Uusikaupunki

Lausuntopyyntö koskien muutoksenhakua kaupunginvaltuuston päätöksestä 7.9.2026 § 48

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 218
4440/10.00.01.01.00/2026

Valmistelija: Leena Viljanen, kaupungingeodeetti
Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Turun Hallinto-oikeudelta on saapunut lausuntopyyntö koskien muutoksenhaun alaista kaupunginvaltuuston päätöstä 7.9.2026 § 48.

Hallinto-oikeus on pyytänyt Uudenkaupungin kaupunginhallitusta
1) hankkimaan valtuuston lausunnon, jossa
- annetaan selostus asiasta
- vastataan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausutaan esitetystä selvityksestä

2) liittämään asiakirjoihin
- päätöksentekohetkellä voimassa olleen hallintosäännön
- Uudenkaupungin merihistoriallinen yhdistys ry:n yhteystiedot
- muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) luetteloimaan toimittamansa asiakirjat.

Selostus:

Uudenkaupungin hallintosäännön §37 kohta 35 mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen ja lausunnon valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava.

Uudenkaupungin Merihistoriallinen yhdistys on saanut 18.2.2025 testamentilla omistukseensa kiinteistön 895-464-13-10. Merihistoriallinen yhdistys on päättänyt myydä kiinteistön ja kiinteistölle löytyi ostaja. Ennen kiinteistön kauppaa myyjä on tiedustellut etukäteen kaupungilta, onko kaupunki mahdollisesti käyttämässä etuosto-oikeutta, mikäli kiinteistö myydään 52 000 € kauppahintaan.

Kaupungingeodeetti on yhdessä kaupunginarkkitehdin kanssa päättänyt, että etuostolain 8 § mukaista lausuntoa ei tulla antamaan

Uusikaupunki

ennen kuin on selvitetty kaupunginhallituksen kanta etuosto-oikeuden käyttämiseen. Kaupungin hallintosäännön mukaan kaupungingeodeetti päättää etuostolain (608/77) muuttamisesta annetun lain (545/90) 19 §:n mukaiseksi kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä. Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä niissä tapauksissa, joissa kaupungilla on lain tarkoittama etuosto-oikeus

Myytävä kohde sijaitsee kaupungin maanhankinnan kohdealueella, kaupungin keskustan tuntumassa, yleiskaavassa osoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP-1) eikä sitä ole asemakaavoitettu. Kaupungin maapolitiikan yhtenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä toteutetaan mm. siten, että asemakaavoitettujen alueiden keskellä sijaitsevat kaavoittamattomat alueet pyritään saamaan asemakaavoituksen piiriin. Kuntataloudellisesti taas on kannattavinta, kun kaupunki kaavoittaa omistamiaan maitaan.

Asiasta on keskusteltu kaupunginhallituksen kokouksessa 15.06. 2026. Keskustelun jälkeen on kiinteistön myyjälle ilmoitettu, että mikäli kauppa tehdään esitetyllä kauppahinnalla, tulee kaupunginhallitus päättämään etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Myyjä on tämän jälkeen ilmoittanut myyvänsä kiinteistön kaupungille 52 000 € kauppahinnalla.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt 17.8.2026 § 148 esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto myöntää 52 000 euron lisämäärärahan talousarvion kohtaan kiinteistöjen ostaminen sekä valtuuttaa kaupunginhallituksen ostamaan kiinteistön 895-464-13-10 52 000 euron kauppahintaan. Kyseessä ei ole etuostooikeuden käyttäminen vaan puhdas kiinteistökauppa.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.9.2026 § 48 päättänyt myöntää 52 000 € lisämäärärahan talousarvion kohtaan kiinteistöjen ostaminen sekä valtuuttanut kaupunginhallituksen ostamaan kiinteistön 895-464-13-10.

Valittaja vaatii päätöksen kumoamista

1. lainvastaisena, koska asia on virheellisesti valmisteltu.
2. lainvastaisena, koska viranhaltija ja kaupunginvaltuusto ovat ylittäneet toimivaltansa ja päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Uusikaupunki

Vastine vaatimuksiin:

Kaupungin hallintosäännön § 37 perusteella kaupunginhallitus päättää mm. kiinteän omaisuuden ostamisesta kaupungille valtuuston myöntämien määrärahojen puitteissa ja valtuuston hyväksymien yleisten periaatteiden (ohjeen, määräykset) mukaisesti.

Hallintosäännön § 31 mukaisesti kaupungingeodeetti päättää etuostolain (608/77) mukaisesta kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

Laki etuosto-oikeudesta 1 §: Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Valtion etuosto-oikeudesta säädetään valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa
2 momentti on kumottu L:lla 16.7.1990/654.
Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. (23.3.1989/289)

Laki etuosto-oikeudesta 8 §: Kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Etuostolain mukaan kiinteistön omistajalla on mahdollisuus etukäteen kysyä kaupungin kantaa etuosto-oikeuden käyttämiseen tai käyttämättä jättämiseen. Uudenkaupungin hallintosäännön mukaisesti kaupungingeodeetti antaa pyynnöstä etuostolain 8 §:ssä tarkoitetun kirjallisen lausunnon kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä.

Käytännössä kaupungin etuosto-oikeus otetaan usein huomioon jo kauppoja suunniteltaessa ja kaupungille tarjotaan suoraan mahdollisuus hankkia etuosto-oikeuden alaisia maa-alueita**.** Välskärintien kauppaa valmisteltaessa on kiinteistön omistaja/myyjä tiedustellut ensin suullisesti kaupungin kantaa mahdolliseen etuosto-oikeuden käyttämiseen.

Koska Välskärintien kohde sijaitsee kaupungin maanhankinnan kohdealueella, oli selvää, että mikäli kirjallista lausuntoa etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä olisi kaupungilta etukäteen

Uusikaupunki

pyydetty, ei kaupunki sitä olisi antanut. Toisaalta tässä vaiheessa, kun kiinteistön kauppa on vasta valmisteluvaiheessa, ei kaupunginhallitus voi tehdä päätöstä etuosto-oikeuden käyttämisestä vaan kyseessä on enemmänkin kannanotto asiaan. Tämän jälkeen on edelleen myyjän ja ostajan harkinnassa, toteutetaanko kauppa kaupunginhallituksen etukäteen antamasta kannanotosta huolimatta.

Etuosto-oikeusmenettelyssä kaupunki tulee ostajaksi alkuperäisen ostajan sijaan, jolloin ostaja on mm. järjestellyt kauppaan tarvittavat varat ja mahdollisen lainan. Etuostomenettelyn välttäminen säästää kaikilta osapuolilta vaivaa.
Päätöksen esittelymateriaalissa on tuotu esiin, miltä osin alue rajoittuu kaupungin omistamiin alueisiin. Myös päätöksen liitekartalla on osoitettu kaupungin maaomaisuus.

Kaupungin talousarviossa vuodelle 2026 on varattu 100 000 €, joka tältä vuodelta oli jo käytetty. Asia on viety kaupunginvaltuuston ratkaistavaksi hankintaan tarvittavan lisämäärärahan vuoksi. Lisäksi kaupunginhallitus on pyytänyt valtuustolta valtuutusta käyttää lisämääräraha nimenomaisen kiinteistön ostoon.
Kaupunginhallitus on näin päättänyt ostaa kiinteistön ja pyytänyt kaupunginvaltuustolta hyväksyntää kaupan toteuttamiselle hallintosäännön 37 §:n mukaisesti. Kaupunki ei ole siis käyttänyt etuosto-oikeutta vaan kaupunginhallitus on päättänyt kiinteistökaupasta, jossa se on ostanut Uudenkaupungin Merihistorialliselta yhdistykseltä kiinteistön 895-464-13-10 52 000 euron kauppahintaan.

Kaupunki pyytää hallinto-oikeutta mahdollisuuksien mukaan kiirehtimään asian käsittelyä. Valitus koskee valtuuston päätöstä myöntää määräraha kiinteistön hankintaan. Kiinteistökaupan toteuttaminen ja kauppahinnan maksaminen odottavat tällä hetkellä asian ratkaisua.
Viivästymisestä aiheutuu myyjänä olevalle Uudenkaupungin Merihistorialliselle yhdistykselle jatkuvia kiinteistön ylläpitokustannuksia samalla, kun kauppahinta on saamatta. Lähestyvä talvikausi edellyttää rakennuksen lämmityksen, valvonnan ja talvikunnossapidon järjestämistä ja rahoittamista edelleen yhdistyksen toimesta.
Kaupunki pyytää ottamaan nämä taloudelliset ja käytännön vaikutukset huomioon asian käsittelyjärjestystä arvioitaessa sekä ilmoittamaan arvion asian käsittelyajasta.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Uusikaupunki

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää antaa edellä esitetyn lausuntonaan Turun Hallinto-oikeudelle ja pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Lausuntoon liitetään lisäksi kaupunginhallituksessa ja valtuustossa esillä ollut materiaali.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

_____