

Oikaisuvaatimus kaavoitusjohtajan päätökseen 31.10.2024 § 31: Tilan 410-404-12-69 Lisä-Lohela myyminen, Lankamaa

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 267
613/10.00.02.01/2024

Päätösehdotus Kunnanhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätös Keskustelun aikana Tero Savonen esitti, että oikaisuvaatimus hyväksytään ja Laukaan kunta ei myy Lisä-Lohelan tilaa, vaan jättää sen kyläläisten virkistysalueeksi. Markku Autio, Leena Kautto-Koukka, Ilkka Tiihonen, Anna-Mari Pylkäs, Arto Åkerman ja Anne Kupiainen kannattivat esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tullut kannatettu muutosesitys ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: Suoritetaan sähköinen äänestys siten, että ne jotka kannattavat kunnanjohtajan esitystä äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Tero Savosen esitystä äänestävät "EI". Äänestystapa hyväksyttiin. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 1 "JAA" ääntä ja 10 "EI" ääntä.

Puheenjohtaja totesi Tero Savosen esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Selostus Laukaan kunta on kaavoitusjohtajan päätöksellä 31.10.2024 § 31 päättänyt myydä tilan 410-404-12-69 Lisä-Lohela 10 000 eurolla [REDACTED] ("Ostaja"). Edellytyksenä on, että ostaja vastaa kaupasta aiheutuvista kustannuksista. Lisätiedot päätöksessä (liitteenä).

Lankamaan kyläseura ry ("Kyläseura") on 12.11.2024 toimittanut kuntaan oikaisuvaatimuksen, jossa se vaatii, että viranhaltijapäätös tilan 410-404-12-69 Lisä-Lohela myynnistä on kumottava. Kyläseura on täydentänyt oikaisuvaatimustaan 19.11.2024.

Taustaa

Laukaan kunta osti Lohelan ja Lisä-Lohelan tilat vuonna 1980. Kiinteistöt on hankittu virkistysalueeksi. Lisä-Lohelan tilaan kohdistui yksityishenkilön henkilökohtainen elinikäinen oikeus pitää ja käyttää talasta. Sittemmin Lohela ollut kunnan henkilöstön kesäviettopaikkana, kunnes kunta myi Lohelan vuonna 2014 (KH 11.8.2014 § 156) Ostajalle. Lisä-Lohelan tila jätettiin kunnan omistukseen ja kunta on sallinut sen käyttämisen yleisessä/kyläläisten käytössä.

Alue sijaitsee kaukana tiivistä yhdyskuntarakenteesta, Lankamaalla Kynsiveden rannalla. Alueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja.

Oikaisuvaatimuksen tiivistelmä

Lankamaan Kyläseura ry vaatii, että viranhaltijapäätös Lisä-Lohela -tilan 410-404-12-69 myynnistä on kumottava.

Rannan käyttöoikeudesta:

Kyläseuran näkemyksen mukaan edeltävien omistajien tahtotila ja ehto, että kyläläisillä ja kyläseuralla on jatkossakin omistajanvaihdoksesta huolimatta tämä

ns. Heikkilänranta käytössään vesillepääsyä, jällekkulua sekä rantautumista, uimista ja virkistäytymistä varten. Kun Laukaan kunta myi Lohelan (Lisä-Lohelan naapuritila), siirrettiin tämä Lankamaan kyläläisten ja kyläseuran rannankäyttöoikeus koskemaan Lisä-Lohelaa. Tätä sopimusta on noudatettu jo yli kymmenen vuoden ajan Lisä-Lohela tilan kohdalla ja sitä edeltävästi vuosikymmeniä Lohela -tilan kohdalla.

Kauppa-asian vireilletulosta:

Lohelan omistajat ja yksittäinen Lankamaan kyläläinen ovat aiemmin riitautuneet rannankäytöstä. Sittemmin tämä yksittäinen kyläläinen on hankkinut itselleen oman uuden kiinteistön, eikä hänellä ole enää tarvetta käyttää Lisä-Lohelaa. Näin ollen riitaisuuksia aiheuttanut ongelma on poissa. Kyläseuran edustajat pyrkivät keskustelemaan Lohelan omistajien kanssa.

Perusteluja:

Ranta-paikka on ollut ns. Heikkilänrannassa vuosikymmeniä ja se perustuu sopimukseen. Tätä sopimusta Laukaan kunta on noudattanut. Jos tila myydään, on sopimus siirrettävä rasitteeksi seuraavalle omistajalle tai, kuten edellisen tilakaupan yhteydessä, on kunnan järjestettävä sopimuksen perusteella samanlainen oikeus toisaalla. Heikkilänranta on kyläläisten aktiivisessa käytössä lähes ympäri vuoden:

- Venepaikka rantaa omistamattomille,
- Yhteinen uimarantana ja rantakalastuspaikkana,
- Melojien ja muiden vesilläliikkujien rantautumis- ja pysähdys-/levähdyspaikka
↔ Simunan vetotaipale vesireittiyhteys.

Rannan todellinen käyttö huomioon ottaen on perusteltua syytä epäillä, että viranhaltijapäätökseen kirjattu väite siitä, ettei rantaa juurikaan käytetä, perustuneesta ostajalta saatuun (virheelliseen) tietoon.

Perustelujen mukaan kunta ei pysty, eikä ole tarpeenkaan, järjestää vastaavia mahdollisuuksia muillakaan kyläkunnilla. Tämä väite on virheellinen, koska kunta ei maksa kiinteistöveroä, ja Lankamaan Kyläseura ry on talkoilla pitänyt alueen ja rannan kunnossa jo vuosikymmenten ajan. Viranhaltijapäätöksen perustelut olisivat ymmärrettävät, jos Laukaan kunta olisi nyt hankkimassa omistukseensa rantatilaä yhden kylän hyväksi ja käyttöön tai jos tilan ylläpidosta aiheutuisi kunnalle edes jotain kustannuksia.

Kauppahinta 10 000 euroa ei ole Laukaan kunnan näkökulmasta korkea, eli taloudellista merkitystä tällä kaupalla ei kunnalle ole. Tosiasiaä kysymys on Lohela -tilan omistajan omista intresseistä ja yksittäisen kiinteistönomistajan taloudellisista intresseistä. Lohela -tilan omistaja haluaa ostaa edullisesti naapurin rantapalstan omistukseensa rauhoittaakseen koko ranta-alueen paitsi vapaa-ajanäsunnon omaa käyttöä, niin myös sen vuokraustoimintaa eli liike-toimintaa varten. Tosiasia on, ettei se, että kaksi yksityishenkilöä on riitautunut keskenään, voi koitua koko kyläseuran vahingoksi.

Täydennys:

Kunnan ja Ostajan välistä vuonna 2014 toteuttamaa kauppaä koskevassa kunnanhallituksen pöytäkirjassa todetaan, että: *"Myytävän tontin eteläpuolella sijaitsevalla kiinteistöllä kuntalaisten uimapaikka tulee säilymään"*. Tästä on nyt nimenomaisesti kysymys: kunta on sitoutunut säilyttämään alueella kuntalaisten uimapaikan ja tällä perusteella kunta

- ei voi joko myydä kiinteistöä Lisä-Lohela; tai

- jos se myydään, on tämä sopimus siirrettävä uudelle omistajalle eli Lisä-Lohela-tilan uuden omistajan on otettava kuntalaisten uimapaikka rasitteeksi tilalle; tai
- kunnan on siirrettävä tämä sopimukseen perustuva oikeus toisaalle siten, että kunta järjestää kuntalaisten uima-paikan Lankamaan alueelta Kynsivedelle.

Lisäksi on vedottu siihen, että myynti ei ole lähtenyt kunnan omista intresseistä eikä tarjottu muille mahdollisuutta ostamiseen.

Oikaisuvaatimusasiakirjat kokonaisuudessaan liitteenä.

Ostajan vastine oikaisuvaatimukseen

Pyydämme kunnanhallitusta ottamaan huomioon nämä seikat päätöksenteossa:

- Ostimme tilan vuonna 2014. Alkuvuosina yksi perhe käytti uimarantaa uimiseen. Nyt viime vuosina sekään perhe ei ole käynyt uimassa siinä. Tämä kesänä olemme olleet muutamaan viikonloppua lukuunottamatta mökillä ja yhden kerran olemme nähneet, kun joku uitti koiraa rannassa. Rannassa on vettä 50cm, josta alkaa kaislikko, joten uiminen tässä on aika mahdotonta. Emme ole myöskään nähneet yhtään kanoottia rannalla 10 vuoden aikana. Kesällä kanootilla tuon kaislikon läpi tuleminen voi olla aika haasteellista.
- Emme tiedä mistä käsitys riidoista on kyläseuralle muodostunut. Yhden kerran olemme erään kyläläisen kanssa keskustelleet voiko meidän rantaviivalla uida.
- Kyläseura oikaisuvaatimuksessa on maininta, että kyläseuran edustaja pyrkii käymään keskusteluja Lohela-tilan omistajien kanssa. Meihin ei ole ollut kukaan yhteydessä, joten Ostaja soitti kyläseuran edustajalle, joka kertoi puhelimesta, että oikaisuvaatimus on heiltä lähinnä periaattellinen ja he tekivät oikaisuvaatimuksen, koska siihen oli mahdollisuus.
- Mielestämme, jos tilan käytöstä on sovittu jotain joskus ja siitä ei ole tehty määräaikaista sopimusta, kaikki sopimukset raukeaa, jos tila myydään. Rasitteet mielestämme näkyy kiinteistörekisteriotteella.
- On totta, että kunta ei maksa omista kiinteistöistä kiinteistöveroja, mutta jos kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, kunta saa siitä kiinteistöveroja.
- Aiemmin kyläseura on siistinyt paikkoja, mutta viime vuosina sille ei ole tehty mitään. Tilalla on runsaasti lahonneiden puita, jotka alkavat olla vaaraksi käyttäjille. Kuka näistä on vastuussa jos vahinkoja sattuu?
- Lisä-lohelan naapurissa on yhteinen venevalkama 410-404-878-2, johon on käyttöoikeus 30 tilalla, mukaan lukien Lohela-kiinteistö. Tilalla on tällä hetkellä kaksi venettä. Mielestämme tätä tilaa voi käyttää vesille menoa, veneen säilytyspaikkana tai vaikka uimiseen. Luovutamme Lohelan käyttöoikeuden Lankamaan kyläseuran käyttöön, jos kyläseuralle on siihen tarvetta.

Toivomme että kunnanhallituksen päätös perustuu tosiasiallisiin seikkoihin, eikä olettamuksiin, jotta luottamus kunnanhallitukseen säilyisi.

Laukaan kunnan vastine oikaisuvaatimukseen

Kunnalla on lähtökohtaisesti harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle. Ostajana ei ole, kunnan tietojen mukaan, taloudellista toimintaa harjoittava markkinoilla toimiva taho, joten myöskään EU:n valtioneuvoston määräyksiä ja –säännöksiä ei sovelleta.

Lähtökohtaisesti Laukaan kunta kuitenkin myy omaisuuttaan käypään hintaan. Lisä-Lohelasta tehdyn tarjouksen suuruutta on arvioitu alkuperäisessä päätöksessä, eikä sitä pidetä alihintaisena.

Kunta on vuonna 1980 ostanut Lohelan ja Lisä-Lohelan itselleen, ja siihen aikaan ollut tavoitteena hankkia alueita kyläkuntien uimaranta/venealkama-alueiden ostoa varten. Valtuuston pöytäkirjasta tai kauppakirjasta ei ilmene, että kyseessä olisi ollut silloisen myyjän toive kyläläisten pysyvään käyttöön. Vuonna 2014, kun Lohela myytiin Ostajalle, asiaa koskevassa kunnanhallituksen päätöksessä on edellä mainittu lause uimapaikan säilyttämisestä. Kauppakirjassa on kirjaus, että ”kunta osoittaa uuden tielinjauksen yleiselle kunnan uimarannalle”. Kyseessä ei ole kyläläisten tai kyläseuran välinen sopimus, vaikka kunta onkin sallinut yleisen käytön pitkään. Kunnalla tulee säilyä oikeus muuttaa omia linjauksiaan tai päätöksiään, ja nykyään kunnan tavoitteena ei ole hankkia alueita kyläkuntien virkistyskäyttöön tai muutoinkaan järjestää niitä. Näin ollen olisi kohtuutonta pitää vuosikymmenten takaista linjausta/oikeutta kuntaa pysyvästi sitovana sopimuksena.

Rannan yleisestä käyttöasteesta kunnalla ei ole tarkkaa käsitystä, eikä sitä ole tässä kohtaa mahdollista luotettavasti selvittääkään. Kyläseuran mukaan käyttö on aktiivista, ja toisaalta Ostajan mukaan hyvin vähäistä. Kyläseura on toimittanut kuntaan kyläseuran toimintakertomuksia ja pöytäkirjoja vuosilta 1996–2016. Niistä voi todeta alueen mainittavan satunnaisesti, mutta vuoden 2016 jälkeen ei ole merkintöjä.

Ostajan ja yksittäisen kyläläisen mahdolliset riitaisuudet eivät ole oleellisia asian käsittelyn kannalta.

Vaatimuksesta perustaa rasite oikeuden säilymiseksi. Todetaan, että rasite voidaan perustaa ainoastaan toisen kiinteistön hyväksi. Henkilöllä tai yhteisöllä ei voi olla rasiteoikeutta kiinteistörekisterissä. Todetaan myös, että kunta ei omista muita kiinteistöjä Lankamaan alueella, joten sillä ei ole mahdollisuutta järjestää kuntalaisten uimapaikkaa muualta Lankamaan alueella, eikä siihen ole velvollisuuttakaan.

Kunnalla on vastaava oikeus myydä omistamaansa omaisuutta, kuten muillakin kiinteistönomistajilla. Kunta ei voi myöskään asettaa sellaisia ehtoja, jotka rajoittavat ostajan oikeutta määrätä kiinteistöstä tai muutoin rajoittaa henkilökohtaista vapautta.

Yhteenveto:

- Lisä-Lohela on kunnalle tarpeeton,
- sen pitäminen kunnan omistuksessa ei ole yleisellä tarpeella perusteltua,
- kauppahintaa pidetään markkinahintaisena.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258

Liitteet

1 Kaavoitusjohtaja 31.10.2024 § 31: Tilan 410-404-12-69 Lisä-Lohela myyminen, Lankamaa

- 2 Kiinteistörekisterin karttaote, 410-404-12-69 Lisä-Lohela
- 3 Oikaisuvaatimus: Kaavoitusjohtaja 31/2024, Lankamaan kyläseura ry
- 4 Ostajan vastine oikaisuvaatimukseen, Lisä-Lohela
- 5 Äänestystiedot § 267, kh 16.12.2024