Oikaisuvaatimus / Varvin uuden asuinalueen kortteli 2 - tontinosien hinnoittelu

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 462
565/10.00.02/2023

Valmistelijat Kaupungingeodeetti Kim Harlamow ja hallintojohtaja Ben Weizmann

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2026 § 244 vahvistaa Varvin uuden asuinalueen korttelin 2 rantaan rajoittuvien tontinosien hinnaksi 60 euroa/m² päätöksen liitteenä olleen hintakartan mukaisesti sekä valtuutti kaupungingeodeetin tekemään myyntipäätökset ja laatimaan lopulliset kauppakirjat.

Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan siitä tarkemmin ilmenevällä tavalla ensisijaisesti päätöksen kumoamista ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi sekä toissijaisesti tontinosien hinnan alentamista. Oikaisuvaatimuksessa vedotaan muun muassa tiedoksiannon puutteisiin, asianosaisten kuulemiseen, selvitysten riittävyyteen sekä hinnoittelun perusteisiin.

Liite A Oikaisuvaatimus

Kaupunginhallituksen päätös muutoksenhakuohjeineen on toimitettu oikaisuvaatimuksen tekijöille tiedoksi 22.10.2026. Kuntalain mukainen oikaisuvaatimusaika alkaa asianosaisen osalta päätöksen tiedoksisaannista. Koska päätös on annettu oikaisuvaatimuksen tekijöille tiedoksi 22.10.2026, on oikaisuvaatimus tehty säädetyssä määräajassa ja se tutkitaan.

Ensiksikin todetaan, että kaupunginhallituksen päätös perustuu alueesta laadittuihin arvioihin sekä kaupungin harkintaan omaisuutensa luovutushinnoittelussa. Päätöksessä on katsottu, että rantaan rajoittuvien tontinosien sijainti muodostaa sellaisen lisäarvon, joka tulee ottaa huomioon luovutushintaa määritettäessä. Asian perustelut on tarkemmin esitetty kaupunginhallituksen päätöksessä, joka on asian oheisaineistona.

Oheisaineisto Aikaisempi käsittely

Päätöksenteon tueksi on tarkoituksenmukaista ilmoittaa ne seikat ja johtopäätökset, jotka ovat johtaneet päätökseen. Nämä ilmenevät varsin seikkaperäisesti valmistelutekstistä sekä päätöksenteon tueksi liitetystä aineistosta. Toimielin itse arvioi, onko sillä ollut käytettävissä riittävä aineisto päätöksenteon tueksi. Kun otetaan huomioon, että asiaa on erikseen käsitelty eri toimielimissä useita eri kertoja, asiassa on laadittu erillinen riippumaton arvio ja kun asiaa on aineistosta ja toimielinten käsittelyaineiston mukaisestikin arvioitu useista eri näkökulmista voidaan todeta, että asiassa on päätöksenteon tueksi annettu riittävä selvitys. Oikaisuvaatimuksessa

esitetyt näkemykset eivät anna aihetta arvioida asiaa toisin. Kaupunginhallituksella on oikeus päättää omistamansa maa-alueen luovutuksen ehdoista ja hinnoittelusta, kun päätös perustuu asianmukaiseen harkintaan eikä muutoin ole lainvastainen. Todetaan vielä erikseen, että oikaisuvaatimuksen tekijät eivät hallinnoi (vuokraa) nyt kysymyksessä olevia ranta-alueita.

Kunnalla on itsehallintonsa perusteella varsin laaja harkintavalta kiinteistökaupassa. Yleinen lähtökohta on kuitenkin aina, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Harkintavallan väärinkäyttönä on oikeuskäytännössä katsottu päätöksiä myydä kunnan omaisuutta ilmeiseen alihintaan ilman siihen oikeuttavaa erityistä perustetta. (vrt. esim. KHO 16.8.2011 t2186). Korkein hallinto-oikeus on myös katsonut oikeuskäytännössään, että kunnalla on itsehallintonsa perusteella varsin laaja harkintavalta sen suhteen, millä tavalla se luovuttaa omaisuuttaan (vrt. esim. KHO 2017:115).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella voitaisiin todeta päätöksessä käytetyn hinnoittelun perustuneen virheellisiin tietoihin tai ilmeisen epäasianmukaiseen harkintaan. Asiassa ei ole myöskään ilmennyt sellaisia menettelyyn liittyviä puutteita, jotka antaisivat aihetta muuttaa hinnoitteluratkaisua.

Todetaan vielä, että osa kiinteistönomistajista on hyväksynyt kaupunginhallituksen päättämän hinnoittelun ja niiden kanssa on edetty asiassa. Yksi tontinosan kauppa on jo toteutettu päätöksen mukaisesti, ja toisen osalta kauppahinta on suoritettu kaupungille, jolloin kaupan loppuunsaattaminen edellyttäisi enää kauppakirjan allekirjoittamista. Vaikka nämä seikat eivät välittömästi liity asian (oikaisuvaatimus) arviointiin kuvaa se kuitenkin sitä, että kaupunginhallituksen tulee päättäessään tämän tyyppisistä asioista arvioida asiaa kokonaisuutena. Päätöksellä on erilaisia vaikutuksia eri asianosaisten oikeuksiin ja etuihin, minkä vuoksi asian ratkaisemisessa on punnittava kaikkien asianosaisten asemaa ottaen huomioon yleinen hintataso ensiksikin koko kaupungin alueella ja toiseksi suhteutettuna samantyyppisiin tilanteisiin.

Edellä olevan perusteella todetaan, että kaupunginhallitus on käyttänyt toimivaltaansa siihen mihin se on annettu, eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Oikaisuvaatimus on näin ollen perusteettomana hylättävä.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä oikaisuvaatimuksen tiedoksi.

2. hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana ja pysyttää kaupunginhallituksen päätöksen 15.6.2026 § 244.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.