

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus

Asia, josta valitetaan

Heinolan kaupungin elinvoimalautakunnan päätös 6.11.2024 § 64

§ 64 Oikaisuvaatimuksen uudelleen käsittely Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen johdosta 14.10.2024, 2075/2024 - Valitus Heinolan kaupunginhallituksen päätöksestä 17.4.2023 § 88 koskien vastausta oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen - Pro Heinola ry
Päätös annettu tiedoksi sähköpostilla 11. marraskuuta 2024

Vaatus Elinvoimalautakunnan päätös 6.11.2024 § 64 on kumottava

Heinolan kaupungin on korvattava Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1500 eurolla.

Perustelemme vaatimustamme lähes 5 vuotta kestäneellä prosessilla ja sinä aikana tehtyjen kaupungin päätösprosessien lukuisilla ”ad hoc” muutoksilla hallintosäännössä, kaupunginhallituksen toimintasäännössä ja omaisuuden varaus- ja luovutusehdoissa.

Perustelut

Elinvoimalautakunnalla ei ole ollut oikeutta tehdä myyntipäätöstä. Päätöksen teko kuului maankäyttöinsinöörille.

Lautakunnalla ei ollut oikeutta toimia valtuuston hyväksymien perusteiden vastaisesti ja muuttaa luovutusehtoja.

Kauppakirjaluonnos, 44.515 m², 222.575 €. Alennus normaalista hinnasta 200.3170 euroa. Kaavan mukainen (e=0,5) ja yleisten luovutusehtojen mukainen rakentamisvelvoite 22.257 m². Ostajalta vaaditaan vain 0,07 %:n rakentamisvelvollisuus.

Elinvoimalautakunnan perusteli päätöstään toimivallalla

Toimivalta: Hallintosääntö 23 § ja 56 §

Hallintosääntö 23 § Lautakuntien tehtävät ja toimivalta

Kukin lautakunta johtaa ja kehittää alastaan toimialaa ja vastaa palvelujen tuloksellisesta järjestämisestä. Lautakunta seuraa ja arvioi palvelujen vaikuttavuutta ja varaa asukkaille ja

käyttäjille mahdollisuuden osallistua palveluiden suunnitteluun ja kehittämiseen
====

Hallintosäntö 56 §

Omaisuuksien luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat
Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Toimivalta hankinta-asioissa (lisätty hankintaohjeesta)

===

Em. päätökset edellyttävät perustelua, joita ei ole olemassa
sekä

kaupunginhallituksen **toimintaohjeen 1.7.2021 kohdilla 5.3 ja 5.7.**

Tämän toimintaohjeen kh kumosi 19.12.2022 § 229 ja uusi toimintaohje tuli voimaan 1.1.2023. Tämä tehtiin mm, koska hallintosäntöön oli siirretty hankintaohjeita.

Toimintaohje 5.3

Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää
- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

Toimintaohje 5.7

Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet päättää elinvoimalautakunta

Elinvoimalautakunnan toiminta perustuu siihen seikkaan, että kaupungin tuli saada määräänemistö Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskukseen 1997 väliaikaseksi ostettujen kirjastotilojen saneeraukseksi. Saneerauksen toteuttaminen edellyttää määräänemistöä päätöksenteossa.

Kampanjahinnoittelun yhteys Heinolan Tietokeskus Oy:n saneeraukseen

Keväällä - kesällä 2022 tuli ilmi, että jotakin on sovittu teknisen toimen johtajan Heikki Mäkilän (eläköityi 1.4.2024), Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen (kirjasto) ja Janus Oy:n välillä (mm Itä-Häme 27.8.2022 liitteenä 6). Heikki Mäkilä oli myös Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen hallituksen jäsen.

Heinolan kirjasto sijaitsee Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen rakennuksessa, josta kaupunki omisti 41,4 % ja Janus Oy 25 %. Kirjastotilojen uudistamiseksi kaupunki halusi saneerata kiinteistön, joten saneeraus koskee kaikkia Heinolan Tietokeskus Oy:n osakkeenomistajia.

Kirjastotalon kuntoarviossa 18.11.2019 saneerauskustannukset ovat määrältään 1.503.000 €, joten Janus Oy:n osuudeksi olisi tullut 375.750 euroa.

Janus Oy on sijoittanut tilinpäätöstietojen mukaan vuosina 2020-2021 ostamiinsa huoneisto-osakkeisiin 248.977 euroa. Osakekannan käypä arvo, toisin kuin mitä Heinolan käyttämät ”omat arvioitsijat” ovat lausuneet, on lähes olematon. Saneerauskustannukset osakkeenomistajan korjausvastikkeina muuttavat liiketilojen osakekannan arvon negatiiviseksi.

Tekninen lautakunta päätti 16.6.2022 § 31 Heikki Mäkilän esityksestä ostaa Janus Oy:n omistamat osakkeet Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksen (kirjastotalo) osakekannasta 220.000 eurolla. Perusteluja kaupalle ei mainita lautakunnan pöytäkirjassa (avointa ja läpinäkyvää?). Osakekannan määrä oli 25 % koko osakannasta (923 m²/3700 m²). Kaupungin omistus oli 41,4 %, joten kauppa Janus Oy:n kanssa oli välttämätön saneerauksen käynnistämiseksi.¹

Janus Oy oli ostanut osakkeet vuosina 2020-2021. Osakekannan arvo yhtiön kirjanpidossa oli yhteensä 248 977 euroa.

Janus Oy:n sijoituksen arvo pääomavastikkeineen olisi ollut noin 751.500 € eli 814 €/m².

Vapailla markkinoilla ostettujen tilojen neliöhinta olisi vain muutamia kymppinä. Tämä ilmenee mm hallinto-oikeuden käsittelyssä olleesta kunnallisvalituksesta, jossa Marjatta ja Eino Kollin säätiön lahjoitti Heinon keskeisimmän rakennuksen katutilat Heinolan kaupungille. Lahjoitus oli säätiölle ainoa keino asukaskadon Heinolassa muuttaa Nordea-pankin käytössä ollut rakennus asuin- liikekiinteistöksi Heinolan kaupungin tullessa maksamaan hoito- ja rahoitusvastikkeet saamastaan lahjasta.²

Pro Heinola ry:n näkemys on, että kaupunki lohkoisi Heikkimäen yritysalueelta 4,451 ha:n suuruisen tontin 111-32-1-1 kirjastotilojen saneerauksen varmistamiseksi.

Tontin muodostamiselle oli tavaton kiire, jotta Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen saneeraus voitaisiin aloittaa.

Asemakaava oli hyväksytty jo 6.3.2017 (voimaan 15.2.2018).

Kampanjahinnoittelu aloitettiin 1.6.2022 1,5 kk:n ajaksi!

Pohjakartta hyväksyttiin 6.6., tonttijako laadittiin 7.6. ja hyväksyttiin 8.6.

¹ Heinolan kaupunki osti 1997 Arsenalilta entiset Merita-pankin tilat kirjastokäyttöön 0,9 M€:lla. Silloinen kjs Pauli Ihamäki oli samaa mieltä teknisen viraston kanssa, että hankinta on vain tilapäinen, koska 3-kerroksinen huoneisto ei ollut sopiva kirjastotoimelle.

TA 1997: Arvioidut tilojen hankinnasta, saneerauksesta ja kalustamisesta johtuvat kokonaiskustannukset ovat n. 10 mmk. Valtionosuutta odotetaan saatavan n. 4,5 mmk.

² Nolla (0) euroa on katutason liiketilojen arvo entisellä Norden pankkikonttorin tiloista, jotka Marjatta ja Eino Kollin säätiö lahjoitti Heinolan kaupungille (kv 1.6.2020 § 121, HMLHAO 16.3.2022 22/0062/2). Tällä varmistettiin K Oy Heinolan Torikatu 8 asuintilojen saneerauksen rahoitus ”leveämmille hartioille”. Hyväntekeväisyyttä lahjoitus ei ollut!

Lohkominen rekisteröitiin vasta kuukauden kuluttua 5.7.2022, jolloin kampanja-aikaa oli jäljellä vielä runsas viikko

Ei ole järjellistä syytä siihen, miksi 4 vuotta tyhjillään olleen yrityspuiston toteuttamiseksi järjestettiin parhaana loma-aikana vain 1,5 kk:n alennusmyyntikampanja.

Ei ole myöskään uskottavaa, että juhannuksen aikana mikään yritys tekisi 222.575 euron tarjouksen 4,451 ha:n tontista, jonka rakennusoikeus on 2,23 ha ja jolle pitäisi rakentaa 50 % rakennusoikeudesta (1,11 ha) kahden vuoden kuluessa.

Lehtimainontaa oli paikallislehdessä vasta 16.6.2022 paikallislehti Itä-Hämeessä, jossa mainostettiin, että tontit muodostetaan asiakkaiden tarpeiden mukaisesti. (LIITE).

Yksi tontti oli jo muodostettu.

Menettelyllä varmistettiin, että Janus Oy:n sp-tarjous 1.6.2022 klo 5:34 oli ensimmäinen ja ainoa tontista 111-32-1-1.

Kampanja hinnoittelu koski koko Heikkimäen yrityspuiston aluetta, jolla lohkotun tontin lisäksi oli luonnoksen mukaan 8 kpl keskimäärin 0,5 ha:n kaavatonttia. Kaikkien tonttien maapohjan hinnaksi asetettiin 5,50 €/m².

Elinvoimalautakunnan päätöksessä mainitaan, että sanomalehtien ilmoituskampanja on ollut 18.-30.6.

Kuinka voi olla mahdollista, että ostajakandidaatti Janus Oy on voinut laittaa varaushakemuksen tontista, jota ei edes ollut rekisteröity ja josta ei ollut vielä julkista mainontaa?

Virkavelvollisuus

Ovatko päättäjät ja viranhaltijat rikkoneet virkavelvollisuuksiaan päättäessään ostaa Janus Oy:n osakekannan noin 200.000 euron ylihinnalla ja päättäessään myydä Janus Oy:lle 4.4515 ha:n teollisuustontin 50,3 %:n alennuksella ilman maanrakennuslain mukaista rakentamisvelvollisuutta, josta taloudellinen hyöty Janus Oy:lle on 200.317 euroa.

Janus Oy:n hyöty kirjaston saneerauksesta on siis n. 0,4 M€.

Elinvoimalautakunta muutti normaaleja myyntiehtoja ilman oikeutusta, sillä kiinteistöjen myyntiehtoja päättää kaupunginhallitus.

Osakekaupan ja tonttikaupan yhdistävä tekijä on 1.4.2024 eläkkeelle jäänyt teknisen toimen johtaja Heikki Mäkilä, jonka käsialaa on Heikkimäen yrityspuiston

kaavoitus ja rakentaminen (Liitteet 6-9) ja joka istui Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen hallituksessa järjestelmässä Janus-kauppaa

Elinvoimalautakunta perustelee päätöstään voimassaolevalla hallintosäännön 56 §:llä ja 26 §:llä (tullut voimaan 1.4.2024).

Kummassakaan §:ssä ei päätöksentekoa siirretä alemmille toimielimille tai viranhaltijoille.

Päätöksenteon tulee perustua normistoon, joka oli voimassa päätöksentekohetkellä. Viranhaltijan myyntipäätös raukesi 5.11.2022. Samalla raukesi myös kaupunginhallituksen kampanjahinnoittelu. Elinvoimalautakunnalla ei ole ollut oikeutta ottaa kiinteistön myyntiä päätettäväkseen 14.12.2022.

Päätöksentekoaikana 14.12.2022 oli voimassa 21.3.2022 hyväksytty hallintosääntö, Uusi hallintosääntö tuli voimaan 1.1.2023 ³

kv 21.3.2022

56 § Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

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

Toimivalta hankinta-asioissa (lisätty hankintaohjeesta)

===

Toimivalta oli siis kaupunginhallituksella, joka oli siirtänyt toimivaltaansa ainoastaan elinvoimatoimialan maankäyttöinsinöörille.

Lautakunta perustelee päätöstään kaupunginhallituksen toimintaohjeen 1.7.2021, kohdilla 5.3 ja 5.7

Tämän toimintaohjeen, kaupunginhallitus oli hyväksynyt 14.6.2021/28.6.2021 § 160 (päätöksessä kumottiin entinen toimintaohje, joka oli hyväksytty 14.6.2021 § 149) ja päätös tuli voimaan 1.7.2021.

Kuntalaisen kannalta Heinolan hallintomenettely on äärimmäisen sekavaa. Sääntömuutokset tehdäänkin ilmeisesti ad hoc-periaatteella kulloinkin esillä olevan asian johdosta (Kirjaston saneeraus ja Janus Oy).

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

Kohta 5.3: Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

===

- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

- ===

Kohta 5.7: Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet päättää elinvoimalautakunta

³ Tämäkin hallintosääntö kumottiin jo kolmen kuukauden kuluttua, kv 20.3.2023 § 11

Elinvoimalautakunta ei ole antanut ohjeita myynnille ja varaamiselle, eikä ohjeilla ole erityistä merkitystä päätöksenteossa (vrt maapoliittinen ohjelma, Heinolan puolesta-ryhmän valitus 19.7.2021).

Toimintaohje kumottiin 19.12.2022 ja uusi toimintaohje tuli voimaan 1.1.2023 alkaen.⁴

Hallintosäännön 5. luvun 22 § ja 56 §:iin perustuen kaupunginhallitus on ottanut itselleen kiinteistöjen myyntiohjeistuksen

(toimintaohjeen kohta 5.5,

”Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen tontinluovutusehdoista (ml. myynti- ja varaamisohjeet, hinnoittelu) päättää kaupunginhallitus.”

Ohjeen kaupunginhallitus lienee ottanut itselleen, jotta Janus Oy:n tarpeet ja kaupungin ad hoc tarve saataisiin tyydytettyä. Elinvoimalautakunta oli kuitenkin ehtinyt tehdä ostopäätöksen ennen toimintaohjeen kumoamista ja uuden toimintaohjeen hyväksymistä

Elinvoimalautakunnalla ei siis ole ollut oikeutta päättää tontin Heikkimäentie 2 myyntiehdoista, eikä Elinvoimalautakunnalla ei ole oikeutta ottaa päätettäväkseen viranhaltijalle määrättyjä tehtäviä.

Hallintosäännön 26 §:n mukaan elinvoimalautakunta ei voi siirtää itselleen maankäyttöinsinöörille määrättyä tehtävää, josta on määräys kaupunginhallituksen toimintaohjeessa.

Osakekannan osto Janus Oy:ltä ja Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksen saneeraus

Kaupunginhallitus oli päättänyt Heikkimäen kampanjahinnoittelusta ajalle 1.6.-15.7.2022.

Myynti on näennäisesti ollut julkisessa myynnissä, mutta päätöksentekoprosessi kertoo, että Janus Oy:stä on haluttu ainoa ostajaehdokas K Oy Heinolan tietokeskuksen saneerauksen takia.

Kampanjan aikana oli tullut vain yksi varaus ja ostotarjous, ja sen oli lähettänyt Janus Oy jo 1.6.2022 aamuvarhain klo 5:34, josta toimivaltainen viranhaltija teki varauspäätöksen ja johdosta myyntipäätöksen 6.9.2022. Myyntipäätös on ollut voimassa enintään 23.11.2022 saakka, jolloin myös hinnoittelupäätös raukesi.

Janus Oy:lle tarjotun tontin 111-32-1-1 osalta on siis palautunut kaupunginhallituksen 11.11.2019 § 241 hinnoittelupäätös 9,50 €/m², joten kauppahinnan tulee olla 422.893,50 euroa.

Elinvoimalautakunta on ylittänyt toimivaltansa,

⁴ Kaupunginhallitus on uusinnut toimintaohjettaan useita kertoja. Toimintaohje kumotaan tai päivitetään, mutta kuntalaisille ei kerrota, mikä muuttuu. Sama asia koskee varaus- ja luovutusehtoja, jotka hyväksyy kaupunginhallitus tai elinvoimalautakunta. Myös hallintosääntö laaditaan siten, että vanha hallintosääntö kumotaan, eikä uudesta hallintosäännöstä ilmene, mikä on muuttunut. Uudessa hallintosäännössä mainitaan aina, että hallintosäännössä on muutoksia vuodesta 2017 alkaen, vaikka vanhat hallintosäännöt on aina kumottu – ei muutettu.

Menettely ei ole hallintolain edellyttää avointa ja läpinäkyvää päätöksentekoa.

Vaikka voimassa oleva hallintosääntö on aina kumottu uuden tieltä, on uuden hallintosääntöjen rubriikeissa on aina mainittu seuraava teksti: 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, 20.3.2023, 18.3.2024, 10.6.2024, Kuntalaiselle on täysin mahdotonta selvittää, mikä on muuttunut.

Vasta 1.9.2023 hyväksytyssä kaupunginhallituksen toimintaohjeessa on lautakunnalle annettu oikeus omaisuuden myyntiin. Omaisuudella tarkoitetaan irtainta omaisuutta. Kiinteän omaisuuden myynti edellyttää aina yksityiskohtaisia ohjeita ja määräyksiä.

Toimintaohje 1.9.2023 alkaen.

Kohta 5.1: *Asianomainen lautakunta päättää omaisuuden myynnistä, kun omaisuuden arvo, tasearvo tai kauppahinta on alle 300 t euroa.*

Toimintaohjeen 1.7.2021 kohdan 5.3. mukaan, jonka lautakunta mainitsee perusteluna päätösvalalleen, maankäyttöinsinööri päättää

”omaisuuden luovuttamisesta yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräraaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta”

Elinvoimalautakunnan olisi tullut perustella päätöstään kumotulla toimintaohjeella. Siitä ei kuitenkaan löydy määräystä myyntipäätöksen tekemisestä (kohdat 5.3. ja 5.7). Toimintaohjeessa määrätään vain myyntiohjeiden päättämisestä. Näitä ohjeita ei ole olemassa.

Pro Heinola ry katsoo, että kaupungin toimet Janus Oy:n kanssa ovat ns. ad hoc toimintaa (aivomäntää, HS 4.12.2024) Janus Oy:n eduksi ja epäonnistuneen Heikkimäen yrityspuiston maanhankinnan, kaavoituksen ja infrarakentamisen verhoilemiseksi, josta vastuu kuuluu johtaville viranhaltijoille ja poliitikoille.

Heikkimäen teollisuusalueen (yrityspuisto) kaavoittaminen aloitettiin 12.5.2014 (kh:n vireillepanopäätös)

Asemakaava hyväksyttiin 6.3.2017. Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys ry:n valitus hylättiin Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa 17.11.2017.

Kunnallistekniikan kustannusarvio oli 7.670.000 euroa (Ramboll Oy 11.4.2018)

Tällä hetkellä alueen tonttimaan infra ja korkokustannukset ovat noin 10 M€ eli noin 47 €/m². Koko kaava-alueen osalta kustannukset ovat noin 20 €/m².

On siis luonnollista, että Heikkimäen yrityspuiston suunnittelusta ja rakentamisesta vastannut teknisen toimen johtaja Heikki Mäkilä on Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskukseen hallituksen jäsenenä pyrkinyt hankkimaan yrityspuistoon edes jonkinlaisen yrityksen ”Heinolan portiksi” (Itä-Häme 20.2.2017)

Kaupunginhallituksen päätös varaus- ja luovutusehdoista noudattaa yleistä menettelyä, joka on ollut myös Heinolassakin käytäntönä ainakin asemakaavalain 145/1931 voimaantulosta 1.1.1932 alkaen. Voisiko siis viranhaltija tai monijäseninen toimielin muuttaa valtuuston päättämää käytäntöä ilman perusteluja.

Kaupunginhallituksen päätöksellä tontit myydään rakentamisveloitteella hintaan 9,50 €/m² ja Janus Oy:n tapauksessa hintaan 5,00 € per neliömetri.

Voisiko siis lautakunta tai viranhaltija vielä alentaa hintaa siten että ostaja ei ole myöskään velvollinen rakentamaan tontille ja että ostaja voi ryhtyä kilpailemaan kaupungin kanssa myymällä ”Heinolan porttia” sijoituskohteiksi ilman rakentamisvelvollisuutta. Ostaja voisi myydä rakentamattomasta

tontistaan 4... 5 tonttia eteenpäin jopa 366.000 eurolla. Kaupunkirajaluonnos mahdollistaa tämän. Tällainen on Heinolan elinvoiman kehittämiseksi erittäin negatiivista ja saattaa viitata epänormaaleihin kauppaehtoihin ja sopimuksiin

Janus Oy on Heinolan kirjastotalon osakas omistamallaan toimisto- ja liiketilaosakkeilla, jotka oikeuttavat hallitsemaan 25 % kiinteistön osakekannasta. Kirjaston saneeraus edellyttää yhtiökokouksen päätöstä, mikä ei ole mahdollista ilman kaupungin omistusosuuden kasvattamista 51 %:iin.

Elinvoimalautakunnalla ei ole mitään julkisia perusteluja sille, että Janus Oy:n tarjous pitäisi hyväksyä toisin kuin mitä kaupunginhallituksen kampanjahinnoittelupäätöksessä on mainittu. Kampanjahinnoittelun myyntiehdot ovat olleet normaalit, mutta elinvoimalautakunta on päättänyt, että Heinolan portin (Itä-Häme 20.2.2017) rakennusoikeudesta Janus Oy:lle myytävästä tontista tarvitsee käyttää vain 3.000 m² tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, joka on 22.257,5 m².⁵

Maankäyttöinsinöörillä ei ole ollut oikeutta päättää kaupan poikkeuksellisista ehdoista, joista maankäyttö ja rakennuslaki (1.1.2025 alueidenkäyttölaki) säätää, että kunnalla on lunastusoikeus, jos tontin rakennusoikeudesta ei ole käytetty vähintään puolta (MRL 97 §).

Mikäli kaupunginhallitus haluaa poiketa normaalista tontin luovutuksesta ja ehdoista, on hinnoittelupäätös ja myyntiehdot päätettävä kaupunginhallituksessa.

Toisin kuin elinvoimalautakunta väittää, ei Janus Oy:lle annettu varauspäätös ole ollut voimassa elinvoimalautakunnan päättäessä kaupasta. Viranhaltijan myyntipäätös 6.9.2022 katkaisi varauksen ja muutti varausajan ostoajaksi, joka sekin päättyi 5.11.2022. Janus Oy olisi tällöin voinut tehdä kiinteistökaupan tavanomukaisin ehdoin.

Heinolan kaupungin perustelu, että rakentamisvelvoitteet perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan, saattavat johtaa kaupungin maapoliittisten tavoitteiden täydelliseen romahtamiseen. Kunnalla on oikeus lunastaa vajaaksi rakennetut tontit (MRL 97.1 §). Mitä kunta voi tehdä, kun yhdelle yritysmaaston tontille annetaan tehokkuusluvaksi vain $e = 0,07$, kun muiden tonttien on käytettävä tehokkuuslukua $e = 0,5$.⁶

On epänormaalia maapolitiikan hoitoa, että kaupunki kaavoittaa yritysmaastoalueen, jota nimitetään "Heinolan portiksi" (Itä-Häme 2017) ja sitten myy 4,4 hehtaarin "Ykkös-tontin" Janus Oy:lle 53 %:n alennuksella ja järjestelyillä, jolla ei ole ollut tarkoitustakaan saada muita tarjoajia.

Samaan aikaan Heinolan kaupunki osti arvottomat Janus Oy:n omistaman 25 %:n osakekannan Kiinteistö Oy Heinolan Tietokeskuksesta 22.000 euron kauppahinnalla. Osakekannan osuus Heinolan kirjaston saneerauksesta olisi ollut vähintään noin 375.750 euroa.

⁵ Heikkimäen yritysmaaston kaavoituksesta ja infran rakentamisesta on ollut vastuussa teknisen toimen johtaja Heikki Mäkilä. Heikki Mäkilä on K Oy Heinolan tietokeskuksen hallituksen jäsen ja keskeinen vaikuttaja Janus Oy:n osakekannan ostamisessa Heinolan kaupungille.

⁶ [kv 24.5.2021 § 21](#)

Saattaa olla mahdollista, että Janus Oy, jonka 2. kerroksen toimistotiloilla ei ole käypää markkina-arvoa, ei olisi halunnut rahoittaa kirjaston saneerausta, koska osakkeiden tasearvo oli yrityksen kirjanpidossa jo 248.977 euroa, eikä jälleenmyyntiarvoa ole olemassa.

Heinolan kaupungin olisi tullut saneerata kirjasto muuhun käyttöön, sillä tilat ovat riittävät kaupungintalossa ja tilojen tarve pienenee joka vuosi.

Heinolan kaupungin päätöksentekojärjestelmä ei ole läpinäkyvä ja avointa. Kuntalaisella on lähes mahdotonta seurata kaupungin normistoa ja sen muutoksia, koska päätöksissä vain kumotaan voimassa olevat normit ja hyväksytään uudet ilman perusteluja. Salaisina seikkoina ovat korruptio tai hyvä veli-järjestelmä.

Julkiset tapahtumat jotka kuvaavat prosessiin etenemistä

1. 2019-08-19 § 168 kaupunginhallitus päätti muuttaa toimintaohjeitaan mm. etuos-toasioiden johdosta. Toimintaohjeissa lausutaan myös seuraavaa:

5.6 Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä tai vaihtamisessa noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut ne

5.7 Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen varaamisperiaatteet päättää elinvoimalautakunta

2. 2019-11-11 § 241 kaupunginhallitus päätti hinnoitella Heikkimäen yrityspuiston tontit. Myyntihinnaksi päätettiin 9,50 €/m². Koko alueen pinta-ala on 45,5446 ha, josta teollisuustonttien alue on 21,1959 ha. Alueen markkinahinta on siis 2.013.610,50 euroa.
Alueen rakennusoikeus on 50 % eli 10,5979 ha

3. 2021-06-28 § 160 kaupunginhallitus päätti uusista toimintaohjeistaan, voimaan 1.7.2021. Toimintaohje 14.6.2021 § 149 kumottiin. Mm ”jos” muutettiin sanaksi ”kun”.

5.6 Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

4. 2022-04-25 § 71 Kaupunginhallitus päätti Heikkimäen yrityspuiston kampanjahinnoittelusta ajalle 1.6.-15.7.2022. Maapohjan myyntihinnaksi päätettiin 5,00 €/m². Lehtimainoksen 9.6.2022 mukaan tontit olivat joustavasti asiakkaiden tarpeiden mukaisia.

”Yrityspuiston tontit muodostetaan joustavasti asiakkaiden tarpeiden mukaan”

5. 2022-05-22 § 94 Kaupunginhallitus uusi hankintaohjeen. Hankintaohje 8.11.2021 § 286 koskee irtaimen omaisuuden hankintaa. Hankintaohjeesta poimittiin hallintosäännön 56 §:ään ”Toimivalta hankinta-asioissa”.
6. 2022-06-01 kampanjahinnoittelu alkoi ja Janus Oy teki välittömästi sähköpostitse 1.6.2022, klo 05:34 varaushakemuksen Heikkimäen yrityspuiston tontista 111-32-1-1. Muita hakemuksia ei tullut .
Kampanja oli sanomalehdissä juhannuksen ajan 18.-30.6.2024 (Elvotk:n ptk s.2). Kampanjalla ei aidosti voitu tavoitella muita yrittäjiä Heikkimäen yrityspuiston alueelle.
7. Kampanjahinnoittelu perustunee kirjastotalon saneeraukseen
2022-06-16 § 31 Tekninen lautakunta päätti ostaa kirjastotalon osakkeet Janus Oy:ltä. Kauppahinta 220.000 euroa. Todellista markkinahintaa ei ole olemassa, sillä saneerauskustannukset (arvio 2019: 1.503.000 €) tekevät omistuksen arvottomaksi vapailla liikehuoneistomarkkinoilla. Janus Oy:n osuus saneerauskustannuksista olisi ollut 25 % eli 375.750 euroa.
8. 2022-07-05, Viranhaltija päätti varauksesta Janus Oy:lle, päätös 11_2022 §, varausaika 1.8.2022-31.1.2023.
Myyntikampanja oli vielä vireillä 15.7.2022 saakka!
Toimivalta:
Hallintosääntö 56.1 §,
*Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat
Kunnan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus valtuuston hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus voi siirtää toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.*
Toimivalta hankinta-asioissa (lisätty hankintaohjeesta)....
Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021, kohta 5.3
*Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallinto-oikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää ...
- elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määrääloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta....*
9. 2022-07-15, Kampanjahinnoitteluaika päättyi (1,5 kk !)
10. 2022-08-05, viranhaltija päätti myydä tontin 111-32-1-1 (Heikkimäentie 2) Janus Oy:lle, kauppahinta 222 575 €.
Julkisessa päätöksessä ei mitään ehtoja. Toimivalta⁷:
Hallintosääntö 56 §
”Omaisuuden luovuttaminen ja vuokraaminen sekä hankinnat

⁷ Valtuusto hyväksyi muutokset hallintosääntöön 21.3.2022 § 8. Valtuuston päätöksessä sanotaan, että edellinen, 4.10.2021 hyväksytty hallintosääntö kumotaan. Mihin kuntalainen voi uskoa?
Kaupunginhallituksen toimintaohjeen kh hyväksyi 28.6.2021 § 160. Samalla kumottiin 14.6.2021 1 149 hyväksytty toimintaohje. Muutoksista ei ole selvitystä. Mihin kuntalainen voi uskoa?

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

Toimivalta hankinta-asioissa (lisätty hankintaohjeesta)

===”

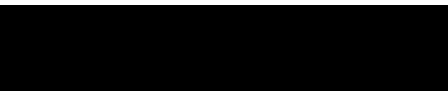
kh:n toimintaohje 5.6.

”Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.

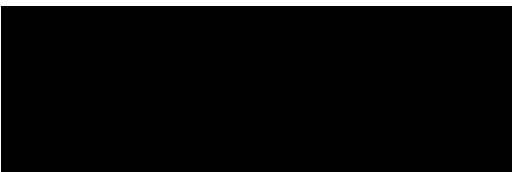
11. 2022-08-12, kuntalaisen oikaisuvaatimus viranhaltijan päätöksestä 5.8.2022 § 29, jossa asiasta oli vain kaksi riviä. Ostajayrityksen nimeä ei mainittu.
12. 2022-09-06 VHP 31/2022 §, uusi päätös. Viranhaltija kumosi edellisen myyntipäätöksensä 5.8.2022 29/2022 §, Uudessa päätöksessä mm maininta, että kauppakirja allekirjoitettava 2 kk kuluessa eli tässä tapauksessa 5.11.2022 mennessä.
13. 2022-11-05 Viranhaltijan päätös kaupan toteuttamisesta määräajassa raukesi. Janus Oy ei tehnyt kiinteistökauppaa. Elinvoimalautakunta otti asian käsittelynsä.
14. 2023-09-01 voimaan tulleen kaupunginhallituksen toimintaohjeen kohdan 5.5. mukaan kaupunginhallitus päättää myynti ja varausehdoista
15. 2024-10-14, 2075/2024 Hallinto-oikeus kumosi ja poisti kaupunginhallituksen päätöksen sekä siirtää asian elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Heinolassa 13.12.2024

Pro Heinola ry



Matti Seppä, pj



Liitteet

1. Heinolan elinvoimalautakunnan päätös 6.11.2024 § 64 liitteineen

LIITE 1.1, Valitus 2023-01-16 HMLHAO:lle, elvo 14.12.2022 § 73

LIITE 1.2, Valitus 2023-05-19, kh § 88

LIITE 1.2, Valitus 2023-05-19, kh § 88

2. Normit, jotka olivat voimassa elinvoimalautakunnan tehdessä myyntipäätöksen ja päättäessään kauppaehdoista 14.12.2022

2.1 LIITE Hallintosääntö ajalla 2022-04-01 – 31-12-2022, päätös kv 21.3.2022 § 8 ja hallintosääntö.pdf

2.2 LIITE KH toimintaohje ajalla 2021-07-01 – 2022-12-31, kh 2021-06-28 § 160.

2.3 LIITE Varaus ja luovutus, 2021-06-23, Elvo § 51, päätös ajalla 2021-06-23 – 2023-05-08

2.4 LIITE ehdot 2023-05-08 varaus- ja luovutus, päivitys, kh § 103

3. Pro Heinolan valitus 16.1.2023 elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 77 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

4. Hallinto-oikeus poisti 6.3.2023 elinvoimalautakunnan päätökseen 14.12.2022 § 77 liitetyn valitusosoituksen, päätös 502/2023.

5. Hallinto-oikeuden päätös 29.5.2023: Heinolan kaupunginhallituksen päätös 17.4.2023-04-17 § 88 Hallinto-oikeus on 6.3.2023 asiassa diaarinumero 119/03.04.04.10/2023 poistanut elinvoimalautakunnan päätökseen liitetyn valitusosoituksen, jättänyt valituksen tutkimatta ja siirtänyt sen Heinolan elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi

6 -9. Paikallislehti Itä-Häme kiinnitti huomiota salailuun

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet

Nimi	Tunnistautuminen	Aika
Eija Launia	Suomi.fi	11.11.2024 15:16:59 UTC+02:00

11.11.2024 + 3 pvää + 30 päivää eli lauantai 14.12.2024



Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Sisällys: - Kansilehti (1 sivu)
- Alkuperäinen dokumentti (7 sivua)

Kansilehden sivu 1/1

elinvoimalautakunta

§ 64

06.11.2024

elinvoimalautakunta

Aika 06.11.2024 klo 17:00 - 18:45**Paikka** Kaupunginhallituksen huone / Teams**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Klo
Läsnä	Tiainen Erika Ainali Jouni Mattila-Nousiainen Kristiina Perintö Saku-Petteri Simpanen Susanna Vastamäki Jari Vesikko Tuomo Kuivalainen Katri	Puheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen asemakaava-arkkitehti	Teams poistui 17:32
Poissa	Hallikas Mikko Saarinen Niina Anttonen Tarja Saarinen Sami-Petteri Lehtimäki Kirsi Kuivalainen Harri Parkkonen Jari		
Muu	Ruuth Jarmo Koski-Lukkari Liisa Launia Eija Auvinen Tero Jäppinen Saija Malin Netta Ruutu Mirja	Kaupunginhallituksen edustaja Esittelijä Pöytäkirjanpitäjä työllisyyskoordinaattori kulttuurisihteer elinkeinopäällikkö maankäyttöinsinööri	Teams poistui 18:33

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

64 - 64

Pöytäkirjan tarkastus**Päätös:** Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tuomo Vesikko ja Jouni Ainali.**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**Pöytäkirja on julkaistu Heinolan kaupungin verkkosivuilla www.heinola.fi viimeistä allekirjoitusta seuraavana päivänä.

(kts. allekirjoitusten yhteenvetosivu >
<https://www.heinola.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslitat-ja-poytakirjat/muutoksenhakuajan-nahtavana-olevat-sahkoisesti-allekirjoitetut-poytakirjat/>

§ 64 Oikaisuvaatimuksen uudelleen käsittely Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksen johdosta 14.10.2024, 2075/2024 - Valitus Heinolan kaupunginhallituksen päätöksestä 17.4.2023 § 88 koskien vastausta oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen - Pro Heinola ry
elvoltk 06.11.2024 § 64
333/10.00.02/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Kokouksessa oli nähtävillä liitteet, jotka ovat pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	elinvoimajohtaja Koski-Lukkari, Liisa
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta päättää hylätä valmistelutekstissä ilmenevin perustein Pro Heinola ry:n tekemään oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1-, Heikkimäentie 2, myyminen.
Toimivalta	Hallintosääntö 23§ ja 56§ mistä lukien ? Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021 lukien 5.3 ja 5.7
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Pro Heinola ry on tehnyt Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen Elinvoimalautakunnan päätöksestä. HHO palautti päätöksen Heinolan kaupungin Elinvoimalautakunnalle käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksena. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan esille, että päätös on kaupunginhallituksen toimintaohjeen vastainen ja päätöksellä rikotaan yhdenvertaisuusperiaatetta. Elinvoimalautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, vaan elinvoimalautakunta on toiminut päätöksenteossa valituksen kohteena olevassa asiassa lainsäädännön ja kunnallisen itsehallinnon puitteissa, ja noudattanut

Heinolan kaupungin silloin voimassa olevaa hallintosääntöä ja kaupungin maapoliittista ohjelmaa ja strategiaa.

Asian taustan kannalta on syytä huomioida, valituksessakin esillenostettu kaupunginhallituksen päättämä alueen kampaajahinnoittelu. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 §71 hinnoitella Vierumäen yrityspuiston tontit kampaajahinnaltaan 5,00 €/m², ja kyseinen hinnoittelu koski 1.6.-15.7.2022 välisenä aikana tehtyjä varauksia. Hinnoittelupäätöksestä ei tehty oikaisuvaatimusta eikä valitettu, ja kyseinen päätös on lainvoimainen päätös, johon myös elinvoimalautakunnan on tarvinut sitoutua päättäessään myymisestä.

Kohteet olivat julkisesti avoimessa myynnissä 1.6.-15.7.2022. Sanomalehtien ilmoituskampanja on ollut 18.-30.6.2022. Kaikki halukkaat ovat voineet osoittaa kiinnostusta asian suhteen. Valittajan väitteet siitä, että kyseinen kampaajahinnoittelu olisi ollut keinotekoinen ja suosisi jotain tai olisi osa hyväveli- järjestämää ovat pakkaansa pitämättömiä.

Janus Oy varasi tontin 111-32-1-1 mainittuna kampanja-aikana. Januksen toimitusjohtajan varausviesti on tallennettu Heinolan kaupungin asiantuntijajärjestelmään. Maankäyttöinsinööri teki 5.7.2022 päätöksen tontin varaamisesta Janukselle 31.1.2023 asti, jona aikana Janus Oy:n tuli sitovasti ilmoittaa tontin vuokraamisesta tai ostamisesta. Varauksesta ei tehty oikaisuvaatimusta eikä valitettu.

Maankäyttöinsinööri teki tämän johdosta 5.8.2022 viranhaltijapäätöksen tontin myymisestä ja oikaisuvaatimuksen johdosta oikaistun päätöksen 6.9.2022, joka myös lainvoimaistui. Päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen maankäyttöinsinööri laati kauppakirjaluonnoksen. Tarkentavissa neuvotteluissa kävi ilmi, että Janus Oy:lla, joka itse myy tuotteita kevytrakenteisten hallien rakentamiseen, oli tarve isolle ulkovarastointialueelle mahdollisesti tällaisia halleja käyttäen eikä niinkään suurelle rakennukselle. Alueen asemakaava kuitenkin mahdollisti 0,5 tehokkuuden. Maankäyttöinsinöörin toimivalta ei riittänyt hankkeen kannalta perusteltuun lopputulokseen pääsemiseksi tarvittavaan poikkeamiseen rakentamisveloitteesta jo kauppakirjan allekirjoituksessa, joten sen johdosta poikkeamisen osalta päätöksen teki asiasta elinvoimalautakunta 14.12.2022 § 73, jolla oli toimivalta päättää asiasta hallintosäännön mukaisesti. Siten Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myymisen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Janus Oy:lle, joka oli silloisten kaupunginhallituksen toimintaohjeen mukaisesti Elinvoimalautakunnan päätettävä asia juuri rakentamisveloitteesta poikkeamisen vuoksi. Valmistelutekstistä ilmenee, että kaupassa poiketaan Heinolan kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesta rakentamisveloitteesta, ja että

rakennuspaikasta esitettyjen raporttien valossa esitetty hanke on realistinen ko. rakennuspaikalle.

Toimivallan ylitystä ei siten tapahtunut, sillä maankäyttöinsinöörin päätösvalta rajoittui kiinteistökauppoihin, joissa on kaupunginhallituksen tekemä hinnoittelupäätös pohjana, ja jotka sen lisäksi noudattavat tavanomaisten tapausten käsittelyyn laadittua yleisohjeistusta. Janus Oy:n tekemä kaupunginhallituksen 25.4.2022 tekemään lainvoimaiseen hinnoittelupäätökseen perustuva varaus oli edelleen voimassa ja asian käsittelyä jatkettiin elinvoimalautakunnassa

Jos Janus Oy:n varaus tontin vuokraamisesta tai ostamisesta kumoutuisi siten, että itse myymistä ei ole voitu saattaa loppuun varauspäätöksessä tuodussa aikataulussa, olisi tämä kohtuutonta yritykselle. Erityisesti tässä tapauksessa olisi näin, johtuen sen kaltaisista seikoista, joihin Janus Oy ei ole itse voinut vaikuttaa kaupungin päätöksentekoprosessissa. Tämä olisi myös ristiriidassa hallinnossa noudatettavan luottamuksensuojan periaatteen kanssa. Kaupunki on tehnyt lainvoimaisen varauspäätöksen ja siihen kytkeytyvä tontin myyntipäätös on viivästynyt osaltaan asiassa käytyjen neuvottelujen takia, mutta erityisesti siitä syystä, että ko. kauppaan on kohdistettu oikaisuvaatimuksia ja kunnallisvalituksia.

Yksityisen tahon eli tässä tapauksessa yrityksen tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen, ja sen tekemien päätösten pysyvyyteen. Janus Oy:n näkökulmasta katsottuna luottamuksensuojaperiaate tarkoittaa, että heidän tulee luottaa viranomaisen toiminnan lainmukaisuuteen ja että tehdyt päätökset ovat pysyviä sekä päätökset noudattavat viranomaisen ohjeistusta ja kaupunki toimii asiassa päätöksen varauksesta myyntiin johdonmukaisesti eikä lainmukaisia päätöksiä muuteta takautuvasti. Ylipäätään, sopimuksen raukeaminen muodostuisi myös kohtuuttomaksi seuraukseksi yrityksen kannalta

Tässä halutaan myös todeta, että 8.12.2022 maankäyttöinsinööri oli sähköpostilla vastannut oikaisuvaatimuksen tekijän tietopyynnön ja myöhemmän kysymyksen siitä, onko kauppakirja maankäyttöinsinöörin päätöksen jälkeen allekirjoitettu, että sitä ei ole allekirjoitettu, vaan asia on menossa seuraavalla viikolla lautakuntaan.

Oikaisuvaatimuksen osalta, on syytä korostaa, että tapauksessa 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 kauppakirjaa ole allekirjoitettu ennen lautakunnan päätöksen lainvoimaistumista, eikä kaupan voida katsoa rauenneen.

Kunnat käyttävät usein tontinluovutusehdoissaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuvia rakentamisvelvoitteita. Nämä velvoitteet eivät ole lakiperusteisia, vaan perustuvat tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja siksi luottamushenkilötoimielin voi niistä päättää. Heinolassa päättäminen kuului 2022 Elinvoimalautakunnalle. Vuonna 2023 päätösvalta kuuluu uuden toimintaohjeen mukaan kaupunginhallitukselle.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohje oli muuttunut 1.1.2023 siten, että aiemmin Elinvoimalautakunnalle kuuluneet tontinmyyntiehdot kuuluivat vuonna 2023 kaupunginhallituksen päätettäväksi, siksi oikaisuvaatimukseen vastasi silloin kaupunginhallitus. Tästä päätöksestä jatkovalitettiin Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kuitenkin palautti asian oikaisuvaatimuksen käsittelyyn Elinvoimalautakunnalle sillä perusteella, että Kuntalain mukaan oikaisuvaatimuksen vastaus olisi pitänyt tulla siltä toimielimeltä, joka alun perin päätti asiasta.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Pro Heinola ry
elinvoimalautakunta,
elinvoimajohtaja
maankäyttöinsinööri,
kiinteistösihteeri

Liitteet

- 1 Julkaistava - Oikaisuvaatimus Heinolan elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73, Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen - Pro Heinola ry
- 2 Julkaistava - Liite, Valitus Heinolan kaupunginhallituksen päätöksestä 17.4.2023 § 88 koskien vastausta oikaisuvaatimukseen elinvoimalautakunnan päätöksestä 14.12.2022 § 73 Tontin 111-32-1-1, Heikkimäentie 2, myyminen - Pro Heinola ry - Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 29.5.2023
- 3 Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 14.10.2024, 20752024 - Valitus Heinolan kaupunginhallituksen

Sähköisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta otteen oikeaksi todistaa allekirjoittaja

Eija Launia
toimialasihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksianto asianosaiselle

11.11.2024

sähköpostitse

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 64**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://asiointi.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

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa (1455/2015) säädetään. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, eli hyväksyy valittajan vaatimukset.

Lisätietoa oikeudenkäyntimaksuista hallinto-oikeudessa:

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

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.



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 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 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.

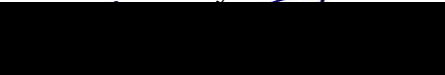
Työntekijöiden verotuloja ei tule huomioida, koska 90 % Vierumäen työntekijöistä asuu ympäristökunnissa tai ovat jo töissä Heinolassa.

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 21901/03.04.04.04.10/2021. 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 lumentta 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 elinvoimajajohtaja Heikki Mäkilä, joka nykyisin on siirretty hankejohtajaksi.

14.10.2024

Dnro 1007/03.04.04.04.10/2023



Asia Kunnallisasiaa koskeva valitus

Valittaja Pro Heinola ry, Heinola

Päätös, josta valitetaan

Heinolan kaupunginhallituksen päätös 17.4.2023 § 88

Asian aiempi käsittely

Heinolan elinvoimalautakunta on 14.12.2022 (§ 73) päättänyt hyväksyä tontin 111-32-1-1 myymisen Janus Oy:lle päätöksestään ilmenevillä kauppaehdoilla.

Pro Heinola ry on valittanut elinvoimalautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus on 6.3.2023 asiassa diaarinumero 119/03.04.04.04.10/2023 poistanut elinvoimalautakunnan päätökseen liitetyn valitusosoituksen, jättänyt valituksen tutkimatta ja siirtänyt sen Heinolan elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi sekä hylännyt *Pro Heinola ry:n* oikeudenkäyntikuluvaatimuksen.

Kaupunginhallituksen valituksenalainen päätös

Kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä valmistelutekstistä ilmenevän vastauksen *Pro Heinola ry:n* tekemään oikaisuvaatimukseen. Kaupunginhallituksen on vastauksessaan katsottava ilmaisseen, että oikaisuvaatimus hylätään.

Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella, että kaupunginhallituksen toimintaohje on muuttunut 1.1.2023 siten, että edeltävänä vuonna elinvoimalautakunnan päätettäväksi kuuluneet tontin myyntiehdot kuuluvat nyt kaupunginhallituksen päätettäväksi. Tästä syystä oikaisuvaatimus elinvoimalautakunnan päätöksestä tulee kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Pro Heinola ry on vaatinut, että elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen päätökset kumotaan ja Heinolan kaupunki määrätään korvaamaan Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 1 500 euroa laillisine viivästyskorkeineen.

Vaatimusten perusteina on esitetty muun ohella seuraavaa:

Hallinto-oikeuden päätöksen perusteella vastauksen oikaisuvaatimukseen olisi tullut antaa elinvoimalautakunta, jonka päätöstä oikaisuvaatimus koskee. Kaupunginhallitus ei ole perustellut, miksi sillä olisi oikeus ottaa alemman toimielimen päätös käsiteltäväkseen. Oikaisuvaatimus olisi joka tapauksessa tullut ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viimeistään hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta lasketun muutoksenhakuajan kuluessa. On epäselvää, onko Pro Heinola ry:n oikaisuvaatimus hylätty, hylätty osittain vai hyväksytty.

Lausunnot ja selitykset

Kaupunginhallitus on lausunnossa vaatinut valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen hylkäämistä.

Pro Heinola ry on antanut selityksen ja ilmoittanut oikeudenkäyntikulujensa määräksi yhteensä 1 800 euroa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu ja perustelut

Hallinto-oikeus kumoaa ja poistaa kaupunginhallituksen päätöksen sekä siirtää asian elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksena käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus velvoittaa Heinolan kaupungin korvaamaan Pro Heinola ry:n oikeudenkäyntikulut 300 eurolla korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut tämän päätöksen antopäivästä. Vaatimus hylätään enemmälti.

Perustelut

Kaupunginhallituksen päätöksen laillisuus

Kuntalain 134 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle. Kun oikaisuvaatimuksen käsittelevästä viranomaisesta on tällä tavoin säädetty laissa, toimivaltakysymyksen arvioinnissa ei ole merkitystä sillä, minkä toimielimen toimivaltaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta asiasta päättäminen on oikaisuvaatimuksen ratkaisuhetkellä voimassa olleiden kaupungin johtosääntöjen mukaan kuulunut. Kun asiaa ei ollut otettu kuntalain 92 §:n 1 ja 4 momentissa säädettyssä järjestyksessä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, kaupunginhallitus ei ole ollut toimivaltainen ratkaisemaan elinvoimalautakunnan päätöksestä tehtyä oikaisuvaatimusta.

Kaupunginhallituksen päätös on siten kumottava ja poistettava ja asia on siirrettävä elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksen tutkimiseksi. Asian näin päättyessä muista valituksessa esitetyistä perusteista ei ole tarpeen lausua.

Oikeudenkäyntikulut

Asian lopputulos huomioon ottaen olisi kohtuutonta, jos Pro Heinola ry joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaan vahinkonaan. Hallinto-oikeus on asian laatuun ja laajuuteen nähden arvioinut kohtuulliseksi korvaukseksi oikeudenkäyntikuluista päätöslauselmasta ilmenevän määrän.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 1 momentti ja 95 § 1 ja 2 momentti

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Esittelijä Vilma Lehmonen

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Jussi-Pekka Lajunen, Marianne Kivistö ja Liisamaija Kangas.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Pro Heinola ry kirjeitse
Jäljennös	Heinolan kaupunginhallitus, jonka on kuntalain 142 §:n mukaisesti ilmoitettava päätöksestä sähköpostitse Heinolan elinvoimalautakunta sähköpostitse
Oikeudenkäyntimaksu	maksutta

vl

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/>

Tämän ohjeen toimivalta päättyi 31.12.2022

§ 160 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. kumooa 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

Liitteet

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021lukien_28062021 kh korjattu

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021

5 160 Kaupunginhallituksen toimintaohjeen muuttaminen 1.7.2021 lukien
khal 28.06.2021 & 160
658/00.01.01.00/2021

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 palvelualuejohtaja.
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">- <i>tekninen lautakunta</i>, jos ko. jakso on yli 5 vuotta,- <i>teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja</i>, jos vuokra-aika on enintään 5 vuotta- <i>ao. toimintayksikön esimies</i>, kun on kyse toimintayksikön käyttöön annettujen tilojen säännöllisestä käyttövuorosta
5.2		Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaiden valinnasta, vuokran suuruuden määrittelystä ja vuokrasopimusten teosta päättää <i>teknisen toimialan tilakeskus -palvelualueen johtaja</i>
5.3		Maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja hallintaoikeuden luovuttamisesta mukaan lukien rasitesopimukset päättää

missä kohta 5.4 ?

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 omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti, kun on kyse rakentamattomista kiinteistöistä tai määräaloista ja kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta.</i>- <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>, kun on kyse maa- ja vesialueiden vuokraoikeuden 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		<i>Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisestä ja vaihtamisesta päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri omaisuuden luovuttamisen yleisten perusteiden mukaisesti kun kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen hinnoittelusta</i>
5.7		Rakennuspaikoiksi tarkoitettujen kiinteistöjen tai määräalojen myynti- ja varaamisohjeet päättää <i>elinvoimalautakunta</i>
5.8		Myydyn rakentamattoman kiinteistön tai määräalan ostajan hyväksymisen edelleen myytäessä sekä rakennusvelvoitteen jatkoajan pidentämisen päättää <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i>

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 <i>teknisen toimialan kuntatekniikan palvelualueen johtaja</i>
5.10		Puun myynnistä päättää <i>teknisen toimialan johtaja</i>
5.11		Irtaimen omaisuuden myynnistä ja vuokraamisesta, lukuun ottamatta osakkeita ja osuuksia yrityksistä tai yhteisöistä, päättää <ul style="list-style-type: none">- <i>toimintayksikön esimies</i>, kun omaisuuden arvo on enintään 10.000 €- <i>palvelualuejohtaja</i>, kun omaisuuden arvo on enintään 25.000 €- <i>toimialajohtaja</i>, kun omaisuuden arvo on enintään 50.000 €- <i>lautakunta</i>, kun omaisuuden arvo on enintään 300.000 €- <i>kaupunginhallitus</i>, 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 <i>elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri</i> .

§ 160 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/yliiviivattu 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

Liitteet

Kaupunginhallituksen toimintaohje 1.7.2021lukien_28062021 kh korjattu

Varaamisohjeet 23.6.2021 - 8.5.2023

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.

TONTTIEN JA MUIDEN RAKENNUSPAIKKOJEN VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT

Khall 8.5.2023 § 103 ja 5.6.2023 § 129

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 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 tai toimintaohjeen mukaisesti.

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 tai 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 vuokratuuden 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 pääomittuna 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 sopimus-sakkona rakennuspaikan myyntihinnan suuruisen summan.

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

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

Rakennuspakan varausmaksu on ¼ 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.

Rakennusluvista peritään taksanmukainen maksu.

Lisätietoja antavat:

HEINOLAN KAUPUNKI

Kiinteistö- ja mittauspalvelut

Hanna Uimonen, puh. 044 797 5736 tai hanna.uimonen@heinola.fi

Saija Torniainen, puh. 044 735 0011 tai saija.torniainen@heinola.fi

6. Paikallislehti Itä-Häme kiinnitti huomiota salailuun

päällystetyt tiet ja valaistus. Kuvassa alueen maansiirtotyöt käynnissä helmikuussa 2019.

I-H 27.8.2022

Vierumäen yrityspuistoon ensimmäinen toimija

Ensimmäisen tontin on ostanut Heinolassa toimiva, halleja suunnitteleva ja valmistava Janus oy.

Sari Asikainen

Heinolan kaupunki on myynyt ensimmäisen teollisuustontin Vierumäen yrityspuistosta.

Ostaja on jo nyt Heinolassa toimiva Janus oy, joka suunnittelee, valmistaa ja varustaa halleja koko Suomen alueella. Yritys on toiminut vuodesta 1992 lähtien.

Yrityspuiston tontit muodostetaan tonttien ostajien tarpeiden mukaisesti. Januksen ostama teollisuustontti käsittääkin koko yrityspuiston korttelin numero I. Noin 4,45 hehtaarin kokoisen tontin kauppahinta on 222 575 euroa.

Yrityspuiston tonttien hinnaksi on määritelty 9,5 euroa neliöltä.

Kaupunginhallitus kuitenkin hyväksyi huhtikuussa tonteille alemman kampanjahinnan ajalle 1.6.2022–15.7.2022. Janus varasi tontin alennuskampanjan aikana

5. heinäkuuta.

Kampanjan aikana tehdyille varauksille määriteltiin tonttien hinnaksi 5 euroa neliöltä. Tonttia ei siis tarvinnut ostaa tai vuokrata kampanjan aikana, vaan alempaan hintaan riitti, että tontin osto tai vuokraus tehdään tontista tehdyn varauksen voimassaoloaikana.

Yrityspuisto muodostuu yhteensä viidestä korttelista, joista nyt myydyin korttelin lisäksi korttelit 3 ja 4 ovat valmiita ja rakennettavissa. Tonteilla on valmis kunnallistekniikka, päällystetyt tiet ja valaistus. Yrityspuiston tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla ja lunastusta tarjotaan vasta, kun tontille on rakennettu tarkoituksenmukaisesti. Tontin vuokra on 5 prosenttia myyntihinnasta.

Tontin myyntipäätös on tehty vt. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksenä perjantaina 5. elokuuta.

Itä-Häme pyysi salaamatonta päätösasiakirjaa kaupungilta ensimmäisen kerran maanantaina 15. elokuuta. Se toimitettiin lopulta toimitukselle vasta keskiviikkona 24. elokuuta kolmannen pyynnön jälkeen.

7. LIITE, Itä-Hämeessä 9.6.2022 julkaistu yrityspuiston markkinointi-ilmoitus - mukaan luettuna Janus Oy:n 1.6.2022 klo 5:23 varaama tonttia 111-32-1-. Asemakaavan mukaan alueen rakennusoikeus on 102.979 kem², johon sisältyy tontti 111-32-1-1, rakennusoikeudeltaan 22.257 kem²

Vierumäen Yrityspuisto

Heinolassa E75-moottoritien varrella.

Yrityspuisto tarjoaa yli 100 000 kerrosneliötä tilaa rakentaa toimitiloja teollisuudelle, myymälöille ja vaikkapa logistiikkapalveluille. Alue on valmiiksi kaavoitettu ja tonteilla on valmis kunnallistekniikka, päällystetyt tiet ja valaistus.

Alueen sijainti on vertaansa vailla, yrityspuisto sijaitsee E75-moottoritien liittymässä Lahden ja Heinolan puolivälissä.

Etäisyys moottoritietä pääkaupunkiseudulle on vain 120 kilometriä. Puolet Suomen elinkeinoelämästä ja 3 miljoonaa ihmistä asuu 150 km säteellä Vierumäestä.

Vierumäen Yrityspuiston tontteja myydään kampanjahinnalla **5 €/m²** (norm. 9,5 €) **15.7.2022 asti**. Kampanjahinta on voimassa 1.6.–15.7.22 tehdyille varauksille.

Yrityspuiston tontit muodostetaan joustavasti asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

**TONTIT NYT 5 €/M²
KAMPANJAHINNOIN**

PIENI KAUPUNKI,
ISO MAHDOLLISUUS

OTA YHTEYTTÄ:
Elinvoimajohtaja Liisa Koski-Lukkari
p. 044 797 6230, liisa.koski-lukkari@heinola.fi
businessheinola.fi

Kuva 2 Itä-Häme 9.6.2022

8. LIITE

Lähetäjä: Kirjaamo, Heinolan kaupunki
Aihe: VL: Heikkimäen tontin T- 1 varaus

Lähetäjä: [REDACTED]
Lähetetty: keskiviikko 1. kesäkuuta 2022 5:34
Vastaanottaja: Sankari-Tiilikainen, Petja <Petja.Sankari-Tiilikainen@heinola.fi>
Kopio: Kuivalainen, Harri <Harri.Kuivalainen@heinola.fi>; [REDACTED]

Aihe: VL: Heikkimäen tontin T- 1 varaus

Kaupunki tai sen viranomaiset ovat ilmoittaneet Janukselle, että* Huomennä 1.6. julkistetaan kampanja* Janus ilmoitti 1.6.2022 klo 5:34, että yhtiö haluaa tontin

Viitaten Heinolan kaupungin hinta-kampanija 1.6.22

Varaamme Heikkimäen yritystontin kartalla nro 1 pinta-ala n 44 515 m², hinta alustavalla neliömäärällä 222 575,- €

Terveisin

JANUS OY

Henry Eloranta
toimitusjohtaja

Kuva 3 Janus Oy:n varausilmoitus tontista 111-32-1-1

9. LIITE Heinolan porttia kaupunki mainosti 20.2.2017 (teknisentoimen johtaj Heikki Mäkilä). Janustapauksen johdosta etummainen kortteli muutettiin tontiksi ja elinvoimalautakunnan päätöksessä annettiin oikeudeksi käyttää rakennusoikeudesta vain 0,07 % (MRL 97 §: 50 %)



Teollisuuskaava

Heikki- mäestä Heinolan portti

Tontteja tulossa tarjolle
5–25 kappaletta.



MAANANTAINA 20.2.2017 ITÄ-HÄME 3

Heikkimäen teollisuusalue rakentuu Matkakehittäjästä vastaavista moottoritien varteen.

että hallinnollinen tiesuunnitelma saadaan liikennevirastosta syksyllä, jonka jälkeen päätetään tekemään yksityiskohtaisempia ratkaisuja. Tälle vuodelle on varattu vesilinjien rakentamiseen miljoona euroa.

– Suuria maansäätötyö on tulossa, mutta huomattavasti on luonnollisesti ne kustannukset arvioitavana, Mattinen toteaa.

Tarvittavan liittymän rakentaminen toteutuu vuoden 2018 aikana, jolloin on mahdollista myös aloittaa Vierumäen liikenneturvaston ja sen toteuttamiseen liittyvän alkukäynnin rakentamistyöt.

Uudenmaan ehy keskuksen mahdollisuuksia saada tarvittava maahan Vierumäen hankkeiden parantaa se, että ehy keskuksen alueella ei ole haavoittavia maankäyttöä. Valtio on luovuttanut ylipäätteen kohtuullista rahotuskaviota myös tulevina vuosina.

Kaava sai erinomaisen vastaanoton viranomaisilta, Hämeen ja Uudenmaan ehy keskuksilta, Piikki-Hämeen liitolta tai Piikki-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomauttamista kaavaehdotukseen.

Piikki-Hämeen sosiaali- ja terveyskuntayhtymä haluaisi, että alueelle rakennettavien rakennusten sisällä luonnollisesti otettava ilma tulisi muodottaa tehokkaasti puhdistuksen ja vastaavien epäpuhtauksien poistamisen. Käytännössä ei pitäisi määrityksen antamista tarpeellisuutta, koska ne saattavat muuttua teknologiset rakennusmenetelmät ja -menetelmien kanssa, jos niitä muutetaan.

Ympäristön- ja rakennuslautakunnan mielestä kaavan tulisi sallisella myös myymälä- ja toimistotilojen rakentaminen, koska alueelle voidaan saada myös liiketarkoituksella. Lautakunnalla oli huomautettavana myös huolehdittava. Kaavottajan mukaan alueen luonnollinen yleiskaava on ollut liiketarkoituksien. Huolehdittava on otettava huomioon viihtyisyyden lisäksi muun muassa maan alle sijaitsevilla kaivon- tai avaruuksilla.

Muutoksen kaavaan jätti vain Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys, joka puheenvuorossa Matti Seppä jätti kaavaan perättäin 16 muistutusta. Niitä kaavottaja on vastannut perusteellisesti. Heinolan kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotusta tiukan maanantaina. Kaupunginvaltuuston hyväksyntä on se tulee seurata kaavan toteutumista.

Heinola
Jari Niemi

Heinolan Vierumäen Heikkimäen kaavallisen näytteen Heinolan etelästä porttia.

Porttia-alueella 36,4 hehtaarin kokoinen alue asemakaavan alustuksen on valmistunut, ja se pitää sisällään 23,2 hehtaarin suuruisen, viikkokorttelin käyttäen teollisuusalueen. Korttelitietä kolme on kaavoitettu moottoritien lattiaan.

Heikkimäki sijaitsee moottoritien varteen Matkakehittäjästä vastapäätä.

– Näin luonnollisesta saadaan mahdollisimman näytteenä ja se ilmentää myös hyvin Vierumäen puoteollisuusperinteitä, sanoo Heinolan kaupungin kaavoitusarkkitehti **Juha Poikelä**.

Korttelien tonttijako tehtiin Poikelän mukaan etelästä. Tontteja luokitetaan alueelle sijaitsevien yritysten tarpeiden mukaisesti.

– Kaava on näin joustava. Tonttien kokomäärä on 5–25 kappaletta, mutta toteutetaan on, että suurin osa niistä menee pienille ja keskisuurelle yrityksille, Poikelä toteaa.

Alueelle sijoitettujen rakennusten yhtäsuuren karsuuden on noin 106 000 neliömetriä.

Heikkimäen kaavoitustyö alkoi muuten ottaa valmistamisen jälkeen vuonna 2014.

Alue poistaa rakentamiskuntien valmistuttua Heinolan ja kunnalliset suunnitellun teollisuusalueen. Tontteja on jäljellä muutama, mutta käytännössä niillä kaikilla on esteet rakentamiselle. Esimerkiksi Vaahkallona tontilla on havaittu liito-otuksia.

– Teollisuuslaitosten saadaan tyydyttyä Heikkimäen alueesta 5–10 vuodeksi, Poikelä sanoo. Heikkimäen sijainti teollisuusalueen arvioitavan yrityksen 100–500 työntekijää.

Heikkimäen rakentamisen kokonaiskustannusarvio on arviolta 5,14 miljoonaa euroa, josta katu- ja viemäritöihin rakentamiseen menee 4,16 miljoonaa euroa.

Heinolan kaupungin rakennuspäällikkö Ari Mattinen arvioi,

Teollisuustonttivaranto saadaan tyydytettävä Heikkimäen ansiosta 5–10 vuodeksi.

Kaavottaja Matti Seppä

Kuva 4 Itä-Häme 20.2.2017

HAO Hämeenlinna

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 13. joulukuuta 2024 14.23
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: Kunnallisvalitus, osa 1. Heinolan elinvoimalautakunnan päätös 6.11.2024 § 64

Hei

OSA 1

Oheisena kunnallisvalitus (3. kerta) Heinolan kaupungin päätöksestä myydä tontti Janus Oy:lle ja ostaa Janus Oy:n osakekannan Kiinteistö Oy Heinolan tietokeskuksesta.

Aineisto on kahdessa viestissä

Pro Heinola ry
c/o Matti Seppä pj



2024-12-13
valitus elvo 2024...



LIITE 1,
2024-11-06, Elin...



LIITE 1.1, Valitus
2023-01-16 ...

HAO Hämeenlinna

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: perjantai 13. joulukuuta 2024 14.26
Vastaanottaja: HAO Hämeenlinna
Aihe: Kunnallisvalitus, osa 2. Heinolan elinvoimalautakunnan päätös
Liitteet: LIITE 6, 7, 8 ja 9.docx; LIITE 2.2, KH toimintaohje, 2021-07-01 alkaen, kh 2021-06-28 § 160.pdf; LIITE 2.3, Varaus ja luovutus, 2021-06-23, Elvo § 51,Varaus ja luovutus § ja ehdot.PDF; LIITE 2.4, 2023 kh § 103 ja 129, tonttien-ja-muiden-rakennuspaikkojen-varaus-ja-luovutusehdot.pdf; LIITE 1.3, HMLHAO 2024-10-14, päätös 2075_2024.PDF

OSA 2

Pro Heinola ry
c/o Matti Seppä pj

[REDACTED]

: