

Oikaisuvaatimus / Vuokraoikeuden siirto / kaupungin suostumus / Hamnholmen 2

Kaupunginhallitus 18.08.2025 § 218

Kaupungille on toimitettu ostotarjous liittyen Hamnholmen 2 -nimiseen vuokraoikeuteen.

Yksityishenkilöillä D, E, F, G, H ja I on hallinnassaan Hamnholmen 2 -niminen vuokraoikeus rakennuksineen, josta yksityishenkilö J. (jäljempänä ostaja) on tehnyt ostotarjouksen.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.3 mukaisesti vuokraoikeuden siirtoon vaaditaan vuokranantajan suostumus ja vuokranantajalle on oikeus asettua siirron saajan (ostajan) asemaan siirrossa (kaupassa). Mikäli vuokranantaja hyväksyy siirron, tekevät osapuolet lopullisen kaupan ja ostaja toimittaa vuokranantajalle allekirjoitetun kauppakirjan sekä osoittaa todistuksen varainsiirtoveron maksamisesta. Tämän jälkeen siirto hyväksytään ja vuokrasopimukseen tehdään tarvittavat merkinnät vuokraoikeuden siirrosta. Ostajan on tämän jälkeen kirjattava vuokraoikeutensa muutos Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Oheismateriaalina

-ostotarjous (luottamuksellinen)

-vuokrasopimus

-ote rasisuodistuksesta kyseessä olevasta vuokraoikeudesta

Liitteenä sijaintikartta

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa suostumuksensa ostotarjouksen mukaiseen vuokraoikeuden siirtoon. Ostotarjouksen tekijän on toimitettava allekirjoitettu kauppakirja ja tosite varainsiirtoveron maksamisesta kaupunginkansliaan 18.11.2025 mennessä vuokraoikeuden siirtomerkintöjä varten.

Asian käsittely

lina Hedback ja Hanna Planting ilmoittivat olevansa esteellisiä asioissa 217 ja 218 ja poistuivat kokouksesta käsittelyn ajaksi. Kaupunginjohtaja Petra Ståhl piti pöytäkirjaa asioiden 217 ja 218 käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginhallitus 15.09.2025 § 246

Palautettu asia. Asian jatkokäsittely.

Lisäselvityksenä todetaan, että

- mikäli kaupunki ei anna vuokranantajan suostumusta vuokraoikeuden siirtoon, asettuu kaupunki ostajan asemaan ostotarjouksen mukaisin ehdoin eli ostaa vuokraoikeuden itselleen.
- Alueella ei ole yksityiskohtaista kaava eikä tällä hetkellä ole suunnitelmia alueen asemakaavoittamisesta.

Kaupunginhallituksen aiemmin vuonna 2019 tekemän päätöksen mukaisesti vuokra-alueen rajat on merkittävä selkeästi maastoon.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa suostumuksensa ostotarjouksen mukaiseen vuokraoikeuden siirtoon. Ostotarjouksen tarjouksen tekijöiden on toimitettava allekirjoitettu kauppakirja ja tosite varainsiirtoveron maksamisesta kaupunginkansliaan 15.12.2025 mennessä vuokraoikeuden siirtomerkintöjä varten.

Vuokra-alueen rajat on merkittävä selkeästi maastoon 30.4.2026 mennessä.

Asian käsittely

Iina Hedback ja Hanna Planting ilmoittivat olevansa esteellisiä asioissa 245 ja 246 ja poistuivat kokouksesta käsittelyn ajaksi. Kaupunginjohtaja Simon Store piti pöytäkirjaa asioiden 245 ja 246 käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana Sture Fjäder ehdotti Mikael Lindqvistin kannattamana asian palauttamista valmisteluun. Asiassa järjestetyssä äänestyksessä päätettiin (5/4) että asiaa ei palauteta valmisteluun.

Liite

- äänestyslista

Keskustelun aikana Sture Fjäder ehdotti, että vuokraoikeuden siirtoa ei hyväksytä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan siten, että ehdotukseen lisätään seuraava ehto: *Vuokra-alueen kulmapisteet tulee kaupungin toimesta merkitä maastoon 31.12.2025.*

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan. Sture Fjäder ilmoitti eriävän mielipiteen päätökseen.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 938
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 311
5/10.00.02/2025

Asian jatkokäsittely.

Sture Fjäder on jättänyt oikaisuvaatimukset kaupunginhallituksen 15.9.2025 tekemiin päätöksiin § 245 ja §246.

Hän katsoo, että kaupunginhallitus on tehnyt päätökset ilman kunnollista oikeudellista selvitystä kaupungin oikeuksista ja velvollisuuksista koskien voimassa olevan vuokrasopimuksen tulkintaa. Hän kokee, että hänen oikeuttaan kaupunginhallituksen jäsenenä saada pyytämänsä tieto, on loukattu ja hän ei ole turvallisesti voinut ottaa kantaa kyseiseen asiaan. Näin ollen hän pyytää, että

kaupunginhallitus ottaa asian uudelleen käsittelyyn ja hankkii oikeudellisen selvityksen vuokrasopimuksen kohdasta 6.3.

Toiseksi hän vaatii kaupunginhallituksen oikaisua siihen, että vuokrasopimuksen edelleen vuokraaminen kaupungille ei ole taloudellisesti kannattavaa, kun vuokratulo on vuodessa 2-3000 euroa. Kaupungin pitää ottaa alue kokonaan haltuunsa ja vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti lunastaa vuokrasopimukset kaupungille.

Hallituksen käsitteli kahta Hamnholmenin vuokraoikeuden siirtoasiaa 18.8.2025. Asia palautettiin lisäselvityksiä varten, koska hallitus halusi tarkemman selvityksen siitä, mitä muita vaihtoehtoja olisi kuin esitetty (että siirto hyväksytään), ja mitä ne oikeudellisesti ja faktisesti tarkoittaisivat. Hallitus ei edellyttänyt sellaista oikeudellista selvitystä, joka olisi pitänyt teettää ulkopuolisella juristilla. Yksittäisen kaupunginhallituksen jäsenen näkemys ei ole tässä ratkaiseva.

Kokouksessa 15.9.2025 asioiden uudelleen käsittelyn yhteydessä selvitettiin mm. miten vuokrasopimuksen kohta 6.3 tulee tulkita. ("Vuokranantajalla on oikeus asettua siirron saajan asemaan vuokraoikeuden siirron yhteydessä." ruotsiksi Arrendetagaren har rätt att inta transportmottagarens position i samband med transporten av arrenderätt), sekä muut vaihtoehdot asiassa etenemiseen.

Hamnholmenin pitkäaikaisten vuokrasopimusten käsittelyn yhteydessä on pöytäkirjassa (Kh 16.4.2018 § 87) maininta, että "Vapaa-ajan vuokrasopimuksiin ehdotetaan otettavaksi käyttöön ns. etuostomalli." Se tarkoittaa vuokraoikeuden ostajan aseman ottamista tilanteessa, jossa siirtoa ei hyväksytä ja tarkoittaa näin ollen kokonaisuutta, myös ostettua rakennusta. Vuokraoikeuttahan kaupungin ei itselleen tarvitse lunastaa, koska on vuokranantaja ja siten omistaa maan.

Lisäksi Sture Fjäderille on toimitettu sähköpostse hänen pyytämänsä asiakirjat käsittelyn aikana.

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaankin, että asian käsittelyn yhteydessä on ollut käytettävissä riittävät taustatiedot. Pyydetty lisäselvitys on asiassa annettu. Tätä tulee kaupunginhallituksen enemmistön kanta, voida jatkaa käsittelyä 15.9.2025 kokouksessa.

Fjäder pyytää myös oikaisua vuokran määrään. Päätöksen mukaan Hamnholmenin vuokrasopimukset ovat perustuneet A3-hintavyöhykkeen maapohjahintaan (tuolloin 0,954 e/m²/vuosi). Hamnholmenin lähialueella on A2-, A3- ja A4-hintavyöhykettä. Päätöksen yhteydessä A3-vyöhyke on arvioitu näistä soveltuvimmaksi. Tämän päätöksen on tehnyt silloinen kaupunginvaltuusto.

Todettakoon, että maanvuokralaissa (258/1966) 16 § mainitaan, että vuokranantajalla on oikeus saada vuokranmaksu tarkistetuksi, jos alueen käyttömahdollisuus olennaisesti lisääntyy asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuma tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta.

Ehdotus

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.3. tulkinta on selvitetty kaupunginhallitukselle kokouksessa 15.9.2025. Hallitus ei ollut eksplisiittisesti edellyttänyt ulkopuolisen

juristin selvitystä asiassa. Yksittäisen kaupunginhallituksen jäsenen näkemys ei ole tässä ratkaiseva.

Vuokrataso perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen. Kaupunginhallituksella taas on toimivalta päättää, että vuokraoikeuden siirto hyväksytään. Todetaan myös, että kyseessä ei ole edelleenvuokraus, kaupunki on alueen maanomistaja.

Asian käsittely

Iina Hedback ja Hanna Planting ilmoittivat olevansa asiassa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Kaupunginjohtaja Simon Store piti pöytäkirjaa asian käsittelyn ajan.

Keskusteltiin Sture Fjäderin esteellisyydestä.

Päätös

Keskustelun aikana Helena Lesch-Saarinen ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Päätöksenteon jälkeen kaupunginhallituksen puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginhallitus päätti yksimielisesti avata asian 311 uudelleen käsiteltäväksi.

Iina Hedback, Hanna Planting ja Sture Fjäder ilmoittivat olevansa asiassa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Kaupunginjohtaja Simon Store piti pöytäkirjaa asian käsittelyn ajan.

Keskustelun aikana esittelijä muutti päätösehdotusta kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen.

Vuokrasopimuksen kohdan 6.3. tulkinta on selvitetty kaupunginhallitukselle kokouksessa 15.9.2025. Hallitus ei ollut eksplisiittisesti edellyttänyt ulkopuolisen juristin selvitystä asiassa. Yksittäisen kaupunginhallituksen jäsenen näkemys ei ole tässä ratkaiseva.

Vuokrataso perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen. Kaupunginhallituksella taas on toimivalta päättää, että vuokraoikeuden siirto hyväksytään. Todetaan myös, että kyseessä ei ole edelleenvuokraus, kaupunki on alueen maanomistaja.

Kaupunginhallitus päättää, että vuokraoikeuden siirto voidaan panna toimeen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

PäätösKaupunginhallitus päätti yksimielisesti muutetun ehdotuksen mukaan.

Lisätiedot

Kaupunginjohtaja Simon Store, 040 135 9500
Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281