

Etuosto-oikeuden käyttäminen koskien kiinteistöjä 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558

3875/10.00.01.05.01/2023

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 56

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Kaupunginhallituksen päätös ja oikaisuvaatimus

Kouvolan kaupunginhallitus on 30.1.2023 § 26 päättänyt etu-osto-oikeudesta koskien kiinteistöjä 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558.

T&T Invest Oy on toimittanut 14.2.2023 Kouvolan kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimukseksi nimetyn kirjeen, jossa on muun ohella vaadittu, että kaupunginhallitus kumoaa päätöksen ja päättää olla käyttämättä etuosto-oikeutta. Oikaisuvaatimukseksi nimetyssä kirjeessä on myös vedottu, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Lisäksi on vaadittu, että kaupunginhallitus antaa päätökseen lainmukaisen muutoksenhakuohjeen hallinto-oikeuteen. **Liite** T&T Invest Oy:n kirje liitteineen.

Asian käsittely

Kaupunginhallituksen päätökseen 30.1.2023 § 26 on liitetty virheellinen valitusosoitus ja T&T Invest Oy:n vaatimuksen johdosta tähän päätökseen muutoksenhakuohjeeksi laitetaan kunnallisvalitus.

Oikaisuvaatimuksessa nimetyssä kirjeessä on esitetty, että asiasta päätettäessä on tapahtunut menettelyvirhe ja asiasta olisi 30.1.2023 ollut päättämässä esteellinen luottamushenkilö. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos asiassa on tapahtunut menettelyvirhe. Hallintolain 51 §:n mukaan viranomaisen käsittelee korjaamisasian omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asianosainen on esittänyt oikaisuvaatimukseksi nimetyssä kirjelmässä vaatimuksen menettelyvirheen korjaamisesta. Varovaisuusperiaatteen vuoksi on tarpeellista käsitellä asia uudestaan kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitukselle esitetään asian ottamista uudelleen ratkaistavaksi kumoten aiempi 30.1.2023 tehty päätös.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 17 §:n mukaan, jos valitus on puuttuneen tai virheellisen valitusosoituksen vuoksi tehty väärää menettelyä noudattaen, valitusta ei tämän vuoksi jätetä tutkimatta. Saman säännöksen 2 momentin mukaan, jos valitus on

puuttuneen tai virheellisen valitusosoituksen takia toimitettu väärälle hallintotuomioistuimelle tai viranomaiselle, tämän on siirrettävä valitus toimivaltaiselle tuomioistuimelle tai viranomaiselle. Siirrosta on ilmoitettava valittajalle. Koska asiassa kumotaan kaupunginhallituksen 30.1.2023 § 26 tekemä päätös ja päätös korvataan uudella päätöksellä, ei ole tarpeen siirtää oikaisuvaatimukseksi nimettyä kirjettä.

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituihlla ehdoilla. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeutta ei ole esim. enintään 5000 m² suuruisissa tai lähisukulaisten välisissä kaupoissa (5§). Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (6§). Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle (Maanmittauslaitos). Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta (9§). Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia. Ostajan em. suorituksille kunnan on maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa (15§).

Kunnalle kuuluvat etuostolain mukaiset tehtävät hoitaa kunnanhallitus. Kunnanhallitus voi siirtää sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi (21§). Tämä päätösvalta on delegoitu kaupungingeodeetille.

Kymsote-Kiinteistöt Oy on 7.12.2022 päivätyllä kauppakirjalla myynyt yhteensä noin 42,5 suuruiset kiinteistöt rakennuksineen T&T Invest Oy:lle yhden (1) euron kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan kauppaan kuuluvat rakennukset myydään purkukuntoisina. Kiinteistöjen kunnallistekniset sekä kaapeli-tv-liittymät kuuluvat kauppaan. Myyjä vastaa kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannuksista 31.8.2023 saakka. Kauppaan liittyy osapuolten välinen rakennusten käyttöä ja vuokrausta koskeva 7.12.2022 allekirjoitettu sopimus.

Kauppan kohteet on esitetty liitekartoissa. Myyjä on pidättänyt itsellään noin 4,2 ha suuruiset määräälat tontista 286-21-585-10 niillä sijaitsevine rakennuksineen. Myös tontista 286-21-352-7 aikaisemmin myyty noin 1,4 ha suuruinen määrääla 286-21-352-7-M501 rakennuksineen jää kaupan ulkopuolelle.

Kaupan kohteet on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan rakentamiseen tai yleisiin tarkoituksiin:

286-21-352-7 (10,8677 ha) YS-4 (VI, n.32.750 k-m²) rakennettu

286-407-3-142 (1,3812 ha) P

286-406-2-74 (0,7795 ha) P

286-21-300-1 (0,9420 ha) AK (IV, e=0,60) rakennettu

286-21-617-1 (22,7979 ha) YS (II, e=0,10) rakennettu

286-21-585-10 (n.3,43 ha) YS (II, e=0,10) rakennettu

286-21-585-6 (0,8790 ha) AP-12 (I½, e=0,10) rakentamaton

286-409-3-558 (1,4984 ha) VL

T&T Invest Oy on 31.12.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla luovuttanut noin 18 ha suuruiset kiinteistöt 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-585-10 ja 286-409-3-558 edelleen toiselle yhtiölle kahden (2) euron kauppahinnasta. Kyseiset kohteet ovat tällä hetkellä joko tyhjiään tai erittäin vähäisellä käytöllä. Mikäli kaupunki päättää käyttää etuosto-oikeuttaan alkuperäisessä kiinteistönkaupassa, tämä myöhempi kauppa purkautuu (14 §).

Kauppan kohteen alueella sijaitsee osa kaupungin keskeisestä väestönsuojasta, varasairaalan luola sekä kulkuyhteys niihin. Näiden on katsottava sisältyvän kauppaan, koska niitä ei ole kauppakirjassa pidätetty myyjälle.

Sekä Sairaalanmäki että Mäkikylän alue ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita. Näiden alueiden asemakaavojen sekä kunnallisteknisten verkostojen muuttaminen tulevaa maankäyttöä varten edellyttää kaupungin merkittävää panosta. Kaupunki on esittänyt Sairaalanmäen asemakaavan muuttamista myyjälle jo 2018. Muutos on pantu vireille 30.11.2022.

Kauppaan sisältyy kolme kiinteistöä, yhteensä noin 3,66 ha asemakaavan mukaisia puisto- tai lähivirkistysalueita, joiden omistaminen ja ylläpito on lähtökohtaisesti kaupungin vastuulla. Alueiden asemakaavojen päivittämisen myötä virkistysalueiden määrä voinee jatkossa vielä kasvaa nykyisestä.

Tekninen johtaja Hannu Tylli, kaupungeodeetti Sami Suoknuuti ja lakimies Marika Kytölä ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupungeodeetti Sami Suoknuuti, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi, puh. 0205 615 5436 ja lakimies Marika Kytölä, marika.kytola(at)kouvola.fi, puh.0205 615 8585.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

- kumota päätöksensä 30.1.2023 § 26 ja

- korvata em. päätöksen päättämällä käyttää etuosto-oikeutta 7.12.2022 allekirjoitetussa kiinteistönkaupassa, jolla Kymsote-Kiinteistöt Oy on myynyt yhteensä noin 42,5 ha suuruiset kiinteistöt 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558 rakennuksineen T&T Invest Oy:lle yhden (1) euron kauppahinnasta, koska

1. kaupan kohteiden alueella sijaitsee yhteiskunnan varautumista varten toteutettuja maanalaisia rakenteita;

2. kaupan kohteet ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita, jotka ovat tarpeen tulevaa yhdyskuntarakentamista varten, ja

3. osa kaupan kohteista on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisiin tarkoituksiin virkistystä varten.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 21.2.2023 lukien.

Kaupunginhallitus päättää laittaa päätöksen täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 21.2.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi tekninen johtaja Hannu Tyllille, kaupungingeodeetti Sami Suoknuutille ja lakimies Marika Kytölälle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Jäsenet Markku Pakkanen ja Tapio Karvonen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yleislausekejäävi).

Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Jenny Hasu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
