

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle jätettyyn valitukseen/ Mansikin yhteisomistuksen purkaminen

Khall 20.06.2022 § 217

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Kunnanjohtaja Juha Majalahti, puh. 044 422 4000.

Kunnanhallituksen päätöksestä 23.5.2022 (§ 169) koskien Mansikin yhteisomistuksen purkamista on tehty kaksi samansisältöistä oikaisuvaatimusta

Hannu Mattila: "Mansikki hankittiin Euran kunnan ja Lännen Tehtaiden yhteisomistukseen v. 1980. Myyjä (valtio) asetti kaupan ehdoksi, että "tilaa käytetään tehtaiden osalta henkilökunnan virkistystarkoitukseen ja kunnan osalta kuntalaisten virkistysalueena". Euran kunnanvaltuusto on ehdon yksimielisesti hyväksynyt 14.4.1980 § 50. Valtion kanssa tehty sopimus ja valtuuston päätös ovat edelleen voimassa. Näin ollen kunnanhallituksen päätös alueen kaavoitusvelvollisuudesta muuhun tarkoitukseen on valtion kanssa tehdyn sopimuksen ja 1980 tehdyn valtuuston päätöksen vastainen. Kunnanhallituksen päätökseen sisältyvä kaavoitushanke on myös lainvoimaisen maakuntakaavan vastainen. Aluetta koskevassa päätöksen-teossa tulee ottaa huomioon kuntalaisten etu ja näkemykset, joita kuvastaa 15.2.2021 kunnalle luovutettu yli 800 nimeä käsittävä Mansikin kaavoitusta vastustava adressi. Kunnanhallituksen päätös 23.05.2022 § 169 tulee kumota."

Tero Viilto: "Mansikki hankittiin Euran kunnan ja Lännen Tehtaiden yhteisomistukseen v. 1980. Myyjä (valtio) asetti kaupan ehdoksi, että "tilaa käytetään tehtaiden osalta henkilökunnan virkistystarkoitukseen ja kunnan osalta kuntalaisten virkistysalueena". Euran kunnanvaltuusto on ehdon yksimielisesti hyväksynyt 14.4.1980 § 50. Valtion kanssa tehty sopimus ja valtuuston päätös ovat edelleen voimassa. Näin ollen kunnanhallituksen päätös alueen kaavoituksesta muuhun tarkoitukseen on valtion kanssa tehdyn sopimuksen ja 1980 tehdyn valtuuston päätöksen vastainen. Myös maakuntakaavassa alue on kokonaisuudessaan merkitty virkistysalueeksi. Ei ole kuntamme maineen ja kuntalaisten virkistyskäytön kannalta hyväksi, että virkistysalueelle rakennetaan asuinrakennus ehkä Apetit Oy:n myyntitarkoitusta varten. Kunnanhallituksen päätös 23.05.2022 § 169 tulee purkaa."

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kunnan jäsen on:

- henkilö, jonka kotikuntalaisissa tarkoitettu kotikunta kyseinen kunta on (kunnan asukas);
- yhteisö, laitos ja säätiö, jonka kotipaikka on kunnassa; sekä
- se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan kuntalakia ja lisäksi hallintolain säännöksiä toissijaisina ja täydentävinä. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viivytyksettä, mikä tarkoittaa yleensä sitä, että asia on

valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan toimitelimen seuraavaan kokoukseen. Oikaisuvaatimus jätetään tutkimatta seuraavissa tilanteissa:

- jos päätös, johon oikaisua haetaan, koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa,
- jos oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole asianosainen eikä kunnan jäsen tai
- jos oikaisuvaatimusaikaa ei ole noudatettu.

Oikaisuvaatimusta käsittelevä viranomaisella on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään, eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin. Oikaisuvaatimuksen väitteet laillisuusvirheistä tutkitaan. Jos oikaisuvaatimuksessa on tarkoituksenmukaisuusperusteita, harkitaan oikaisuvaatimuksen hyväksymistä esitetyillä tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Oikaisuvaatimukseen annettussa päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Oikaisuvaatimus voidaan hylätä, jos päätöksessä ei todeta laillisuusvirheitä. Jos oikaisuvaatimus hyväksytään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös. Silloin kun alkuperäisen päätöksen on tehnyt toinen viranomaisella, asiaa ei oikaisuvaatimuksen johdosta yleensä palauteta uudelleen käsiteltäväksi.

Mattilan ja Viillon oikaisuvaatimukset on jätetty muutoksenhakumääräajan aikana ja ne on tutkittava. Ne ovat pääosin samansisältöisiä, joten ne käsitellään yhdessä. Seuraavassa päätösehdotuksen perustelut.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan virheellisesti kunnanvaltuuston päätökseen 14.4.1980 § 50, jolla kunta ja Lännen Tehtaat Oy olisivat ostaneet Mansikki-nimisen tilan ja antaneet valtiolle sitoumuksen alueen käytöstä virkistystarkoituksiin. Kiinteistökauppaa ei tehty mainitun päätöksen perusteella vaan kunnanvaltuusto päätti uudelleen koko tilan ostamisesta kunnalle 22.12.1980 (§ 248). Kunta ei ole antanut myyjänä toimineelle Suomen valtiolle erillistä sitoumusta alueen käyttämisestä kuntalaisten ja Lännen Tehtaat Oy:n henkilökunnan virkistystoimintaan. Sen sijaan Euran kunta ja Lännen Tehtaat Oy:n välinen sopimus tilan käytöstä on tehty 16.6.1981 (kunnanvaltuusto 13.4.1981 § 144). Siinä osapuolten kesken on sovittu tilan käytöstä virkistystarkoituksiin. Niillä on myös oikeus kahdenvälisesti sopia alueen käytöstä mm. ranta-asemakaavan puitteissa.

Alueen käyttötarkoituksesta on sitovasti päätetty alueen rantakaavassa. Voimassa oleva rantakaava on kunnanvaltuuston hyväksymä (20.12.1993) ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistama Pyhäjärven länsirannan ranta-asemakaava II. Kunta on käynnistänyt alueella kaavoitustyön, jolla nykyistä ranta-asemakaavaa muutetaan ja laajennetaan. Tälle kaavatyölle on oma prosessinsa, minkä yhteydessä on erilliset kuulemis-, muistutus- ja lausuntomahdollisuudet.

Nyt tehtävällä vaihtokirjalla puretaan Euran kunnan ja Apetit Oyj:n välinen Mansikin yhteisomistus. Samassa yhteydessä vaihtokirjan osapuolet ovat ilmaisseet tahtonsa Apetit Oyj:lle siirtyvän noin 6620 m²:n maa-alueen tulevasta vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista. Vaihtokirjalla ei ratkaista alueen maankäyttöä. Oikaisuvaatimuksen tehneillä on oikeus ranta-asemakaavaprosessin eri vaiheissa ottaa kantaa ja hakea muutosta kaavapäätöksiin.

Päätösehdotus Kunnanhallitus hylkää molemmat oikaisuvaatimukset, koska kunnanhallituksen päätös on lainmukainen eikä oikaisuvaatimuksissa ole esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusseikkoja, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai sitä tulisi tarkistaa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 05.09.2022 § 271

Valmistelija **Valmistelu ja lisätiedot:** Kunnanjohtaja Juha Majalahti, puh. 044 422 4000.

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt Euran kunnalta mm. selostusta ja vastausta Hannu Mattilan ja Tero Viillon valituksessa esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin. Valittajat ovat tehneet valituksen liittyen Euran kunnanhallituksen päätökseen Mansikin omistusjärjestelyistä 23.5.2022 § 169 ja päätökseen valittajien oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen 20.6.2022 § 217.

Euran kunnanhallitus päätti kokouksessaan 23.5.2022 Mansikin yhteisomistuksen purkamiseen liittyvistä tarkennuksista. Kyse on Mansikkinimisen tilan yhteisomistuksen purkavasta vaihtokirjasta. Vaihtokirjassa on määritelty osapuolten omistukseen tulevista alueista, väliarahasta ja molempien tahtotilasta liittyen tulevaan kaavoitukseen. Kaavoituksesta muodostuu oma erillinen prosessi valitusoikeuksineen. Vaihtokirjassa on määritelty tahtotila, mihin suuntaan kaavoitusta halutaan viedä.

Vastoin valittajien kantaa kunnanhallituksen em. päätös tai vaihtokirjan hyväksyminen eivät muodollisesti ole käynnistäneet alueen kaavoitusprosessia. Alueen kaavoitusprosessi on käynnistynyt kuulutuksella 18.12.2019. Alueen ranta-asetusta on laadittu kaavaluonnos ja kaavaehdotus. Runsaan palautteen vuoksi ranta-asetusta odotetaan päivitettyä aineistoa luottamushenkilö- ja kansalaiskäsittelyä varten.

Alueen virkistyskäyttö on osoitettu voimassa olevassa ranta-asetuksessa eikä sitä ole sisällytetty valtion kanssa tehdyn kaupan ehtoihin. Yhteisomistuksen pohjalta laadittu alueen käyttösopimus on tehty keskinäisen työnjaon ja yhteisten pelisääntöjen noudattamiseksi. Osapuolet ovat voineet keskenään sopia asioista myös toisin kuin sopimuksessa on todettu. Esimerkiksi kunta on rakennuttanut alueelle toimijoiden yhteisymmärryksessä hallitsevalle alueelle majoitusrakennuksia.

Kauppakirja, jolla Euran kunta osti tilan valtiolta, ei estä eikä kiellä myymästä aluetta kolmannelle. Tosiasiassa kunta myi määräosan (50 %) alueesta jo omistusaikansa alussa nykyiselle Apetit Oyj:lle. Valituksessaan Mattila ja Viillo viittaavat kiinteistökaupan perustuvan kunnanvaltuuston päätökseen 14.4.1980 § 50, jolla ostajina olisivat olleet Euran kunta ja Lännen Tehtaat Oy. Kiinteistökauppa toteutui kuitenkin vain valtion ja kunnan kesken ja se perustui kunnanvaltuuston päätökseen 22.12.1980 § 149. Kauppakirjassa ei ole mainintaa kiinteistön tulevasta käytöstä eikä rajoituksia kiinteistön omistajuuteen.

Yhteisomistus purkaantuu, kun valituksen kohteena olevan päätöksen perusteella vaihtokirja kunnan ja Apetit Oyj:n kesken allekirjoitetaan.

Seuraavassa vaiheessa omana prosessinaan etenevä kaavoitusprosessi osoittaa, missä määrin alueen virkistyskäyttö tulee huomioida uudessa ranta-asemakaavassa. Tämänhetkisen valmistelun tavoitteena on, että kunnan omistukseen jäävä kiinteistö voisi kokonaisuudessaan jäädä virkistyskäyttöön. Apetit Oyj omistukseen ja hallintaan tulevan kiinteistön käytöstä ja käyttötarkoituksesta päättää yhtiö tulevan ranta-asemakaavan perusteella.

Hannu Mattila ja Tero Viilto ovat Euran kunnan jäseniä eivätkä ole asiassa asianosaisia. He ovat tehneet asiassa kunnanhallituksen päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Nämä tekijät huomioiden Mattilalla ja Viillolla on oikeus kunnallisvalituksen tekemiseen hallinto-oikeudelle. Kunnallisvalituksen voi tehdä vain laillisuusperustein. Kunnallisvalituksen voi tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt muuten lainvastaisesti.

Hallintosäännön § 22 kohdan 4 mukaan kunnanhallitus antaa lausunnot toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus toteaa lausuntonaan, etteivät Hannu Mattila ja Tero Viilto ole kunnallisvalituksessaan esittäneet sellaisia laillisuusperusteita, jotka kieltäisivät tai estäisivät nyt toteutettavan omistusjärjestelyn, koska valtion ja Euran kunnan välisessä kiinteistökaupassa ei ole erikseen kielletty alueen tulevia omistusjärjestelyjä eikä omistusjärjestelyt sinällään muuta alueen tulevaa käyttöä.

Muutoksen kohteena oleva alueen ranta-asemakaava määrittelee alueen tulevan maankäytön. Sitä koskevat muistutukset ja muutoksenhakukeinot tulee tarvittaessa kohdistaa kaavoitusprosessiin.

Kunnanhallitus toteaa päätöksen syntyneen laillisessa järjestyksessä, kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Kunnanhallitus esittää hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen hylkäämistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Khall 13.03.2023 § 88
397/10.00.02/2022

Valmistelija

Valmistelu ja lisätiedot: Kunnanjohtaja Juha Majalahti, puh. 044 422 4000.

Turun hallinto-oikeus on saanut asiaan liittyen lisäselvityksiä, joiden johdosta kunnalle annetaan mahdollisuus antaa asiassa lisälausunto 14.3.2023 mennessä.

Valittajat Hannu Mattila (ja Tero Viilto) ovat toimittaneet valituksensa tueksi lisämateriaalia Euran kunnan ja Suomen valtion väliseen kiinteistökauppaan liittyen 23.10.2022 ja 3.1.2023. Valtion päätöksentekoa taustoittava aineisto perustuu pääosin alueen hinnoitteluun ja ostajatahon arviointiin. Valtio muutti kantaansa ostajasta hankkeen loppuvaiheessa, jolloin Euran kunnan ja Lännen Tehtaat Oy:n sijaan Mansikki-niminen kiinteistö myytiinkin yksinomaan Euran kunnalle.

Turun hallinto-oikeudelle toimitetuista asiakirjoista ilmenee kiinteistökauppaan liittyviä monia mielenkiintoisia yksityiskohtia, jotka tukevat kunnan aiemmin esittämiä kantoja valtiosta kiinteistön myyjänä. Valtio myi tilan käypää hintaa vastaan ja arvioi prosessissaan, että Lännen Tehtaat Oy merkittävänä työllistäjänä tarvitsi henkilöstölleen virkistyspaikan. Muistiossa 4.6.1980 Kari Ojala toteaa, että ”Mansikin tila on Satakunnan seutukaavaliiton laatimassa kokonaissuunnitelmassa ja myös Euran kunnan toimesta laaditussa Pyhäjärven rantojen käytön yleissuunnitelmassa merkitty yhtenäiseksi virkistysalueeksi”. Tämä osoittaa sen, ettei valtio erikseen katsonut tarpeelliseksi velvoittaa kuntaa tai muita toimijoita virkistyskäyttötarkoituksen toteuttamiseen esim. vuosikymmeniksi eteenpäin. Mitään sellaista sitoumusta tai erillistä sopimusta alueen tulevasta käytöstä ei ole tehty Euran kunnan ja Suomen valtion välisessä kiinteistökaupassa eikä myöskään myöhemmin Euran kunnan ja Lännen Tehtaat Oy:n välisessä kiinteistökaupassa. Tätä käsitystä tukee hyvin myös Apetit Oyj:n hallinto-oikeudelle 7.10.2022 päivätty lausunto.

Valittajan vastineessa mainitut väitteet:

Kunnanhallituksen hanke

Mansikista puolet on nyt yksityisessä Apetit Oyj:n omistuksessa. Kiinteistökaupalla pyritään olennaisesti rajoittamaan yksityistä maanomistusta Mansikissa. Kiinteistökaupalla ei rajata virkistyskäyttöä vaan siitä säädetään maakuntakaavassa ja ranta-asetuksessa, joiden sisältöä ja ohjattavuutta ei tällä kiinteistökaupalla muuteta.

Kiinteistökaupalla ei muodosteta rakennusoikeutta vaan sovitaan omistus- ja hallintaoikeudesta. Kiinteistökaupan kohteena ei ole Hämeenlinnan kalliot vaan ne sijoittuvat arviolta 200 metriä etelämmäksi Mansikin tilalla.

Hanke on sopimusten vastainen

Valtion ja kunnan kesken ei ole sovittu Mansikin käyttötarkoituksesta. Käyttötarkoitusta säätelee voimassa olevat maakuntakaava ja ranta-asetus, joita tällä kiinteistökaupalla ei muuteta eikä voi muuttaa. Kunnan ja valtion välinen kiinteistökauppa perustuu kunnan osalta kunnanvaltuuston päätökseen 22.12.1980 § 148, missä on yksiselitteisesti sovittu kunnan ja valtion välisistä sitoumuksista kiinteistökauppaan liittyen. Myöskään aiemmassa päätöksessään 14.4.1980 § 83 kunnanvaltuusto ei ole antanut sitoumusta valtiolle alueen tulevasta käytöstä. Samassa yhteydessä on korostettu kunnan ja Lännen Tehtaat Oy:n välisen tehtäväjaon järjestämistä.

Kunnanhallituksen ja valtuuston välinen toimivalta on määritelty kunnan kulloinkin voimassaolevassa hallintosäännössä, minkä puitteissa tässä ja myös vuonna 1980 tehdyt päätökset on tehty. Ranta-asetusmuutoksesta päättää valtuusto, jos sen tekemiselle tulee tarve.

Sovitusta tulee pitää

Kiinteistökaupan osapuolet tekevät tahollaan päätökset kaupan ehdoista. Kaupakirjassa on sovittu kaikista kaupan ehdoista. Alueen käyttöä ohjaavat em. maakuntakaava ja ranta-asetus sekä alueen yhdessä omistavat Apetit Oyj ja Euran kunta. Omistajien välillä ei ole alueen käyttöön liittyviä erimielisyyksiä tms. Näiltä osin ei ole osoitettavissa eikä löydettävissä poikkeamia sovituksista.

On huomioitava myös aika, joka kiinteistökaupasta on kulunut näihin päiviin. Alueelle suunniteltu ja käynnistetty leirintäalueen rakentaminen ei koskaan edennyt loppuun, koska todennäköisesti aika teki sen mahdottomaksi. Apetit Oyj:n henkilöstömäärä on tullut alas tuhannesta ja virkistysmahdollisuuden osoittaminen henkilöstölle ei liene enää tarpeen. Runsaassa 40 vuodessa on syytä päivittää ja tehostaa alueen käyttöä ajan henkeen sopivaksi.

Satakuntaliiton tai ELY-keskuksen lausuntoa ei ole tarpeen pyytää, kun alueen omistus- ja hallintaoikeudesta sovitaan. Valituksessa sekoitetaan kiinteistökauppa yksityisoikeudellisena sopimusasiana ja maankäyttö hallinnollisena erillisprosessina.

Kunta ja Apetit Oyj ovat yhdessä olleet käynnistämässä alueen ranta- asemakaavoitusta, mikä asiana ei kuitenkaan liity tähän yksityisoikeudelliseen oikeustoimeen.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Juha Majalahti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus antaa Turun hallinto-oikeudelle yllä olevan vastineen Hannu Mattilan (ja Tero Viillon) vastineeseen 23.10.2022 ja täydennykseen liitteineen 3.1.2023 ja esittää edelleen, että hallinto-oikeus hylkäisi kokonaisuudessaan asiassa tehdyn valituksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.