

2. jaosto

PL 401, Kauppalankatu 43 C

45101 KOUVOLA

Puh. 01036 42300, fax 01036 42350

S-posti kouvola.hao@oikeus.fi

5.2.2010

00293/08/2299

00295/08/2299

00302/08/2299

00315/08/2299

ASIA

Kunnallisvalitus

MUUTOKSENHAKIJAT

1. Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.

Asiamies ja prosessiosoite:

Varatuomari Johan Ståhl

Tvåspannet 13

06100 BORGÅ

2. Ståhl, Johan

Tvåspannet 13

06100 BORGÅ

3. Marttinen, Taina

Punakallionpolku 2

49220 SILTAKYLÄ

4. Gango, Markus ja

Gango, Sanna

Kivikarintie 37

49220 SILTAKYLÄ

PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA

Pyhtään kunnanvaltuusto 25.2.2008 § 16

Kunnanvaltuusto hyväksyi Malms-nimistä tilaa RN:o 1:114 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kunnan ja perustettavan Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtin välillä.

Kunta on neuvotellut BlueWhite Resorts Oy:n kanssa Munapirtin kehittämiseen tähtäävän Master Plan -suunnitelman laatimisesta. Suunnitelma on tarkoitus laatia vuorovaikutuksessa eri sidosryhmien kuten asukkaiden, järjestöjen ja viranomaisten kanssa. Suunnitelman laatimiseen liittyy kiinteästi hanke kansainvälisen luontomatkailukeskuksen perustamisesta Munapirttiin.

BlueWhite Resorts Oy on halukas laatimaan Master Plan -suunnitelman omalla kustannuksellaan. Vastavuoroisesti yhtiö edellyttää kunnan sitoutuvan hankkeeseen luovuttamalla luontomatkailukeskuksen sijoittumispai-
kaksi Malms-nimisen tilan, mikäli em. suunnitelman mukainen hanke on toteuttamiskelpoinen.

Kunnanhallituksen Munapirtin Moborgissa 8.1.2008 pidetyssä tiedotustilaisuudessa kerrottiin yleisölle hankkeesta siten, että Master Plan -suunnitelma laaditaan ennen maakaupan tekemistä. Käytännössä asia on hoidettavissa siten, että kunta tekee esisopimuksen maakaupasta yhtiön kanssa. Kunta sitoutuu myymään Malms-tilan perustettavalle Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtille ehdolla, että valtuusto hyväksyy aikanaan lopullisen kauppakirjan ja että kunnanhallitus hyväksyy laadittavan Pyhtään Munapirtin Master Plan 2020 -asiakirjan. Esisopimukseen liittyen on valmisteltu myös lopullisen kauppakirjan luonnos. Kauppahinnaksi on sovittu 2,2 miljoonaa euroa, minkä lisäksi ostaja suorittaa lisäkauppahintana 50 euroa kultakin alueelle kaavoituksessa osoitettavalta rakennettavalta kerrosneliömetriltä.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

1. Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.:n valitus

Päätös on kumottava. Päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä.

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on lainvastainen.

Perustelut:

1. Kuntalaisten mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa asiaan

Kuntalaisilla ei ole ollut kuntalain 27 §:ssä tarkoitetulla tavalla riittäviä edellytyksiä osallistua ja vaikuttaa asiaan.

Hallintojohtajan tiedote julkaistiin 15.2.2008 kunnan Internet-sivuilla, 16.2.2008 mm. sanomalehdissä Östra Nyland - Kotka Nyheter ja Kymen Sanomat, mutta vasta 19.2.2008 päivätyssä Pyhtäänlehti - Pyttisbladet numerossa. Kunta on valinnut tämän lehden ilmoituskanavakseen. Lehti jaettiin joka talouteen 19. - 20. helmikuuta. Kuulutuksessa kehoitettiin kuntalaisia ilmoittamaan mielipiteensä asiasta 22.2.2008 mennessä kunnanhallitukselle.

Tiedote - ja erityisesti ruotsinkielinen versio - oli epäselvä ja vaikeatulkintainen. Tiedotteessa mainittu kiinteistö Malmgård on oikealta nimeltään Malms RN:o 1:114 ja sijaitsee Malmin kylässä ei Munapirtissä. Kiinteistöä ei oltu määritelty riittävän tarkasti.

Kuntalain 29 §:ssä säädettyä tiedottamisvelvollisuutta ei noudatettu. Annettu määräaika on ollut aivan liian lyhyt.

Kunta ei ole huomioinut lukuisia asiasta jätettyjä mielipiteitä. Kunnanjohtaja on ollut koko kyseisen viikon 18. - 22.2.2008 lomalla ja hallintojohtaja ei ollut kunnanvirastolla 18. -19.2. ja 22.2.2008.

Asian valmistelusta kerrotaan pöytäkirjassa, että "Munapirtin Moborgissa 8.1.2008 pidetyssä tiedotustilaisuudessa kerrottiin yleisölle hankkeesta siten, että Master Plan -suunnitelma laaditaan ennen maakaupan tekemistä".

On totta, että kyseinen tiedotustilaisuus pidettiin sen jälkeen, kun siitä oli ilmoitettu kolme päivää aikaisemmin, mutta se, mitä siellä tapahtui, on hyvin yleisesti muotoiltu. BlueWhite Resorts Oy:n toimitusjohtaja Tapani Koivula esiteltiin kunnan konsultiksi, joka auttaa kuntaa markkinoinnissa. Sen sijaan tiedotustilaisuudessa ei esitetty mitään esisopimuksen tekemisestä.

Asian merkityksestä kuntalaisille kertoo se, että kunnanjohtajan 15.2.2008 päivätyn ilmoituksen jälkeen muutamassa päivässä tehtiin 214 kuntalaisen allekirjoittama aloite neuvoa-antavan kansanäänestyksen tekemisestä. Kyläyhdistys jätti tämän kunnanviraston kansliaan aamulla 25.2.2008 ennen sekä kunnanhallituksen että kunnanvaltuuston kokousta.

Kuntalain 31 §:n mukaan valtuuston on viipymättä päätettävä, toimitaanko kansanäänestys. Kunnanhallitus on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää, että kansanäänestysaloite on tehty. Samoin kunnanhallituksen pitäisi tutkia, täyttyykö kuntalain 31 §:ssä säädetty viiden prosentin vaatimus. Kunnanvaltuuston olisi pitänyt ratkaista kansanäänestysasia ennen kuin se ottaa kantaa kunnanhallituksen esitykseen.

Jos äänestysasia ei ehditty valmistella ennen valtuuston kokousta, asia olisi tullut jättää pöydälle.

2. Asian valmistelu

Asian valmistelussa on vakavia puutteita. Sitä ei ole tehty hyvän hallinnon periaatteiden mukaan.

a) Päätösesityksen selvitysosa on puutteellinen.

- Kirjalliset perustelut ovat liian suppeat verrattuna asian laajuuteen ja merkitykseen. Ainakin ruotsinkielinen lyhennelmä sopimuksen sisällöstä ja sen liitteistä olisi pitänyt olla.
- Perusteluissa ei selvitetä keskeistä kysymystä siitä, että sopimus merkitsee sitä, että kunta sitoutuu suunnittelemaan vähintään 50 000 kerrosneliömetrin suuruisen rakennusoikeuden Malmsin tilalle.
- Perusteluissa ei selvitetä vaihtoehtoisia ratkaisuja eikä myöskään analysoida riskejä, joita sopimuksesta aiheutuu kunnalle.
- Kunta on 21.2.2002 § 35 päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisen kymmenen hehtaarin suuruisen ranta-alueen suhteen (Malms RN:o 1:114). Etuosto-oikeutta saa käyttää vain etuostolain 1 §:n 3 momentin mukaisesti maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Jos etuosto-oikeutta käytetään väärin, siitä voi aiheutua vahingonkorvausvelvollisuus.
- Valtuuston kokouksen jälkeen on ilmennyt, että Maakanta Oy on tehnyt selvityksen Malmsin kiinteistöstä. Kunnanvaltuutetuille tai kunnanhallituksen jäsenille ei ole tiedotettu edes tämän selvityksen olemassaolosta.
- Maakanta Oy:n riskianalyysissä osoitetaan useita kunnan kannalta ongelmallisia seikkoja: "Sopimukseen liittyvät toteuttamisvastuut ja ristiriitailanteet", "Kunta on sidoksissa hankkeeseen ja kulujen siirtyminen kunnan maksettavaksi", "Alueesta tulee lähes suljettu → virkistysarvo pois kuntalaisilta", "Munapirtin Masterplan 2020 valmistuminen ja sisältö vasta sopimuksen teon jälkeen", "Purkava ehto (50 000 k-m²): kohtuuton riski kunnan näkökulmasta".

- Malmsin tila sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Tämä tosiasia on kokonaan sivuutettu.
- Perusteluissa ei tuoda esiin Kuntaliiton juristien esittämiä näkökulmia, joihin vedottiin suullisesti valtuuston kokouksessa 25.2.2008.
- Kirjallisissa perusteluissa annetaan virheellisesti ymmärtää, että valtuutettujen esisopimuksen hyväksyntä ei automaattisesti tarkoita lopullisen sopimuksen hyväksymistä. Kuitenkin esisopimuksen sanamuodon mukaan kunta siviilioikeudellisesti sitoutuu vahingonkorvausvastuun uhalla hyväksymään lopullisen kaupan, jos kaksi ehtoa täyttyy (valtuuston lopullinen hyväksymispäätös saa lainvoiman ja kunnanhallitus hyväksyy Master Plan 2020 -asiakirjan). Hyväksymällä esisopimuksen valtuutetut samanaikaisesti hyväksyivät myös lopullisen myyntisopimuksen.
- Master Plan 2020 -asiakirjan sisältö on epäselvä. Päätöksellä kunnanhallitus saa tosiasiallisesti varsin pitkälle menevät valtuudet.
- Maankäyttö- ja rakennuslain maankäytön suunnittelun säännösten noudattaminen on uhattuna.
- Malmsin tilasta ei selvitykseen ole liitetty karttaa.

b) Asian käsittelystä valtuustossa

- Alueesta ei edelleenkään esitetty karttaa.
- Valtuusto sai vasta keskustelun kuluessa suullisesti tietoa asian käsittelystä kunnanhallituksessa 25.2.2008 § 51 ja pöydällepanopäätöksestä 25.2.2008 § 52. Asukkaiden mielipiteistä tai kansanäänestysaloitteesta ei puhuttu mitään.
- Ilmoitettiin, että Malmsin tilan pinta-ala ei ole 206,2 hehtaaria vaan vain 177,4 hehtaaria.
- Valtuutettu Taina Marttinen ja eräs muu jäsen yrittivät keskustella tulevasta lopullisesta kauppakirjasta. Silloin ilmoitettiin, että nyt keskustellaan vain kaupan esisopimuksesta. Näin ollen tulevasta huomattavasta rakennusoikeudestakaan ei sallittu keskustelua.

Kaikki tämä vahvistaa käsitystä, etteivät valtuutetut olleet selvillä sopimuksen oikeasta sisällöstä.

c) Kunnan ja KOY BlueWhite Munapirtin välisen kaavoitus sopimuksen ehdot eivät ole julkisia. Asukkailla tai valtuutetuilla ei ole riittävää kuvaa sopimuksen seurauksista.

d) Asiaa ei näin ollen ole valmisteltu riittävästi ja asianmukaisella tavalla kuten hallintolain 31 §:ssä edellytetään.

Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä, sillä valitus menettää muutoin merkityksensä.

Hallinto-oikeudessa on järjestettävä suullinen käsittely, koska 8.1.2008 pidetystä tiedotustilaisuudesta ei ole pidetty pöytäkirjaa ja valtuuston kokouksessa 25.2.2008 käytyä suullista keskustelua ei ole kirjattu pöytäkirjaan.

Koska oikeudenkäynti johtuu kunnan virheestä, muutoksenhakijan oikeudenkäyntikulut korkoineen tulee määrätä kunnan korvattavaksi.

2. Johan Ståhlin valitus

Päätös on kumottava. Päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä.

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on lainvastainen. Valituksen perusteluina muutoksenhakija vetoaa Mogenpört ös byafören-
ing - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f:n valituksessa lausuttuun.

Pyhtään kunnan on korvattava muutoksenhakijan oikeudenkäyntikulut korkoineen, koska oikeudenkäynti on aiheutunut viranomaisen virheestä.

3. Taina Marttisen valitus

Sitovan esisopimuksen hyväksymispäätös on kumottava. Kunnanvaltuus-
ton päätöstä ei saa panna toimeen ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeuden on kiellettävä päätöksen toimeenpano.

Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja se on lainvastainen.

Kunnanhallitus ei toimittanut valtuutetuille kaikkea olemassa olevaa tietoa, joka olisi voinut vaikuttaa esisopimukseen (kartta myytävästä alueesta, hintatasoselvitys, hankesuunnitelma, riskianalyysi), eivätkä valtuutetut näin ollen tienneet, mistä päättivät.

Muutoksenhakija ei saanut karttaa myytävistä alueista pyynnöstä huolimatta.

Myytävää aluetta ei ole määritelty tarkasti. Valtuuston kokouksen alussa ilmoitettiin, että myytävän alueen hehtaarimäärä on vähentynyt noin 30 hehtaaria, mutta valtuutetuille ei annettu tietoa ostajan suhtautumisesta asiaan eikä siitä, mitkä alueet jäivät kaupan ulkopuolelle.

Puheenjohtaja johti valtuutettuja harhaan sanomalla, että nyt päätetään vain esisopimuksen hyväksymisestä ja että kauppakirja hyväksytään myöhemmin, vaikka esisopimuksen liitteenä ollut kauppakirja kuului samaan pakettiin.

Esisopimuksen liitteenä ollutta lopullista kauppakirjaa ei käsitelty valtuustossa kahden valtuutetun vaatimuksesta huolimatta.

Esisopimus ja sen liitteenä ollut kauppakirja tuotiin valtuuston hyväksyttäväksi väittäen, että se on Kuntaliiton suositusten mukaan tehty. Kyseistä suositusta ei muutoksenhakijan pyynnöstä hänelle annettu ennen valtuuston kokousta. Pitkällisen keskustelun jälkeen muutoksenhakija sai liitteenä olevan päiväämättömän viestin Kuntaliiton Piia Sinisalolta. Siinä viitataan esisopimuksen heikkouksiin ja tulkinnanvaraisuuksiin, jotka olisi tullut saattaa kunnanvaltuuston tietoon.

Esisopimus ja kauppakirja ovat liian tulkinnanvaraisia hyväksyttäväksi.

Valtuutetuilla ei ollut edellytyksiä perehtyä asiaan riittävästi, koska esisopimus hyväksyttiin ensin kunnanhallituksessa 25.2 klo 16 ja heti perään valtuustossa 25.2. klo 18. Vaikka esisopimus ja sen liitteenä ollut

lopullinen kauppakirja oli jaettu valtuutetuille neljä päivää ennen käsitte-lyä, kunnanjohtaja ja hallintojohtaja eivät olleet tavoitettavissa ennen maanantaita 25.2.

Vireillä oli vaatimus kunnallisen kansanäänestyksen järjestämisestä Versön virkistysalueiden myymisestä tai myymättä jättämisestä. Aloitteen oli allekirjoittanut yli 5 % äänioikeutetuista kuntalaisista, mutta sitä ei huomioitu kunnanhallituksen eikä valtuuston kokouksissa. Aloitetta perustellaan sillä, että kunta tiedotti asian vireillepanosta vasta 10 päivää ennen kokouksia Internetissä ja kunnan sovitussa tiedotusvälineessä (Pyhtäänlehti ilmestyi 19.2.) kolme päivää ennen kokouksia. Kuntalaisten mielipiteet piti lähettää kunnalle viimeistään 22.2.2008. Näistä mielipiteistä ei kerrottu valtuustolle.

Kuntalaisia ei kuultu ennen sitovan esisopimuksen hyväksymistä.

Kunta ei järjestänyt alueen myynnistä tarjouskilpailua. Vastaavasta alueesta (Flakanäs, Munapirtti) oli tarjottu paria kuukautta aikaisemmin kymmenkertainen hinta.

Hankkeen ympäristövaikutuksista ei ole tehty YVA:a, vaikka kyseessä on suuri hanke, joka saattaa vaikuttaa suuresti ympäristöön. Alue on yksi Suomen merkittävimmistä kalasääsken pesimäalueista ja ykkösluokan pohjavesialue.

Osa nyt myynnissä olevasta alueesta on hankittu etuostolain nojalla kuntalaisten virkistysalueeksi.

4. Markus ja Sanna Gangon valitus

Valtuuston päätös tulee kumota. Päätöstä ei saa panna toimeen ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpano on kiellettävä.

Päätös on lainvastainen. Se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Perustelut:

1. Pyhtään kunta ei ole noudattanut hyvää hallintoa ja avoimuutta asian valmistelussa ja asiaan liittyvässä tiedottamisessa. Asian valmistelu ja päätöksenteko ei ole ollut läpinäkyvää. Kuntalaisille on annettu virheellistä tietoa asioista ja asioita on esitelty harhaanjohtavasti. Kunta on toiminut hallintolain ja kuntalain kirjaimen ja hengen vastaisesti.

Tiedotustilaisuuden järjestämisestä 8.1.2008 tiedotettiin vain kolme päivää ennen tilaisuutta.

Tilaisuudessa ei kerrottu, millä perusteella BlueWhite Resorts -yhtiö oli valittu Masterplan-suunnitelman laatijaksi/konsultiksi ja miksi konsulttipalvelua ei ollut kilpailutettu. Myöskään suunnitelman kustannuksia ei tiedetty.

Kunnan edustajat eivät tiedotustilaisuudessa informoineet kuntalaisia siitä, että Munapirtissä sijaitsevien kunnan omistuksessa olevien maa-alueiden myynnistä oli jo käyty neuvotteluja ja että kunta aikoo myydä Malmsin

tilan BlueWhite Munapirtti -yhtiölle nopealla aikataululla. Maakaupoista ei tilaisuudessa puhuttu. Kunnanvaltuuston pöytäkirjassa asia on siten esitelty virheellisesti. Myyntineuvottelut ovat kuitenkin olleet käynnissä jo syksystä 2007 lähtien.

Kunnanhallitus toteaa 14.1.2008 pöytäkirjassaan § 15, että Munapirtin alueen kehittämistä on tarpeen käsitellä laajempaan kokonaisuutena, jolloin voidaan paremmin suunnitella alueen maankäyttöä erilaisiin tarkoituksiin. Flakanäsin maa-alueen myyminen vaikeuttaisi oleellisesti kokonaisvaltaisen suunnitelman laatimista, jolloin on tarkoituksenmukaista hylätä saatu ostotarjous. Kunnan toimintatavat eivät ole noudattaneet tätä linjausta.

Kunta julkaisi 15.2.2008 Internet-sivuillaan tiedotteen, jossa kerrottiin kaavoituksen käynnistämisestä Malms-tilalla Munapirtissa, siihen liittyvästä esisopimuksesta ja kiinteistön kaupasta. Tiedote oli vaikeaselkoinen. Tiedotteen sisältö on ristiriidassa tiedotustilaisuudessa 8.1.2008 annettujen tietojen kanssa.

Tiedote julkaistiin kymmenen päivää ennen kunnanhallituksen ja valtuuston kokouksia. Kuntalaisille annettiin vain 5 arkipäivää reagoida asiaan ja esittää mielipiteitään. Aika oli kohtuuttoman lyhyt. Tiedotteeseen merkityt lisätietoja antavat henkilöt olivat huonosti tavoitettavissa. Kunnan hallintojohtajalta saatiin 20.2.2008 vastaukset sähköpostitse esitettyihin kysymyksiin, mutta asian valmisteluun liittyviä dokumentteja ei pyynnöstä huolimatta luovutettu. Hallintojohtajan vastaukset olivat sekavia ja riittämättömiä.

2. Kunnanvaltuuston kokouksessa oli epäselvää, mistä asiasta päätettiin.

Kunnanhallituksen päätös esiteltiin valtuustolle vasta keskustelun puolesta välissä eikä päätöstä perusteltu.

Valtuuston puheenjohtaja johti valtuutettuja harhaan kieltäessään edustajilta keskustelun esisopimuksen liitteenä olevasta kauppakirjasta.

Valtuustossa ei käsitelty kauppakirjaa yksityiskohtaisesti, vaikka esisopimus sitoo kunnan jo tässä vaiheessa kauppakirjaan. Minkäänlaista riski-/hyötyanalyysiä ei esitetty.

Kesken asian käsittelyn kunnanjohtaja Olli Ikonen totesi, että myytävän alueen pinta-ala on tarkentunut 206 ha:sta 177 ha:iin. Myytävästä alueesta ei esitetty karttaa.

Valtuuston kokouksessa ei käsitelty kuntalaisten mielipiteitä. Vaikka mielipiteet olikin pyynnön mukaisesti osoitettu kunnanhallitukselle, ne olisi pitänyt huomioida valtuuston kokouksessa kunnanhallituksen päätöstä esiteltäessä.

3. Kunta on rikkonut hankintalakia, eikä asiaa ole arvioitu puolueettomasti kilpailupolitiikan näkökulmasta.

Munapirtin alueita käsittelevän Masterplan-suunnitelman laatijatahoa ja Malms-tilan myyntiä ei ole kilpailutettu. Kunnan taholta ei ole julkistettu

tai edes pöytäkirjattu puolueetonta hinta-arviota maa-alueista ennen kunnanvaltuuston päätöstä.

Todennäköisesti Masterplan-suunnitelman laatiminen maksaa yli 15 000 €. Nyt suunnitelman laatiminen on kunnan hallintojohtajan tulkinnan mukaan ilmaista, kun se on sisällytetty kiinteistökaupan esisopimukseen. Suunnitelman teon vastineeksi kunta sitoutuu myymään Malms-tilan maa-alueet kauppakirjassa määriteltyn hintaan suunnitelman tekijälle. Järjestelyllä pyritään kiertämään hankintalakia.

Kunnan valitsemalla yhteistyökumppanilla BlueWhite Munapirtti-yhtiöllä ei ole aiempaa näyttöä alueiden käytön suunnittelusta. Kun sama yritys sijoittaa myös suunnittelemiinsa alueisiin, suunnittelua ei toteuteta puolueettomasti.

Vaihtoehtoja Malms-tilan käytölle ei ole tutkittu.

4. Kunnan hyväksymä esisopimus ja kauppakirja sisältävät monia puutteita.

Esisopimus sitoo Munapirtin alueiden suunnittelun yhteen matkailuyritykseen ja sen intresseihin. Esisopimus ei sisällä yrittäjäpuolelle tarkoin määriteltäviä velvoitteita. Esisopimuksen sisältämä aikataulu Masterplan-suunnitelman valmistumisen ja kauppakirjan hyväksymisen välillä on liian kireä. Kunnan Internet-sivut eivät ole riittävä forum Masterplan-raportin julkaisemiseen. Kauppakirja sisältää useita yksityiskohtia (esim. 50 000 m²:n rakennusoikeus), joiden toteuttamiskelpoisuutta ei ole tutkittu.

Kunta ottaa suuren riskin sitoessaan kauppahinnan alueelle mahdollisesti kaavoitettavaan rakennusoikeuden määrään. Ellei se toteudu, kauppahintaan ei nouse markkinoiden edellyttämälle tasolle.

5. Kunta ei noudata yleisiä kaavoitusperiaatteita. Esisopimus ohjaa kaavoitusta.

Kaavoitus ei tulla tekemään puolueettomista lähtökohdista eivätkä kuntalaiset voi enää vaikuttaa alueen kaavoitukseen.

6. Kunta on käyttänyt väärin etuosto-oikeuttaan hankkiessaan Malms-tilan itselleen.

Kunta voi käyttää etuosto-oikeuttaan vain hankkiessaan maa-alueita yhdyskuntarakentamiseen ja suojelu- tai virkistysalueiksi.

VASTINEET, SELITYKSET JA LAUSUNNOT

Pyhtään kunnanhallitus on antanut valituksista lausunnot.

Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. on antanut vastaselityksen. Yhdistyksen oikeudenkäyntikulut ovat nyt 500 euroa sekä mahdollinen oikeudenkäyntimaksu. Summaan on lisättävä laillinen korko.

Johan Ståhl on antanut vastaselityksen. Oikeudenkäyntikulut ovat tällä hetkellä 200 euroa ja lisäksi mahdollinen oikeudenkäyntimaksu. Summaan on lisättävä laillinen korko.

Taina Marttinen on antanut vastaselityksen.

Markus ja Sanna Gango ovat antaneet vastaselityksen.

Kiinteistösaakeyhtiö BlueWhite Munapirtille / Reino Uusitalolle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU JA PERUSTELUT

1. Hallinto-oikeus jättää valitukset tutkimatta siltä osin kuin ne koskevat Pyhtään Munapirtin Master Plan -nimistä suunnitelmaa.
2. Hallinto-oikeus hylkää suullisen käsittelyn järjestämistä koskevan vaatimuksen.
3. Hallinto-oikeus hylkää valitukset.
4. Hallinto-oikeus hylkää Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f:n ja Johan Ståhlin esittämät oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat vaatimukset.
5. Hallinto-oikeus hylkää päätöksen täytäntöönpanon kieltoja koskevat vaatimukset.

Perustelut

1. Tutkimatta jätetty osuus

Kunnanvaltuuston valituksenalainen päätös koskee Malms RN:o 1:114 -nimisen kiinteistön kaupan esisopimuksen hyväksymistä kunnan ja Kiinteistösaakeyhtiö BlueWhite Munapirtin välillä. Valituksenalaisella päätöksellä ei ole päätetty mitään Munapirtin kehittämiseen tähtäävän Master Plan -nimisen suunnitelman sisällöstä. Valtuuston päätöksellä on ainoastaan hyväksytty kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus.

Esisopimuksessa todetaan, että Pyhtään Munapirtti Master Plan 2020 -raporttiin sisältyvistä kaavoitustavoitteista määrätään sopijapuolten välisessä erillisessä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Esisopimuksessa tarkoitetun kaupan toteutumisen ehdoksi on asetettu, että Pyhtään kunnanhallitus hyväksyy Pyhtään Munapirtti Master Plan 2020 -raportin.

Master Plan -suunnitelman osalta kyse on asian valmistelusta, josta kuntalain 91 §:n mukaan ei saa tehdä kunnallisvalitusta. Myös päätös, joka tarkoittaa ryhtymistä kaavoitukseen, on valmistelua koskeva päätös.

2. Suullinen käsittely

Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. ja Johan Ståhl ovat pyytäneet suullisen käsittelyn toimittamista todistajien kuulemista varten. Todistelun kohteena on 8.1.2008 järjestetyn tiedotustilaisuuden ja valtuuston päätösesityksen sisältö sekä 25.2.2008 pidetyn valtuuston kokouksen eteneminen, erityisesti siellä käyty keskustelu. Tammikuun 8.

päivänä pidetyllä tiedotustilaisuudella ei ole merkitystä asian ratkaisun kannalta. Kunnanhallituksen päätösesitys ja kokouksen kulku kunnanvaltuustossa käyvät riittävästi selville asiakirjoista. Tämän vuoksi suullisen käsittelyn toimittaminen todistajien kuulemista varten on tässä asiassa ilmeisen tarpeetonta.

3. Pääasia

Kunnallisen kansanäänestyksen järjestäminen

Kuntalain 30 §:n 1 momentin mukaan valtuusto voi päättää, että kunnalle kuuluvasta asiasta toimitetaan kansanäänestys. Saman lain 31 §:n mukaan kansanäänestysaloitteen voi tehdä vähintään viisi prosenttia äänioikeutetuista kunnan asukkaista. Valtuuston on viipymättä päätettävä, toimitetaanko aloitteessa tarkoitettu äänestys.

Valituksen mukaan 241 Pyhtään kunnan äänioikeutettua jäsentä on tehnyt aloitteen kunnallisen kansanäänestyksen järjestämisestä Munapirtin Versön kaavoituksesta ja myymisestä. Aloite kunnallisen kansanäänestyksen järjestämisestä ei estä aloitteessa tarkoitettua asian käsittelemistä ja ratkaisemista kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa. Pyhtään kunnanvaltuusto on sittemmin 14.4.2008 § 34 päättänyt, ettei kansanäänestystä järjestetä.

Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä sen vuoksi, ettei kunnallisen kansanäänestyksen järjestämisestä tehty päätöstä ennen kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä.

Tiedottaminen

Kuntalain 27 §:n mukaan valtuuston on pidettävä huolta siitä, että kunnan asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on edellytykset osallistua ja vaikuttaa kunnan toimintaan. Osallistumista ja vaikuttamista voidaan edistää erityisesti muun muassa tiedottamalla kunnan asioista ja järjestämällä kuulemistilaisuuksia. Kuntalain 29 §:n mukaan kunnan on tiedotettava asukkailleen kunnassa vireillä olevista asioista, niitä koskevista suunnitelmista, asioiden käsittelystä, tehdyistä ratkaisuista ja niiden vaikutuksista.

Kuntalain 29 §:ssä tarkoitettua tiedottamisen laajuus ja tavat ovat kunnan harkinnassa. Malms-tilaa koskevista kunnan suunnitelmista on pidetty tiedotustilaisuus 8.1.2009. Kuntalaisille on tiedotettu kaavoituksen käynnistymisestä Malmsin tilalla ja siihen liittyvästä kiinteistökaupan esisopimuksesta kunnallisella kuulutuksella. Tässä yhteydessä kuntalaisille on varattu tilaisuus mielipiteensä esittämiseen asiasta.

Kuntalaissa ei ole erityisiä säännöksiä siitä, miten kuntalain mukainen tiedottaminen tulee hoitaa tai kuinka pitkä aika esimerkiksi mielipiteiden esittämiseksi on varattava. Hallinto-oikeus katsoo, että asiasta on tiedotettu asianmukaisesti ja riittävästi. Taina Marttisen valituksessa esitetty vaatimus kuntalaisten kuulemisesta ennen esisopimuksesta päättämistä on lakiin perustumaton.

Päätöksen valmistelu ja asian käsittely valtuustossa

Kuntalain 23 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen on valmisteltava valtuuston käsiteltävät asiat. Valmisteluun kuuluu asiaan ratkaisun vaikuttavien seikkojen ja mahdollisten vaihtoehtojen selvittäminen.

Kuntalaissa ei ole erityisiä säännöksiä siitä, miten valmistelun tulee tapahtua. Kunnanvaltuusto harkitsee itse, onko asian valmistelu ollut riittävää ja onko sillä käytettävissään asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot. Myytävä kohde on riittävästi yksilöity. Myytävän alueen pinta-alan tarkentumisella valtuustokäsittelyn aikana ei ole asian käsittelyn laillisuusarvioinnin kannalta merkitystä. Ei ole osoitettu, että valmistelussa valtuutettuja olisi johdettu harhaan asiaan liittyvien tosiseikkojen osalta.

Esisopimuksen liitteenä on ollut lopullinen Malmsin tilaa koskeva kauppakirja. Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f:n, Johan Ståhlin ja Taina Marttisen valituksissa on esitetty, että lopullista kauppakirjaa ei valtuustossa käsitelty kahden valtuutetun (Taina Marttinen ja Rune Drocila) vaatimuksesta huolimatta. Markus ja Sanna Gangon valituksessa todetaan, että valtuuston puheenjohtaja johti valtuutettuja harhaan kieltäessään edustajilta keskustelun esisopimuksen liitteenä olevasta kauppakirjasta.

Kunnanhallitus ilmoittaa lausunnossaan valtuutettu Drocilan todenneen puheenvuorossaan, että kauppakirjaluonnosta voidaan käsitellä, jos niin halutaan, mutta hänellä ei ole siihen huomautettavaa. Kunnanvaltuuston kokouskäsittelyn aikana ei evätty yhtään pyydettyä puheenvuoroa, joten valtuutettujen halutessa asiasta olisi kunnanhallituksen lausunnon mukaan voitu keskustella kuinka yksityiskohtaisesti tahansa. Taina Marttinen ei ole vastaselityksessään kiistänyt tätä, vaan toteaa, että hän jäi odottamaan puheenjohtajan aloitetta kauppakirjan käsittelystä. Myöskään Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f:n ja Johan Ståhlin vastaselityksissä ei ole kiistetty kunnanhallituksen lausunnossa esitettyä näkemystä kokouksen kulusta. Gangot ovat vastaselityksessään todenneet, että valtuuston puheenjohtaja nimenomaan totesi, että nyt ei keskustella kauppakirjasta.

Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä sen vuoksi, että valmistelu on muutoksenhakijoiden mielestä ollut puutteellista ja riittämätöntä tai että kuntalaisten asiassa esittämiä mielipiteitä ei selvitetty valtuutetuille. Valtuuston kokouksen aikana ei ole evätty yhtään esitettyä puheenvuoropyyntöä. Valituksissa ei ole muutoinkaan osoitettu, että kunnanvaltuuston päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä kokouksen koollekutsumisen, asian esittelyn, valtuustossa käydyn keskustelun tai päätöksenteon osalta.

Esisopimuksen hyväksymistä koskeva päätös; kauppahinta

Kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- 2) päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa,
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kunta päättää itsehallintoonsa perustuvan harkintavaltansa nojalla omaisuutensa myynnistä. Kunnalla ei ole velvollisuutta järjestää kiinteistöjensä myynnistä julkista tarjouskilpailua. Kunnan harkintavaltaa rajoittavat yleiset oikeudelliset periaatteet, kuten yhdenvertaisuus- ja objektiviteetti-periaate. Harkinta ei saa johtaa epätasapuoliseen kohteluun ja sen tulee perustua asiallisiin syihin.

Kaupan kohteen hinnoittelu ei myöskään saa olla Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 - 109 artikloissa tarkoitettulla tavalla valtiontukisääntelyn vastaista mm. siten, että julkista tukea kanavoidaan valikoivasti yrityksille niin, että tukitoimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotain yritystä tai tuotannonalaa. Tällainen tukitoimenpide ei 107 artiklan 1 kohdan mukaan sovellu yhteismarkkinoille siltä osin, kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kiinteistön esisopimuksen mukainen hinta koostuu osittain kiinteästä kauppahinnasta ja osittain alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden hinnoittelusta. Kiinteä kauppahinta on 2 200 000 euroa ja sen lisäksi ostaja sitoutuu maksamaan lisäkauppahintaa luontomatkailukeskuksen toteuttamista varten rakennettavaksi tarkoitettujen kaikenlaisten rakennusten rakennusoikeudesta 50 euroa/kerrosneliometri.

Myytävän alueen käyvästä hinnasta on hankittu ulkopuolisen arvioitsijaton, Maakanta Oy:n, laatima hinta-arvio. Maakanta Oy:n tekemässä hinta-arvioinnissa on otettu huomioon erilaisia rakennusoikeuden toteutumisvaihtoehtoja. Arvioinnissa todetaan, että hintataso vaihtelee alueen erilaisten toteutustapojen mukaan. Arvioinnin mukaan esisopimuksen mukainen hintataso vastaa 50 000 kerrosneliömetrin suuruisen rakennusoikeuden mukaan laskettuja arvoja.

Koska esisopimuksessa sovittu kiinteistön kauppahinta vastaa Maakanta Oy:n arvion mukaan kiinteistön käypää arvoa, alueen myyntiin ei näin ollen myöskään sisälly julkista tukea, jota tarkoitetaan Euroopan unionin toiminnasta annetun sopimuksen 107 artiklassa. Myös hankkeeseen kunnan kannalta liittyviä riskitekijöitä on asian valmistelussa selvitetty. Kunnanvaltuusto on harkintavaltansa nojalla voinut hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen.

Etuostolaki

Etuostolaki koskee kunnan etuosto-oikeutta kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuostolain 1 §:n mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamiseen sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Valituksenalainen valtuuston päätös koskee etuosto-oikeuden nojalla hankitun kiinteistön kaupan esisopimuksen hyväksymistä. Etuostolaki ei estä etuosto-oikeuden nojalla hankitun kiinteistön myymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla yleis- ja asemakaavoilla osoitetaan alueita eri käyttötarkoituksia varten. Valituksenalaisella päätöksellä ei ole sitovasti ratkaistu, mihin käyttöön myytävän kiinteistön maa-alueet tullaan osoittamaan.

Päätöksen lainmukaisuuden arviointi

Valituksenalainen päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, se ei mene valtuuston toimivaltaa ulommaksi eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Kunnallisvalituksen saa tehdä vain laillisuusperusteella. Päätöksestä ei voi valittaa tarkoituksenmukaisuusperusteella.

4. Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen muutoksenhakijoille ei ole tuleva korvausta oikeudenkäyntikuluistaan.

5. Täytäntöönpanon kieltoa koskeva vaatimus

Koska valitus on hylätty, hylätään myös päätöksen täytäntöönpanon kieltoa koskeva vaatimus.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Hallintolainkäyttölaki 37 §, 51 § 2 mom ja 74 §.
Kielilaki 12 § 1 mom ja 13 §.
Kuntalaki 90 §.
Komission tiedonanto julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997).

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (VO2).



Esittelijäjäsen

Taina Pyysaari

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Tuomas Lehtonen, Valto Wirkkala ja Taina Pyysaari.

JAKELU**Päätös**

1. Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. / Johan Ståhl saantitodistuksen,
oikeudenkäyntimaksu 82 €

2. Johan Ståhl saantitodistuksen,
oikeudenkäyntimaksu 82 €

3. Taina Marttinen saantitodistuksen,
oikeudenkäyntimaksu 82 €

4. Markus ja Sanna Gango saantitodistuksen,
oikeudenkäyntimaksu 82 €

Jäljennös

Pyhtään kunnanhallitus
Kiinteistöosaakeyhtiö BlueWhite Munapirtti / Reino Uusitalo

TP/AV