

**ASV Arctic Smart Village Oy:n oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen
28.8.2023 § 201**

Kunnanhallitus 24.10.2022 § 249

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Kunnanhallitus 16.3.2020 § 59

Kunnanvaltuusto on 2.3.2020 myöntänyt lisämäärärahan Älykylä-konseptilla valmisteltavan osuuskuntamuotoisen asumishankkeen valmisteluun. Hanke perustuu Arctic Smart Village Oy:n kanssa tehtävään yhteistyöhön ja solmittavaan konsulttisopimukseen.

Konsulttisopimus on esityslistan liitteenä.

Yritysvaikutukset:

Toteutuessaan hanke tuo työtä yrityksille rakennusaikana ja ostovoimaa alueen yrityksille.

Lapsivaikutukset:

Usean asukkaan yhdessä toteuttama asuminen lisää yhteisöllisyyttä, mikä osaltaan lisää lastenkin hyvinvointia.

Lisätietoja:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, puh. 044 783 7300

Tekninen johtaja Vesa-Matti Eura, puh. 050 585 6772

Ehdotus (kj):

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan konsulttisopimuksen Älykylä-hankkeen asukashankinta ja asumisosuuskunnan perustamiseen tähtäävistä toimista.

Sopimus tulee kuntaa sitovaksi vasta sen jälkeen, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen ja sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Päätös:

Keskustelun jälkeen kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että kunnanhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kokouksessa sovitun mukaisesti.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa muuttaman päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 30.3.2020 § 72

Edellisessä kokouksessa käydyn keskustelun perusteella konsulttisopimukseen on tehty tarkennukset kohtiin Välitarkastus, Palkkio ja Maksusuoritukset.

Konsulttisopimus on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, puh. 044 783 7300

Tekninen johtaja Vesa-Matti Eura, puh. 050 585 6772

Ehdotus (kj):

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan konsulttisopimuksen Älykylä-hankkeen asukashankintaan ja osuuskunnan perustamiseen tähtäävistä toimista.

Sopimus tulee kuntaa sitovaksi vasta sen jälkeen, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen ja sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Päätös:

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösehdotustaan siten, että maassa valitsevista poikkeusoloista ja liikkumisrajoituksista johtuen sopimusta ei saa kunnan puolelta allekirjoittaa ennen kuin pandemiatilanne on ohi.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa täydentämän päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 24.10.2022

Juri Laurila on 27.9.2022 esittänyt seuraavia muutoksia konsulttisopimukseen:

"Palkkion määräytyminen: Palkkion määräytyminen: Kohta "Kokonaispalkkio määräytyy sen mukaan, montako asukasta osuuskunnan rakennuksissa asuu.." esitetään muutettavaksi muotoon "kokonaispalkkio määräytyy sen mukaan, montako asukasta rakennuksissa asuu..".

Maksusuoritukset: Toisen maksuerän ehtoihin esitetään muutettavaksi kohta a muotoon "a) kun osuuskunta tai muu rakennuksia hallinnoiva yhtiö on perustettu".

Liite 2:Tilaajan tehtävät: kohta "..tehdä päätös maa-alueen luovutuksesta perustettavalle osuuskunnalle.." esitetään muutettavaksi muotoon "..tehdä päätös maa-alueen luovutuksesta perustettavalle oikeushenkilölle..".

Perustelu muutoksille: muutokset mahdollistavat alueen rakentamisen myös osakeyhtiöpohjaisena tai muuna tilanteessa, jossa osuuskuntapohjainen malli ei toteudu jostain syystä. Muutos ei aiheuta kustannuksia kummallekaan, mutta mahdollistaa myös vaihtoehtoisen toteutustavan, joka hyödyttää molempia osapuolia."

Esityslistan mukana lähetetään 18.5.2020 allekirjoitettu konsulttisopimus.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää hyväksyä esitetyt muutokset Arctic Smart Village Oy:n 18.5.2020 allekirjoitettuun konsultti-sopimukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 27

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Toimitusjohtaja Juri Laurila/ASV Oy ilmoitti 21.12.2022 kunnalle ja varauksen tehneille sekä julkaistulla tiedotteella, että suunniteltu ryhmärakentamishanke kariutui. Yhtiö on tehnyt päätöksen aloittaa sijoittajamateriaalin tekemisen Gadolin Älykylän toteuttamiseksi sijoittajavetoisesti. Heillä on tarkoitus heti alkuvuodesta 2023 ryhtyä etsimään sijoittajia, jotka haluaisivat toteuttaa kohteen.

Viestissään Juri Laurila toteaa:

”Vaikka hankkeesta kiinnostuneita oli runsaasti, siihen ei onnistuttu sitouttamaan riittävää määrää osallistujia osuuskuntamuotoiseen ryhmärakennuttamishankkeeseen.

Syitä siihen, miksi varauksia ei tehty:

- ryhmärakennuttaminen:
 - arvelutti – vakuutteluista huolimatta koettiin, että pitää itse osallistua merkittävällä tavalla suunnitteluun ja työmaan toteutukseen
 - ryhmärakennuttaminen epäilytti yleensäkin
 - pelättiin yhteisöllistä asumista – ei auttanut, vaikka korostettiin, että voi asua kuin omassa talossa muuallakin
 - pelättiin, että tulee riitoja/erimielisyyksiä – oma rakennushanke helpompi
- osuuskuntamalli
 - ei tuttu
 - miellettiin kommuuniksi
 - hallintomallin toimivuutta epäiltiin
 - osuuden myynti arvelutti – onko ostajia?
- oli hyvin yleistä, että jäätiin odottamaan ryhmän kasvamista
- kustannuksia verrattiin tavallisiin asumisen vaihtoehtoihin
 - ei nähty laskelmista huolimatta, että investointien myötä asumisen kulut merkittävästi tavallista asumista alempi
 - verrattiin Mynämäen hintatasoon, eli vanhoihin asuntoihin – sekä myynnissä oleviin, että vuokratasoon
 - päätösvaltaa verrattiin omistusasumiseen
- alueella ei isoa autotallia keräilyautojen säilyttämiseen

- muutaman mielestä liian kallis – suurin osa ymmärsi rakentamiskustannusten olevan ilmoitettua luokkaa
- sijainti ei houkutellut – toivottiin merenrantaa, metsää ym.
- julkinen liikenne puuttui
- valokuitu puuttui – ei uskottu radiomastovaihtoehdon nopeuteen, vaikka valokuitu-luokkaa.”

Konsulttisopimuksessa on välitarkastuksesta sovittu seuraavaa: ”Työn etenemistä tarkastellaan tilaajan ja konsultin kanssa 20 kuukauden kuluttua työn aloittamisesta, jolloin päätetään työn jatkamisesta. Tästä eteenpäin tarkastelujakso on 6 kuukautta kerrallaan. Sopimusosapuolet voivat tarkasteluhetkellä yhteisesti sopia työn päättämisestä, mikäli yhteinen näkemys on, ettei työtä kannata jatkaa tai kunnanhallitus voi yksipuolisesti päättää työn lopettamisesta, mikäli aitoa kiinnostusta ei ole, eikä yhtään varausta ole tehty.”

Sopimuksen mukainen työ aloitettiin 3.6.2020. Ensimmäinen välitarkastus tehtiin kunnanhallituksessa 14.2.2022 § 62 ja toinen 22.8.2022 § 202, jolloin merkittiin tiedoksi hankkeen etenemistilanne. Sitovia varauksia ei ole ollut.

Kunnanhallitus on käsitellut Kintikkalan asemakaavan muutoksen 3.10.2022, mutta sitä ei ole viety kunnanvaltuusto vahvistettavaksi, koska kaavamuuotos on tehty nimenomaan tämän hankkeen tarpeita palvelemaan ja toteutuminen on vielä epävarmaa.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi Arctic Smart Village Oy:n ilmoituksen 21.12.2022, jossa todetaan, että suunniteltu ryhmärakentamishanke on kariutunut ja yritys kartoittaa hankkeen toteuttamista sijoittajavetoisesti. Konsulttisopimusta tarkastellaan elokuussa 2023.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 13.02.2023 § 45

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Juri Laurila Arctic Smart Village Oy:stä esittää yhtiön ja Mynämäen kunnan välisen 18.5.2020 allekirjoitetun ja 24.10.2022 muutetun konsulttisopimuksen siirtämistä yhtiön kumppaneiden omistamalle Smart Village Builders Oy:lle (Y-3227039-8). Perusteluna esitetään, että ”sopimuksen siirtäminen edesauttaa kohteen toteutumista ja kunnan sopimuskumppanina olisi yhden yrityksen sijasta kuuden yrityksen yhteisyritys, joka on vastannut tähänkin asti kohteen suunnittelusta.”

Päätösehdotus

(kj): Kunnanhallitus ei tässä vaiheessa hyväksy sopimuksen siirtoa sellaisenaan Smart Village Builders Oy:lle, koska 30.1.2023 on päätetty, että sopimusta tarkastellaan seuraavan kerran elokuussa 2023. Sopimuksen siirtäminen vaatii tarkennuksia joihinkin sopimuskohtiin, koska alkuperäinen idea toteuttamisesta on muuttunut.

Kunnanhallitus pyytää Smart Village Builders Oy:ltä suunnitelmaa hankkeen toteuttamisesta ennen sopimuksen mahdollista siirtämistä.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 28.08.2023 § 201

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

Mynämäen kunnan ja Arctic Smart Village Oy:n välinen toukokuussa 2020 allekirjoitettu konsulttisopimus on alunperin laadittu asukashankintaa ja asumisosuuskunnan perustamiseen tähtääviä toimia varten.

Monia sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä on toteutettu niin kunnan kuin yrityksenkin toimesta sopimuksen mukaisesti esimerkiksi suunnittelun, kaavoituksen ja markkinoinnin osalta. Valitettavasti hanke ei kuitenkaan ole herättänyt sellaista kiinnostusta, että hankkeen toteutuminen vaikuttaisi todennäköiseltä.

Juri Laurila on kuvannut 21.12.2022 lähetetyssä ja kunnanhallituksen 30.1.2023 käsittelemässä sähköpostiviestissä, syitä siihen, että sopimuksen mukaisen osuuskuntamallin toteutumiselle ei ole edellytyksiä ja esittänyt toteutusmuodon muuttamista ja sopimuksen siirtämistä toiselle yritykselle. Tämän toteutusmuodon muuttumista koskevan ilmoituksen seurauksena alkuperäinen sopimus ei enää sellaisenaan ole pätevä.

Konsulttisopimuksessa on välitarkastuksesta sovittu seuraavaa: "Työn etenemistä tarkastellaan tilaajan ja konsultin kanssa 20 kuukauden kuluttua työn aloittamisesta, jolloin päätetään työn jatkamisesta. Tästä eteenpäin tarkastelujakso on 6 kuukautta kerrallaan. Sopimusosapuolet voivat tarkasteluhetkellä yhteisesti sopia työn päättämisestä, mikäli yhteinen näkemys on, ettei työtä kannata jatkaa tai kunnanhallitus voi yksipuolisesti päättää työn lopettamisesta, mikäli aitoa kiinnostusta ei ole, eikä yhtään varausta ole tehty."

Sopimuksen mukainen työ aloitettiin 3.6.2020. Ensimmäinen välitarkastus tehtiin kunnanhallituksessa 14.2.2022 § 62 ja toinen 22.8.2022 § 202, jolloin merkittiin tiedoksi hankkeen etenemistilanne. Sitovia varauksia ei ole ollut.

Asiaa on käsitelty kunnanhallituksessa viimeksi 13.2.2023 ja tämän välitarkastuksen yhteydessä on pyydetty Arctic Smart Villagelta suunnitelmaa hankkeen toteutuksesta uudella konseptilla Juri Laurilan 21.12.2022 lähettämän viestin perusteella. Kunta ei ole pyynnöstä huolimatta kuluneen puolen vuoden aikana saanut lisätietoja hankkeen toteuttamissuunnitelmasta.

Kunnan yritysasiainmies Matti Helenius on saanut 9.8.2023 Juri Laurilalta sähköpostitse kysyttäessä tiedon, että hankealueelle olisi tehty yksi varaus. Varauksesta ei ole kuitenkaan pyynnöstäkään saatu kuntaan tarkempia tietoja. On myös epäselvää, minkälaiseen kohteeseen varaus on tehty, kun uudenlaisesta toteutustavasta ei vielä ole saatu tietoja tai hyväksytty sopimusmuutosta ja Laurila on joulukuussa 2022 todennyt, ettei osuuskuntamuotoiselle toteutustavalle ole edellytyksiä.

Kintikkalan alue, jolle Gadolinin älykylää suunnitellaan on Mynämäen tulevan asuntorakentamisen painopisteen kannalta keskeisessä asemassa ja kohteen kaavoitus tulisi saattaa toteuttamiskelpoiselle tolalle. Älykylä-hankkeen aloittamisesta on kulunut nyt kolme vuotta, eikä aitoa kiinnostusta hanketta kohtaan ole.

Hankkeen viivästyminen hankaloittaa kunnan kaavoitustilannetta ja aiheuttaa jo nyt mainehaittaa sekä kunnalle että yritykselle. Hankkeen etenemiselle ei näyttäisi nykyisessä tilanteessa olevan edellytyksiä.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus toteaa päätöksensä tässä sopimuksen mukaisessa puolivuositteittain tehtävässä välitarkastuksessa, että työn jatkamiselle ei ole edellytyksiä ja konsulttisopimus Arctic Smart Village Oy:n kanssa voidaan katsoa päättyneeksi. Hanketta kohtaan ei ole aitoa kiinnostusta, eikä kohteeseen ole tehty yhtään kunnan todennettavissa olevaa varausta. Hankkeen etenemiselle kohtuullisessa ajassa ei ole perusteita.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 02.10.2023 § 235
374/00.04.02/2022

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

ASV Oy on 13.9.2023 jättänyt oikaisuvaatimuksen edellä olevaan kunnanhallituksen päätökseen 28.8.2023 § 201. Oikaisuvaatimus on saapunut säädetyssä määräajassa.

ASV Oy:n oikaisuvaatimus:

”Sain Mynämäen kunnanhallituksen kokouspöytäkirjaotteen (kunnanhallitus 28.8.2023 § 201), jossa Mynämäen kunta sopimusehtojen vastaisesti on purkanut ASV Arctic Smart Village Oy:n ja Mynämäen kunnan välisen sopimuksen yksipuolisella päätöksellä. Mynämäen kunnanhallitus on käyttänyt päätöksen toteamisessa virheellisiä/valheellisia tietoja ikään kuin oikeuttaakseen päätöksensä.

Kunnanhallitus on mm. todennut, ettei kohdetta kohtaan ole aitoa kiinnostusta. Kuten Mynämäen kunnalle on asiamiehensä välityksellä useaan otteeseen kerrottu, kiinnostusta kohteeseen on jopa kansainvälisesti. Samoin kotimaista kiinnostusta kohteeseen on. Tämä on tuotu kunnan tiedoksi myös yritysasiamies Matti Heleniukselle 9.8.2023 sähköpostitse lähetetyssä selvityksessä. Samassa viestissä myös kerrottiin syyt, miksi kyseisestä varauksesta anneta kunnalle lisätietoja (aiempi kokemus, jossa Utajärven kunnalle annettu tieto johti varauksen peruuntumiseen). Olen myös yrittänyt kontaktoida Heleniusta puhelimitse, mutta hän ei vastannut puheluun, eikä soittanut takaisin.

Koska kunta ei ole riittävällä tavalla ottanut huomioon hankkeesta saamiaan tietoja päätöstä tehdessään, eikä keskustellut sopimusosapuolen kanssa tilanteesta, kunnalla ei ole ollut sellaisia tietoja, joiden pohjalta se voisi yksipuolisesti irtisanoa sitä sitovan sopimuksen ja aiheuttaa toiselle sopimusosapuolelle satojen tuhansien eurojen menetykset yrityksen tekemien, kohteen suunnitteluun tehtyjen investointien kariutumisen muodossa. Kunta ei ole myöskään toteennäyttänyt, miten se on toteennäyttänyt, ettei aitoa kiinnostusta ole tai että yhtään varausta ei olisi tehty.

Yritys totesi Heleniukselle 9.8.2023 lähettämässään viestissä, että sopimusehtojen mukaiseen sopimuksen purkamiseen ei ole edellytyksiä, mutta yritys on valmis neuvottelemaan tehtyjen suunnitelmien luovuttamisesta kunnalle korvausta vastaan.

ASV Arctic Smart Village Oy vaatii päätöksen kumoamista tai 250.000 euron vahingonkorvausta laittoman sopimuksen purkamisen seurauksena.”

ASV Oy:n ja kunnan välillä 18.5.2020 allekirjoitetussa konsulttisopimuksessa kohdassa erimielisyyksien ratkaiseminen todetaan, että ”Kaikki sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat mahdolliset erimielisyydet, joista ei muuten ole päästy sopimukseen, ratkaistaan Yleisissä sopimusehdoissa määritellyllä tavalla.”

Päätökseen voi tehdä oikaisuvaatimuksen kuntalain mukaisin perustein. ASV Oy:lle on kunnanhallituksen päätöksen 28.8.2023 mukana annettu oikaisuvaatimusohje, jossa on em. ohjeet muutoksenhausta. Kuntalain mukaan oikaisuvaatimuksen voi tehdä laillisuusperusteella ja tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Laillisuus

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa maapolitiikan ohjauksesta ja kaavoituksesta sekä kunnan elinvoimaisuudesta. Kunnanhallitus päättää toimialaansa kuuluvista yhteistoimintasopimuksista. Kunnanhallituksella on ollut päätösvalta hyväksyä ASV Oy:n ja kunnan välinen konsulttisopimus ja näin ollen kunnanhallituksella on myös päätösvalta katsoa sopimus päättyneeksi.

Tarkoituksenmukaisuus

Kunnanhallitus hyväksyi Kintikkalan kaavamuutoksen 3.10.2022 § 226 ja päätti, että kaavamuutoksen hyväksyminen viedään kunnanvaltuuston käsittelyyn vasta sen jälkeen, kun alueen rakentuminen on varmistunut. Kaavamuutos on laadittu älykylän tarpeita vastaavaksi. Kunnan keskeisellä paikalla olevaa maa-aluetta ei ole perusteltua eikä tarkoituksenmukaista pitää varattuna hankkeelle, jonka toteutuminen ei näytä todennäköiseltä

Päätösehdotus (kj):

Kunnanhallitus toteaa, että kunnanhallituksen päätös 28.8.2023 § 201 on syntynyt oikeassa ja laillisessa järjestyksessä. Kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös konsulttisopimuksen päättämisestä ole muutoinkaan lainvastainen. Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että sopimuksen päättäminen on perusteltua ja tarkoituksenmukaista kunnan kehittämisen kannalta.

Vastauksena oikaisuvaatimuksessa esille nostettuihin väitteisiin kunnanhallitus toteaa lisäksi seuraavaa:

Mynämäen kunta on käyttänyt konsulttisopimuksessa sovittua oikeuttaan todeta sopimus päättyneeksi puolivuotistarkastelun yhteydessä. ASV Oy:n toimitusjohtaja Juri Laurila on väittänyt 9.8.2023 lähettämässä sähköpostissaan, että hanketta kohtaan on kiinnostusta ja että yksi varaus ilman toteutumisen aikarajaa on tehty. Kunta ei kuitenkaan ole pyynnöstä huolimatta saanut varauksesta tarkempia tietoja, jotta väitteen oikeellisuus voitaisiin todeta. Näin ollen kunta katsoo, ettei todellista varausta ole tehty.

Toimitusjohtaja Juri Laurila on 21.12.2022 lähettämässään sähköpostiviestissä kuvannut syitä, miksi hanke ei ole lähtenyt toteutumaan. Näitä syitä ovat mm. hankkeen kustannustaso, ryhmärakennuttamisen aiheuttamat huolet, joukkoliikenteen puute, merenrannan ja metsän puute ja valokuidun puute. Nämä perustelut eivät ole muuttuneet ja niiden perusteella hankkeen toteutumista voidaan edelleen pitää hyvin epätodennäköisenä.

Asiaa on edellisen kerran käsitelty Mynämäen kunnanhallituksen kokouksessa 13.2.2023. Tämän käsittelyn yhteydessä on pyydetty tarkempaa selvitystä toimitusjohtaja Juri Laurilan 21.12.2022 lähettämään ehdotukseen konseptin muuttamiseksi ja päätetty, että

hankkeen etenemistä seurataan vielä puolen vuoden ajan, jonka jälkeen hankkeen jatkosta päätetään seuraavan puolivuotistarkastelun yhteydessä. Toimitusjohtaja Juri Laurila ei ole toimittanut pyydettyjä lisätietoja 7 kuukauden kuluessa edellisestä käsittelystä, eikä ole muullakaan tavoin ollut kuntaan yhteydessä helmikuun jälkeen.

Hankkeen edetessä Mynämäen kunta on maksanut sopimuksen mukaiset konsulttipalkkiot ASV Oy:lle hankkeen etenemisen mukaisesti, eikä vahingonkorvausvastuuta voida katsoa muodostuvan. ASV Oy:n on täytynyt ymmärtää, että sopimuksessa on riski myös sille itselleen siitä, että hanke ei toteudu.

Mynämäen kunta on täyttänyt kunnalle sopimuksessa sovitut velvoitteet, eikä ole sopimuksen toiselle osapuolelle korvausvelvollinen. Mynämäen kunnalla ei myöskään ole tarvetta ASV Oy:n tekemille suunnitelmille.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.