23.11.2026

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 23.10.2026, asia Dnro 1925/03.04.04.04.10/2026

Asia: Lausunto oikaisuvaatimuskäsittelystä tehtyyn kunnallisvalitukseen.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupunginhallitus

Valittaja: Taina Jokisuu

Päätös, jota valitus koskee:

Kaupunginhallituksen päätös 24.8.2026 § 232.

Valittajan vaatimukset: 1. kaupunginhallituksen päätös 24.8.2026 § 232 on kumottava;

2. toissijaisesti kaupunginhallituksen 24.8.2026 § 232 päätös on kumottava siltä osin kuin päätöksellä on päätetty 9000 euron sopimussakon perimisestä;

3. kolmoissijaisesti kohtuullistaa Jokisuulle määrätyn sopimussakon 3000 euroon;

4. keskeyttää päätöksessä määrätyn sopimussakon perimisen;

5. velvoittaa kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen 30 päivän kuluttua hallinto-oikeuden lainvoimaisesta päätöksestä lukien oikeudenkäyntikulujen määrän ollessa 1960,94 (sis. alv) euroa lisättynä oikeudenkäyntimaksulla 310 euroa.

Lausunto: Kaupunginhallitus vaatii, että valitus:

1. ensisijaisesti jätetään tutkimatta ja
2. toissijaisesti hylätään

jäljempänä esitettävin perustein.

OsoitePostiosoitePuh. (02) 4345 111Sähköposti
Käsityöläiskatu 2PL 43Telefax (02) 4353 060kirjaamo@naantali.fi
21100 NAANTALI21101 NAANTALI

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn johdosta tehtyyn päätökseen saa kuntalain 135 §:n mukaisesti tehdä kunnallisvalituksen sillä perusteella että:

1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
3) päätös on muuten lainvastainen.

Valittaja ei valituksessaan väitä kaupunginhallituksen päätöksen 24.8.2026 § 232 syntyneen virheellisessä järjestyksessä, kaupunginhallituksen ylittäneen toimivaltaansa taikka kaupunginhallituksen päätöksen olleen muutoin lainvastainen. Kaupunginhallituksen päätös 24.8.2026 § 232 oikaisuvaatimukseen ei ole ollut muutoinkaan lainvastainen seuraavassa selostetuin perustein.

Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on todettu ainakin maankäyttösopimusten suoritushäiriöiden ja niihin liittyvien erimielisyyksien olevan yksityisoikeudellisia riitoja, jotka käsitellään ja ratkaistaan yleisissä tuomioistuimissa, ei hallintoasiana tai -riitana hallinto-oikeuksissa, vaikka maankäyttösopimus muutoin sisältäisikin hallintosopimuksellisia elementtejä. Valittajan 3. vaatimus sopimussakkomäärän kohtuullistamisesta on selkeästi yksityisoikeudellinen ja kuuluu samoin käräjäoikeuden toimivallan piiriin.

Valituksessa lähinnä riitautetaan kaupunginhallituksen päätöksen 24.8.2026 § 232 esittelytekstissä selostettuja seikkoja näkemyksestä rakennusalan elpymisestä muun muassa kaupungin tontinluovutusten osalta.

Valittaja myöntää valituksessaan, että ei ole noudattanut osapuolten välillä 3.6.2014 tehdyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitetta, joka on sopimuksen mukaisena päättynyt 12.12.2020 ja sittemmin anomuksista kaupungin päätöksillä 18.1.2021, 25.9.2023 ja 28.10.2024 pidennetty aina 29.5.2026 asti. Valittajalla on siten tosiasiassa ollut noin 10,5 vuotta aikaa (11.12.2015 – 29.5.2026) ryhtyä tonttien rakentamiseen taikka luovuttaa tontteja rakennettavaksi, kun asemakaava-alueen kunnallistekniikka on valmistunut 11.12.2015.

Toisin kuin valituksessa väitetään, ei maankäyttösopimuksessa sovitun rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin seuraamukseksi asetetun sopimussakon periminen edellytä, että rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä tai rakentamisen viivästymisestä aiheutuisi kaupungille lisähaittaa. Maankäyttösopimuksen kohdassa 7.1 on sovittu, että *kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kolmetuhatta (3000) euroa alkavalta vuodelta rakentamatonta rakennuspaikka kohden, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.*

Kaupungin osalta on tarkoituksenmukaista noudattaa sopimuksin sovittuja velvoitteita sekä valvoa sopimuksiin perustua oikeuksia. Kaupungin toimielinten päättämät sopimukset sekä tekemät sitoumukset velvoittavat ja edelleen ohjaavat virkavastuulla asioita valmistelevia viranhaltijoita.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston päätös 1.6.2026 § 28 valittajan viimeisimmästä anomuksesta rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä on käytetty tarkoituksenmukaisuusharkintaa todeten, ettei kaupungin kannalta ole tarkoituksenmukaista myöntää enempää pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan, koska tonttien osalta ei ole tapahtunut todettavissa olevia rakennustoimenpiteitä eikä niiden luovutuksia.

Kaupunki on rakentamisvelvoitteiden pidennysanomusratkaisukäytännössään päättänyt pidentää rakentamisvelvoiteaikaa, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttämisessä tai sen tarkoittamien tonttien luovutuksissa on tapahtunut jotakin kehittymistä, kuten on ollut tilanne valittajan viittamassa kaupunginhallituksen päätöksessä 25.9.2017 § 334 ja sen jatkeena kaupunginhallituksen konsernijaoston päätöksessä 20.8.2018 § 46 (valituksen liiteasiakirjat 4.)

Sama käy ilmi myös kaupunginhallituksen 9.10.2017 § 358 päätöksestä, joka koski erään toisen alueen rakentamisvelvoiteajan pidentämisanomusta ja siitä tehdyn kielteisen päätöksen muuttamista oikaisupyynnön johdosta, kun oikaisupyynnössä tuotiin ilmi alueen tontin luovutuksesta tehty esisopimus (päätösote tämän lausunnon liitteenä).

Kaupunki ei ole laskuttanut eikä siten perinyt maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, kun asiasta on tehty ensin oikaisuvaatimus ja sitten valitus hallinto-oikeuteen.

Valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta on hylättävä, koska hallintoasioiden oikeudenkäynnistä annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan. Kyseinen asia ja valituksen perusteettomuus huomioon ottaen ei voida pitää kohtuuttomana, että valittaja vastaa itse oikeudenkäyntikuluistaan.

Kaupunginhallitus vaatii, että valitus jätetään tutkimatta tai toissijaisesti hylätään perusteettomana.

Lisätietoja asiassa antaa kaupunginjuristi Turo Järvinen puh. 044 733 4552 ja email turo.jarvinen@naantali.fi.

KAUPUNGINHALLITUS

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Turo Järvinen
kaupunginjuristi, VT

Liitteet: - erillisen liiteluettelon mukaisesti

OsoitePostiosoitePuh. (02) 4345 111Sähköposti
Käsityöläiskatu 2PL 43Telefax (02) 4353 060kirjaamo@naantali.fi
21100 NAANTALI21101 NAANTALI