

OIKAISUVAATIMUS

11.5.2026

Vastaanottaja: Haminan kaupunginhallitus
PL 70
49401 HAMINA
Sähköposti: kirjaamo@hamina.fi

Asia: Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen, pöytäkirja 27.4.2026 § 88: Maa-alueen ostaminen Mäkelänkankaan teollisuusalueella, PINETREE 75-421-1-231 ja PINETREE I 75-421-1-225

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Suomen luonnonsuojeluliiton Kaakois-Kymen yhdistys ry (y-tunnus 2532840-8), vpj Raija Seppälä ja pj. Katja Räsänen.
sähköposti: kaakkois-kymi@sll.fi

Yhdistyksen toimialue on Hamina, Virolahti ja Miehikkälä. Yhdistyksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan kotikunta on Hamina.

Yhdistyksen hallitus päätti oikaisuvaatimuksen tekemisestä hallituksen kokouksessa 11.5.2026. Toimitamme tarvittaessa pöytäkirjaotteen päätöksestä.

Yhteystiedot:	Raija Seppälä (yhteyshenkilö) Seppäläntie 27A 49480 SUMMA p. 050 529 4938 mehilaispesa@gmail.com	Katja Räsänen Kuusitie 7 49460 HAMINA p. 040 553 2088 unikettu@hotmail.com
----------------------	--	--

Tietopyynnön Haminan kaupungin kirjaamoon dokumenteista teki Outi Lankia 29.4.26. Kaikki dokumentit, joihin kohdassa 6. viitataan, ovat saatavissa kaupungin viranhaltijoilta.

VAATIMUS

Vaadimme, että kaupunginhallitus kumoaa päätöksensä 27.4.2026 § 88 kiinteistöjen Pinetree ja Pinetree I ostamisesta. Päätös perustuu puutteelliseen ja virheelliseen valmisteluun, on kuntalain ja hallintolain vastainen sekä sivuuttaa vakavat ympäristövastuut ja kiinteistön toimintaan kohdistuvat lainvastaiset toimintatavat

PERUSTEET**1. Kohteen luonteen virheellinen esittäminen ja valvontatietojen esittämättä**

jättäminen: Päätöksenteon valmistelussa kohde on esitetty tavanomaisena teollisuustonttina, vaikka se on tosiasiallisesti **ympäristöluvan alainen jätteenkäsittelyalue ja kierrätyskeskus**. Kiinteistöllä on voimassa oleva ympäristölupa pilaantumattomien maa-ainesten, betoni-, tiili- ja asfalttijätteen vastaanottoon ja käsittelyyn. Toiminta ei ole ympäristöluvan lupamääräysten mukaista.

- **Viranhaltijat ovat olleet tietoisia**, että ostetuilla tonteilla on Haminan lupavaliokunnan vuonna 2020 ympäristöluvittamaa maamassojen ja jätteiden käsittelyä, mutta tonttien todellista kuntoa ja toimintaa ei tuotu kaupunginhallituksen tietoon. Viite: Ympäristölupapäätös Neuvottoman varastot Oy, Haminan lupavaliokunta 28.4.2020.

- **Haminan ympäristövalvonnan havainnot:** Haminan kaupungin viranhaltijat ovat olleet tietoisia kohteessa harjoitetusta toiminnasta ja sen epäkohdista vuosien 2023 ja 2025 tarkastusten sekä vuosiraporttien (2020-2024) perusteella, mutta näitä tietoja ei ole esitetty kaupunginhallitukselle. Päätöksentekijöiltä on salattu se, että myyjä on jättänyt noudattamatta ympäristöluvan valvontatarkastuksissa (13.11.2023 ja 30.6.2025) annettuja määräyksiä.
- **Lainvastainen raportointi:** Ympäristöluvan alaisen toiminnan kaikki Haminan kaupungille toimitetut lakisääteiset vuosiraportit 2020-2024 ovat puutteellisia eivätkä täytä lain ja ympäristöluvan asettamia vaatimuksia. Raporteista puuttuvat tiedot maamassojen ja jätteiden alkuperästä, laadusta sekä varastoidun massan määräästä vuoden lopussa. Vuoden 2025 vuosiraporttia ei ole toimitettu lainkaan Haminan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Vuosiraporteista puuttuvat ympäristöluvan edellyttämät pintavesinäytteiden tulokset. Marraskuussa 2023 pidetyssä ympäristöluvan mukaisessa tarkastuksessa todettiin, ettei näytteitä ole otettu ja vesienhallinnan kannalta kriittinen laskeutusallas oli keskeneräinen ja sulkuventtiili puuttui. Tästä aiheutuu merkittävä ympäristöriski, joka on voinut aiheuttaa myös maaperän saastumista.

- **Teollisuushalli ei sisälly kauppaan.** On huomionarvoista, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitseva noin 2 hehtaarin suuruinen, 2000-luvulla rakennettu entinen Havesan tehdashalli ei sisälly kauppaan vaan jää rasittamaan kiinteistöä ja rajoittamaan sen käyttöä ja mahdollista rakentamista. Asiaa ei ole tuotu riittävän selvästi esiin päättäjille, joista monet ovat olleet siinä uskossa, että myös entinen liimapuupalkkitehtaan rakennus sisältyy kauppaan. Asia on ilmaistu valmistelutekstissä niin epäselvästi ja moniselitteisesti, että asia on helposti väärin ymmärrettävissä: *“Kaupan kohteena oleva alue sisältää kehitettäväksi ostettavan alueen lisäksi alueen omistajan omistuksessa olevan varastohallin tontin.”* Muuta tietoa maa-alueella sijaitsevasta hallista, sen omistuksesta tai sen käytöstä ei ole päättäjille kerrottu. Kauppakirjan mukaan halli ei siirry kaupassa kaupungille, vaikka valmistelutekstistä niin helposti voi ymmärtää.
- **Epäselvyydet kaupan kohteen omistuksissa.** Kaupungeingeodeetti kertoo valmistelutekstissä lähestyneensä kaupan kohteena olevan kiinteistön yksityistä omistajaa ostoaikeissa ja tarjoutuneensa ostamaan tontin häneltä miljoonalla eurolla ja tarjotun hinnan perustuneen asiantuntija-arvioon. Kaupassa ostajalle siirtyvät noin 60 000 tonnia erilaista jätettä ovat Konkurssipesä Neuvottoman Varastot Oy:n (y-tunnus 3576871-4) omaisuutta eivätkä maa-alueen yksityisen myyjän (Jorma Kaukasalo ?) omaisuutta. Myös kuvassa 2 näkyvä 8:ta merikontista rakennettu “katos” kuuluu konkurssipesälle. Neuvottoman Varastot Oy (y-tunnus 2927129-3) asetettiin konkurssiin 3.11.2025. Ytj:n tietojen mukaan yrityksellä (y-tunnus 2927129-3) on verovelkaa vähintään 10 000 €. Päätöksenteon pohjana ei ole esitetty kiinteistörekisteritietoja ostettavista kohteista eikä kerrottu, että kauppaan sisältyy myös konkurssipesän jätekasoja sekä irtaimistoa, joita on huutokaupattu konkurssipesän nimissä (monet.fi 7.12.25 mm. täytemaata, betonia, ruoppausturvetta) ja kaupataan paraikaa Tori.fi-palvelussa yksityishenkilön nimissä.
- **Ostohintaa ei ole perusteltu.** Ostohinnan asiantuntijalausunto puuttuu. Kiinteistön pyöreää miljoonan ostohintaa ei ole mitenkään perusteltu. Päätöksen liitteenä ei ole esitetty asiantuntijan hinta-arviota ja siihen vaikuttaneita tekijöitä. Viranomaisen tiedossa ovat olleet toistuvat ympäristöluvan laiminlyönnit, kiinteistöllä sijaitsevat

rakennusjätevuoret ja niihin liittyvät ympäristöriskit sekä kiinteistön käyttöä ja rakentamista rajoittava 2 hehtaarin halli. Ostohinta on selvästi liian korkea edellinen huomioon ottaen. Mikäli kiinteistön e.m. asiat eivät ole olleet asiaa valmistelleen viranomaisen tiedossa, se on myös selvä laiminlyönti ja edellyttää päätöksen kumoamista.

Kuva 1. Ostettava kiinteistö Vähäpohjantieltä päin.



2. Kaupparakirjan kohdassa 8. asfaltti- ja betonijäte (10 000 tonnia) sekä maa-ainekset (50 000 tonnia) on lainvastaisesti määritelty irtaimiksi omaisuudeksi. Kaupunginhallituksen enemmistö on hyväksynyt viranhaltijoiden valmisteleman sopimusrakenteen, joka kiertää jätelain ja ympäristönsuojelulain mukaiset vastuut nimeämällä ympäristövelvoitteet "irtaimiksi omaisuudeksi".

- **Velvoite, ei omaisuus:** Kyseessä on asfaltti, betoni ja maa-ainekset, joiden puhtaudesta tai alkuperästä ei ole esitetty dokumentteja (vrt. valvontapuutteet 2020–2025), kyseessä ei ole taloudellinen "omaisuus" vaan julkisoikeudellinen velvoite.
- **Jätelain vastaisuus:** Jätelain mukaan jätteen haltija on vastuussa jätteen asianmukaisesta käsittelystä. Jos 60 000 tonnia massoja sisällytetään kaupan kokonaisuutena "irtaimena omaisuutena", kyseessä on oikeudellinen yritys siirtää vastuu kaupungille.
- **Mahdollinen veronkierto:** Jos kauppahinnasta osa jyvitetään "irtaimelle omaisuudelle", siitä ei makseta varainsiirtovero. Jos kuitenkin 60 000 tonnia jätettä merkitään arvokkaaksi irtaimiksi omaisuudeksi veron välttämiseksi, kyseessä voi olla veronkierto. Tosiasiassa kyseessä on rasite, joka laskee kiinteistön arvoa, ei nosta sitä.
- **Kuntalain 1 §:n vastaisuus:** Kuntalaki edellyttää kaupungilta suunnitelmallista ja vastuullista taloudenhoitoa. Hyväksymällä 60 000 tonnin jätevastuut (mahdollisesti enemmän) ilman minkäänlaisia kustannusvaikutusarviota tai maaperätutkimuksia, kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltansa ja toiminut vastoin kaupungin taloudellista etua.

Kuva. 2. Ostettavan kiinteistön maa- ja jätemateriaaleja monet.fi nettihuutokaupassa 7.12.25



3. Kauppakirjan kohdan 9 vakava puutteellisuus ja tiedonantovelvollisuus

Kauppakirjan kohdassa 9 luetellaan asiakirjat, joihin ostaja on tutustunut. Listasta puuttuu kaikki Haminan kaupungin hallussa olevat jätteitä ja maa-ainesten varastointia koskevat

dokumentit. Valvonta- ja lupa-asiakirjat osoittavat kohteen olevan korkeariskinen ympäristökohde, jonka toiminta on ympäristöluvan alaista.

- Päätöksentekijöiltä on salattu mm. se tieto, että myyjä on jättänyt noudattamatta ympäristötarkastajan 13.11.2023 antamia määräyksiä vakuuksien uusimisesta, vesinäytteiden otosta ja varastossa olevien jätteiden raportoinnista. On myös mainittava, että valvontaviranomainen ei ole puuttunut riittävällä tavalla vuosiraporttien puutteisiin, sillä vuosiraportit 2020- 2024 eivät täytä ympäristöluvassa asetettuja raportointivaatimuksia.
- **Kaupunginhallituksella ei ole ollut tietoa siitä, mistä tuotua jätettä ja maa-ainesta** (kaupakirjan kohta 8.) **tontilla sijaitsee**, koska alkuperätiedot puuttuvat virallisista raporteista, vaikka ympäristölupa on edellyttänyt alkuperätietojen dokumentointia.
- **Kiinteistöllä ei ole maa-aineslupaa** eli kiinteistöltä ei ole oikeutta louhia tai kaivaa neitseellistä maa-ainesta (kuten soraa, hiekkaa tai kalliota) myyntiin tai muualle kuljetettavaksi. Neuvottoman varastot Oy:n aputoiminimi Kaukasolan sora on <https://www.kaukasalonsora.fi/> on mainostanut netissä omien Neuvottoman maiden maa-ainesten myyntiä. **Jos ostettavalta kiinteistöltä on myyty kiinteistöjen maaperän maa-aineksia niin se on ollut/ on lainvastaista ja edellyttää jatko-toimenpiteitä.** Valmistelussa tätäkään asiaa ei ole selvitetty.
- Edelliseen kohtaan viitaten, vuoden 2025 tarkastuskertomuksessa ilmenee, että alueen **reunaan on louhittu lisää tilaa** varastokentäksi ja että osa alueesta on täytetty vedellä, ilmeisesti pohjavedellä. Tarkastuskertomuksen mukaan : *“Alue tarkoitus täyttää alueen maa- ja kiviaineksilla, mahdollisesti hyödyntää kentän rakentamisessa betonimurskaa, jonka hyödyntäminen vaatii ns. MARA-ilmoituksen Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.”*

Valmistelutekstistä ei ilmene, minkä kokoinen alue on kyseessä, mitä kyseiselle alueelle on tehty ja jos kaivanto on täytetty, niin millä se on täytetty. Täyttö muodostaa ympäristöriskin, jos täytössä on käytetty vääränlaisia aineksia, joista liukenee haitta-aineita pinta- ja pohjavesiin. Saamiemme tietojen mukaan mm. asukkaiden kaivoveden laatu on heikentynyt maanrakennustöiden takia. Hulevesien käsittelyssä oli myös tarkastuskertomuksen perusteella merkittäviä puutteita.

Kiinteistön hulevedet johtuvat ojien kautta Summanlahteen. Summanlahti on osa vaelluskalojen (taimen, siika) nousureittiä Summanjoelle, jota on kunnostettu ja kunnostetaan edelleen vaelluskalakantojen palauttamiseksi jokeen mm. parantamalla veden laatua kosteikkorakentamisella hulevesivaikutusten vähentämiseksi: [SUMMANJOEN KUNNOSTUSHANKE](#)

4. Ostohinnan arvonmäärityksen epäselvyydet, taloudellinen riski veronmaksajille ja konkurssipesä

Päätöksentekijöitä on johdettu harhaan väittämällä tonttia rakennuskelpoiseksi. Todellisuudessa kyseessä on ympäristöviranomaisen tiedossa oleva ongelmakohde, jonka puhdistusvastuut ja luvituksen korjaaminen lankeavat kaupungin ja veronmaksajien maksettavaksi. Ympäristöluvan mukaista toimintaa on luvan mukaan vain 2,4 hehtaarin alueella, mutta tosiasiasa toimintaa on luvan vastaisesti lähes koko yli 10 hehtaarin kiinteistön alueella ja valvontaviranomainen on vuosia jatkuneesta tilanteesta tietoinen.

Kiinteistöllä sijaitseva kahden hehtaarin suuruinen Havesan entinen tehdashalli ei kuulu kauppaan. Tätä ei ole tuotu riittävän selvästi esiin kauppakirjassa vaan asia on ilmaistu epäselvästi, jolloin tehdashallin voi olettaa kuuluvan kauppaan huomioiden kiinteistön pyöreä ja korkea miljoonan hinta. Kaupunki on kuitenkin ostamassa ainoastaan tontin, mutta ei kyseistä tehdashallia, joka jää ulkopuoliseen omistukseen. Suuri tienlaidassa sijaitseva tehdashalli rasittaa kiinteistöä ja rajoittaa / estää merkittävästi kiinteistön tulevaa käyttöä ja mahdollista rakentamista. Tätä seikkaa ei ole tuotu esiin päättäjille eikä huomioitu kauppahinnassa.

Myyjä ei hallitse kaikkia panttikirjoja. Kauppakirjaluonnoksen kohdassa 3 on lueteltu kaupan kohteeseen kohdistuvat rasiustodistuksen 1.4.2026 mukaiset kiinnitykset. Kohteeseen kohdistuu myyjällä olevia kiinnityksiä yli 4,9 miljoonaa euroa ja kiinnityksiä, jotka eivät ole myyjällä, yli 2,3 miljoonaa euroa. Kauppakirjaluonnoksen mukaan kohde myydään kiinnityksistä vapaana, mutta kiinnityksiä ei ole tarkemmin selvitetty päätöksenteon tueksi ja jää epäselväksi, kuka hallitsee lueteltuja 2,3 miljoonan kiinnityksiä, joita myyjä ei voi yksin vapauttaa kaupanteossa. Selvittämättömät kiinnitykset ja rasitukset ovat suuri riski kiinteistökaupassa, jossa osapuolena on yksityisen omistajan lisäksi konkurssipesä.

Päätöksestä ei ilmene, että kahden hehtaarin tontin alueen kulmasta osti 6.5.2025 Re-Star Oy, jonka jäteliiketoiminta toimii kohteessa ilman lainmukaisia ympäristölupia. Toiminta on Haminan ympäristönsuojeluviranomaisten tiedossa, mutta sitä ei ole keskeytetty ainakaan 6.5.2026 mennessä. Luvittamattoman jäteterminaalin toiminta aiheuttaa vakavan ympäristöriskin kaupungille, jos sen vierestä ostetaan kaupungille tontti. Tarkastuksella 30.6.2025 alueella on todettu olevan mm. Re-Star Oy:n kasaamaa orgaanista ainesta, joka on mahdollisesti teollisuusprosessin sivutuotetta, josta ei ole tarkkaa tietoa. Tarkastuksella todettiin myös mullan valmistukseen liittyviä kasoja, joille ei ole ympäristölupaa.

Jätettä ei ole otettu huomioon kauppahinnassa. Betonijäte maksaa hinnaston mukaan 40 €/ tonni Kouvolan Keltakankaan jäteasemalla, jolloin 10 000 tonnia betoni- ja asfalttijätettä kustantaa vähintään 400 000 euroa eli puolet tontin hinnasta. Summaan ei sisälly kuljetuskustannuksia ja jätemaksuja ja asfalttipitoinen jäte saattaa maksaa jäteasemalle toimitettuna jopa yli 200 €/tonni, jos se vaatii erikoiskäsittelyä eli jos sen seassa on myös muita jätejakeita. Jätekasoja on aikaisemmin huutokaupattu tori.fi -sivustolla, mutta ne eivät ole menneet kaupan.

Kauppakirjaluonnoksen kohdasta 4 ilmenee, että **osuudet yhteisiin alueisiin** eivät sisälly kauppaan vaan ne jäävät myyjälle. Syytä ei tähänkään kerrota. Yleensä käytäntönä on, että kiinteistöä seuraa oikeudet yhteisiin alueisiin. Nyt oikeudet yhteisiin vesi- ja maa-alueisiin jäävät myyjälle ja laskevat kiinteistön arvoa.

5. Harhaanjohtava julkinen viestintä ja asiantuntijavastuun laiminlyönti

Reimari-lehdessä 6.5.2026 julkaistu artikkeli osoittaa, että kaupungin valmistelu on sivuuttanut alueen todelliset ympäristöriskit ja lakisäätteiset vaatimukset. Artikkelissa myönnetään naapuritontilla (Re-Star Oy) tapahtuvan sakan ja tuhkan vastaanottoa, joka on täysin ympäristöluvatonta toimintaa. Lisäksi kaupungin ostaman tontin massat esitetään julkisuudessa puhtaina pintamaina, vaikka viranomaisasiakirjat todistavat raportointipuutteiden jatkuneen vuosia. Viite: <https://reimari.fi/2026/05/05/kaupunki-ostohousut-jalassa-makelankankaalla/>

6. Dokumentit, joiden olisi tullut sisältyä kauppakirjan kohtaan 9 ja ne olisi tullut esittää kaupunginhallituksen päätöksen liitteinä.

- **Ympäristölupa** pilaantumattomien maa-ainesten, betoni-, tiili- ja asfalttijätteen, rakennus- ja purkujätteen sekä jätepuun vastaanottoon, käsittelyyn ja varastointiin Neuvottoman Varastot Oy:lle, Hamina (Haminan lupavaliokunta 28.4.2020, § 38).
- **Ympäristöluvan valvontaa kuuluva määräaikaistarkastus 13.11.2023**, jossa on todettu useita puutteita
- **Ympäristöluvan valvontaan kuuluva määräaikaistarkastus 30.6.2025**, joka vahvistaa aiempien puutteiden jatkumisen ja mahdolliset uudet laiminlyönnit.
- **Ympäristöluvan mukaiset vuosiraportit 2020, 2021, 2022, 2023 ja 2024.**

YHTEENVETO

Päätös on kumottava, koska se on tehty puutteellisin tiedoin ja viranhaltijat ovat jättäneet ilmoittamatta tiedossa olleen ympäristöluvan alaisen toiminnan sekä sen vakavat raportointi- ja valvontapuutteet. Päätöksessä olisi tullut olla tarkka kuvaus ostettavan kiinteistön luvitetusta toiminnasta ja sen lakisäätteisistä velvoitteista.

Kaupunki on vapaaehtoisesti ottamassa vastuulleen konkurssipesän jättämän hallitsemattoman jätevuoren ilman lain vaatimaa dokumentaatiota jätteiden ja maamassojen alkuperästä. Toiminta kiinteistöllä ei ole ollut koskaan v. 2020 myönnetyn ympäristöluvan mukaista.

Hallintolain 31 § velvoittaa viranomaisen huolehtimaan asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Haminan kaupunki on laiminlyönyt tämän velvollisuuden täysin, sillä ostopäätöksen pohjaksi ei ole hankittu kiinteistön toimintaa ja ympäristövastuita kuvaavia asiakirjoja.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Ostopäätöstä ei ole riittävästi perusteltu huomioiden kaupan kohteen taloudelliset ja ympäristöriskit sekä kaupan kohteen todellinen tila ja arvo.

Hallintolain 50 § velvoittaa viranomaisen korjaamaan asiavirheen poistamalla virheellisen päätöksensä ja ratkaisemalla asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe tai asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Päätös on kumottava virheellisenä ja asia on ratkaistava uudelleen,

Haminassa 11.5.2026

Suomen Luonnonsuojeluliiton Kaakkois-Kymen yhdistys ry,

Katja Räsänen
puheenjohtaja
p. 040 553 2088

Raija Seppälä
varapuheenjohtaja
p.050 529 4938

unikettu@hotmail.com

mehilaispesa@gmail.com