

## Kaupunkikehityslautakunnan lausunto Oy Konfer Ab:n kaupunkikehityslautakunnan 10.2.2026 §:ssä 10 tekemää päätöstä koskevan valituksen johdosta

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2026 § 47  
398/10.00.02/2024

### Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Diaarinumero 469/03.04.04.04.10/2026

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunkikehityslautakunnan lausunnon Oy Konfer Ab:n kaupunkikehityslautakunnan 10.2.2026 §:ssä 10 tekemää päätöstä koskevan valituksen johdosta. Päätöksen mukaan lautakunta hylkää yhtiön oikaisuvaatimuksen lautakunnan päätökseen vuokratonttia 445-21-18-1 (aikaisemmin 445-473-1-112) koskevan sopimussakon veloittamisesta. Lausunnon antamiselle on myönnetty lisäaikaa 19.5.2026 asti, jotta myös kaupunginhallitus ehtisi antaa lausuntonsa määräaikaan mennessä.

Oy Konfer Ab:n Solliden camping -leirintäalueella harjoittamalla toiminnalla ei ole mitään tekemistä kyseisten päätöksen ja vuokrasuhteen kanssa ja näin ollen leirintäaluetta koskeviin väitteisiin ei oteta kantaa. Kaupunginhallitus on 1.3.2021 §:ssä 35 tehnyt päätöksen maanvuokrasopimuksen tekemisestä Oy Konfer Ab:n kanssa, ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 1.4.2021.

### **Oy Konfer Ab:n valitus ja vaatimukset (lyhyt yhteenveto)**

Valituksen mukaan Oy Konfer Ab osti maanvuokraoikeuden tonttiin 445-21-18-1 ja vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen alkuperäiseltä vuokralaiselta Sollidenin leirintäaluetoiminnan lisäkapasiteetiksi. Ennen maanvuokraoikeuden ostamista 27.2.2025 yhtiö vuokrasi rakennusta ja aluetta jo vuoden 2024 aikana tarkoituksenaan perustaa alueelle asuntoautojen ja vastaavien ajoneuvojen matkaparkki. Oy Konfer Ab väittää valituksessaan, että kaupungin ”johto” olisi luvannut yhtiölle, että se saa pitää rakennuksensa vuokra-alueella, kunnes suunniteltu liikenneympyrä toteutettaisiin aikaisintaan vuosina 2026–2027.

Kaikki yhtiön kiinteistöllä varastoima materiaali liittyi suunnitellun asuntoautojen matkaparkin toimintaan ja avantoon, jota yhtiö suunnitteli Solliden camping -leirintäalueelle. Oy Konfer Ab:n mukaan vuokra-alueella ei ikinä ole ollut roskaa eikä romua eikä myöskään ”minkäänlaista vaarallista tai tonttia likaavaa ainetta”. Yhtiö katsoo, että varastointi syrjäisellä tontilla ei ole voinut aiheuttaa vahinkoa. Kaupunginjohtajalle 30.10.2025 lähetetyssä kirjeessä yhtiö kirjoittaa, että se poistaa rakennukset ja kaiken muun materiaalin alueelta viimeistään 31.8.2026. Valituksen mukaan yhtiö on nyt alkanut selvittää prosessia purkamisluvan hakemiseksi rakennukselle.

Yhtiö kritisoi kaupunkia siitä, että kaupunki ei ole laskuttanut vuokraa ajalta, jolloin alue on ollut yhtiön hallinnassa vuokra-ajan päättymisen jälkeen, vaikka yhtiö on tarjoutunut maksamaan vuokraa kyseiseltä ajalta. Lisäksi yhtiö kirjoittaa, että kaupunki on vasta 6.10.2025 toimittanut yhtiölle kauppaan liittyvät asiakirjat. Yhtiö katsoo lisäksi, että päätöksen sopimussakon veloittamisesta tehneellä kaupunkikehityslautakunnalla ei ole oikeutta ottaa yhtiön omaisuutta haltuunsa ja myydä sitä, koska yhtiö ei ole allekirjoittanut mitään asiakirjaa, joka antaisi kaupungille oikeuden yhtiön omaisuuteen. Yhtiö katsoo, että kaupunki on

syyllistynyt kavallukseen. Valituksessaan yhtiö kyseenalaistaa myös kaupungingeodeetin toiminnan asiassa.

Yhtiö vaati oikaisua sopimussakon veloittamista koskeneeseen päätökseen, ja valituksen mukaan yhtiön oikaisuvaatimuksen perusteluja ei otettu huomioon. Oy Konfer Ab vaatii nyt, että kaupungin suunnitelmat ja päätökset omaisuuden haltuun ottamisesta ja sopimussakon veloittamisesta kumotaan.

Yhtiön mukaan kaupungin toiminta osoittaa moitittavaa menettelyä yhteistyökumppania kohtaan.

### **Vastine valitukseen**

Kyseinen alue on ollut vuokrattuna liiketoimintaa varten 7.3.2007 alkaen, alun perin 10 vuoden ajaksi. Ympäristölautakunta jatkoi sopimusaikaa 3.2.2016 §:ssä 18 vuokralaisen anomuksesta. Sopimusta jatkettiin viidellä vuodella, minkä jälkeen sopimus on jatkunut vuosi kerrallaan. Jatkamisen koski yhteensä enintään 10 vuoden ajanjaksoa. Syynä siihen, että sopimusta voitiin jatkaa vain vuosi kerrallaan sen jälkeen, kun sitä oli jatkettu viidellä vuodella, ovat Kirkkoesplanadin ja Saaristotien risteyksen ongelmalliset liikenneolosuhteet. Jatkamispäätöksen valmistelutekstissä todetaan, että esimerkiksi liikenneympyrän rakentaminen merkitsisi sitä, että nykyinen liikenneväylä vuokra-alueelle olisi suljettava.

Valituksen liitteenä olevan kauppakirjan mukaan Oy Konfer Ab on 13.8.2024 ilmaissut alkuperäiselle vuokralaiselle kiinnostuksensa maanvuokraoikeuden ostamiseen. Tuolloin maanvuokrasopimus oli jo irtisanottu. Kauppa toteutettiin tästä huolimatta 27.2.2025, vain viikkoa ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä. Kauppakirjasta käy selvästi ilmi, että maanvuokrasopimus on irtisanottu, ja myös irtisanomispäätös on ollut kauppakirjan liitteenä. Yhtiön on näin ollen katsottava olleen tietoinen sopimuksen päättymisestä.

Alueen kaavamerkintä on KL-4, joka merkitsee sitä, että alue on varattu liikerakennusten korttelialueelle. Alueella ei ole varsinaista rakennusoikeutta ja se on varattu ravintolalaivalle. Ympäristölautakunta on 13.12.2006 §:ssä 279 myöntänyt poikkeamisen myynti- ja käsityötilan rakentamiseksi tontille. Lupajaosto on 7.3.2007 §:ssä 29 myöntänyt rakennukselle rakennusluvan. Oy Konfer Ab:n alueelle suunnittelema toiminta, eli alueen käyttäminen asuntoautojen ja muiden ajoneuvojen matkaparkkina, ei ole kaavamerkinnän, poikkeamisen, rakennusluvan eikä maanvuokrasopimuksen mukaista. Tontilla ei myöskään sallita varastointia.

Rakennusvalvonta on 16.9.2024 antanut siivouskehotuksen, koska alue oli hoitamaton ja sillä oli luvattomia rakennuksia. Tämä tapahtui ennen kuin Oy Konfer Ab oli ostanut maanvuokraoikeuden, mutta aikana, jolloin alue oli yhtiön hallinnassa. Kauppakirjan tietojen mukaan Oy Konfer Ab on vuokrannut kyseistä rakennusta ja aluetta alkuperäiseltä vuokralaiselta 17.5.2024–31.12.2024. Vuokra-alue, jota yhtiö omien sanojensa mukaan pitää syrjäisenä, sijaitsee hyvin keskeisellä paikalla ja on täysin näkyvissä Saaristotieltä, joka on pääliikenneväylä Paraisten läpi kohti saaristoa.

Suunnittelu maantie 180:n parantamiseksi rakentamalla liikenneympyrä Norrbyn rantatien ja Kirkkoesplanadin risteykseen on aloitettu. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus järjesti tiesuunnitelmasta vuorovaikutustilaisuuden 20.3.2024. Sen myötä, että liikenneympyrähanke oli käynnistynyt, rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 15.5.2024 §:ssä 78 irtisanoa maanvuokrasopimuksen

alkuperäisen vuokralaisen kanssa niin, että vuokrasuhde päättyisi 6.3.2025 sen välttämiseksi, että työ liikenneympyrän toteuttamiseksi viivästyisi. Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella oli maanvuokrasopimuksen päätyttyä kuusi kuukautta aikaa purkaa tai viedä pois rakennus ja ennallistaa alue. Alue olisi pitänyt ennallistaa viimeistään 7.9.2025. Nyt seitsemän kuukautta myöhemmin rakennus on edelleen alueella.

Lupainsinööri on 31.3.2026 §:ssä 136 myöntänyt Oy Konfer Ab:lle luvan vuokra-alueella olevan rakennuksen purkamiseen. Asia on pantu vireille vasta 18.3.2026, yli vuosi vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Maanvuokrasopimuksen irtisanomispäätöksen valmistelutekstistä käy ilmi, että kaupungingeodeetilla olisi ollut mahdollisuus päättää lyhytaikaisesta vuokralle antamisesta, esimerkiksi kesän 2025 ajaksi, jos liikenneympyrän toteuttaminen siirtyisi. Mutta sen myötä, että myöhemmin ilmeni vuokra-alueen olevan maanvuokrasopimuksen ja varastointisuunnitelman vastaisessa käytössä, ja että alueella oli luvattomia rakennuksia ja että se oli hoitamaton eikä tilannetta ollut korjattu vuokrasopimukseen päättyessä rakennusvalvonnan siivouskehotuksesta huolimatta, kaupungingeodeetti katsoi, ettei vuokrasuhteen jatkamiselle ollut edellytyksiä. Tämä on ilmoitettu alkuperäiselle vuokralaiselle 10.3.2025.

Koska vuokra-alueella ei tapahtunut mitään, vaikka alueen ennallistamisen määräaika oli umpeutumassa, kaupungin maa-alueiden vuokralle antamisesta vastaava kaupungingeodeetti kokosi olennaiset tiedot dokumenttiin ”Delgivning – följder av arrendeavtalet 7.3.2007 för tomt 445-21-18-1 (tidigare 445-473-1-112)”. Dokumentti sisältää asian taustatiedot, kuvauksen sopimusrikkomuksen mahdollisista seurauksista ja ehdotuksen alueen ennallistamisen määräajan jatkamisesta noin viidellä kuukaudella. Tarkoituksena oli antaa tiedot yhtiölle sen edustajan kautta sovitussa tapaamisessa Sollidenissä 6.10.2025. Kaupungingeodeetti ja yhtiön edustaja olivat 3.10.2025 sopineet sähköpostitse tapaamisesta, jota yhtiö valituksessaan pitää yllätyskäyntinä. Tapaamisessa yhtiön edustaja ei ottanut vastaan asiakirjaa eikä myöskään tarjousta asiakirjassa ehdotettujen ehtojen määräajan jatkamisesta, vaan ehdotti sen sijaan, että aikaa jatkettaisiin 31.8.2026 asti.

Kaupunkikehityslautakunta on 10.12.2025 §:ssä 66 päättänyt veloittaa sopimussakon, koska vuokralainen on laiminlyönyt maanvuokrasopimuksen kohdan 3.3 mukaisen alueen kunnossapitovelvollisuuden ja maanvuokrasopimuksen kohdan 5 mukaisen velvollisuuden viedä pois omistamansa rakennukset ja muu omaisuutensa sekä siistiä alue kuuden kuukauden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Sopijapuolen sopimussakon maksuvelvollisuus syntyy jo yhden sopimusrikkomuksen perusteella. Sopijapuolen ei edellytetä kärsineen vahinkoa sopimusrikkomuksesta, kuten vahingonkorvaustapauksissa. Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.6 mukaan vuokralainen on velvollinen maksamaan kustakin sopimusrikkomuksesta sopimussakkona vuotuisen vuokran kaksinkertaisena.

Oy Konfer Ab:n vuokra-alueella olevan omaisuuden myymiseen tai poistamiseen ei tarvita yhtiön suostumusta. Maanvuokrasopimuksen kohdan 5 mukaan vuokralaisen omaisuus on vietävä pois ja alue siistittävä kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä. Jos näin ei tapahdu, kaupungilla on vuokranantajana oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla. Mikäli omaisuus kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset,

kaupungilla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Ilman tätä maanvuokrasopimuksen kohtaa siistimisen määräaika olisi maanvuokralain 76 §:n mukaan ollut vain kolme kuukautta vuokrasuhteen päättymisestä.

Mitä yhtiö tarkoittaa sillä, että kaupunki olisi toimittanut kauppaan liittyvät asiakirjat vasta 6.10.2025, ja miksi yhtiö katsoo, että kaupungin olisi ylipäätään pitänyt toimittaa yhtiön itse allekirjoittamat asiakirjat, on epäselvää. Maanvuokrasopimuksen kohdan 6.2 mukaan se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on kolmen kuukauden kuluessa kaupasta velvollinen ilmoittamaan siirrosta kaupungille, eli jättämään kopion kauppakirjasta. Oy Konfer Ab ei ole missään vaiheessa ilmoittanut kaupungille siirrosta, vaan kaupunki sai siirtoasiakirjat alkuperäiseltä vuokralaiselta 21.5.2025 postitetulla kirjatulla kirjeellä. Koska kaupunki ei tätä ennen ollut tietoinen siirrosta, kaupungingeodeetti on jatkanut keskustelua alkuperäisen vuokralaisen kanssa mahdollisuudesta jatkaa vuokra-aikaa yhdellä vuodella.

Kaupunki ei ole laskuttanut vuokraa sopimuksen päätyttyä, koska laskuttamiselle ei ole ollut perustetta. Jos kaupunki olisi laskuttanut vuokraa, sitä olisi voinut pitää kaupungin hyväksyntänä vuokra-ajan jatkamiselle ja samalla alueen ennallistamisen määräajan jatkamiselle.

Ennen olemassa olevan rakennetun vuokraoikeuden ostamista tulee tutustua tarkasti olemassa oleviin asiakirjoihin, ainakin olemassa olevaan vuokrasopimuksen ja aikaisemmin myönnettyihin lupiin, sekä tutustua kaavatilanteeseen sen varmistamiseksi, että suunniteltua toimintaa on mahdollista harjoittaa suunnitellulla paikalla. On myös tärkeää tutustua maanvuokralain säännöksiin. Kun vuokraoikeus siirretään, ei koskaan tehdä uutta sopimusta, vaan ostaja korvaa alkuperäisen vuokralaisen alkuperäisen sopimuksen sopijapuolena.

Kunnallishallinnossa on tarkat toimivaltarajat. Ylemmän tason viranomainen ei saa tehdä päätöstä asiassa, joka kuuluu alemman tason viranomaisen päätäntävaltaan, eikä sellaista tahoja ole, joka voisi päättää kaikissa asioissa tai tehdä kaavojen ja määräysten vastaisia päätöksiä, riippumatta siitä, miten korkealle tasolle organisaatiossa mennään. ”Kaupungin johto” ei tee mitään päätöksiä. Väärinkäsitysten välttämiseksi kannattaa aina olla suoraan yhteydessä toimivaltaiseen viranomaiseen, joka vastaa kyseisestä osa-alueesta.

Hallintosäännön §:n 31 mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kauppakirjan tai vuokrasopimuksen ehtoihin (esim. koko, vapautus) perustuvasta sopimussakosta ja muista korvauksista (esim. vahingonkorvaus).

Kaupungingeodeetti on maankäyttöyksikön yksikköpäällikkö (hallintosäännön § 21) ja edustaa §:n 71 mukaisesti kaupunkia maanomistajana. Kaupungingeodeetti tekee myös itsenäisiä päätöksiä vuokralle antamisesta ja toimii kaupunkikehityslautakunnan valmistelijana ja esittelijänä maankäyttöasioissa sekä valmistelijana maankäyttöasioissa, jotka kaupunginhallitus tai valtuusto ratkaisee.

Kaupungingeodeetti on toiminut velvollisuuksiensa ja toimivaltansa mukaisesti kaupungin maanvuokrasopimusten vastuuhenkilönä. Vastuuhenkilön tehtäviin kuuluu sopimusten seuranta ja tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen.

<b>Oheismateriaali</b>	Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Luettelo Turun hallinto-oikeudelle jätettävistä asiakirjoista
<b>Esittelijä</b>	Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa edellä olevan selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin.
<b>Jakelu</b>	Turun hallinto-oikeus <hr/>