

Lausuntopyyntö teknisen lautakunnan päätökseen 22.2.2022 § 15 oikaisuvaatimus vt. teknisen johtajan päätöksestä § 4/2022, määrälän myynti

Tekninen lautakunta 22.03.2022 § 28
63/10.00.02/2022

Valmistelija tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Kuntaan saapui lausuntopyyntö Hämeenlinnan hallinto-oikeudesta 9.3.2022 koskien teknisen lautakunnan päätöstä 22.2.2022 § 15.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää kunnanhallitusta oheisen valituksen johdosta

1. hankkimaan teknisen lautakunnan lausunnon,
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset valituksenalaisen päätöksen perusteena olevista asiakirjoista ja
3. liittämään asiakirjoihin seuraavat lisäselvitykset:
 - kunnan hallintosäännön ja
 - kunnanvaltuuston päätöksen 16.5.2016 (§ 17).

Kunnanhallitukselle varataan tilaisuus antaa tarvittaessa oma lausuntonsa asiasta.

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 20.4.2022.

Päätöstä koskeva valittajan valitus

Vt. tekninen johtaja päätti myydä 28.1.2022 asuintontiksi kiinteistön [REDACTED] erikseen määrättyjen ehtojen mukaisesti.

Tein vt. teknisen johtajan viranhaltijapäätöksestä 4/2022 oikaisuvaatimuksen. Kärkölän tekninen lautakunta on käsitellyt ja hylännyt oikaisuvaatimukseni 22.2.2022/15 §.

Vt. teknisen johtajan viranhaltijapäätöksessä 4/2022 on useita virheitä ja epätarkkuuksia. Päätöksen merkittävin virhe on toimivallan ylitys. Kiinteistön myyntipäätöksessä annetaan harhauttaen ymmärtää, että myynnin kohde olisi hallintosäännön 32 § kohdan 8. mukainen asuntotontti.

Tekninen johtaja on valmistellut oikaisuvaatimuksen käsittelyn puutteellisesti tai tarkoituksellisesti tietoa salaten. Lautakunnalle ei ole perusteltu vt. teknisen johtajan käsitystä, että myynnin kohde olisi asuintontti.

Tekninen johtaja on perustellut myyntikohteen hinnoittelua kunnanvaltuuston päätöksellä 23.9.2013/133 § (vai 57§ ? En tiedä mistä sekoilu pykälänumeroinnissa johtuu). Kyseinen päätös ennakoiti hinnoittelua

Hevonojan Hevoskylän kaava-alueella, mutta asemakaava ei ole tullut voimaan eikä tontteja ole muodostunut.

Kiinteistörekisterin mukaan alueella ei ole asemakaavaa. Kun ei ole asemakaavaa, ei ole myöskään tontteja. Koska myynnin kohde ei ole tontti eikä asuntotontti, ei vt. teknisellä johtajalla ole ollut toimivaltaa viranhaltijapäätöksen 4/2022 tekemiseksi. Päätös tulee kumota.

Selvitys ja perustelut

Kärkölen kunnan hallintosäännön muutos astuu voimaan 24.3.2022, jolloin tekninen johtaja päättää hallintosäännön 32 §:n kohdan 8. mukaan asuntotonttien myynnistä, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet. Vanha hallintosääntö on voimassa 23.3.2022 asti, jonka mukaan tekninen johtaja päättää asuntotonttien myynnistä 32 §:n kohdan 9. mukaan, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet.

Hevonojan Hevoskylän alueen tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2014 lähtien. Alueen tontti on myyty ostotarjouksen perusteella, joka perustuu alueelle määriteltyihin hintoihin, jotka ovat olleet julkisesti tiedossa kunnanvaltuuston päätöksestä 23.9.2013 § 57 Hevonojan Hevoskylän tonttien hinnat, lähtien. Vt. teknisen johtajan velvollisuuksiin on hallintosäännön mukaisesti ollut hoitaa kyseisen tontin myynti. Todetaan, että vt. teknisen johtajan päätös: tontin myynti kiinteistö koivikko 28.02.2022 § 4 on myyty hallintosääntö 32 § kohta 9. mukaisesti. Hallintosäännön 32 §:n 9. kohdan mukaan tekninen johtaja päättää asuntotonttien myynnistä, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.5.2016 § 17 määritellyt ehdot. Tämän lisäksi aluetta määrittelee kunnanvaltuuston päätös 23.9.2013 § 57, jossa on määritelty alueen hinnoitteluperiaatteet. Todetaan, että hallintosäännön edellytykset ovat päätöksen osalta täyttyneet.

Lisäksi todetaan, että määräalasta solmitun kauppakirjan kohdan 8. mukaisesti kiinteistölle on asettu rakentamisvelvoite, jossa ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastajaviranomainen voi siinä suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Määräala sijaitsee Wanhan pappilan hyväksytyllä asemakaava-alueella. Wanhan pappilan asemakaava on hyväksytty kunnan valtuustossa KV 58 § 23.9.2013. Määräalasta muodostuu tontti lohkomistoimituksen jälkeen, joka tehdään kaupan vahvistuttua ostajan toimesta. Todetaan, että määräalan myynti on hallintosäännön mukaista tontin myyntiä.

Oikaisuvaatimuksen käsittely ja siihen vastaaminen on tehty hyvän hallintotavan mukaisesti, eikä käsittelystä ole tarkoituksellisesti salattu tietoa. Lautakunnalle on annettu mahdollisuus kumota vt. teknisen johtajan päätös teknisen lautakunnan otto-oikeudella 22.02.2022 § 14. Tekninen lautakunta käsitteli asian, eikä käyttänyt asiassa otto-oikeutta. Tämän lisäksi tekninen lautakunta olisi voinut kumota hallintopäätöksen tai muuttaa sitä oikaisuvaatimuksen mukaisesti teknisen lautakunnan

päätöksessä 22.02.2022 § 15. Tämän sijaan tekninen lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Teknisen johtajan perusteluissa ei viitata pykälään 23.9.2013 § 133, sillä sellaista pykälää ei ole, joten emme ota tähän kantaa.

Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta antaa lausuntonaan kunnanhallitukselle teknisen johtajan selvityksen ja perustelut.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto

Kunnanhallitus 11.04.2022 § 68
63/10.00.02/2022

Valmistelija kansliapäällikkö jouni.nieminen@karkola.fi, puh. 044 770 2206

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.3.2022 § 28 antaa seuraavan lausunnon kunnanhallitukselle:

Kärkölen kunnan hallintosäännön muutos astuu voimaan 24.3.2022, jolloin tekninen johtaja päättää hallintosäännön 32 §:n kohdan 8. mukaan asuntotonttien myynnistä, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet. Vanha hallintosääntö on voimassa 23.3.2022 asti, jonka mukaan tekninen johtaja päättää asuntotonttien myynnistä 32 §:n kohdan 9. mukaan, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet.

Hevonojan Hevoskylän alueen tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2014 lähtien. Alueen tontti on myyty ostotarjouksen perusteella, joka perustuu alueelle määriteltyihin hintoihin, jotka ovat olleet julkisesti tiedossa kunnanvaltuuston päätöksestä 23.9.2013 § 57 Hevonojan Hevoskylän tonttien hinnat, lähtien. Vt. teknisen johtajan velvollisuuksiin on hallintosäännön mukaisesti ollut hoitaa kyseisen tontin myynti. Todetaan, että vt. teknisen johtajan päätös: tontin myynti kiinteistö koivikko 28.02.2022 § 4 on myyty hallintosääntö 32 § kohta 9. mukaisesti. Hallintosäännön 32 §:n 9. kohdan mukaan tekninen johtaja päättää asuntotonttien myynnistä, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynnissä noudatettavat periaatteet. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.5.2016 § 17 määritellyt ehdot. Tämän lisäksi aluetta määrittelee kunnanvaltuuston päätös 23.9.2013 § 57, jossa on määritelty alueen hinnoitteluperiaatteet. Todetaan, että hallintosäännön edellytykset ovat päätöksen osalta täyttyneet.

Lisäksi todetaan, että määräalasta solmitun kauppakirjan kohdan 8. mukaisesti kiinteistölle on asettu rakentamisvelvoite, jossa ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen, ympärivuotiseen asumiseen käytettävän rakennuksen viiden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastajaviranomainen voi siinä suorittaa

hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Määräala sijaitsee Wanhan pappilan hyväksytyllä asemakaava-alueella. Wanhan pappilan asemakaava on hyväksytty kunnan valtuustossa KV 58 § 23.9.2013. Määräalasta muodostuu tontti lohkomistoimituksen jälkeen, joka tehdään kaupan vahvistuttua ostajan toimesta. Todetaan, että määräalan myynti on hallintosäännön mukaista tontin myyntiä.

Oikaisuvaatimuksen käsittely ja siihen vastaaminen on tehty hyvän hallintotavan mukaisesti, eikä käsittelystä ole tarkoituksellisesti salattu tietoa. Lautakunnalle on annettu mahdollisuus kumota vt. teknisen johtajan päätös teknisen lautakunnan otto-oikeudella 22.02.2022 § 14. Tekninen lautakunta käsitteli asian, eikä käyttänyt asiassa otto-oikeutta. Tämän lisäksi tekninen lautakunta olisi voinut kumota hallintopäätöksen tai muuttaa sitä oikaisuvaatimuksen mukaisesti teknisen lautakunnan päätöksessä 22.02.2022 § 15. Tämän sijaan tekninen lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Teknisen johtajan perusteluissa ei viitata pykälään 23.9.2013 § 133, sillä sellaista pykälää ei ole, joten emme ota tähän kantaa.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	<p>Kärkölän kunnanhallitus esittää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle 2.3.2022 tehdyn hallintovalituksen (563/03.04.04.10/2022) hylkäämistä seuraavin perustein:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.2.2022 § 15 hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana, koska päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, päätöksentekijä ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.2. Tekninen lautakunta 22.3.2022 § 28 lausunnon mukaan oikaisuvaatimuksen käsittely ja siihen vastaaminen on tehty hyvän hallintotavan mukaisesti, eikä käsittelystä ole tarkoituksellisesti salattu tietoa. Lautakunnalle on annettu mahdollisuus kumota vt. teknisen johtajan päätös teknisen lautakunnan otto-oikeudella 22.02.2022 § 14. Tekninen lautakunta käsitteli asian, eikä käyttänyt asiassa otto-oikeutta. <p>Hallinto-oikeuden kunnanhallitukselta pyytämä teknisen lautakunnan lausunto on kirjattu annetussa muodossa tämän pykälän esittelyssä.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	Hämeenlinnan hallinto-oikeus tekninen johtaja