

## **Kuortaneen kunnan lausunto Vaasan hallinto-oikeudelle tehtyyn valitukseen (diaarinumero 879/2023)**

### **Valituksen vaatimukset / perustelut ja kunnan vastineet niihin**

- 1) JSS-Service Oy on sitoutunut myymään edellä mainitun määräalan Kuortaneen kunnalle, kauppahintaan 93.000 euroa. Asiaa on käsitelty JSS-Service Oy:n ja Kuortaneen kunnan välillä, Teemu Puolijoen johdolla. Lisäksi Kuortaneen kunta on käsitellyt asiaa kunnanhallituksessa 22.5.2023 ja 5.6.2023, minkä mukaan Kuortaneen kunta olisi asian hyväksynyt.**

#### Vastine

Kyseessä on ollut viranhaltijavalmistelu. Kunnallishallinnossa asiat valmistellaan viranhaltijoiden toimesta, jonka jälkeen valmistelun pohjalta tehdään päätösehdotus toimielimelle. Valittajan mainitsemat kunnanhallituksen käsitellyt asian osalta 22.5.2023 ja 5.6.2023 ovat olleet varsinaista päätöksentekoa edeltävää, kunnanhallituksen kokouksen ulkopuolista niin sanottua iltakoulukäsittelyä. Iltakoulukäsittelyissä ei tehdä päätöksiä. Edellä mainituissa iltakoulukäsittelyissä kunnanhallitus ei ole tehnyt myöskään linjausta maakaupan tekemisestä.

Kun jokin asia tuodaan varsinaiseen kokoukseen päätettäväksi, päätöksen tekevällä toimielimellä on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tehty päätösehdotus. Kuortaneen kunnanhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 hylännyt päätösehdotuksen maakaupasta kunnan ja JSS-Service Oy:n välillä ja tehnyt päätöksen kyseisen määräalan hankkimiseksi etuosto-oikeuden kautta.

- 2) Etuosto-oikeuden käyttäminen ei ole perusteltua, koska Kuortaneen kunta saa edellä mainitun määräalan haltuunsa, maakaupalla. Etuosto-oikeuden käyttämiselle ei ole myöskään hintaperustetta, koska JSS-Service Oy on valmis myymään määräalan ns. alihintaan.**

**Kuortaneen kunta on esittänyt viereisestä ~ 2 ha määräalasta (300-401-24-143) 134.000 Eur tarjouksen, Marja Keinäselle, minkä myyjä on hyväksynyt ja kunnanhallitus käsittelee 7.8.2023. Kunnan esittämän tarjouksen perusteella, kunta on määritellyt neliöhinnaksi 6,70 Euroa. JSS-Service Oy:n ja Kunnan välisessä kaupassa, neliöhinnaksi toteutuisi 6,69 Euroa.**

#### Vastine

Mahdollisuus kiinteistökauppaan ei ole suora este etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kyseinen määräala täyttää reunaehdot, joiden puitteissa kunta voi etuosto-oikeutta käyttää. Jo määräalaa koskevassa, JSS-Service Oy:n ja yksityisten tahojen välisessä kauppakirjassa todetaan, että kunnalla on kiinteistöön etuosto-oikeus. Reunaehtojen täyttymiseen nähden on toissijaista se, olisiko kunnalla mahdollisuus saada kyseinen määräala haltuunsa muilla keinoin.

Valittajan mainitsema, Kuortaneen kunnan ja Marja Keinäsen välinen maakauppa on hyväksytty kunnanhallituksessa 7.8.2023. Kyseisen määräalan pinta-ala on noin 2,16 hehtaaria ja hinta 134.000 euroa. Valittajan mainitsema neliöhinta 6,70 euroa ei pidä paikkaansa. Vaikka valittajan mainitsema hinta olisikin oikein, ei se olisi este etuosto-oikeuden käyttämiselle asiassa, jota tehty valitus koskee.

Lisäksi kunnan ja Marja Keinäsen välisen maakaupan hintaa ei ole määritelty pinta-alaperusteisesti, kuten asiaa koskevassa kauppakirjassa todetaan.

Etuostolain (608/1977) 2 §:n mukaan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. JSS-Service Oy:n ja yksityishenkilöiden välisessä kaupassa määräalan

kauppahintana on ollut 70.000 euroa. Tähän nähden on toissijaista se, millä hinnalla kunta on sopinut / tehnyt kaupat jostain muusta maa-alueesta. Asialla ei ole vaikutusta kunnan oikeuteen käyttää etuosto-oikeutta.

**3) Kuortaneen kunnassa olisi ollut mahdollista toteuttaa puutarhakylä useille alueille, vuoden 2017 jälkeen, mutta sitä ei ole suunniteltu / toteutettu.**

Vastine

Kunnan näkemyksen mukaan valittajan mainitsemista alueista ei Sippolan ja Lantelan ostamia määräaloja (valituksessa kohdat 5. ja 6.) lukuun ottamatta mikään sovellu osaksi puutarhakylää yhtä hyvin kuin alue, johon sijoittuvat etuosto-oikeuden kohteena oleva määräala sekä niin sanottu Keinäsen määräala. Kunta on linjannut Sysilammen alueen (jossa edellä mainitut alueet sijaitsevat) potentiaalisesti puutarhakylän paikaksi erityisesti Strategisessa aluesuunnitelmassa, joka on hyväksytty kunnanvaltuuston toimesta 16.12.2022. Asiakirja on siis valmistunut vasta mainittujen Sippolan ja Lantelan maakauppojen jälkeen. Puutarhakylään liittyen on tehty mittava selvitystyökokonaisuus 2010-luvun alussa, ja kylän toteuttamismahdollisuuksien selvittäminen on ollut tahtotilana myös niin sanotun Pennalan hankkeen jälkeen, jonka etenemismahdollisuudet tyrehtyivät Korkeimman hallinto-oikeuden kielteisen päätöksen myötä koskien luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa.

Etuoosto-oikeuden kohteena olevan määrälän soveltumista osaksi puutarhakylää puoltavat esimerkiksi saavutettavuuteen ja alueen hiekkarannan tuomiin etuihin liittyvät tekijät sekä se että alueella ei ole havaittu viitasammakoita. Viitasammakoiden esiintyminen oli syy, johon edellä mainittu Pennalan puutarhakylähanke aikoinaan kaatui.

Yleisesti tiiviimmän ranta-alueen rakentamisen sisältävää puutarhakylä-tyylistä vapaa-ajanasumisen kehittämiskäytös puoltaa muun muassa se, että kunnassa on vapaana vain noin 10 rantarakentamispaikkaa. Rannan läheiset rakentamispaikat kunnasta ovat kysytyjä.

**4) Kuortaneen Kunnalla ei ole ollut esisuunnitelmaa toteuttaa puutarhakylää ko. alueelle. Nyt kun JSS-Service Oy hankki ko. alueen, niin Kuortaneen kunnassa laitettiin vireille puutarhakylän perustaminen, että voidaan sen varjolla käyttää etuosto-oikeutta.**

Kuten edellä on tuotu esille, Sysilammen alue potentiaalisesti paikaksi puutarhakylälle on linjattu erityisesti kunnan Strategisessa aluesuunnitelmassa (hyväksytty kunnanvaltuuston toimesta 16.12.2022). Lisäksi Pennalan puutarhakylähankeessa tehdyn merkittävän selvitystyökokonaisuuden tuloksia voidaan osittain hyödyntää myös Sysilammen alueen puutarhakylän valmistelussa. Riittävät suunnitelmat ja linjaukset asian osalta ovat olleet olemassa. Valituksessa esiin tuotava väite siitä etteivät tietyt henkilöt olisi olleet ostamassa aluetta mikäli kunnalla olisi ollut suunnitelma puutarhakylälle alueelle, on valittajan omaa spekulatiota.

**5) Kun kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta, tämä on tapahtunut muodollisesti virheellisesti. Kun etuosto-oikeuden käyttäminen asia ei ole ollut kokouskutsussa ja esityslistalla, olisi tullut noudattaa kunnan hallintosäännön 130 mukaista vaihtoehtoista menettelyä, mutta tämä on laiminlyöty. Myös tästä johtuen päätös on lainvastaisena kumottava.**

Vastine

Kuortaneen kunnan hallintosäännön 130 §:ssä todetaan: Toimielin voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Valituksen kohteena olevassa asiassa on ollut kyse määräalan hankkimisesta, joka on esitetty toteutettavan maakaupalla. Asia on sisältynyt kunnanhallituksen kokouskutsuun sekä selostusosiointeen kunnanhallituksen kokouskutsun yhteydessä olleeseen esityslistaan. Kunnanhallitus on päättänyt toteuttaa kyseisen määräalan hankkimisen käyttämällä etuosto-oikeutta. Kyseessä on saman määräalan hankkiminen kunnalle, vain toteutustapa poikkeaa esitetystä. Kyseessä ei ole siis uusi asia. Näin ollen siihen ei myöskään sovelleta hallintosäännön 130 §:n mukaista menettelytapaa.

- 6) Mikäli etuosto-oikeus toteutuu, on JSS-Service Oy:llä vaatimuksena Kuortaneen kunnalle, että aiheutuneet kustannukset korvataan JSS-Service Oy:lle korkoineen.**

Kustannukset korvataan etuostolain mukaisesti.

### **Johtopäätös**

Kuortaneen kunta katsoo, ettei kunnanhallituksen päätös ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kunnanhallitus ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä kunnanhallituksen päätös ole muutenkaan lainvastainen. Valitus tulee perusteettomana hylätä.