtaja, kun on kyse rakennustöiden vuoksi tehtävästä katualueiden ja yleisten alueiden vuokralle annosta
5.5 Kaupunginhallituksen perustelu vastauksen antamiseen	Kaupungin asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien kiinteistöjen, alueiden, vuokraoikeuksien, rakennusten ja näihin liittyvien laitteiden ja istutusten myymisestä ja vaihtamisesta päättää - elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on enintään 15.000 euroa - elinvoimalautakunta, mikäli käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 15.000 euroa
5.6	Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta
5.7	Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohteet päättää elinvoimalautakunta
5.8	Myydyn rakentamattoman kiinteistön tai määrään ostajan hyväksymisen edelleen myytessä sekä rakennusvelvoitteen jatkoajan pidentämisen päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri

**Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021**

Kohta	Hallinto- sääntö- peruste	
5.9		Kivi- ja muiden maa-ainesten myymisestä ja vaihtamisesta omaan käyttöön tarvittavat soravarat turvaten päättää teknisen toimialan toimialan kuntatekniikan palvelualueen johtaja
5.10		Puun myynnistä päättää teknisen toimialan johtaja
5.11		Irtaimen omaisuuden myynnistä ja vuokraamisesta, lukuun ottamatta osakkeita ja osuuksia yrityksistä tai yhteisöistä, päättää <ul style="list-style-type: none">- toimintayksikön esimies, kun omaisuuden arvo on enintään 10.000 €- palvelualuejohtaja, kun omaisuuden arvo on enintään 25.000 €- toimialajohtaja, kun omaisuuden arvo on enintään 50.000 €- lautakunta, kun omaisuuden arvo on enintään 300.000 €- kaupunginhallitus, kun omaisuuden arvo on yli 300.000 €
6	23 § ja 59 §	Maksujen perusteista ja euromääristä Valtuuston hyväksyttyä kaupungin palveluista ja muista suoritteista perittävien maksujen yleiset perusteet päätösvalta maksujen perusteissa ja euromäärissä määräytyy siten, että lautakunta päättää oman toimialansa maksut, jollei näistä ole säädetty muualla tai annettu toimivaltaa viranhaltijalle.
7	EtuostoL	Etuostolain mukaisen etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen Kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri.

§ 103 Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehtojen päivittäminen

khal 08.05.2023 § 103

668/10.00.00/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä päivitetyt Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot liitteen mukaisesti.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Voimassa olevissa Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdoissa on havaittu seuraavat päivitystarpeet, jotka asiat nyt päivitetään ao. ehtoihin: <ol style="list-style-type: none">1. Lievennetään rakentamisvelvoitetta. Tonttien kuluttaja-asiakkaiden kysyntä suuntautuu osittain nykyistä pienempiin taloihin ja tämä on myös hiilineutraalisuustavoitteiden (HINKU) toteutumisen kannalta perusteltu kehityskulku. Yrityksillä puolestaan on erilaisia tarpeita esimerkiksi varastointitilan suhteen ja joustavuus on tarpeen. Asuinkerrostalojen ja rivitalojen osalta rakentamisvelvoite pidetään ennallaan. Kaupunginarkkitehdille annetaan oikeus myöntää vähäisiä poikkeamisia.2. Annetaan asioiden järjestelemiselle ja sopimuksen solmimiselle aikaa pääsääntöisesti kolme kuukautta myynti- ja vuokrauspäätöksen lainvoimaistumisen jälkeen. On havaittu, että joissain tilanteissa, mm. lomakausilla, nykyinen kahden kuukauden määräaika on liian tiukka.3. Tarkennetaan, että vuokratun tontin voi ostaa omaksi, jos siitä on vuokrasopimuksessa maininta. Tämä koskee uusia vuokrasopimuksia ja on tarpeen, koska on kohteita, jotka kaupunki tarkoituksellisesti vain vuokraa eikä myyminen tule kysymykseen.
Tiedoksianto	sähköposti kiinteistösihteeri, maankäyttöinsinööri viestintä, verkkosivut

Liitteet

1 Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot 8.5.2023

Tonttien ja muiden rakennuspaikkojen varaus- ja luovutusehdot

Varaus

Ennen rakennuspaikan kauppaa tai vuokraamista rakennuspaikka on mahdollista varata.

Varauksessa käytetään jatkuvaa menettelyä, ts. rakennuspaikka varataan sille, joka tekee ensimmäisenä varauksen. Kuitenkin siinä tapauksessa, että samasta rakennuspaikasta tulee saman vuorokauden aikana enemmän kuin yksi varaus, valitaan varaaja arpomalla varaajien kesken.

Varauksesta tehdään viranhaltijapäätös vain teollisuus, liike ja yleisten rakennusten rakennuspaikkojen osalta. Asuinrakennuspaikkojen varauksesta ei tehdä viranhaltijapäätöstä.

Rakennuspaikan varaus on voimassa 6 kk ja sitä voidaan jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla.

Varausmaksu on maksettava 1 kk:n aikana varaamisesta ehdolla, että varaus muutoin raukeaa. Varauksen perumisesta tulee ilmoittaa kiinteistö- ja mittauspalveluun.

Varausajan maksu on puolet vastaavan vuokra-ajan normaalista maanvuokrasta. Varausmaksua ei hyvitetä kauppahinnassa tai tonttia vuokrattaessa.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle.

Mikäli varaus purkautuu varaajan toimesta, ei varausmaksua palauteta.

Varatun rakennuspaikan voi ostaa tai vuokrata.

Kauppa

Rakennuspaikan myynnistä tehdään viranhaltijapäätös tai toimielimen päätös hallintosäännön ja toimintaohjeen mukaisesti. [minkä toimintaohjeen](#)

Kauppakirja on allekirjoitettava 3 kk:n kuluessa myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta, ellei erityisistä syistä muuta johdu.

Kauppahinta on maksettava ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Vuokraus

Rakennuspaikan vuokraamisesta tehdään viranhaltijapäätös tai toimielimen päätös hallintosäännön ja toimintaohjeen mukaisesti.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 3 kk:n kuluessa vuokrauspäätöksen lainvoimaistumisesta, ellei erityisistä syistä muuta johdu.

Vuokratun rakennuspaikan kauppa

Vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka omakseen vuokrakauden aikana milloin tahansa, jos näiden ehtojen voimassa ollessa laaditussa vuokrasopimuksessa on tämä oikeus vahvistettu.

Mikäli vuokralainen ostaa rakennuspaikan viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, on kauppahinta edellisen kalenterivuoden vuokra pääomitettuna 5 % tai 6 % mukaan. Myöhemmin tehtävässä kaupassa kauppahinta sovitaan erikseen.

Rakentamisvelvoite

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvoitettaan tai on luovuttanut rakennuspaikan rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan sopimussakkona rakennuspaikan myyntihinnan suuruisen summan.

Rakennuspaikalle on rakennettava 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Mahdollistaa tonttikeinottelun

Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 50 % kerrostalo ja rivitalotonteilla, muilla tonteilla 30%.

Kaupunginarkkitehti voi myöntää vähäisen poikkeaman rakentamisvelvoitteesta. Rakennuksen tulee olla asemakaavan määrittelemään käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvaan soveltuva.

Taksat

Rakennuspaikan varausmaksu on 1/4 rakennuspaikan vuosivuokrasta.

Rakennuspaikan ostaja tai vuokraaja on velvollinen suorittamaan lohkomisesta aiheutuneet kulut kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti (perushinta 980 € / 1100 €). Taksa: Tekla 17.1.2017.

Valmiiksi rakennetuista vesi- ja viemärijohtoliittymistä peritään taksanmukainen maksu.



Lähetetty: perjantai 19. toukokuuta 2023 18.05

Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna

Aihe: Kunnallisvalitus, Heinolan kaupunginhallituksen päätös 17.4.2023 § 88

Liitteet: 2023-05-19 Kunnallisvalitus, Yrityspiisto kh 17.4.2023 § 88.pdf; LIITE Valituksenalainen päätös 2023-04-17, Pöytäkirjan ote_ § 88.pdf; LIITTEET Kunnallisvalitus kh 17.4.2023 § 88.pdf; Liite 2 a, 2023-01-16 valitus HMLHAO_Ile, elvo 14.12.2022 § 73.pdf; Liite 2 b, 2023-01-16, Valituksen liitteet.pdf

Hei

Oheisena liitteenä on Pro Heinola ry:n kunnallisvalitus Heinolan kaupunginhallituksen päätöksestä 17.04.2023 § 88.

Kaupunginhallitus on käsitellyt Pro Heinola ry:n kunnallisvalituksena hallinto-oikeuteen lähetetyn elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 tehdyn muutosvaatimuksen oikaisuvaatimuksena hallinto-oikeuden lähetettyä palautettua valituksen Heinolan elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi. Heinolan kaupunginhallitus on ottanut asia päätettäväkseen

Viiittaamme valituksessamme myös elinvoimalautakunnan päätöksestä tekemäämme kunnallisvalitukseen ja sen liitteisiin.

Pro Heinola ry

Matti Seppä

<<...> <<...> <<...> <<...>

<<...>