

Oikaisuvaatimus

Kaupunginhallituksen päätös § 118, 22.05.2023

Vaatimus Päätös on kumottava.
Mikäli asemakaavoituksesta halutaan periä muutakin korvausta kuin kaavoituksen teknisluonteiset kustannukset, on asia palautettava ja valmisteltava maankäyttö- ja rakennuslain sekä Heinolan kaupungissa hyväksytyn maapoliittinen ohjelman mukaisesti.

Perustelut

Kirkon alueen asemakaava on vahvistettu 1978, joten sillä on ikää jo 55 vuotta. On siis arvioitava, onko asemakaavanmuutos pelkästään Heinolan seurakunnan edun mukainen vai voisiko se olla myös Heinolan kaupungin edun mukainen.

Kaupungin etu on, että asukkaat keskittyvät rakennetun keskustan alueelle, sillä uudet kaava-alueet lisäävät jo kalliiksi käyneen yhdyskuntarakenteen kustannuksia. 2000-luvun alussa asukkaita oli noin 370 kaavaneliökilometriä kohden, kun nykyisin niitä on enää noin 320, mutta kustannukset eivät ole laskeneet.

Maapoliittinen toiminta on kasvattanut kaupungin kiinteistä menoja tavalla, joka vähitellen karkoittaa veronmaksajat muihin kuntiin. Tämän takia kaupungin ei tulisi rahastaa niitä kiinteistönomistajia, jotka haluavat rakentaa ja kehittää keskustaa tavalla, joka ei edellytä uuden infrastruktuurin rakentamista.

Uusien kaava-alueiden omistajia sen sijaan on rahastettava kehittämiskorvausten perimisellä.

Päätöksen kumoamista vaadimme seuraavin perustein

1 Kumoaminen

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kysymyksessä on **maankäyttösopimuksen** hyväksyminen.

Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaan osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti, jossa asemakaavan laatimisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten lisäksi voidaan sopia muistakin asemakaavan aiheuttamista asioista, MRL 91 c §.

Kaupunginhallituksen päätöksessä ei ole selvitystä siitä, että kysymyksessä olisi Heinolan kaupungin ja Heinolan seurakunnan välisen, allekirjoitetun sopimuksen hyväksymisestä.

Päätökseen tulee liittää Heinolan seurakunnan päätös sopimuksen hyväksymisestä.

Päätöksen liitteenä on oltava ulkopuolisten arvioitsijoiden lausunto rakennusoikeuden arvosta ja sen muutoksesta asemaakaavan johdosta. Tällaisen arvioin laatiminen nykyisessä markkinatilanteessa on äärimmäisen haasteellista ja edellyttää ainakin kolmen arvioitsijan lausuntoa, koska on ilmeistä, kaupungilla ei ole omaa hinta- ja markkinatietoista viranhaltijaa, jonka arviointikyky perustuisi Heinolan omaan kauppahintatilastoon toteutuneista kiinteistökaupoista sekä kysyntään. Tällaiset seikat ovat aina olleet kaupungin virkamiesten hallinnassa. Miksi ei enää ¹. Kts myös kohta 6.

¹ Juha Sipilän hallitus päätti työllistää kiinteistövälittäjiä ympäri maata. Kuntalain muutokselle on tiettyjä perusteluja, mutta onko oikein, että esimerkiksi rovaniemäläisen auktorisoidun arvioitsijan lausunto voittaa esimerkiksi Naantalissa kaupungingeodeetin lausunnon ja asiantuntemuksen. Heinolassakin on Ruotsalaisen rantapalstojen arvosta olemassa kolme arvioitsijan arviota, edullisin ostajalle on 30 €/m², ja edullisin myyjälle (kaupungille) on 90 €/m². Kuka voi uskoa asiantuntemukseen ja puolueettomuuteen, kun arviointi tehdään tilaustyönä?

2 Uusi valmistelu, kehittämiskorvaus vain maankäyttö Sopimus

Sopimuksessa ei ilmene, millä tavoin on "sovittu kehittämiskorvausta laajemmin kaavoituksen aiheuttamista kustannuksista Heinolan kaupungille" (sopimuksen kohta 3).

Ristiriitaista on, että sopimuksen kohdassa 6 sovitaan että Heinolan seurakunta maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen aiheutuvat kustannukset 52 000 €. Tämä tarkoittaa, että kysymyksessä onkin **MRL 91 c §**:n mukainen kehittämiskorvausasia - ei siis maankäyttö Sopimusasiasta, jonka mukaan maanomistajan on maksettava Heinolan kaupungille asemakaavan uudistamisesta saatavasta maanomistajalle koituvasta arvonnoususta 50 %.

Kummasta siis on kysymys?

Vaaditaanko seurakunnalta kehittämiskorvausta 52 000 euroa kaupungille aiheutuvista lisäntyneistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, vai onko kysymyksessä laajemmasta sopimuksesta, jolla leikataan kaupungille arvonnoususta 50 % eli 52 000 euroa.

Hämmästyttävää, että yhdyskuntarakentamisen kustannukset olisivat yhtä suuret kuin 50 % arvonnoususta.

Kehittämiskorvausasia on Heinolan kaupungin päätös. Se ei ole sopimusasia Heinolan seurakunnan kanssa.

3 Kehittämiskorvauksesta

Kehittämiskorvauksen määrittämiseksi on Heinolan kaupungin ilmoitettava mitkä ovat ne yhdyskuntarakentamisen kustannukset, jotka kaavamuutos aiheuttaa (MRL 91 g §).

Kehittämiskorvauksen laskemisen tulee perustua kaupungin omiin tietokantoihin, joten se ei tarvitse konsulttien lausuntoja.

Ainoastaan maanmittauslaitoksen lausunto on pyydettävä (MRL 91 h).

Pro Heinola ry pitää ilmeisenä, että kaavamuutos ei tule aiheuttamaan yhdyskuntarakentamiselle minkäänlaisia lisäkustannuksia.

Kustannukset, jos sellaisia tulisi, ovat vain johto- ja katuverkoston vuosikymmeniä kestäneen hoidon laiminlyönnin aiheuttamia kustannuksia, jotka kuuluvat kaupungin verotuloilla maksettaviksi. Muita yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ovat koulut, terveydenhoitorakennukset yks investoinnit, jotka tulevat kaupungin kontolle, kun uusia alueita kaavoitetaan tai kaava-alueiden käyttötarkoituksia muutetaan esimerkiksi teollisuudesta asumiseen (messu-alue 2004). Väitä kustannuksia kaavahanke ei aiheuta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on hankittava siis teknisen toimen johtaja Houhion ja rakentamispäällikkö Matteisen laskelmat. Tällaiset laskelmat tulisi olla kaikissa kaavahankkeissa mukana, jotta Heikkimäen kaltaisilta kaupungin omilta asemakaavahankkeilta välttyttäisiin (Heikki Mäkilän hanke). Laskelman laatiminen virkamiestyönä on tarpeellinen myös esimerkiksi Prisma-hankkeen takia.

Rakentajien yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että kuntalaisilla ja päättäjillä sekä rakentajilla on tiedossa, mitä infrastruktuuri ja muu yhdyskuntarakentaminen maksavat. Tällaista asiaa valmisteltiin kuntaliitoksen jälkeen EU-tuella laadituilla raporteilla, jotka silloiset päättäjät pistivät piiloon.

4 Yhdenvertainen kohtelu

Pro Heinola ry on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakentamispäällikkö Ari Matteisen päätöksestä luovuttaa maata elinkeinotoimintaan 50 euron korvauksesta määräämättömäksi ajaksi kansallisen kaupunkipuiston alueella. Kaupunki lienee antanut poikkeamisluvan entisen pesulaton palvelurakennuksen (*kaavamääräys P*) muuttamiseksi elinkeinotoimintaan (*asemakaavamääräyksen tulisi olla AL tai K*), ilman, että arvonnousua tai yhdyskuntarakentamisen (kehittämiskorvaus) kustannuksia perittäisiin kaupungille.

Pro Heinola ry pitää menettelyä törkeänä varsinkin, kun tarkastellaan em. prosessia huomioon ottaen kansallinen kaupunkipuisto, pesulan vuokraus, pesulan myynti, asemakaavan muutos sekä muut asiaan liittyvät ratkaisut.

Onko menettely ollut yhdenvertaista seurakunnan hankkeeseen verrattuna?

Pro Heinola ry kannustaa yrittämään ja tukee yrittäjyyttä, mutta vaadimme tasapuolista kohtelua ja oikeudenmukaisuutta kaikilla päätöksentekotasolla.

5 Maankäyttösopimus

Mikäli kyseessä olisi maankäyttösopimus, voisi kaupunki vaatia arvonnousun leikkausta asuminen tarkoitettujen tonttien arvonnousun perusteella. Myös Y- tontti on laskettava asumisen tarkoitetuksi tontiksi. Kokonaisuutena kaavamuuos aiheuttaa kuitenkin rakennusoikeuden vähentymistä 1350 kerrosneliömetrillä. On epäoikeudenmukaista, että kokonaisrakennusoikeutta pienennetään, mutta korvausta vaaditaan.

Mikä siis on alueen arvonnousu asemakaavan johdosta? Olisiko niin, että arvonnousua on nimenomaan kirkon läheisyyden vaikutuksesta - ei kaupungin toimista.

Mikäli ulkopuolisia arvioitsijoita käytetään, on heiltä vaadittava ostajapotentialiselvitys ja todennäköinen realisointiaika, jonka perusteella arviohinta on diskontattava nykyhetkeen. Vaikka teoreettinen arvonnousu olisi mahdollinen, on uudisrakentaminen epätodennäköistä jopa vuosikymmenien ajan.

6 Maapoliittinen ohjelma

Heinolan maapoliittinen ohjelma on laadittu ja hyväksytty seuraavasti: Kvalt 18.6.2007, Muutettu Kvalt 16.11.2009, Päivitys Kvalt 21.6.2021

Maapoliittiseen ohjelmaan ujutettiin 2009 lausuma (■■■■■ tontti) , että purkukustannukset tai pilaantunut maaperän kunnostus hyvitetään (sopimus s. 18, kohta 7, kappale 3). Asemakaava on muutettu, mutta korvauksia ei ole peritty. Mikäli

toteutuminen siirty vuosikymmenien päähän, kuka huolehtiin korvauksen perinnästä ja mitä peritään ja miten huomiodaan arvonmuutos. Pidämme sopimuksen ehtoa 6 kelvottomana. Mikä ja kuka voisi olla kolmas osapuoli? Mikäli kaupunki haluaisi turvata saatavansa, tulisi johonkin tonttiin/kaikkiin tontteihin kohdistaa 52 000 euron kiinnitys parhaalla etuoikeudella ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaupunginhallituksen päätöksessä ei mainita purkukustannusten hyvityksestä mitään.

Maapoliittisen ohjelman mukaan päättäjille tärkein asian jo ensimmäisestä versiosta 2007 alkaen (s. 19/19 kohta 4) on ollut seuraava:

"Heinolan kaupunki varaa riittävät henkilöstö ja muut resurssit maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjä selvityksiä varten.

Resurssien varaaminen on Heinolan kaupungin tulevaisuuden ja sen suunnitelmallisen kehittämisen varmistamiseksi ehdottoman välttämätöntä."

Nyt kysymyksessä olevassa selvityksessä ei ole laadittu minkäänlaisia laskelmaa yhdyskuntarakentamisen kustannuksista eikä kaavan aiheuttamasta mahdollisesta arvonnoususta tai arvon alentumisesta (seurausta väestökadosta).

Aiemmin em. tehtävistä on vastannut kaupungingeodeetti tai kaupungininsinööri oman toimensa ohella.

Tällä hetkellä tehtävät on hajautettu teknisen toimen pilkkomisen johdosta elinvoimajohtajalle (*Heikki Mäkilälle palkkiovirka ja palkkiotoimiala*), elinvoimajohtajan varahenkilölle (*kulttuurisihteeri Saija Jäppiselle, jotta Parkkonen saisi kaupunginjohtajan viran*), maankäyttöinsinöörille, maanmittausinsinöörille, kiinteistöinsinöörille sekä kaupunginlakimiehelle.

Näillä henkilöillä ei ole edellytyksiä laatia selvityksiä maankäytösopimuksen arvonnousun leikkaamisesta tai kehittämiskorvauksen edellyttämien kustannusten laskemisesta?

Joukkoon on vielä lisättävä rakentamispäällikkö (*rakentamisen kustannustieto*) ja teknisen toimen johtaja (*infrarakentamisen kustannusvaikutus yhdyskuntarakenteen kokonaistalouteen*).

Kaupungin poliittinen apparaatti näyttää olevan sitä mieltä, että sopivia viranhaltijoita (*kavereita?*) ei vielääkään olisi rekrytoitu riittävästi, vaikka asukasluku romahtaa. Työntekijöitä on vuoden 2022 lopussa käytännössä saman verran kuin kuntien yhdistymisen aikana oli, vaikka jo tuolloin olisi pitänyt erityisesti johtavien viranhaltijoiden karsinta aloittaa.

Heinolan maapoliittinen ohjelma on limbo, joka on laadittu kopiaimalla kuntaliiton

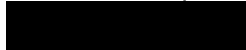
sivustoista tiettyjä oikeusnormeja. Ohjelmalla ei ole pienintäkään merkitystä Heinolan maapolitiikan ohjaamiseksi kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun edistämiseksi. Poliitikot harjoittavat ad hoc maapolitiikkaa, jonka maapoliittinen ohjelma mahdollistaa.

Heinola voisi ottaa esimerkkiä esimerkiksi Helsingistä (*tämä tuotiin esille jo valtuustoaloitteessa vuonna 2011 ja eriävässä mielipiteessä kaupunginhallituksen päätöksestä*).

"Yksityisten omistamien maiden kaavoitus on taas kohdistunut pääosin rakennettuun ympäristöön, jossa kaupungille välittömästi aiheutuvan yhdyskuntarakentamisen investointitarve jää olennaisesti uudisalueita alhaisemmaksi. Tästä syystä maanomistajilta perittyjä korvauksia on voitu pitää naapurikuntia alhaisemmalla, täydennysrakentamiseen paremmin kannustavalla tasolla."

13.6.2023

Pro Heinola ry



Matti Seppä, pj.