

Klaukkalan Järvimaan alueen tonttien uudelleenjako

Elinvoimalautakunta 28.10.2021 § 82
1523/10.00.02.00/2021

Järvimaan asemakaava-alueella oli haettavana 15 omakotitonttia jatkuvalla hakumenettelyllä 21.1.2019 alkaen. Järvimaan tonttien haku- ja luovutusperiaatteet oli käsitelty elinvoimalautakunnassa 18.10.2018 § 97 ja kunnanhallituksessa 5.11.2018 § 263. Jatkuva haku tarkoittaa, että hakemukset otetaan käsittelyyn tonttihakemusten saapumisjärjestyksessä. Maankäyttöpäällikkö teki 1.3.2019 tonttien luovutus päätökset, joihin päätöksiin haettiin oikaisua elinvoimalautakunnalta. Oikaisuvaatimukset käsiteltiin elinvoimalautakunnan kokouksessa 24.4.2019. Elinvoimalautakunnan päätöksistä valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on päätöksellään 23.12.2020 (diaarinumero 03332/19/2299) kumonnut Järvimaan omakotitonttien haku- ja luovutusprosessiin liittyen maankäyttöpäällikön päätökset 1.3.2019 § 8–14 § 16–18 ja § 23 sekä elinvoimalautakunnan päätökset § 37–47 ja § 50 koskien maankäyttöpäällikön luovutus päätöksistä tehtyjä oikaisuvaatimuksia. Lisäksi hallinto-oikeus jätti tutkimatta vaatimuksen tontin 543-3-92-4 arpomisesta ja vaatimuksen koko tonttihaun uusimisesta. Hallinto-oikeuden päätös on saanut lainvoiman 5.7.2021.

Hallinto-oikeus hylkäsi neljään tontinluovutus päätökseen liittyvät vaatimukset, joten nämä päätökset ovat lainvoimaisia. Yhden tontin osalta tonttikauppa on jo toteutunut, mutta kolmen muun tontin osalta hakijat on peruneet hakemuksensa hallinto-oikeuden 23.12.2020 päätöksen jälkeen. Kyseiset kolme tonttia ovat laitettavissa uudelleen hakuun.

Hallinto-oikeus on perustellut tonttien luovutus päätösten kumoamista seuraavasti:

Kun paperihakemuksille annettu saapumisaika ei ole ollut hakemusten tosiasiallinen vastaanottoaika, sähköisten ja paperihakemusten saapumisaikojen vertailu nyt kysymyksessä olevassa tarkoituksessa ei ole ollut mahdollista, kun toisessa hakutavassa jätetty hakemus on saanut tosiasiallisen saapumisajan ja toisessa vertailuajan. Eri hakukanavia käyttäneitä hakijoita ei tältä osin ole hakemusten käsittelyssä kohdeltu tasapuolisesti eikä erilaiselle kohtelulle ole ollut hyväksyttävää syytä. Asiassa on tämän johdosta jäänyt selvittämättä, onko maankäyttöpäällikön päätöksissä § 8-14 ja 16-18 sekä lautakunnan päätöksissä § 37-43 ja 45-47 tarkoitetut tontit päätetty luovuttaa niitä ensimmäisinä hakeneille. Nämä päätökset on näin ollen kumottava lainvastaisina.

Tonttien uudelleen haku ja tonttien arpominen

Hallinto-oikeus ei sen toimivaltaan kuulumattomana asiana antanut määräyksiä tontin arpomisesta tai siitä, miten tonttien luovuttamisen osalta on muuten meneteltävä. Näin ollen elinvoimalautakunnan tulee kunnan hallintosäännön mukaisesti ratkaista luovuttamatta jääneiden tonttien uusi haku- ja luovutusmenettely. Tämä koskee Järvimaan alueen 11 omakotitonttia, mutta lautakunta voi lisäksi päättää, että ratkaisu koskee myös aiemmin mainittuja kolmea tonttia, joiden hakijat peruivat hakemuksensa.

Koska hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, ettei kahdella eri hakutavalla (paperihakemus ja sähköinen hakemus) jätettyjen hakemusten saapumisaikojen vertailu ole mahdollista, joudutaan tonttien saajat arpomaan. Kun jatkuva haku muutetaan jälkikäteen arpomiseksi, on syytä arvioida myös hakumenettelyn uusiminen, jotta hakijat ovat yhdenvertaisessa asemassa arvontaa suoritettaessa.

Alustava esitys uudesta haku- ja arvontamenettelystä on ennakkoon lähetetty hakijoille ja heille on varattu mahdollisuus antaa lausunto alustavasta ehdotuksesta. Pyydettyyn määräaikaan mennessä lausuntoja/kommentteja on tullut viideltä hakijalta. Lausunnot on toimitettu lautakunnan jäsenille oheismateriaalina.

Lausunnon antajilta on tullut muun muassa seuraavia muutosesityksiä:

- esitetään, että klo 8 jälkeen saapuneet paperihakemukset niin sanotusti kellotettaisiin uudelleen lausunnon antajan kuvaamalla tavalla
- tonttihaku tulisi saattaa loppuun käyttämällä hyväksi tonttikohtaisesti arpa sen ratkaisemiseksi luovutetaanko tontti nopeimmalle sähköistä hakumenettelyä käyttäneelle vai nopeimmalle paperihakemuksen paikalla jättäneelle. Tonttihaussa tulisi ottaa huomioon kaikki ne hakijat, jotka ovat alkuperäisessä haussa hakeneet kyseistä tonttia ja jotka haluavat osallistua vielä nyt silloin hakemaansa tontin arpomiseen

Yllä kerrottuihin muutosesityksiin voidaan todeta seuraavaa:

- esitetyt mallit eivät ole perusteltuja sen vuoksi, että menettelyt eivät takaisi hallinto-oikeuden päätöksessä kuvattua tasavertaista kohtelua eikä paperihakemusten todellista saapumisaikaa pystytä jälkikäteen kellottamaan luotettavalla tavalla yhtään sen enempää, kuin alkuperäisessä haussakaan. Hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenee nimenomaisesti se, ettei paperisten hakemusten todellista saapumisaikaa voitu luotettavalla tavalla todeta. Paperihakemusten ja sähköisten hakemusten saapumisaikojen vertailu ei ollut mahdollista.
- esitetyissä malleissa toistuisi edelleen se virhe, että eri hakukantavia käyttäneitä kohdeltaisiin eri tavalla. Tällaiselle erilaiselle kohtelulle ei ole hallinto-oikeuden päätöspäätöseläissa todetun mukaisesti ollut hyväksyttävää syytä.
- koko haun uusiminen on yksi vaihtoehto. Tässä vaihtoehdossa alkuperäisten hakijoiden asema jää kuitenkin ottamatta huomioon kokonaan.

Alla kuvatus esityksen arvioidaan kohtelevan hakijoita niin tasapuolisesti ja neutraalisti kuin mahdollista.

Kunnan sähköinen tonttien hakupalvelu ei mahdollista suljetun haun ja arvonnin suorittamista, joten tätä koskevat toimenpiteet joudutaan tekemään manuaalisesti.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Järvimaan alueen omakotitonttien haku uusitaan 11 tontin osalta, joiden aiemmat luovutus päätöksen on hallinto-oikeuden päätöksellä 23.12.2020 kumottu. Sama haku- ja luovutusprosessi koskee myös kolmea tonttia, joiden tonttihakemukset on peruttu.

Uusi tonttihaku rajataan koskemaan vain niitä hakijoita, jotka ovat osallistuneen 21.1.2019 klo 8.00 alkaneeseen hakuun kyseisen päivän aikana ja ovat myöhemmin vahvistaneet halukkuuden osallistua tonttien uudelleen jakoon. Hakijoille varataan mahdollisuus jättää uusi tonttihakemus, johon hakija merkitsee kaikki hakemansa tontit mieluisuusjärjestykseen.

Tonttien arvonta suoritetaan kunnanvirastolla hakijoiden läsnä ollessa. Arvonta aloitetaan eniten haetusta tontista ja edetään tontti kerrallaan vähiten haettuun tonttiin.

Mikäli tontteja jää valitsematta arvontatilaisuudessa, niin kyseiset tontit laitetaan sähköisen hakupalvelun jatkuvaan hakuun, joka on kaikille avoin.

Ympäristötoimialan maankäytön yksikkö laatii yksityiskohtaiset ohjeet haku- ja arvontamenettelystä sekä suorittaa arvonnin.

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala, hannu.kujala@nurmijarvi.fi
kunnanlakimies Sari Forsström, sari.forsstrom@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Keskustelun aikana Suomi esitti Lompolon ja Rädyn kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistellussa tarkastellaan myös lautakunnan keskustelun mukaista vaihtoehtoa ja että asia tuodaan lautakunnan seuraavaan kokoukseen päätettäväksi. Puheenjohtajan tiedustellessa voiko lautakunta olla yksimielinen asian palauttamisesta, lautakunta ilmaisi olevansa yksimielinen.

Päätös

Elinvoimalautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelussa tarkastellaan myös lautakunnan keskustelun mukaista vaihtoehtoa ja että asia tuodaan lautakunnan seuraavaan kokoukseen päätettäväksi.