

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Valituksenalainen päätös

Heinolan elinvoimalautakunnan päätös
§ 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen
elvoltk 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 viivästyskorkoineen.

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 krsm² 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 krsm² (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 määräaikaa 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 21901/03.04.04.10/2021. 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 16.1.2022

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 hin-
nan.

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 mak-
samista 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 kampanjahin-
noittelun 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 raken-
nusluvan lainvoimaisuuteen, joka voi olla määräämätön aika. Tontille rakennetaan siis vain
3000 kem² yleisten ehtojen edellyttämästä 111287 kem²:stä ilman kaupunginvaltuuston hy-
väksymiä 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 kaup-
pakirjan allekirjoitusta.

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

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

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