

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 9.10.2023 § 191

Kunnanhallitus 27.11.2023 § 224
391/10.00.02/2023

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

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 9.10.2023 § 191, joka koski kiinteistön Miekkamäentie 8 myymistä huutokaupalla.

Kunnanhallitus päätti, että myy huutokaupalla tontin; Lavanmäki kortteli 241 tontti 4, osoitteessa Miekkamäentie 8, kiinteistönumero 316-406-2-423, jonka pinta-ala on 1 121 m².

Huutokaupattava tontti päätettiin myydä ilman rakentamisvelvoitetta ja maapohjan pohjahinnaksi asetettiin 500 euroa. Lisäksi tontin ostajalta päätettiin periä alueen voimassa olevat kunnallistekniset maksut.

Lisäksi kunnanhallitus päätti velvoittaa kehityspäällikköä vastaamaan tontin huutokaupan aikataulun suunnittelusta ja toteuttamisesta.

Oikaisuvaatimus

Kunnanhallitus on päättänyt myydä huutokaupalla asemakaavatontin Järvelän Lavanmäestä. Kunnanhallitus on päätöksessään vapauttanut asemakaavatontin rakentamisvelvoitteesta. Tähän kunnanhallituksella ei ole toimivaltaa. Koska kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltuutensa, tulee päätös kumota.

Kunnat tuottavat asemakaavatontteja ja myyvät niitä asukkaille ja toimijoille siinä tarkoituksessa, että alueet kehittyisivät suunnitelmallisesti asumiseen ja muuhun rakentamiseen. Tonttien toteuttaminen on erittäin kallista, ja Järvelässä sijainniltaan parhaat alueet on jo asemakaavalla varattu rakentamiseen. Uusien tonttien tuottaminen (raakamaan hankinta, suunnittelu, teiden ja muun infran toteutus) maksaa kymmeniä tuhansia euroja tonttia kohden. Tonttien "halvalla myyntiä" voi perustella sillä oletuksella, että tontit toteutuvat kaavan mukaisesti ja kuntaan tulee jopa uusia asukkaita. Jos tontteja ryhdytään myymään ilman rakentamisvelvoitetta, toive uusista asukkaista menetetään lopullisesti ja kunta joutuu kirjaamaan tappiokseen tontin tuottamisen kustannusten lisäksi myös toteutumattomat verotulot.

Tontin myyminen ilman rakentamisvelvoitetta on niin merkittävä maapoliittinen linjaus, että sitä ei voi tehdä vain "alustavien tiedustelujen" innoittamana eikä koskemaan vain yksittäisiä kohteita. Kunnanhallituksen tulee valmistella tonttien myyminen ilman rakentamisvelvoitetta maapoliittisena linjauksena, mikäli kunta haluaa tonttivarantonsa hävittää. Linjaus tulee valmistella kunnanvaltuuston päätettäväksi.

Kärkölen kunnan hallinnon tapa hallintosäännön joustavaan tulkitsemiseen johtaa väistämättä väärinkäsityksiin ja näihin turhiin prosesseihin. Tämä oikaisuvaatimus olisi vältetty, jos kunnanhallitukselle olisi valmisteltu hallintosäännön ja kunnanvaltuuston valtuutuksen mukainen päätösesitys.

Kunnan selvitys ja perustelut

Kunnan omakotitonttien luovutusehdoista ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa kunnanvaltuuston vahvistaman strategian hyvinvoinnin ja kasvun tavoitteita.

Kunnan myyntiin tarjoamien tonttien kysyntä on viime vuosina ollut tavoiteltua vähäisempää. Kuntalaisilta tulleissa kehitysehdotuksissa on usein esitetty, että kunnan kannattaisi myydä tontteja edullisella kauppahinnalla, jotta tavoiteltua uudis- ja täydennysrakentamista saataisiin aikaan.

Kärkölän kunnan kaavoittamia omakotitontteja on pääsääntöisesti luovutettu kunnanvaltuuston etukäteen vahvistamalla hinnoilla ja muilla luovutusehdoilla. Kunnanhallituksella on hallintosääntöön (20 § / 2) perustuva toimivalta päättää myydä kiinteää omaisuutta.

Kunta on saanut yhteydenottoja osoitteessa Miekkamäentie 8 sijaitsevan tontin myymisestä, joissa yhteydenottajat ovat ilmaisseet kiinnostuksensa hankkia täydennysrakentamiseen soveltuva tontti omistukseensa, sekä käynnistää myös mahdollinen kiinteistöjen yhdistäminen.

Kunta ei ole määritellyt kyseiselle tontille myyntihintaa, jonka takia kunnanhallitus päätti tarjota tonttia myyntiin huutokauppamenettelyllä, jotta yhdenvertaisuusperiaate toteutuisi ja tontin myyntihinta määräytyisi markkinaehtoisesti. Huutokaupan ehdoissa kunta pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Kunnanvaltuusto on päättänyt omakotitonttien luovutusehdoista 16.5.2016 (KV 17 §) ja 15.4.2019 (KV 12 §). Luovutusehdoissa mainitaan, että myydyille tonteille on kahden vuoden kuluessa hallintasopimuksen tekemisestä rakennettava asemakaavan edellyttämät rakennukset.

Hallintosäännön (32 § / 8) mukaan tekninen johtaja päättää asuntotonttien myynnistä, jos valtuusto on määritellyt tonttien myynissä noudatettava periaatteet. Asuntotontin huutokauppamenettelyn päättymisen jälkeen teknisen johtajan tehtävänä on päättää myykö kunta tontin korkeimman tarjouksen esittäneelle taholle. Lisäksi teknisen johtajan tehtävänä on päättää myynnistä valtuuston päättämien luovutusehtojen mukaisesti, jolloin kauppasopimuksessa tulisi kirjattavaksi myös tontin rakentamiseen liittyvät velvoitteet.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kunnat tuottavat asemakaavatontteja ja myyvät niitä asukkaille ja toimijoille siinä tarkoituksessa, että alueet kehittyvät suunnitelmallisesti asumiseen tai muuhun rakentamiseen.

Kunnanhallitus yhtyy oikaisuvaatimuksessa esitettyyn näkemykseen ja toteaa, että kunnanhallituksen tavoitteena huutokauppamenettelyn käynnistämisessä oli tarjota pitkään myymättä ollut tontti muuhun rakentamiseen.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että tonttien toteuttaminen on erittäin kallista, ja Järvelässä sijainniltaan parhaat alueet on jo asemakaavalla varattu rakentamiseen. Uusien tonttien tuottaminen (raakamaan hankinta, suunnittelu, teiden ja muun infran toteutus) maksaa kymmeniä tuhansia euroja tonttia kohden.

Kunnanhallitus yhtyy oikaisuvaatimuksessa esitettyyn näkemykseen niiltä osin, että tonttien tuottaminen on kallista ja tuottamantonta, kun tontit ovat pitkään myymättä. Tämän takia kunnanhallitus päätti käynnistää myyntiä edistävät toimenpiteet.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että tonttien "halvalla myyntiä" voi perustella sillä oletuksella, että tontit toteutuvat kaavan mukaisesti ja kuntaan tulee jopa uusia asukkaita.

Kunnanhallituksen näkemyksen mukaan hinnoittelemattomia tontteja ei tulisi "myydä halvalla", vaan ensin on tarpeen tunnistaa tämänhetkiseen alueelliseen rakentamisen tilaan perustuva kysynnän hintataso ja sen jälkeen päättää mahdollisesta myynnistä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että tontin myyminen ilman rakentamisvelvoitetta on niin merkittävä maapoliittinen linjaus, että sitä ei voi tehdä koskemaan vain yksittäisiä kohteita ja että, kunnanhallituksen tulee valmistella tonttien myyminen ilman rakentamisvelvoitetta maapoliittisen linjauksena ja että, linjaus tulee valmistella kunnanvaltuuston päätettäväksi.

Kunnanhallitus kiittää oikaisuvaatimuksen tekijää perustellusta esityksestä ja yhtyy näkemykseen maapolitiikan valmistelmisen tarpeellisuudesta kunnanvaltuuston päätettäväksi.

Edellä kuvattuun pohjautuen kunnan omakotitonttien luovutusehdot ja hallintosäännössä määritellyt tonttien myyntiin liittyvät toimivaltarajat eivät tarkoituksenmukaisella tavalla tällä hetkellä ehdistä kunnan omakotitonttien myymistä, johon perustuen myös omakotitonttien luovutusehtojen ja hallintosäännön uudistamistaminen on näiltä osin perusteltua käynnistää.

Esittelijä

pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä oikaisuvaatimuksen ja kumota päätöksensä 9.10.2023 (§ 191) myydä huutokaupalla kiinteistön Miekkamäentie 8 (kiinteistönumero 316-406-2-423) tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Lisäksi kunnanhallitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitetyn vaatimuksen maapolitiikan valmistelemisen käynnistämisestä, että valmistelu on jo aloitettu strategiatoimikunnassa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jakelu

oikaisuvaatimuksen tekijä
kehityspäällikkö
tekninen johtaja