

Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 11.3.2024 § 47; tonttien ostaminen rakennusliike Lindroos Oy:ltä

Kunnanhallitus 25.03.2024 § 63
370/10.00.01/2023

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

Kuntaan saapui oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 11.3.2024 § 47, joka koski alla lueteltujen tonttien ostamista rakennusliike Lindroos Oy:ltä.

1. Asunto Oy Kärkölen Seteli, y-tunnus 0907377-5, kiinteistön nimi Seteli, kiinteistötunnus 316-403-6-265, osoitteessa Karenintie 2, pinta-ala 2970 m².
2. Asunto Oy Kärkölen Anniina, y-tunnus 0907375-9, kiinteistön nimi Tapio, kiinteistötunnus 316-405-1-283, osoitteessa Korsutie 3, pinta-ala 1827 m².
3. Asunto Oy Kärkölen Kallenkulma, y-tunnus 0907374-0, kiinteistön nimi Kallenkulma, kiinteistötunnus 316-407-1-204, osoitteessa Sahatie 1, pinta-ala 1780 m².
4. Asunto Oy Kärkölen Keskuspuisto, y-tunnus 0909751-5, kiinteistön nimi Peltola, kiinteistötunnus 316-403-6-292, osoitteessa Oikopolku 5, pinta-ala 2650 m².
5. Asunto Oy Kärkölen Keskusrinne, y-tunnus 0909752-3, kiinteistön nimi Keskusrinne, kiinteistötunnus 316-403-6-293, osoitteessa Kuusitie 8, pinta-ala 2760 m².
6. Asunto Oy Kareninlaatta, y-tunnus 0657677-2, kiinteistön nimi Kareninlaatta, kiinteistötunnus 316-403-6-266, osoitteessa Karenintie 4, pinta-ala 2110 m².

Kunnanhallitus päätti, että Kärkölen kunta hyväksyy Rakennusliike Lindroos Oy:n myyntitarjouksen ja sitoutuu ostamaan tarjotut taloyhtiöt 50 000 euron yhteishintaan siten, että varmistetaan, ettei kiinteistöjen lisäksi kunnan vastuulle siirry muita vastuita, velvollisuuksia tai sopimuksia.

Oikaisuvaatimus

Kunnanhallituksen päätös 11.3.2024 § 47; tonttien ostaminen Rakennusliike Lindroos Oy:ltä.

Kunnanhallituksen päätös tulee kumota, koska kunnanhallituksella ei ole hallintosäännössä osoitettua toimivaltaa päättää taloyhtiöiden ostamisesta.

Kärkölen kunnan tulee linjata maapolitiikka ja osto- ja myyntitarjousten käsittely yhdenvertaisuutta noudattaen. Linjauksen tulee olla julkinen.

Kärkölen kunnan hallinnon tapa hallintosäännön joustavaan tulkitsemiseen johtaa väistämättä väärinkäsityksiin ja näihin turhiin prosesseihin. Tämä oikaisuvaatimus olisi vältetty, jos asia olisi valmisteltu huolellisesti hallintosäännön mukaiselle toimielimelle.

Kunnan selvitys ja perustelut

Kuntalain (410/2015) 1 § mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa.

Kärkölen kunnanvaltuuston 25.9.2023 (§ 46) päättämän kuntastrategian 2023–2025 vision mukaan Kärkölä on elinvoimainen ja itsenäinen kunta. Edelleen kunnanvaltuusto on päättänyt elinvoima tavoitteiden toteuttamisen toimenpiteeksi vuokra-asumisen kehittämisen ja mahdollistamisen.

Kunnanvaltuuston 25.5.2020 (§ 14) päättämän asumisen strategian mukaan pääpaino on Järvelän keskustan elinvoimaisuuden kehittämisessä ja pitovoimatekijäksi tunnistetaan vuokra-asuntotarjonnan kehittäminen.

Kärkölen kunta on aktiivisena toimijana mukana Lahden kaupunkiseudun kuntien ryhmässä, joka on allekirjoittanut Päijät-Hämeen liiton ja valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 23.6.2021–31.12.2031.

Uuden MAL-sopimuksen valmistelussa on kirjattu sopimusluonnokseen asumisen ja elinympäristön 2035 tavoitetilasta asuntotarveselvitykseen ja asuntostrategiaan pohjaten, että alueen kunnat huolehtivat edellytykset monipuolisen, laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen rakentamiselle ja että, asuntotuotantoa kohdennetaan erityisesti keskusta-alueille ja joukko-liikennevyöhykkeelle.

Toimintansa lopettanut rakennusyhtiö on tarjonnut Kärkölen kunnalle omistamiaan rakentamattomia rivitalotontteja, joiden omistajina on rakennusyhtiön omistamat taloyhtiöt. Kauppaneuvotteluissa yhtiö esitti kunnalle ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöistä tehtävää kauppaa, joka mahdollistaa kunnan strategisten tavoitteiden mukaisten rivitalojen rakentamisen tonteille, joita kauppa varsinaisesti koskee. Toissijaisesti yhtiö oli valmis käynnistämään omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden purkumenettelyn, jonka jälkeen kaupan kohteena olisivat olleet mainitut tontit.

Kunnan tavoitteena on myydä kunnan elinvoimaisuuden kehittämiseksi hankintut tontit rivitaloja rakennuttaville tahoille. Tähän liittyen kunta selvitti alustavasti kiinnostaako potentiaalisia rakennuttajia hankkia pelkän tontin sijaan asunto-osakeyhtiö, joka omistaa rivitalon rakentamiseen soveltuvan kiinnostavan tontin. Esitetty mahdollisuus ostaa halutun tontin omistava asunto-osakeyhtiö koettiin kiinnostavaksi ja menettelyn myös tunnistettiin mahdollistavan nopeamman hankkeen käynnistämisen.

Kuntalain 39 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valvoo kunnan etua ja, jollei hallintosäännössä toisin määrätä, edustaa kuntaa ja käyttää sen puhevaltaa.

Kärkölen kunnan hallintosäännön § 20 mukaisesti kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden ostamiseen. Kunnan hallintosäännössä ei määrätä irtaimen omaisuuden ostamisen osalta erityistä toimivaltaa.

Lisäksi hallintosäännön 2 §:n mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta.

Hyväksyessään yhtiön esittämän myyntitarjouksen ja sitoutuessaan ostamaan tarjotut taloyhtiöt uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamiseksi kuntaan, kunnanhallitus on toimeenpannut kunnanvaltuuston päätösten mukaisia strategisia elinvoima tavoitteita, huolehtinut MAL-sopimuksessa kunnalle määriteltyistä velvoitteista asuntotuotannon kohdennetamisesta keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeelle sekä toteuttanut kuntalaisia määriteltyä velvoitetta edistää kunnan elinvoimaa.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen, koska kunnanhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Jakelu	oikaisuvaatimuksen tekijä kehityspäällikkö tekninen johtaja