



KOUVOLA FÖRVALTNINGSDOMSTOL

2. avdelningen

PB 401, Kauppalankatu 43 C

45101 KOUVOLA

Tfn 01036 42300, telefax 01036 42350

E-post kouvola.hao@oikeus.fi

Översättning från finska

BESLUT

Nr 10/0085/2

5.2.2010

00293/08/2299

00295/08/2299

00302/08/2299

00315/08/2299

ÄRENDE

Kommunalbesvär

ÄNDRINGSSÖKANDE

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

Ombud och processadress:

Vicehäradshövding Johan Ståhl

Tvåspannet 13

06100 Borgå

2. Ståhl, Johan

Tvåspannet 13

06100 Borgå

3. Marttinen, Taina

Rödbergsstigen 2

49220 BROBY

4. Gango, Markus och

Gango, Sanna

Stenskärsvägen 37

49220 BROBY

BESLUT, I VILKET ÄNDRING SÖKTS

Pyttis kommunfullmäktige 25.2.2008 § 16

Kommunfullmäktige godkände föravtalet om fastighetsköp angående lägenheten Malms RNr 1:114 mellan kommunen och Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti (Fastighetsbolaget BlueWhite Munapirtti) som skall bildas.

Kommunen har förhandlat med BlueWhite Resorts Oy om att göra upp en Master Plan som siktar till att utveckla Mogenpört. Avsikten är att göra upp planen i växelverkan med olika intressentgrupper såsom invånarna, organisationerna och

myndigheterna. Till planen hänför sig nära ett projekt om att inrätta ett internationellt naturturismcentrum i Mogenpört.

BlueWhite Resorts Oy är villigt att göra upp Master Plan -planen på egen bekostnad. I gengäld förutsätter bolaget att kommunen utfäster sig till projektet genom att överlåta lägenheten Malms som placeringsort för naturturismcentrumet, ifall projektet enligt planen ovan är genomförbart.

Vid den information som kommunstyrelsen höll 8.1.2008 på Moborg i Mogenpört berättades för allmänheten om projektet sålunda att Master Plan -planen görs upp innan markköpet görs. I praktiken kan saken skötas så att kommunen ingår ett föravtal om markköpet med bolaget. Kommunen förbinder sig att sälja lägenheten Malms till Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti som skall bildas på villkor att fullmäktige i sinom tid godkänner det slutliga köpebrevet och att kommunstyrelsen godkänner dokumentet Pyhtään Munapirtin Master Plan 2020 som skall göras upp. I förbindelse med föravtalet har även ett utkast till det slutliga köpebrevet beretts. Som köpesumma har avtalats 2,2 miljoner euro, vartill köparen förbinder sig att som extra köpesumma betala 50 euro för varje våningskvadratmeter som vid planläggningen skall anvisas för varje enskilt område.

YRKANDEN I FÖRVALTNINGSDOMSTOLEN

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

Beslutet skall upphävas. Beslutet får inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Verkställandet av beslutet skall förbjudas.

Beslutet har tillkommit i fel ordning och det är lagstridigt.

Motiveringar:

1. Kommuninvånarnas möjligheter att delta och påverka saken

Kommuninvånarna har inte på det sätt som avses i 27 § i kommunallagen haft tillräckliga förutsättningar att delta och påverka saken.

Förvaltningsdirektörens meddelande publicerades 15.2.2008 på kommunens Internet-sidor, 16.2.2008 bl.a. i tidningarna Östra Nyland - Kotka Nyheter och Kymen Sanomat, men i det nummer av Pyhtäänlehti - Pyttisbladet som är daterat först 19.2.2008.

Kommunen har valt denna tidning som sitt annonsorgan. Tidningen delades ut till varje hushåll den 19 - 20 februari. I kungörelsen uppmanades kommuninvånarna att meddela sin åsikt om saken före 22.2.2008 till kommunstyrelsen.

Informationen - och i synnerhet den svenskspråkiga versionen - var oklar och lämnade rum för tolkning. Det rätta namnet på den i informationen uppgivna fastigheten Malmgård är Malms RNr 1:114 och den är belägen i Malms by, inte i Mogenpört. Fastigheten har inte tillräckligt noggrant preciserats.

Den informationsskyldighet som stadgats i 29 § i kommunallagen har inte följts. Den lämnade tidsfristen har varit alltför kort.

Kommunen har inte beaktat de talrika åsikter som inlämnats om ärendet. Kommundirektören har hela den aktuella veckan 18.-22.2.2008 varit på semester och förvaltningsdirektören har inte varit i kommunens ämbetsverk 18.-19.2. och 22.2.2008.

Om ärendets beredning berättas i protokollet att "Munapirtin Moborgissa 8.1.2008 pidetyssä tiedotustilaisuudessa kerrottiin yleisölle hankkeesta siten, että Master Plan -suunnitelma laaditaan ennen maakaupan tekemistä" (vid den information som hölls på Moborg i Mogenpört 8.1.2008 berättades för allmänheten om projektet sålunda att Master Plan -planen görs upp innan markköpet görs).

Det är sant att informationen i fråga hölls efter att om denna meddelats tre dagar tidigare, men det som där skedde är mycket allmänt formulerat. Verkställande direktören för BlueWhite Resorts Oy Tapani Koivula presenterades som kommunen konsult, vilken bistår kommunen vid marknadsföringen. Däremot framfördes vid informationen ingenting om att ett föravtal görs upp.

Om ärendets betydelse för kommuninvånarna vittnar det faktum att det efter kommundirektörens meddelande 15.2.2008 inom några dagar togs ett initiativ, undertecknat av 214 kommuninvånare om att en rådgivande folkmöte skall förrättas. Byaföreningen inlämnade denna till kommunämbetets kansli på morgonen 25.2.2008 före både kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges sammanträde.

Enligt 31 § i kommunallagen skall fullmäktige utan dröjsmål besluta huruvida en folkmöte skall ordnas. Kommunstyrelsen har vetat eller den borde ha känt till att ett

initiativ om en folkomröstning har tagits. Likaså borde kommunstyrelsen undersöka, om det i 31 § i kommunallagen stadgade kravet på fem procent uppfylls. Kommunfullmäktige borde ha avgjort folkomröstningsärendet innan den tar ställning till kommunstyrelsens framställning.

Om omröstningsärendet inte har hunnit beredas före fullmäktiges möte, borde ärendet ha bordlagts.

2. Beredningen av ärendet

I ärendets beredning finns det allvarliga brister. Den har inte gjorts enligt principerna för en god förvaltning.

a) Beslutsförslagets utredningsdel är bristfällig.

- De skriftliga motiveringarna är alltför begränsade i jämförelse med ärendets omfattning och betydelse. Åtminstone borde det ha funnits ett svenskspråkigt sammandrag av avtalets innehåll och dess bilagor.

- I motiveringarna utreds inte den centrala frågan om att avtalet innebär att kommunen förbinder sig att planlägga åtminstone en byggrätt på minst 50 000 våningskvadratmeter på lägenheten Malms.

- I motiveringarna utreds inte vare sig alternativa lösningar eller analyseras risker som avtalet orsakar för kommunen.

- Kommunen har 21.2.2002 under § 35 beslutat utnyttja sin förköpsrätt med avseende på det aktuella tio hektar stora strandområdet (Malms RNr 1:114). Förköpsrätten får enligt 1 § 3 mom. i förköpslagen för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Om förköpsrätten utnyttjas fel, kan detta medföra skadeståndsskyldighet.

- Efter fullmäktiges möte har det framgått att Maakanta Oy har gjort en utredning om fastigheten Malms. Kommunfullmäktige eller medlemmarna av kommunstyrelsen har inte ens informerats om att denna utredning existerar.

- I Maakanta Oys riskanalys påvisas flera problematiska omständigheter med hänsyn till kommunen: "Ansvar och konfliktsituationer som hänför sig till avtalet", Kommunen är bunden till projektet och kostnaderna övergår till att betalas av kommunen", "Området blir nästan slutet -> rekreativvärde bort från kommuninvånarna", "Färdigställandet av och innehållet i Munapirtin Masterplan 2020 först efter att avtalet har ingåtts", "Ett hävande villkor (50 000 vån.-m²): en oskäligen risk ur kommunens synvinkel".

- Lägenheten Malms är belägen på ett viktigt grundvattenområde. Detta faktum har totalt förbigåtts.
- I motiveringarna förs inte fram de aspekter som anförts av Kommunförbundets jurister, vilka åberopades muntligen vid fullmäktiges möte 25.2.2008.
- I de skriftliga motiveringarna låter man felaktigt förstå att fullmäktiges godkännande av föravtalet inte automatiskt innebär ett godkännande av det slutliga avtalet. Enligt föravtalets formulering förbinder sig kommunen dock civilrättsligt att vid äventyr av skadeståndsansvar godkänna det slutliga köpet, om två villkor uppfylls (fullmäktiges slutliga beslut om godkännande vinner laga kraft och kommunstyrelsen godkänner dokumentet Master Plan 2020). Genom att godkänna föravtalet godkände fullmäktigeledamöterna samtidigt även det slutliga försäljningsavtalet.
- Innehållet i Master Plan 2020 är oklart. Genom beslutet får kommunstyrelsen de facto mycket långt gående fullmakter.
- Iakttagandet av stadgandena om planering i markanvändnings- och bygglagen är hotade.
- En karta över lägenheten Malms har inte fogats till utredningen.

b) Ärendets behandling i fullmäktige

- En karta över området har alltså inte lagts fram.
- Fullmäktige fick först under debattens gång muntligen information om ärendets behandling i kommunstyrelsen 25.2.2008 under § 51 och om beslutet om bordläggning 25.2.2008 under § 52. Inget hade talats om invånarnas åsikter eller initiativet till en folkomröstning.
- Det uppgavs att ytarealen av lägenheten Malms inte är 206,2 hektar utan endast 177,4 hektar.
- Fullmäktigeledamot Taina Marttinen och en annan ledamot försökte diskutera det framtida slutliga köpebrevet. Då meddelades det att man nu endast diskuterar köpets föravtal. Sålunda tilläts inte diskussion ens om den kommande, betydande byggrätten.

Allt detta styrker uppfattningen att fullmäktigeledamöterna inte var på det klara med avtalets rätta innehåll.

c) Villkoren i planlägningsavtalet mellan kommunen och KOY BlueWhite Munapirtti är inte offentliga. Invånarna eller fullmäktigeledamöterna har inte en tillräcklig bild av följderna av avtalet.

d) Ärendet har sålunda inte, såsom det förutsätts i 31 § i förvaltningslagen, tillräckligt och på ett behörigt sätt beretts.

Verkställigheten av beslutet skall förbjudas, ty annars förlorar besvärerna sin betydelse.

Förvaltningsdomstolen skall ordna en muntlig förhandling, eftersom det inte har förts protokoll över den information som hölls 8.1.2008 och den muntliga debatt som fördes vid fullmäktiges möte 25.2.2008 har inte noterats i protokollet.

Eftersom rättegången beror av kommunens fel, skall kommunen förordnas att ersätta ändringssökanden för dennes rättegångskostnader jämte ränta.

2. Johan Ståhls besvär

Beslutet skall upphävas. Beslutet får inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Verkställandet av beslutet skall förbjudas.

Beslutet har tillkommit i felaktig ordning och det är lagstridigt. Som motiveringar för besvärerna åberopar ändringssökanden det som uttalats i besvärerna av Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.

Pyttis kommun skall förordnas att ersätta ändringssökanden för dennes rättegångskostnader jämte ränta, eftersom rättegången har orsakats av myndighetens fel.

3. Taina Marttinens besvär

Beslutet om att godkänna ett bindande föravtal skall upphävas. Kommunfullmäktiges beslut får inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Förvaltningsdomstolen skall förbjuda verkställandet av beslutet.

Beslutet har tillkommit i felaktig ordning och det är lagstridigt.

Kommunstyrelsen har inte lämnat fullmäktigeledamöterna all den befintliga information som hade kunnat inverka på föravtalet (en karta över det område som skall försäljas, utredning om prisnivån, projektplan, riskanalys), och sålunda har fullmäktigeledamöterna ej heller vetat vad de beslutade.

Ändringssökanden har inte trots begäran fått en karta över de områden som skall säljas.

Det område som skall säljas har inte noggrant preciserats. I början av fullmäktiges möte uppgavs att antalet hektar för det område som skall säljas har minskat med cirka 30 hektar, men fullmäktigeledamöterna har inte lämnats information om hur köparen förhåller sig till saken och ej heller om vilka områden som blev utanför köpet.

Ordföranden vilseledde fullmäktigeledamöterna genom att säga att man nu beslutar om godkännande av föravtalet och att köpebrevet godkänns senare, fastän köpebrevet som fanns i bilaga till föravtalet hörde till samma paket.

Det slutliga köpebrevet som fanns i bilaga till föravtalet behandlades inte i fullmäktige, trots yrkanden av två fullmäktigeledamöter.

Föravtalet och köpebrevet som fanns i bilaga till det fördes till fullmäktige för godkännande med påståendet att det hade uppsatts enligt Kommunförbundets rekommendationer. Rekommendationen i fråga har trots ändringssökandens begäran inte lämnats till henne före fullmäktiges möte. Efter en utdragen diskussion fick ändringssökanden ett odaterat meddelande av Kommunförbundets Piiia Sinisalo i bilaga. I det hänvisas till föravtalets svagheter och sådant som lämnar rum för tolkning, vilka borde ha getts till kommunfullmäktiges kännedom.

Föravtalet och köpebrevet lämnar alltför mycket rum för tolkning för att godkännas.

Fullmäktigeledamöterna har inte haft förutsättningar att sätta sig in tillräckligt i ärendet, eftersom föravtalet godkändes först i kommunstyrelsen 25.2. kl. 16 och genast därefter i fullmäktige 25.2. kl. 18. Fastän föravtalet och det slutliga köpebrevet som fanns i bilaga till det hade delats ut till fullmäktigeledamöterna fyra dagar före behandlingen, var kommundirektören och förvaltningsdirektören inte anträffbara före måndagen 25.2.

Ett yrkande på ordnandet av en kommunal folkomröstning om att Versö rekreationsområden skall eller inte skall försälgas, var anhängigt. Initiativet hade undertecknats av över 5 % av de röstberättigade kommuninvånarna, men det hade inte beaktats vid kommunstyrelsens eller fullmäktiges möten. Initiativet motiveras med det faktum att kommunen informerades om ärendets anhängighet först 10 dagar före mötena på webben och i de av kommunen avtalade medierna (Pyhtäänlehti utkom 19.2.) tre

dagar före mötena. Kommuninvånarnas åsikter skulle tillsändas kommunen senast 22.2.2008. Om dessa åsikter har man inte berättat för fullmäktige.

Kommuninvånarna har inte hörts före godkännandet av det bindande föravtalet.

Kommunen har inte ordnat ett anbudsförfarande om försäljningen av området. För ett motsvarande område (Flakanäs, Munapirtti) hade ett par månader tidigare bjudits ett tiofaldigt pris.

Ingen MKB har gjorts om projektets miljökonsekvenser, fastän det är fråga om ett stort projekt, som i hög grad kan påverka miljön. Området är ett av de mest betydande häckningsområdena för fiskgjuse i Finland och ett grundvattenområde av klass ett.

En del av det område som nu är föremål för försäljning har förvärvats med stöd av förköpslagen som rekreationsområde för kommuninvånarna.

4. Markus och Sanna Gangos besvär

Fullmäktiges beslut skall upphävas. Beslutet får inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Verkställandet skall förbjudas.

Beslutet är lagstridigt. Det har tillkommit i felaktig ordning.

Motiveringarna:

1. Pyttis kommun har inte iakttagit god förvaltning och öppenhet vid beredningen av ärendet och i den information som hänför sig till ärendet. Beredningen av ärendet och beslutsfattandet har inte varit transparent. Kommuninvånarna har getts felaktig information om sakerna och saker har lagts fram vilseledande. Kommunen har handlat i strid med förvaltningslagen och kommunallagens bokstav och anda.

Om att en information ordnas 8.1.2008 informerades först tre dagar före tillställningen.

Vid informationen berättades inte på vilka grunder bolaget BlueWhite Resorts hade valts som uppgörare/konsult för planen Masterplan och varför konsulttjänsten inte hade konkurrensutsatts. Man kände ej heller till kostnaderna för planen.

Kommunens representanter informerade inte vid informationen kommuninvånarna om att det redan hade förts förhandlingar om en försäljning av de kommunen tillhöriga markområdena som var belägna i Mogenpört och om att kommunen ämnade sälja lägenheten Malms till bolaget BlueWhite Munapirtti med snabb tidtabell. Om markköp hade det inte diskuterats vid tillställningen. I kommunfullmäktiges protokoll har ärendet således framställts felaktigt. Förhandlingarna om försäljningen hade dock pågått redan fr.o.m. hösten 2007.

Kommunstyrelsen konstaterar 14.1.2008 i sitt protokoll under ' 15, att det är nödvändigt att behandla utvecklingen av området Mogenpört som en mer omfattande helhet, då man bättre kan planera områdets markanvändning för olika syften. En försäljning av markområdet Flakanäs skulle väsentligen försvåra uppgörandet av en övergripande plan, varvid det är ändamålsenligt att förkasta det erhållna köpebudet. Kommunens handlingssätt har inte följt denna linje.

Kommunen publicerade 15.2.2008 på sina webbsidor ett meddelande, där det berättades om att planläggning inleds på lägenheten Malms i Mogenpört, om det föravtal som hänför sig till det och om fastighetsköpet. Meddelandet var svårfattligt. Innehållet i meddelandet står i strid med de uppgifter som lämnades vid informationen 8.1.2008.

Meddelandet publicerades tio dagar före kommunstyrelsens och fullmäktiges möten. Kommuninvånarna gavs endast 5 vardagar att reagera på saken och framföra sina åsikter. Tiden var oskäligt kort. De personer som antecknats i meddelandet och som lämnar mer information var svåranskrifvbara. Av kommunens förvaltningsdirektör erhöles svaren 20.2.2008 per e-post på de ställda frågorna, men dokument som hänför sig till ärendets beredning lämnades inte ut trots begäran. Förvaltningsdirektörens svar var röriga och otillräckliga.

2. Vid kommunfullmäktiges möte var det oklart om vilken sak man beslutade.

Kommunstyrelsens beslut föredrogs för fullmäktige först vid mitten av debatten och beslutet motiverades inte heller.

Fullmäktiges ordförande vilseledde fullmäktigeledamöterna då ordföranden förvägrade ledamöterna diskussion om köpebrevet som fanns i bilaga till föravtalet.

I fullmäktige har köpebrevet inte behandlats i detalj, fastän föravtalet binder kommunen redan i detta skede till köpebrevet. Inget slag av risk-/nyttanalyser har lagts fram.

Mitt under behandlingen av ärendet konstaterade kommundirektör Olli Ikonen att arealen av det område som skall säljas har preciserats från 206 ha till 177 ha. Ingen karta har lagts fram över det område som skall säljas.

Vid fullmäktiges möte har kommuninvånarnas åsikter inte behandlats. Även om åsikterna i själva verket enligt begäran hade riktats till kommunstyrelsen, borde de ha beaktats vid fullmäktiges möte då kommunstyrelsens beslut föredrogs.

3. Kommunen har brutit mot upphandlingslagen, och saken har inte bedömts opartisk ur aspekten för konkurrenspolitik.

Den involverade som gjort upp Masterplan-planen som omfattar områden i Mogenpört och försäljningen av lägenheten Malms har inte konkurrensutsatts. Från kommunens sida har inte offentliggjorts eller ens protokollförts någon opartisk uppskattning av priset för markområdena före kommunfullmäktiges beslut.

Sannolikt kostar det över 15 000 € att göra upp Masterplan-planen. Nu är det enligt tolkningen av kommunens förvaltningsdirektör gratis, då det har inrymts i fastighetsköpets föravtal. I gengäld för uppgörandet av planen utfäster sig kommunen att sälja lägenheten Malms markområden till det i köpebrevet preciserade priset till den som gör upp planen. Genom arrangemanget strävar man efter att kringgå upphandlingslagen.

Bolaget BlueWhite Munapirtti, som av kommunen valts till samarbetspartner, har inte tidigare bevis på planering av områdenas användning. Då samma företag även investerar i de områden som det planerar, genomförs planeringen inte opartiskt.

Alternativ för användningen av lägenheten Malms har inte undersökts.

4. Det av kommunen godkända föravtalet och köpebrevet innehåller många brister.

Föravtalet binder planeringen av Mogenpörts områden till ett turismföretag och dess intressen. Föravtalet innehåller inte för företagarsidan noga preciserade skyldigheter. Den tidtabell som

föravtalet innehåller mellan färdigställandet av Masterplan-planen och godkännandet av köpebrevet är alltför stram. Kommunens webbsidor är inte ett tillräckligt forum för publicering av Masterplan-rapporten. Köpebrevet innehåller flera detaljer (t.ex. 50 000 m² byggrätt), vilka inte undersökts huruvida de kan förverkligas.

Kommunen tar en stor risk då den binder köpesumman vid den volym byggrätt som eventuellt skall planläggas på området. Om inte den förverkligas, stiger inte heller köpesumman till den nivå som marknaden förutsätter.

5. Kommunen följer inte allmänna planläggningsprinciper. Föravtalet styr planläggningen.

Planläggningen kommer inte att göras utifrån opartiska utgångspunkter och kommuninvånarna kan inte heller längre påverka områdets planläggning.

6. Kommunen har missbrukat sin förköpsrätt då den förvärvat lägenheten Malms åt sig själv.

Kommunen kan utnyttja sin förköpsrätt endast då den förvärvar markområden för samhällsbyggande och för skydds- och rekreationsområden.

BEMÖTANDEN, FÖRKLARINGAR OCH UTLÅTANDEN

Pyttis kommunstyrelse har lämnat utlåtanden om besvären.

Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. har lämnat motförklaring. Föreningens rättegångskostnader är nu 500 euro samt en eventuell rättegångsavgift. Till summan skall fogas laga ränta.

Johan Ståhl har lämnat motförklaring. Rättegångskostnaderna är i detta nu 200 euro och därtill en eventuell rättegångsavgift. Till summan skall fogas laga ränta.

Taina Marttinen har lämnat motförklaring.

Markus och Sanna Gango har lämnat motförklaring.

Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti / Reino Uusitalo har beretts tillfälle att lämna motförklaring.

FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE OCH MOTIVERINGAR

1. Förvaltningsdomstolen lämnar besvären oprövade till den del de gäller planen Pyhtään Munapirtin Master Plan.
2. Förvaltningsdomstolen förkastar yrkandet på att en muntlig förhandling skall ordnas.
3. Förvaltningsdomstolen förkastar besvären.
4. Förvaltningsdomstolen förkastar de yrkanden på ersättning av rättegångskostnaderna, vilka har framförts av Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. och Johan Ståhl.
5. Förvaltningsdomstolen förkastar yrkandena på förbud mot verkställande av beslut.

Motiveringar

1. Andelen som lämnats utan prövning

Kommunfullmäktiges överklagade beslut gäller godkännande av föravtalet mellan kommunen och Kiinteistösaakeyhtiö BlueWhite Munapirtti om köp av fastigheten Malms RNr 1:114. Genom det överklagade beslutet har inget beslutats om innehållet i planen Master Plan som siktar till att utveckla Mogenpört. Genom fullmäktiges beslut har endast föravtalet om köp av fastigheten godkänts.

I föravtalet konstateras att om planläggningsmålen som ingår i rapporten Pyhtään Munapirtti Master Plan 2020 bestäms mellan avtalsparterna i ett särskilt avtal om att inleda planläggningen. Som ett villkor för att det i föravtalet avsedda köpet skall fullbordas har ställts att Pyttis kommunstyrelse godkänner rapporten Pyhtään Munapirtti Master Plan.

Med avseende på planen Master Plan är det fråga om en beredning av ärendet, om vilken kommunalbesvär inte får anföras enligt 91 § i kommunallagen. Även beslutet som avser inledandet av planläggningen, är ett beslut om beredning.

2. Muntlig förhandling

Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f. och Johan Ståhl har begärt att muntlig förhandling skall förrättas för hörande av vittnen. Föremålet för bevisningen är innehållet i

den information som ordnades 8.1.2008 och i fullmäktiges beslutsförslag samt hur det fullmäktigemöte som hölls 25.2.2008 framskred, särskilt den debatt som där fördes. Den information som hölls den 8 januari saknar betydelse med hänsyn till avgörandet av ärendet. Kommunstyrelsens beslutsförslag och mötets förlopp i kommunfullmäktige framgår tillräckligt av handlingarna. På grund härav är det uppenbart onödigt att förrätta muntlig förhandling för hörande av vittnen.

3. Huvudsaken

Ordnanandet av en kommunal folkomröstning

Enligt 30 § 1 mom. i kommunallagen kan fullmäktige besluta att en folkomröstning skall ordnas om en fråga som hör till kommunen. Enligt 31 § i samma lag kan initiativ till en folkomröstning tas av minst fem procent av kommunens röstberättigade invånare. Fullmäktige skall utan dröjsmål avgöra om en folkomröstning enligt initiativet skall ordnas.

Enligt besvären har 241 av de röstberättigade medlemmarna i Pyttis kommun tagit initiativ till att en kommunal folkomröstning skall ordnas om planläggningen och försäljningen av Versö i Mogenpört. Ett initiativ till att ordna en kommunal omröstning hindrar inte att den i initiativet avsedda frågan behandlas och avgörs i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Pyttis kommunfullmäktige har sedermera 14.4.2008 under § 34 beslutat att en folkomröstning inte ordnas.

Beslutet har inte tillkommit i felaktig ordning på grund av att beslutet om att en kommunal folkomröstning inte ordnas har fattats före godkännandet av fastighetsköpets föravtal.

Information

Enligt 27 § i kommunallagen skall fullmäktige se till att kommunens invånare och de som utnyttjar kommunens tjänster har förutsättningar att delta i och påverka kommunens verksamhet. Deltagande och påverkande kan främjas i synnerhet genom att bland annat genom att information om kommunens angelägenheter ges och diskussionsmöten ordnas. Enligt 29 § i kommunallagen skall kommunen informera invånarna om ärenden som är anhängiga i kommunen, planer som gäller sådana, behandlingen av dessa ärenden samt om hur de avgjorts och deras effekter.

Omfattningen av och sättet för den information som avses i 29 § i kommunallagen prövas av kommunen. En information om kommunens planer angående lägenheten Malms har hållits 8.1.2009. Kommuninvånarna har informerats om att en planläggning inleds på lägenheten Malm och om fastighetsköpets föravtal i anslutning till den genom en kommunal kungörelse. I samband därmed har kommuninvånarna beretts tillfälle att föra fram sin åsikt om saken.

I kommunallagen finns inte särskilda stadganden om hur en information enligt kommunallagen skall skötas eller hur lång tid som exempelvis skall reserveras för att föra fram åsikterna. Förvaltningsdomstolen anser att det har informerats behörigen och tillräckligt om ärendet. Det i Taina Martinens besvär framförda yrkandet att kommuninvånarna skall höras innan beslutet om föravtalet fattas är inte grundat på lag.

Beredningen av beslutet och ärendets behandling i fullmäktige

Enligt 23 § 1 mom. i kommunallagen skall kommunstyrelsen bereda de ärenden som skall behandlas i fullmäktige. Till beredningen hör att utreda omständigheter som inverkar på ärendets avgörande och eventuella alternativ.

I kommunallagen finns inte särskilda stadganden om hur beredningen skall ske. Kommunfullmäktige prövar själv, om beredningen av ärendet har varit tillräcklig och om fullmäktige till sitt förfogande har de nödvändiga uppgifterna för att avgöra ärendet. Det objekt som skall försäljas är tillräckligt specificerat. Preciseringsen av arealen för det område som skall försäljas under behandlingen i fullmäktige saknar betydelse med hänsyn till laglighetsbedömningen av ärendets behandling. Det har inte bevisats att fullmäktigeledamöterna vid beredningen hade vilseletts med hänsyn till de fakta som hänför sig till ärendet.

I bilaga till föravtalet har funnits det slutgiltiga köpebrevet angående lägenheten Malms. I Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.:s, Johan Ståhls och Taina Martinens besvär har anförts att det slutgiltiga köpebrevet inte har behandlats i fullmäktige oaktat yrkande av två fullmäktigeledamöter (Taina Martinen och Rune Drocila). I Markus och Sanna Gangos besvär konstateras att fullmäktiges ordförande vilseledde fullmäktigeledamöterna då denne förvägrade ledamöterna diskussion om det köpebrev som finns i bilaga till föravtalet.

Kommunstyrelsen uppger i sitt utlåtande att fullmäktigeledamot Drocila i sitt inlägg hade konstaterat att utkastet till köpebrevet kan behandlas, om så önskas, men att han inte har något att anmärka på det. Under kommunfullmäktiges mötesbehandling har inte någon som bett om ordet förvägrats det, varför fullmäktigeledamöterna, om så önskats, enligt kommunstyrelsens utlåtande hade kunnat diskutera om saken hur detaljerat som helst. Taina Marttinen har inte i sin motförklaring bestridit detta, utan konstaterar att hon avvaktade ordförandens initiativ till en behandling av köpebrevet. Inte heller i Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.:s och Johan Ståhls motförklaringar har den i kommunstyrelsens utlåtande framförda uppfattningen om mötets förlopp bestridits. Gangos har i sin motförklaring konstaterat att fullmäktiges ordförande uttryckligen konstaterade att man nu inte diskuterar om köpebrevet.

Beslutet har inte tillkommit i felaktig ordning på grund av att beredningen enligt de överklagandes åsikt har varit bristfällig och otillräcklig eller att de av kommuninvånarna framförda åsikterna i frågan hade klarlagts för fullmäktigeledamöterna. Under fullmäktiges möte har inte någon som anhållit om ordet förvägrats det. I besvären har inte heller i övrigt bevisats att kommunfullmäktiges beslut skulle ha tillkommit i felaktig ordning med hänsyn till sammankallandet av mötet, föredragningen av ärendet, den i fullmäktige förda debatten eller beslutsfattandet.

Beslutet om godkännande av föravtalet; köpesumman

Enligt 90 § 2 mom. i kommunallagen får besvär anföras på den grunden att:

- 1) beslutet har tillkommit i felaktig ordning,
- 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller
- 3) beslutet annars strider mot lag.

Kommunen beslutar med stöd av sin prövningsrätt som grundar sig på dess självstyrelse om försäljning av dess egendom. Kommunen har inte skyldighet att ordna ett offentligt anbudsförfarande om försäljning av sina fastigheter. Kommunens prövningsrätt begränsas av de allmänna juridiska principerna, såsom principen om jämställdhet och objektivitet. Prövningen får inte leda till ett opartiskt bemötande och den skall grunda sig på ändamålsenliga skäl.

Prissättningen av objektet för köpet får inte heller strida mot regleringen av statsstöd på det sätt som avses i artiklarna 107 - 109 i fördraget om Europeiska unionens verksamhet bl.a. sålunda att offentligt stöd kanaliseras selektivt till företag så att stödåtgärden förvränger eller hotar att förvränga konkurrensen genom att gynna något företag eller något produktionsområde. En sådan stödåtgärd lämpar sig inte enligt punkt 1 i artikel 107 för den gemensamma marknaden till den del som det inverkar på handeln mellan medlemsstaterna.

Priset på fastigheten enligt föravtalet består delvis av en fast köpesumma och delvis av prissättningen för den byggrätt som skall planläggas för området. Den fasta köpesumman är 2 200 000 euro och därtill förbinder sig köparen att betala en extra köpesumma på 50 euro/våningskvadratmeteryta för byggrätten för alla slags byggnader som är avsedda att uppföras för att förverkliga ett naturturismcentrum.

För gängse pris för det område som skall försäljas har inhämtats en uppskattning av priset som gjorts av en utomstående bedömare, Maakanta Oy. I den bedömning av priset som Maakanta Oy gjort har beaktats olika alternativ för att uppfylla byggrätten. I uppskattningen konstateras att prisnivån varierar enligt de olika sätten att genomföra området. Enligt uppskattningen motsvarar prisnivån enligt föravtalet de värden som beräknats enligt en byggrätt på 50 000 våningskvadratmeter.

Eftersom den i föravtalet avtalade köpesumman för fastigheten motsvarar gängse pris enligt Maakanta Oy:s uppskattning, ingår det således inte heller i försäljningen av området offentligt stöd, vilket avses i artikel 107 i fördraget om Europeiska unionens verksamhet. Även de riskfaktorer som med hänsyn till kommunen hänför sig till projektet har utretts i beredningen. Kommunfullmäktige har med stöd av sin prövningsrätt kunnat godkänna fastighetsköpets föravtal.

Förköpslagen

Förköpslagen gäller kommunens förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Enligt 1 § kan förköpsrätten utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål.

Det överklagade beslutet av fullmäktige gäller godkännande av föravtalet för köp av en fastighet som förvärvats med stöd av förköpsrätt. Förköpslagen hindrar inte försäljning av en fastighet

som förvärvats med stöd av förköpsrätt. Med general- och detaljplaner enligt markanvändnings- och bygglagen anvisas områden för olika användningsändamål. Genom det överklagade beslutet har inte på ett bindande sätt avgjorts, för vilken användning markområden av den fastighet som skall försäljas kommer att anvisas.

Bedömning av beslutets lagenlighet

Det överklagade beslutet har inte tillkommit i felaktig ordning, det varken går utanför fullmäktiges behörighet eller i övrigt strider mot lag. Kommunalbesvär får anföras endast på laglighetsgrund. Beslutet kan inte överklagas på ändamålsenlighetsgrund.

4. Rättegångskostnaderna

Med beaktande av det avgörande som meddelats i ärendet skall de ändringssökande inte få ersättning för sina rättegångskostnader.

5. Yrkande om förbud mot verkställighet

Eftersom besvären har förkastats, förkastas även yrkandet på förbud mot verkställighet.

Tillämpade rättsnormer

Utöver de i motiveringarna nämnda
37 §, 51 § 2 mom. och 74 § Förvaltningslagen.
12 § 1 mom. och 13 § Språklagen.
90 § Kommunallagen
Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EGT C 209, 10.7.1997).

ÄNDRINGSSÖKANDE

Ändring i detta beslut får sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärsskriften skall tillställas högsta förvaltningsdomstolen.

Besvärсанvisning i bilaga (VO2).

Föredragande ledamot TAINA PYYSAARI
Taina Pyysaari

I beslutfattandet har deltagit ledamöterna av förvaltningsdomstolen Tuomas Lehtonen, Valto Wirkkala och Taina Pyysaari.

SÄNDLISTA**Beslut**

1. Mogenpört ös byaförening - Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f./Johan Ståhl jämte mottagningsbevis, rättegångsavgift 82 €
2. Johan Ståhl jämte mottagningsbevis, rättegångsavgift 82 €
3. Taina Marttinen jämte mottagningsbevis, rättegångsavgift 82 €
4. Markus och Sanna Gango jämte mottagningsbevis, rättegångsavgift 82 €

Kopia

Kommunstyrelsen i Pyttis
Kiinteistöosakeyhtiö BlueWhite Munapirtti / Reino Uusitalo

TP/AV

Översättningens riktighet styrks.
Åbo 5.2.2010



Bo Grönholm
FL, Åbo

