

00331 / 12 / 2299
2299

Valitus koskien Tuusulan kunnanvaltuuston päätöstä § 229 11.12.2017

Pöytäkirjan nähtävänäolo:
Asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 18.12.2017
Tieto liitteenä olevassa pöytäkirjassa. (liite 1)

1 6. 01. 2018

Taustaa

Kunnanvaltuusto on tehnyt kolme erillistä päätöstä tilusvaihtokokonaisuudesta.

Kunnanhallituksen esityslistan esittelyteksti 27.11.2017 §546:
Kokouksessa käsiteltävät tilusvaihdot (Tuusulan kunta ja Juhani Sjöblom, Seppo Sjöblom ja Seepsula Oy) muodostavat kokonaisuuden ja asian jakaminen kolmeen osaan tehdään ainoastaan teknisen toteutuksen kannalta.

§ 229 Seepsula Oy, tilusvaihtosopimus

Päätös

Valtuusto päätti

- hyväksyä liitteenä olevan tilusvaihtosopimuksen, jossa Seepsula Oy luovuttaa Tuusulan kunnalle:
 - Tuusulan kunnan Ruotsinkylässä sijaitsevan Focus -nimisen tilan RN:o 5:207 kaikki alueet, kiinteistötunnus 858-411-5-207. Luovutettava alue on merkitty liitekarttaan 1.
 - Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 19,81 hehtaaria (palstasta mitattuna noin 20,31 ha).

ja Tuusulan kunta luovuttaa Seepsula Oy:lle seuraavan alueen:

- Määräala Tuusulan kunnan Ruotsinkylässä sijaitsevasta Ylä-Inkilä - nimisestä tilasta RN:o 6:12, kiinteistötunnus 858-411-6-12. Määräala on merkitty liitekarttaan 2.
- Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 18,6 hehtaaria.

Ilmari Sjöblom ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui paikaltaan eikä ottanut osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Sjöblomin tilalla oli Kokoomuksen 5. varavaltuutettu Sari Vilen.

Sanna Kervinen, Ulla Rosenqvist, Ari Nyman, Taina Ketvel, Lea Ahonen ja Matti Alanko ilmoittivat päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Tilusvaihdossa on ensisijaisesti kysymys Senkkerin louhinta-alueen laajentamisesta eikä Focus-alueen vauhdittamisesta. Senkkerin alueen laajentaminen tehdään tuusulalaisten veronmaksajien kustannuksella yksityisen yrityksen hyväksi. Tilusvaihto on kunnalle 500 000,- verran tappiollinen. Tilusvaihtoon liittyy suuri riski siitä, että ympäristöhaitat kasvavat alueella, jolloin Ruotsinkylän asukkaat ovat tilusvaihdon todelliset maksumiehet.

Mielestämme Focus-alueen ja Ylä-Inkilän omistusjärjestelyt olisi pitänyt tehdä normaaleina maa-aluekauppoina.

Asian valmistelu on tapahtunut lisäksi mielestämme virheellisessä järjestyksessä. Kaupat oli kunnassa allekirjoitettu ennen, kuin ulkopuolisilta konsulteilta pyydettiin arviolaskelmat. Ulkopuolisia konsultteja oli myös ohjeistettu kunnan viranhaltijoiden taholta niin, ettei riippumatonta arviota ollut mahdollista tehdä."

VALITUS

Vaatus: Tuusulan kunnanvaltuuston päätös § 229 11.12.2017 tulee kumota.

PERUSTELUT:

Esteelliset luottamushenkilöt ovat osallistuneet päätöksentekoon

1.

Tuusulan kunnanvaltuutettu Ilmari Sjöblom on Juhani Sjöblomin (Seepsula Oy:n hallituksen jäsen) ja Seppo Sjöblomin (Seepsula Oy:n hallituksen puheenjohtaja) veljen poika. Seepsula Oy tilusvaihdossa/ jäljempänä maanomistaja. Ilmari Sjöblom on myös osallistunut tilusvaihtoa koskevaan viranhaltijaneuvotteluun 24.8. ja 19.9.2017 itsekin maanomistajan ominaisuudessa (*neuvottelumuistiot liite 2, liite 3*). Hän on myöhemmin esteellisenä osallistunut 13.11.2017 valtuustoasian valmistelutoimikunnan kokoukseen (*pöytäkirja liite 4*), jossa tilusvaihtoa on käsitelty. Valtuustoasian valmistelutoimikunnan tehtävänä on käsitellä valtuuston päätettäväksi tulevia keskeisiä asioita. Ilmari Sjöblom on esteellisenä osallistunut asian valmisteluun ja päätöksentekoon.

Ote kunnanhallituksen päätöksestä 23.10.2017 koskien toimikunnan asettamista (*pöytäkirja liite 16*):

Toimikunta käsittelee lähtökohtaisesti kuntastrategiaan ja pormestariohjelmaan perustuvien valtuuston päätettäväksi tulevien keskeisten asioiden valmistelutilannetta, ratkaisuvaihtoehtoja sekä kunnanhallituksen ehdotuksia. Toimikunta kokoontuu säännöllisesti kuukausittain puheenjohtajan kutsusta.

Kunnanhallitus päättää nimetä

- toimikaudekseen valtuustoasian valmistelutoimikunnan, jonka tehtävänä on käsitellä valtuuston päätettäväksi tulevia keskeisiä asioita*

2.

Kunnanvaltuutettu, kunnanhallituksen 2. varapuheenjohtaja ja kuntakehityslautakunnan puheenjohtaja Mika Mäki-Kuhna on myös osallistunut tilusvaihtoa koskevaan viranhaltijaneuvotteluun 19.9.2017 (*liite 3*) ja on neuvottelussa ajanut vahvasti kunnan vastapuolena olevan maanomistajan etua. Hän on silti osallistunut tilusvaihtoa koskevaan päätöksentekoon sekä kunnanhallituksessa 27.11.2017 (*pöytäkirja liite 5*) ja 4.12.2017 (*pöytäkirja liite 6*) että valtuustossa 11.12.2017 (*liite 1*). Osallistuessaan asian valmisteluun selvästi ajaen maanomistajan etua on hän vaarantanut luottamuksen hänen puolueettomuuteensa valtuutettuna ja kunnanhallituksen jäsenenä.

Asian valmistelussa on toimittu lain vastaisesti

1.

Kunnan kannalta olisi ollut paras vaihtoehto se, että kunta olisi ostanut maanomistajilta vain ne maa-alueet, jotka kunta tulevaisuuden omien suunnitelmiensa mukaisesti tarvitsee Focus alueelta eli Juhani Sjöblomin omistama alue, kiinteistötunnus 858-411-14-64, alue 2 (*tilusvaihtosopimuksen liitekartta, liite 7*) ja Seppo Sjöblomin omistama alue, kiinteistötunnus 858-411-4-360 (*tilusvaihtosopimuksen § 228 liitekartta, liite 8*).

Nyt tilusvaihdossa kunta saa sellaisia alueita, joita se ei pysty kaavoituksellisesti hyödyntämään, vaikka Tuusulan kunnan projektipäällikkö Patrik Skogster niin väitti. Lentomelun vuoksi asuntorakentaminen ei esimerkiksi ole mahdollista tilalla 858-411-5-207. Myöskään logistiikka- ja teollisuusrakentaminen ei alueella onnistu lähellä sijaitsevan, nykyisen asutuksen vuoksi. Tässä asiassa Skogster on johtanut päättäjiä harhaan.

Esittelijä, kansliapäällikkö Harri Lipasti on tehnyt esittelyn kunnanhallitukselle epätäydellisillä perusteilla.

2.

Tilusvaihtoa koskevat sopimukset on allekirjoitettu kunnan ja maanomistajien kesken 17.10.2017. Vasta tämän jälkeen on ulkopuolisilta konsulteilta pyydetty tilusvaihtoa koskevat hinta-arviot. Patrik Skogster on lähettänyt tarjouspyynnöt 27.10.2017 (*liite 9, liite 10, liite 11*)

Kunnan viranhaltijat ovat allekirjoittaneet sopimuksen ilman mitään ulkopuolista arviota.

GEM Property Oy:n arviointimateriaalissa todetaan:

Arviokirjan on tilannut Patrik Skogster, Tuusulan kunnan puolesta sisäistä päätöksentekoa varten.

Tilusvaihtosopimukset on kuitenkin allekirjoitettu ennen arviointimateriaalien tilaamista. Päättäjiille ei ole selkeästi kerrottu sitä, että kunnan viranhaltijat ovat allekirjoittaneet sopimukset ilman ulkopuolisten arviointijoiden lausuntoja.

Esittelijä, kansliapäällikkö Harri Lipasti on tehnyt esittelyn kunnanhallitukselle epätäydellisillä perusteilla.

3.

Ulkopuoliset arviointiraportit ovat:

GEM Arviolausunto Focus-alue (*liite 12*)

Kiinteistöarvio tilusvaihto Newsec Tuusula (*liite 13*)

Realia arviolausunto tilusvaihdon kohteista Tuusulan kunta (*liite 14*)

Arviointi- tai kokousmateriaaleissa ei selkeästi tuoda esiin, eikä valmistelusta vastuussa oleva viranhaltija Patrik Skogster eikä esittelystä vastuussa oleva viranhaltija, kansliapäällikkö Harri Lipasti myöskään suullisesti missään vaiheessa kertonut, että konsulteille annettu toimeksianto on virheellinen, lainvastainen ja maanomistajaa suosiva.

GEM:n arviolausunnossa (*liite 12*) todetaan: *Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).*

Newsec Valuation Oy:n kunnalle antamassa tarjouksessa (*liite 15*) todetaan:

Arvio tehdään noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä. Hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä sekä Kansainvälisiä kiinteistöarviointistandardeja (IVS).

Patrik Skogster tai Harri Lipasti eivät kertoneet päättäjiille, että näin ei ole kuitenkaan Skogsterin konsulteille antaman ohjeistuksen mukaan toimittu. Maa-alueiden arvioinnissa tulee ottaa huomioon sähkölinjojen/ johtoväylien merkitys arvoa alentavana seikkana tai niiden siirtämisestä aiheutuvat kustannukset. Skogster ei kertonut päättäjiille, että hän oli ohjeistanut konsultteja siten, että sähkölinjoja ei oteta huomioon.

Skogsterin olisi pitänyt kertoa päättäjille, minkä suuruisia kustannuksia niiden siirtämisestä siinä tapauksessa tulisi. Tällainen taloudelliselta merkitykseltään suuri sähkölinja/ johtoväylä menee kunnalle tilusvaihdossa tulevien tilojen 858-411-14-64 (alue 2), 858-411-4-360 ja 858-411-5-207 läpi. Tämän saamansa, maanomistajaa suosivan ohjeistuksen vahvisti suullisesti Realian arviointiasiantuntija Sanna Laine.

Viranhaltija Patrik Skogster on jättänyt myös tässä asiassa oleellisia asioita kertomatta eli johtanut päättäjiä harhaan.

Esittelijä, kansliapäällikkö Harri Lipasti on tehnyt esittelyn kunnanhallitukselle epätäydellisillä perusteilla.

Skogster ja Lipasti ovat molemmat vaarantaneet heidän luottamuksen puolueettomuuteensa asian valmistelijoina ja esittelijänä (Lipasti).

4.

Maa-alueiden arviointi pitäisi perustua myös voimassa olevan osayleiskaavan mukaisiin lähtötietoihin. Skogster ei kertonut päättäjille, että hän oli ohjeistanut konsultteja tekemään arvion, maanomistajaa suosien, perustuen raakamaan hinnoitteluun.

Viranhaltija Patrik Skogster on jättänyt myös tässä asiassa oleellisia asioita kertomatta eli johtanut päättäjiä harhaan.

Esittelijä, kansliapäällikkö Harri Lipasti on tehnyt esittelyn kunnanhallitukselle epätäydellisillä perusteilla.

Skogster ja Lipasti ovat molemmat vaarantaneet heidän luottamuksen puolueettomuuteensa asian valmistelijoina ja esittelijänä (Lipasti).

5.

Patrik Skogster on kertonut päättäjille, että maanomistaja (Juhani Sjöblom, Seppo Sjöblom ja Seepsula Oy) haluaa omistukseensa Ylä-Inkilän tilan vain oman, vieressä olevan kivenotto- ja murskaustoiminnan suoja-alueeksi. Kuitenkin arviointilausunnoissa tuodaan esiin mahdollisuus ja myös maanomistaja on tuonut esiin, että kiviaineksen ottoa tullaan laajentamaan osayleiskaavassa maa-ainesten ottoalueeksi merkitylle alueelle. Tällä on suuri merkitys alueen asukkaille melu- ja värinähaitan näkökulmasta sekä ennen kaikkea luontoarvojen näkökulmasta.

Esittelijä, kansliapäällikkö Harri Lipasti on tehnyt esittelyn kunnanhallitukselle epätäydellisillä perusteilla.

Tuusulassa 15.1.2018

Valittajat

Nimi, allekirjoitus

Kotikunta

Margita Winqvist

Tusby

MARGITA WINQVIST

Ann-Cristin Quagraine

Tuusula

ANN-CRISTIN QUAGRaine

L. Quagraine

TUUSULA

LESLIE QUAGRaine

~~Matti Alanko~~

Tuusula

MATTI ALANKO

Ari Nyman

TUUSULA

ARI NYMAN

Monica Avellan

Tusby

MONICA AVELLAN

Trina Ketvel

Tuusula

TRINA KETVEL

Raimo Stenvall

Tuusula

RAIMO STENVALL

Lea Mattinen

TUUSULA

LEA MATTINEN

LEA MATTINEN