

Oikaisuvaatimus Salon kaupunginhallituksen päätökseen 22.6.2026 § 234, Ritalankadun kaupan- ja katualueen maa-alueen luovutuksen esisopimus

Kaupunginhallitus 17.08.2026 § 278
4189/10.00.02.00/2026

Valmistelija

kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059

Salon kaupunki on vastaanottanut 17.7.2026 päivätyn määräajassa tehdyn oikaisuvaatimuksen Salon kaupunginhallituksen päätökseen 22.6.2026 § 234 "Ritalankadun kaupan- ja katualueen maa-alueen luovutuksen esisopimus". Oikaisuvaatimus on kokousasian oheismateriaalina.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellä kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä Biltema Real Estate Finland Oy:n kanssa allekirjoitetun esisopimuksen, joka koskee päätöksessä yksilöityjen kiinteistöjen ja määräalan myyntiä. Esisopimuksen kohteena oleva alue on tämänhetkisen asemakaavan mukaista kaupallisten palveluiden korttelialuetta ja katualuetta, mutta tarkoitus on käynnistää asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan Bilteman tuleminen Saloon.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty seuraavat vaatimukset:

1. päätös on kumottava lainvavstaisena ja epätarkoituksenmukaisena
2. asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että nykyisiä maanvuokralaisia ja laueella asuvia kuullaan asianosaisina ja että väistyvien toimintojen toimintaedellytykset ja asuminen turvataan, mukaan lukien neuvottelut maanvuokrasopimusten jatkamisesta vuoden 2030 jälkeen
3. päätöksen täytäntönpäno on keskeytettävä, kunnes oikaisuvaatimus on lainvoimaisesti ratkaistu, koska täytäntönpäno voisi johtaa vakituisen asuntoon ja yritystoimintaan kohdistuviin käytännössä peruuttamattomiin vaikutuksiin

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että asianosaisia ei ole kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti. Esisopimuksen esitetään kohdistuvan suoraan kiinteistöihin, joihin oikaisuvaatimuksentekijöillä on maanvuokraoikeus ja että esisopimuksessa on sovittu heidän rakennustensa purkamisesta vuokrasopimusten päätyttyä.

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Hallintolain 11 §:n mukaan hallintoasiassa asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee.

Kysymyksessä olevalla maa-alueen luovutuksen esisopimuksella ei ole välitöntä oikeudellista vaikutusta maanvuokralaiseen vuokrakauden aikana. Kaupungilla ei ole velvollisuutta jatkaa määräaikaista maanvuokravuokrasopimusta sopimuskauden päätyttyä. Esisopimuksen vaikutus on tulevaisuuteen kohdistuva ja siinä sovitaan kaupungin harkintavaltaan kuuluvasta maa-alueen käytöstä. Maanvuokralaisen vuokrasuhde jatkuu sopimuksen mukaisesti koko vuokrakauden ajan, eikä maanvuokralaista ole siten pidettävä esisopimusta koskevan asian osalta asianosaisena. Esisopimuksen tekeminen asiassa ei koske maa-alueen nykyisen maanvuokralaisen oikeutta, etua tai velvollisuutta. Näin ollen maanvuokralaisen kuulematta jättäminen ennen esisopimusta koskevaa päätöksentekoa ei ole myöskään muodostanut asiassa menettelyvirhettä.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että luovutus on hallintosäännön 82 §:n ja valtuuston hyväksymien perusteiden vastainen, kun kaupunki myy vuokratut tontit neuvottelukaupalla ilman tarjouskilpailua ja tarjoamatta rakentamisvelvoitteensa täyttäneelle vuokralaiselle mahdollisuutta ostaa tonttia tai jatkaa vuokrasopimusta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että päätöksestä ei ilmene, että kauppahinnan markkinaehtoisuus olisi varmistettu.

Oikaisuvaatimuksessa viitatus kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman (2012, kohta 5.2) mukaan tontit vuokrataan 30-50 vuodeksi ja rakentamisvelvoitteensa täyttänyt vuokralainen voi pyytää tontin ostamista. Maapoliittisen ohjelman kirjaus siitä, että vuokralainen voi pyytää tontin ostamista, ei velvoita kaupunkia myymään tonttia vuokralaiselle taikka tieudstelemaan vuokralaisen halukkuutta tontin ostamiseen.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutusta koskevan kuntalain 130 §:n menettelysäännöksen tausta on EU:n valtioneuvoston päätöksessä. Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman pykälän 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Säännös tulee sovellettavaksi, kun luovutuksen saajana on ”kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva” taho. Kun kiinteistö luovutetaan markkinaehtoisella kauppahinnalla, kunta voi varmistua siitä, että luovutukseen ei sisälly kiellettyä valtioneuvoston päätöstä.

Päätöstä valmisteltaessa on selvitetty kauppahinnan markkinaehtoisuutta ja päätöksen valmisteluosiossa on todettu, että kauppahinta on markkinaehtoinen. Ennen päätöksentekoa asiaa valmisteltaessa on selvitetty, että kauppahinta ei ainakaan alita kohteen markkina-arvoa, kun huomioon on otettu myytävä kohde ja kaupan olosuhteet, puolueettoman arvioitsijan laatima arvio alueella sijaitsevasta vertailukiinteistöstä sekä alueella toteutunut vertailukelpoinen kiinteistökauppa. Myytävänä olevasta kiinteistöstä itsessään ei ole kuitenkaan ennen päätöksentekoa hankittu arviolausuntoa.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että esisopimus sitoo kaupungin ennen kaava-asian ratkaisemista. Esisopimuksessa ostajan käytettävissä olevaksi sopimuksen purkavaksi ehdoksi on sovittu tilanne, jossa tarvittava asemakaavamuutos Biltema-myyvälän rakentamista varten ei saa lainvoimaa. Esisopimuksen hyväksymisellä ei ole ratkaistu kaava-asiaa miltään osin, vaan kaavamuutokset ratkaistaan omassa päätöksentekomenettelyssään. Esisopimuksen solmimisella ei ole oikeudellista vaikutusta kaavamuutoksia koskevaan menettelyyn. Kaupunki vastaa joka tapauksessa itse maankäytön suunnittelusta alueellaan.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että päätös on luottamuksensuojan vastainen. Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Oikaisuvaatimuksessa on tältä osin todettu, että alun perin 54 vuoden mittaista vuokrasopimusta on vuonna 2026 jatkettu vain viideksi vuodeksi kertomatta samanaikaisesta Biltema-valmistelusta, ja että vuokrasopimuksen jatkamisen allekirjoittamatta jättämisen on todettu johtavan alueen hallinnan menettämiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat liittäneet oikaisuvaatimukseen oma-aloitteisesti laatimansa muistion 4.2.2026 neuvotteluista tontin vuokrasopimusta koskien. Muistio sisältää kuitenkin myös virheellistä tietoa, eikä sitä ole hyväksytty neuvottelun kulkua kuvaavaksi kaupungin edustajan toimesta.

Alkuperäisen vuokrasopimuksen vuokrakauden on todettu päättyneen 31.12.2025. Maanvuokrasopimusta on jatkettu viideksi vuodeksi ja maa-

alueen luovuttamista koskevan esisopimuksen mukaisesti kiinteistöjä koskeva kauppa on sitouduttu tekemään viimeistään 31.12.2032. Esisopimuksen hyväksyminen ei ole vastoin maanvuokralaisen maanvuokrasopimukseen perustuvia oikeutettuja odotuksia. Alkuperäisen vuokra-ajan päätyttyä 31.12.2025 olisi maanvuokrasopimuksen jatkamatta jättäminen myös vuokralaisen kohdalla lähtökohtaisesti johtanut vuokra-alueen hallinnan menettämiseen. Esisopimus taikka siinä sovitut asiat eivät näin ollen ole vastoin nykyisen maanvuokralaisen oikeutettuja odotuksia.

Oikaisuvaatimuksen perusteluina on esitetty, että päätöksen perustelut ovat puutteelliset eikä vaihtoehtoja ole arvioitu suhteellisuusperiaatteen mukaisesti.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on pääsääntöisesti perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Päätöksen valmisteluosiossa on todettu, mistä sopimuksen solmimisesta on kyse. Valmistelussa on myös todettu, että alueella on voimassaolevat maanvuokrasopimukset, joita on jatkettu vuoden 2030 loppuun. Valmistelusta ilmenee riittävällä tasolla, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Lainsäädännössä ei ole erityisiä säännöksiä maa-alueen luovuttamista koskevan esisopimuksen hyväksymisestä kunnassa. Kunnilla on Suomessa valta päättää maankäytöstä alueellaan. Yleis- ja asemakaavoituksen kautta kunnat päättävät mille alueille ja milloin osoitetaan maankäytön muutoksia. Kunnilla on myös valta päättää omistamiensa maa-alueiden käyttämisestä ja luovuttamisesta. Ottaen huomioon kaupungille kuuluva harkintavalta maa-alueidensa käytössä sekä maa-alueiden vuokrasopimusten jatkamisesta ja päättämisestä, ei oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen valmistelua tai perusteluita tältä osin ole nyt valmistelussa esitetyt tiedot huomioon ottaen syytä pitää puutteellisina.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että päätös on epätarkoituksenmukainen ja lainvastainen. Päätöksen ja sen kohteena olevan sopimuksen tarkoitus sekä päätöksen sisältö huomioon ottaen päätöstä on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen laillisuusperusteiden osalta huomiota voidaan kiinnittää kuntalain 130 §:n soveltamiseen. Vaikka myytävän kohteen kauppahinnan markkinaehtoisuutta on ennen päätöksentekoa arvioitu, eikä kauppahintaa ole saatavilla olleiden selvityksien perusteella syytä pitää alle markkinahintaisena, myytävänä olevasta kiinteistöstä itsessään ei ole kuitenkaan ennen päätöksentekoa hankittu arviolausuntoa. Kuntalain 130 §:n sanamuoto huomioon ottaen päätöksen palauttamista valmisteluun tältä osin voidaan pitää aiheellisena. Muilta osin päätöstä ei ole pidettävä lainvastaisena.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asian valmistelusta ilmenevin perustein kumota oikaisuvaatimuksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian valmisteluun.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset

Maankäyttöjohtaja
Tonttipalveluinsinööri