**Oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätös 26.10.2026 § 203**

Kunnanhallitus 23.11.2026
273/10.00.02/2026

Valmistelija hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044 770 2055
yhdyskuntatekniikan päällikkö julia.pulkkinen@karkola.fi puh. 044 770 2080

Kuntaan saapui 8.11.2026 oikaisuvaatimus kunnanhallituksen päätökseen 26.10.2026 § 203, koskien kunnan omistaman kiinteistön 316-403-6-303 määräalan myyntiä.

Kunnanhallitus päätti 26.10.2026 § 203, että se myy kiinteistön määräalan siitä jätetyn ostotarjouksen mukaisesti 6 000 eurolla sisältäen lohkomiskustannukset. Lohkomiskustannukset ovat arviolta noin 1 200 euroa.

**Oikaisuvaatimus**

Kunnanhallitukselle on valmisteltu esitys kiinteistön määräalan myymiseksi. Valmistelu on puutteellista ja annetut tiedot ristiriitaisia ja harhaanjohtavia. Päätös tulee kumota.

Kunnan maanomistusta tulee hallita suunnitelmallisesti ja lainvoimaista asemakaava noudattaen. Voimassa oleva asemakaava on aina "tämän hetkinen maapoliittinen tavoite". Voimassa oleva asemakaava turvaa kuntalaisten oikeudet ympäristöön. Kuntalaisia tulee kohdella yhdenvertaisesti.

Kunnan ei tule luovuttaa eikä markkinoinnissaan edistää maaomaisuuden luovutusta kaavamääräysten vastaiseen käyttöön.

**Kunnan selvitys ja perustelut**

Hallintolain 49 g §:n mukaan viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Kunnan omaisuuden myynti on yksityisoikeudellinen oikeustoimi, jonka arvioiminen ei kuulu hallintolainkäytön järjestyksessä ratkaistaviin seikkoihin. Kunnallisvalituksen perusteella ratkaistaan kysymys siitä onko kunnanhallitus myyntipäätöksen tehdessään toiminut oikein kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaisesti.

Valitus myyntipäätöksestä voi perustua 90 §:n 2 momentissa säädettyihin perusteisiin, joita ovat:

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Hallintosäännön 67 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä.

Kunnalla on omaisuuden myynnissään laaja perustuslain 121 §:ssä säädetty kunnalliseen itsehallintoon perustuva harkintavalta. Kunnan päätöksentekoa rajoittavat kuitenkin hallintolain mukaiset hyvän hallinnon perusteet, joihin kuuluvat mm. yhdenvertaisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate. Kunnan päätöksenteossa on siis huomioitava tasapuolinen kohtelu sekä harkintavallan väärinkäytön kielto.

Kuntalain 1 §:n mukaan kunta edistää alueensa elinvoimaa ja asukkaidensa hyvinvointia. Lisäksi kuntalain mukaisen kunnallisen itsehallinnon perusteella kunnalla on oikeus päättää omaisuutensa hallinnasta ja luovuttamisesta sekä arvioida omaisuuden käytön tarkoituksenmukaisuutta kunnan kokonaisedun näkökulmasta. KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on ollut lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa.

Kaupan kohteena oleva alue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ostajan ennestään omistaman, asemakaavan mukaisella liikehuoneistojen korttelialueella sijaitsevan kiinteistön kanssa. Luovutus edistää alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, kiinteistörakenteen selkeytymistä sekä asemakaavan toteutumista.

Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan alue luovutetaan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Omistusoikeuden siirtyminen ei muuta alueen asemakaavaa eikä sen oikeusvaikutuksia.

Alueidenkäyttölain 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä aluetta käyttää asemakaavan vastaisesti. Alueen käyttöä ja mahdollista rakentamista ohjaa siten jatkossakin voimassa oleva asemakaava riippumatta siitä, kuka alueen omistaa. Kiinteistön myynti ei mahdollista alueen käyttämistä asemakaavan vastaisesti eikä rajoita kunnan toimivaltaa asemakaavan toteuttamisen ohjaamisessa.

Siltä osin kuin luovutettavaan alueeseen sisältyy asemakaavan mukaista puistoaluetta, kunta on arvioinut alueen merkityksen kunnan viherverkoston, virkistyskäytön ja palvelutuotannon kannalta. Alue ei ole tosiasiallisesti käytössä puistona eikä muussa yleisessä virkistyskäytössä. Arvioinnin perusteella alueen omistuksen siirtyminen ei heikennä kunnan palveluja, virkistysmahdollisuuksia, alueidenkäytön tavoitteita eikä asemakaavan toteuttamismahdollisuuksia. Alue säilyy asemakaavassa osoitetussa käyttötarkoituksessa myös luovutuksen jälkeen.

Kunta on käyttänyt asiassa sille kuuluvaa harkintavaltaa kokonaistaloudellisen ja maankäytöllisen tarkoituksenmukaisuuden perusteella. Koska luovutus tukee asemakaavan toteuttamista, liittyy ostajan jo omistamaan rakentamisalueeseen eikä johda asemakaavan vastaiseen maankäyttöön, päätöstä ei voida pitää kunnan edun tai maapoliittisten tavoitteiden vastaisena.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden nojalla päätöksen voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä, toimivalta ylittäen tai muutoin lainvastaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu yleisluonteisesti valmistelun puutteellisuuteen ja ristiriitaisuuteen, mutta väitettä ei ole yksilöity tarkemmin eikä sen tueksi ole esitetty sellaisia konkreettisia seikkoja, joiden perusteella valmistelun voitaisiin katsoa olleen hallintolain tai kuntalain vaatimusten vastaista.

Oikaisuvaatimuksessa esiin nostettuna valmisteluun liittyvänä ristiriitana voidaan pitää sitä, että kunnan karttaohjelmassa olleen kaavarajauksia koskevan virheen vuoksi päätöksen liitteeksi on päätynyt virheellinen kaavakartta. Alueella voimassa oleva kaava on nimeltään Hähkäjärven alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos. Päätöksen liitteenä ollut karttaote on kuitenkin voimassa olevan kaavan mukainen ja sisältää ajantasaiset tiedot kiinteistöä koskevista kaavamerkinnöistä. Näin ollen päätöksenteossa on ollut käytettävissä oikea tieto alueen kaavallisesta tilanteesta siitä huolimatta, että liitteeseen on sisältynyt virheellinen kaavatunnus tai kaavarajaus.

Liitettä koskeva virhe on siten ollut luonteeltaan tekninen eikä sillä ole ollut vaikutusta asian valmisteluun, päätöksenteon perusteena olleisiin tosiseikkoihin, päätöksen perusteluihin tai asian lopputulokseen. Virhe ei ole johtanut päätöksentekijää harhaan eikä ollut omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön, sillä kiinteistöä koskevat päätöksen selostusosaan merkityt kaavamerkinnät ovat voimassa olevan kaavan mukaisia. Tämän vuoksi virhettä ei voida pitää sellaisena menettelyvirheenä, jonka perusteella päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai olisi muutoin lainvastainen.

Se, että osa luovutettavasta alueesta on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi, ei tee päätöksestä lainvastaista. Omistusoikeuden siirtyminen ei muuta alueen kaavallista asemaa eikä mahdollista alueen käyttämistä asemakaavan vastaisesti.

Esittelijä

kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen seuraavin perustein:

1. Päätöksen valmistelu on perustunut asian ratkaisemisen kannalta olennaisiin ja oikeisiin tosiseikkoihin. Päätöksen liitteenä olleeseen asemakaavakarttaan sisältynyt virhe ei ole vaikuttanut asian valmisteluun, päätöksenteon perusteisiin eikä asian ratkaisuun, koska päätöksenteossa on ollut käytettävissä oikeat ja ajantasaiset tiedot alueen kaavatilanteesta ja kaavamerkinnöistä.
2. Luovutettavan määräalan tarkoituksenmukainen käyttö liittyy sen sijainnin, koon ja asemakaavan mukaisten käyttömahdollisuuksien vuoksi ensisijaisesti siihen rajautuvaan kiinteistöön. Määräalaa ei siten voida pitää sellaisena itsenäisenä rakennuspaikkana tai maa-alueena, jonka luovuttaminen avoimella myyntimenettelyllä olisi käytännössä tarkoituksenmukaista tai tuottaisi tosiasiallisesti yhdenvertaiset mahdollisuudet eri ostajille. Se, että luovutettavaa määräalaa ei ole

asetettu julkisesti myyntiin, perustuu sen erityisiin olosuhteisiin ja käyttötarkoitukseen sekä kunnan asiassa tekemään tarkoituksenmukaisuusharkintaan eikä aseta kuntalaisia perusteettomasti eriarvoiseen asemaan.

3. Kunta on tarkoituksenmukaisuusharkinnassaan katsonut, että luovutus muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ostajan omistaman kiinteistön kanssa ja tukee asemakaavan toteutumista. Siltä osin kuin luovutettavaan alueeseen sisältyy asemakaavan mukaista puistoaluetta, kunta on arvioinut alueen merkityksen viherverkoston ja virkistyskäytön kannalta eikä ole katsonut luovutuksen vaarantavan näitä tavoitteita. Alue ei ole tosiasiallisesti käytössä puistona tai muussa yleisessä virkistyskäytössä. Luovutus ei johda asemakaavan vastaiseen maankäyttöön, eikä omistusoikeuden siirtymisellä ole vaikutusta voimassa olevan asemakaavan sisältöön tai sen oikeusvaikutuksiin.
4. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia tai tosiasiallisia perusteita, joiden perusteella päätöksen voitaisiin katsoa syntyneen virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehneen viranomaisen ylittäneen toimivaltansa tai päätöksen olevan muutoin lainvastainen.

Päätös

Muutoksenhaku Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jakelu oikaisuvaatimuksen tekijä
hallintosuunnittelija
yhdyskuntatekniikan päällikkö