

Till Kouvola förvaltningsdomstol

ÄRENDE Kommunalbesvär

BESLUT I VILKET ÄNDRING SÖKS

Kommunfullmäktiges i Pyttis beslut 25.2.2008 § 16 (*"Föravtal om fastighetsaffär/KOY BlueWhite Munapirtti"*)

ÄNDRINGSSÖKANDE

Mogenpört ös byaförening – Munapirtin saaren kyläyhdistys r.f.
förening med hemort i Pyttis

OMBUD OCH PROCESSADRESS

Vicehäradshövding Johan Ståhl
Tvåspannet 13
06100 Borgå

Tfn 050-546 5889

E-post johan.stahl@mogenport.net eller johan.stahl@pp.inet.fi

YRKANDEN

- I. Kommunfullmäktiges beslut bör upphävas.
- II. Kommunfullmäktiges beslut får inte verkställas förrän det eventuellt har vunnit laga kraft. Förvaltningsdomstolen skall förbjuda verkställigheten.

BESVÄRSGRUNDER

- I. Beslutet har tillkommit i felaktig ordning och strider även annars mot lag.

MOTIVERINGAR

I. HUVUDFRÅGAN

1. Kommuninvånarnas möjligheter att delta i och påverka ärendet

Kommunens invånare har inte i detta ärende - i enlighet med 27 § kommunallagen - haft tillräckliga förutsättningar att delta i och påverka kommunens verksamhet i denna fråga. Då dessa tillräckliga förutsättningar bedöms bör också beaktas det stora omfång och den särskilda betydelse som detta specifika ärende har för kommunen, dess ekonomi och dess invånare samt för miljön.

Förvaltningschefens meddelande om anhängigt ärende (bilaga 1) publicerades den 15 februari 2008 på kommunens Internetsidor, den 16 februari 2008 i bl.a. tidningarna Östra Nyland-Kotka Nyheter och Kymen Sanomat, men först i det den 19 februari 2008 daterade numret av tidningen Pyhtäänlehti-Pyttisbladet. Pyttisbladet, som kommunen själv har valt som kanal för sina kungörelser, delades ut till alla hushåll i kommunen den 19-20 februari 2008. – I kungörelsen uppmanades kommuninvånarna att innan den 22 februari 2008 framföra sina åsikter till kommunstyrelsen.

Meddelandets ordalydelse och formuleringar – särskilt den svenskspråkiga versionen – har varit uppenbart oklara och svårtolkade för många kommuninvånare. Den i meddelandet avsedda fastigheten "Malmgård" heter rätteligen Malm s RNr 1:114 och ligger enligt fastighetsregistret i Malm by, inte i Mogenpört by. – Kravet i 9 § förvaltningslagen på att myndigheterna skall använda ett sakligt, klart och begripligt språk har inte uppfyllts. Fastigheten har inte specificerats med tillräcklig noggrannhet.

Kravet i 29 § kommunallagen på att kommunen skall 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 har inte i detta fall uppfyllts. Invånarna skall ju också ges information om det sätt på vilket frågor och åsikter om ärendena kan framföras till beredarna och beslutsfattarna. – I det nu föreliggande fallet har den tid som invånarna beretts för att ställa frågor och

framföra åsikter varit alldeles för kort för att ens skäligen uppfylla detta krav på god förvaltning.

Se även byaföreningens 22.2.2008 daterade skrivelse till kommunstyrelsen (bilaga 2). Därutöver inlämnade kommuninvånare även flera tiotal (kanske närmare 100) andra skriftligt framställda åsikter i frågan till kommunstyrelsen. – Dessa åsikter, som kommunen har gett sken av att vilja ha, har emellertid inte på något sätt noterats vare sig i kommunstyrelsens protokoll 25.2.2008 § 51 (bilaga 3) eller i kommunfullmäktiges protokoll 25.2.2008 § 16.

Betecknande för bristerna i hörandet av invånarna är att kommundirektören var ledig hela veckan 18-22.2.2008 och att förvaltningsdirektören inte var på kommunbyrån 18-19 och 22.2.2008. – Vem var måhända beredd att svara på invånarnas frågor?

I förvaltningschefens föredragning till kommunstyrelsen, vilken också blivit en del av föredragningen till kommunfullmäktige framfördes följande: *"I informationsmöte på Mogenpörts Moborg den 8 januari 2008 berättades för allmänheten om projektet så att Master Plan planet skall framställas före fastighetsaffär."*

Det är helt riktigt att ett informationsmöte den 8 januari (*Notera att kungörelsen hade publicerats hela tre (!) dagar tidigare, d.v.s. 5.1.2008, se bilaga 4*) ordnades på Mogenpört, men det som framfördes där var mycket allmänt formulerat. BlueWhite Resorts Oy/VD Tapani Koivula presenterades av företrädare för kommunen som en "konsult"¹ som skulle hjälpa kommunen i dess markplanering (Se tidningsreferaten i bilagorna 5-7). Således framfördes inte på informationsmötet 8.1.2008 någonting som skulle berättiga följande formulering i föredragningen: *"I praktiken skall det uträttas så att kommunen gör först föravtal om fastighetsaffär med bolaget"*.

Frågor och misstankar kan ha väckts hos någon av de närvarande om konsulents roll och vart ärendet egentligen var på väg, men något konkret fanns inte förrän förvaltningschefens 15.2.2008 daterade anmälan publicerades.

Mötet 8.1.2008 kan således inte anses utgöra information gällande föravtal om försäljning av fastighet.

Det kan noteras att byaföreningen sände en 30.1.2008 daterad skrivelse till kommunstyrelsen (bilaga 8).

Den särskilda betydelse som ärendet har för kommunens invånare belyses av följande: Efter det att förvaltningschefens meddelande om det anhängiga ärendet publicerades så togs initiativ till en kommunal rådgivande folkomröstning i frågan (bilaga 9). På den mycket korta tiden av 5-6 dagar organiserades initiativet, vilket under-

¹ Pyttisbladet 22.1.2008: *"Tapani Koivula oli tätä suunnitelmaa esittelemässä itsenäisenä konsulttina..."*; Kymen Sanomat 9.1.2008: *"Kujala [här avses nog Tapani Koivula] esitteli kunnan palkkaamana konsulttina..."*.

tecknades av 214 röstberättigade kommuninvånare, d.v.s. flera än det som enligt 31 § kommunallagen behövs för ett dylikt initiativ. Initiativet inlämnades av byaföreningens ordförande till kommunkansliet (kommundirektören och förvaltningschefen) tidigt på morgonen den 25 februari 2008, således före såväl kommunstyrelsens som kommunfullmäktiges möten på eftermiddagen/kvällen samma dag. Flera undertecknade initiativ inlämnades även kort därefter.

Enligt 31 § kommunallagen skall fullmäktige utan dröjsmål avgöra om en folkomröstning enligt initiativet skall ordnas.

Kommunstyrelsen hade eller bör ha haft kännedom om det inlämnade initiativet till en folkomröstning då det behandlade ärendena under § 51 och § 52 (bilaga 10) i protokollet 25.2.2008.

Det är klart att kommunen bör undersöka huruvida initiativet till en folkomröstning uppfyller fem-procents-kravet i 31 § kommunallagen. Det kan förstås kräva en viss tid att genomföra denna granskning.

Men eftersom initiativet uttryckligen gällde den fråga som först kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige skulle behandla den 25 februari 2008, så borde kommunfullmäktige inte ha tagit ställning till kommunstyrelsens beslutsförslag utan att först avgöra frågan om en eventuell folkomröstning. – Om förfarandet inte följer denna ordningsföljd tillintetgörs i praktiken kommuninvånarnas möjligheter – enligt 27-28 §§ och 31 § kommunallagen – att påverka och ta initiativ helt och hållet.

Om granskningen och beredningen av initiativet till folkomröstning av rent praktiska skäl inte skulle ha gått att genomföra före kommunfullmäktigemötet 25.2, så borde ärendet gällande "*Föravtal om fastighetsaffär/KOY BlueWhite Munapirtti*" ha bordlagts tills dess att folkomröstningsfrågan hade blivit beredd och avgjord.

Med beaktande av den korta tiden mellan förvaltningschefens anmälan (bilaga 1) och kommunfullmäktiges möte hade en bordläggning av huvudfrågan i kommunfullmäktige inte varit oskälig, utan tvärtom synnerligen befogad.

Följande anteckning i kommunstyrelsens protokoll 14.1.2008 § 15 (bilaga 11) kan även noteras: "*Hallintojohtaja: Pöydällepanon jälkeen on todettu, että Munapirtin alueen kehittämistä on tarpeen käsitellä laajempaa yhtenäisenä kokonaisuutena, jolloin voidaan paremmin suunnitella alueen maankäyttöä erilaisiin tarkoituksiin.*"

För kännedom bifogas (bilagorna 12-13) korrespondensen 4-10.3.2008 mellan kommunens förvaltningschef och byaföreningen gällande initiativet till folkomröstning.

2. Föredragningen för kommunfullmäktige och behandlingen 25.2.2008

Föredragningen av det nu aktuella ärendet "*Föravtal om fastighetsaffär/KOY BlueWhite Munapirtti*" för kommunfullmäktige uppvisar flera allvarliga brister, även vad gäller kravet på god förvaltning:

(a) Redogörelsen för vad beslutsförslaget skulle innebära var ur kommunfullmäktigeledamöternas och ur invånarnas synvinkel ofullständig och bristfällig:

- De skriftliga motiveringarna är synnerligen knapphäfta med tanke på frågans betydelse och omfattning. – Åtminstone ett svenskspråkigt referat av innehållet i föravtalet och dess bilaga borde ha funnits.
- I de skriftliga motiveringarna redogjordes inte för den centrala frågan att föravtalet innebär att kommunen förbinder sig att planera minst 50 000 våningskvadratmeter byggnadsrätt på lägenheten Malms RNr 1:114. Denna stora byggnadsrätt framgår inte heller ur utkastet till föravtal, utan det är väl undan gömt långt nere i dess bilaga 1 (det slutliga köpebrevet).
- I de skriftliga motiveringarna redogjordes inte för alternativa lösningsmodeller, inte heller analyserades de risker som det föreslagna arrangemanget medför för kommunen. – De styrkor, svagheter, möjligheter och hot, som är förenade med förslaget borde ha dokumenterats (en s.k. SWAT-analys).
- Kommunstyrelsen har 21.1.2002 § 35 fattat beslut (bilaga 14) om att utnyttja sin förköpsrätt gällande strandområdet (ca 10 hektar) på Mogenpört ö av lägenheten Malms RNr 1:114. Som känt kan förköpsrätten endast utnyttjas endast på grunder som framgår ur 1 § 3 mom. förköpslagen, nämligen för *förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål*. I föredragningen har inte redogjorts för hur förslaget om en försäljning av fastigheten till KOY BlueWhite Munapirtti (under bildning) är förenligt med beslutet från 2002. Om rätten till förköp utnyttjas felaktigt kan en skadeståndsskyldighet uppkomma för kommunen. Denna risk borde ha utvärderats. – Jämför även kommunstyrelsens beslut 23.6.2003 § 204 (bilaga 15).
- Efter fullmäktigemötet har det framgått att företaget Maakanta Oy för kommunen hade gjort en utredning (bilaga 16) om lägenheten Malms. På sidorna 15-16 lyfter Maakanta Oy fram vissa identifierade risker. – Det framgår inte ur något protokoll att ens kommunstyrelsen skulle ha tagit del av Maakanta Oy:s utredning, än mindre har det föredragits för fullmäktige. – Till den del utredningen eventuellt innehåller afärshemligheter, vilka inte före beslutet kan offentliggöras (jämför 57 § kommunallagen), kunde och borde dokumentet ha behandlats såsom ännu inte offentligt. Men dess existens borde nog ha redovisats.

- Maakanta Oy:s riskanalys pekar på flera ur kommunens synvinkel problematiska eller kritiska frågor (på sida 15 t.ex. "Sopimukseen liittyvät • toteuttamisvastuut • ristiriitatilanteet", "Kunta sidoksissa hankkeeseen ja kulujen siirtyminen kunnan maksettavaksi", "Alueesta tulee lähes suljettu -> virkistysarvo pois kuntalaisilta"; på sida 16 bl.a. "Munapirtin Masterplan 2020 valmistuminen ja sisältö vasta sopimuksen teon jälkeen", "Purkava ehto (50 000 k-m²): kohtuuton riski kunnan näkökulmasta").
- Det faktum att den del av lägenheten Malms, som ligger på Mogenpört ö och där den planerade byggnadsrätten väl är avsedd att placeras, är en del av ett viktigt grundvattenområde (klass I) har helt förtigits. Se <http://www.ymparisto.fi/print.asp?contentid=268940&lan=fi&clan=fi> (bilaga 17) område "07A".
- Det är uppenbart att kommunens tjänstemän någon tid före 25.2.2008 har stått i kontakt med Kommunförbundets jurister vad gäller juridiska aspekter (svagheter?) i föravtalet. Såsom framgår ur förvaltningschefens beslut 3.3.2008 (bilaga 18) vill kommunen inte av någon orsak offentliggöra detta meningsutbyte. I de skriftliga motiveringarna redogörs inte heller för Kommunförbundets juristers synpunkter, men de åberopades muntligen under fullmäktigebehandlingen 25.2. – Byaföreningen har idag även anfört besvär över förvaltningschefens nyssnämnda beslut.
- I de skriftliga motiveringarna görs gällande att fullmäktiges beslut att godkänna föravtalet inte automatiskt innebär att fullmäktige godkänner innehållet i det slutliga köpebrevet (som förelåg som bilaga 1 till föravtalet): "om fullmäktigen i sin om tid godkänner köpebrevet och om kommunstyrelsen godkänner det kommande Pyhtään Munapirtti Master Plan 2020 dokumentet". – Detta är tyvärr ett vilseledande påstående:
 - Enligt föravtalets ordalydelse **förbinder sig säljaren** (d.v.s. kommunen) **civilrättsligt** att sälja fastigheten till köparen om två förutsättningar uppfylls (d.v.s. 1. fullmäktiges beslut att godkänna det slutliga köpebrevet har vunnit laga kraft och 2. kommunstyrelsen godkänner det s.k. Master Plan 2020 –dokumentet).² – Genom att godkänna föravtalet har fullmäktige 25.2.2008 samtidigt godkänt det slutliga köpebrevet.
 - Om dessa två villkor uppfylls är kommunen skyldig (Jordabalken 2:7) att ingå det slutliga köpebrevet i den form och på de villkor som framgår ur bilaga 1 till föravtalet. – På ett eventuellt avtalsbrott följer som känt skadeståndsskyldighet.

² Denna vår uppfattning stärks ytterligare av följande formulering i förslaget till föravtal: "Osa-puolet toteavat, että lopulliseen kauppakirjaan voidaan tarvittaessa tehdä vielä teknisuonteisia tms. vähäisiä muutoksia olosuhteiden niin vaatiessa".

- Det behövs således inte någon behandling av det slutliga köpebrevet i kommunfullmäktige.
 - Eftersom Master Plan 2020 –dokumentet skall godkännas av kommunstyrelsen, leder inte heller detta dokument till en senare behandling i kommunfullmäktige.
 - Vad detta Master Plan 2020 –dokument kommer att innehålla är oklart. "Master Plan" är inte ett juridiskt begrepp, varför dess närmare innebörd borde ha definierats. – Genom beslutet har kommunstyrelsen de facto fått mycket långtgående befogenheter.
 - Bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om förfarandet vid områdesplanering hotar bli åsidosatta.
- Någon karta över lägenheten Malms RNr 1:114 hade inte fogats till föredragningen.
 - Fullmäktigeledamoten Taina Marttinen begärde ännu på förmiddagen (ca kl. 10) 25.2.2008 en karta över lägenheten Malms av kommunens förvaltningschef, men fick ett nekande svar.

(b) Under behandlingen av ärendet i kommunfullmäktige den 25 februari:

- uppvisades ännu heller inte någon karta över lägenheten Malms RNr 1:114 för fullmäktigeledamöterna.
- fick kommunfullmäktige först mitt under den pågående diskussionen i ärendet muntligt besked av kommunstyrelsens ordförande om ärendets behandling i kommunstyrelsen 25.2.2008 § 51 och om bordläggningsbeslutet 25.2.2008 § 52. – Ingenting sades om de åsikter som invånarna hade framfört eller om det anhängiggjorda folkomröstningsinitiativet.
- meddelades också att lägenheten Malms areal inte är 206,2 hektar utan bara 177,4 hektar. Några närmare förklaringar gavs inte.
- försökte fullmäktigeledamoten Taina Marttinen och en annan ledamot diskutera innehållet i föravtalets bilaga 1, d.v.s. det framtida slutliga köpebrevet. Fullmäktiges ordförande tillbakavisade dock Marttinens försök med att säga att fullmäktige denna gång endast behandlar föravtalet och att beslut om det slutliga köpebrevet fattas vid en senare tidpunkt. Diskussion om det slutliga köpebrevets ("bilaga 1") innehåll skall således föras först vid denna senare tidpunkt.
- tilläts således inte en diskussion om den minst 50 000 våningskvadratmeter stora byggnadsrätt som avses i föravtalets bilaga 1.

- kommenterade även åtminstone en fullmäktigeledamot att fullmäktige nu endast behandlar föravtalet och att fullmäktige senare har möjlighet att ta ställning till det slutliga köpebrevet.
 - Allt detta styrker vår uppfattning om att fullmäktigeledamöterna inte hade fått klart för sig vad föredragningen och beslutet innebar.
- (c)** De närmare villkoren för planlägningsavtal mellan kommunen och KOY BlueWhite Munapirtti (under bildning) är inte offentliga. Kommunstyrelsen har bordlagt ärendet 25.2.2008 § 52 (bilaga 10). Varken invånarna eller kommunfullmäktige har haft en fullständig - eller ens en tillräcklig - bild av föravtalsfrågans konsekvenser.
- (d)** Ärendet hade således inte utretts tillräckligt och på behörigt sätt såsom 31 § förvaltningslagen förutsätter.

II. VERKSTÄLLIGHETEN

Förvaltningsdomstolen skall förbjuda verkställigheten av kommunfullmäktiges beslut. Om det verkställs kan kommunalbesväret bli meningslöst.

BEVISNING

Bilagorna (1-18) till denna skrivelse.

Bevisbördan: Kommunen är skyldig att visa att det överklagade beslutet har tillkommit i rätt ordning samt att korrekt information och möjlighet att påverka har givits invånarna i skälig tid.

Eftersom:

- något protokoll har inte förts över det s.k. informationsmötet 8.1.2008 på Mogenpört,
- den muntliga diskussionen 25.2.2008 inte har antecknats i fullmäktiges protokoll,

förbehåller vi oss möjligheten att höra ett eller flera vittnen i förvaltningsdomstolen. I så fall skall också en muntlig förhandling äga rum. Vi tar ställning till detta förbehåll efter att ha tagit del av kommunens genmäle.

Bevistema:

- Vilken information gavs åt allmänheten 8.1.2008?
- Vilka uppgifter fick kommunfullmäktigeledamöterna och invånarna utöver den korta skriftliga föredragningen?
- Hur leddes och förlöpte kommunfullmäktiges sammanträde 25.2.2008?

RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Vi förbehåller oss möjligheten att yrka på att Pyttis kommun skall åläggas att ersätta våra kostnader jämte ränta i detta ärende. Det förefaller uppenbart att rättegången har orsakats av ett fel hos kommunen (Jämför 74 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen och 100 § kommunallagen).

ORT OCH DATUM

Pyttis, den 18 mars 2008

**MOGENPÖRT ÖS BYAFÖRENING - MUNAPIRTIN SAAREN
KYLÄYHDISTYS R.F.**

UPPRÄTTAD AV

Johan Ståhl
vicehäradshövding
Borgå