



## RANUAN KUNTA

Selvitystyö Ranuan kunnan omistamien tonttien ja maa-alueiden varauksiin liittyvästä menettelystä

24.05.2023

**BDO**





# SISÄLLYSLUETTELO

1. TOIMEKSIANNON KUVAUS JA TAVOITTEET
2. SELVITYKSEN YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET
3. TARKASTUKSEN YKSITYISKOHTAISET HAVAINNOT
  1. Sisäinen ohjeistus ja myyntiehdot
  2. Esteellisyydet kaavoituksessa ja päätöksenteossa
  3. Tiedotus varauksen kohteena olleista tonteista
  4. Myyntiehtojen noudattaminen
  5. Hyvän hallinnon perusteiden noudattaminen
4. YHTEYSTIEDOT

# 1. TOIMEKSIANNON KUVAUS JA TAVOITTEET

## 1. SELVITYKSEN KOHDE

Selvitys perustuu Ranuan kunnan tarjouspyyntöön 13.12.2022, jonka kohteena oli Ranuan kunnan omistamien tonttien ja maa-alueiden varauksiin liittyvä menettely. Selvitys koskee Pappilanniemen ja vanhan sairaalan alueiden tonttivarauksia.

Ranuan kunnan omistamien maa-alueiden ja tonttien myyntiehtoja on päivitetty joulukuussa 2021 valtuuston päätöksellä (§ 65). Kyseisten ehtojen mukaan Ranuan kunnan omistamat maa-alueet ja tontit myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä.

Valtuustossa on hyväksytty asemakaavan muutokset Pappilanniemen ja vanhan sairaalan alueella 14.11.2022. Kyseisiltä alueilta tontteja on varattu jo ennen kuin kaavamuutoksia on valtuustossa hyväksytty ja tontteja ei ole erikseen julkisesti ilmoitettu varattaviksi.

## 2. TAVOITTEET JA RAJAUKSET

Selvityksen tavoitteena oli selvittää:

- ▶ kuinka varauksen kohteena olleiden tonttien varauksista on tiedotettu,
- ▶ kuka on tehnyt päätöksiä ja mitä päätöksiä varauksiin liittyen,
- ▶ kuinka myyntiehtoja on noudatettu kunnan taholta,
- ▶ onko kaavoituksen valmisteluun ja päätösten tekoon osallistunut henkilöitä, jotka ovat olleet esteellisiä
- ▶ onko toimittu hyvän hallinnon perusteiden edellyttämällä tavalla.

## 4. ARVIOINTIPERUSTEET JA AINEISTO

Arviointiperusteena selvityksessä on Ranuan kunnan tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot (KV 20.12.2021 § 65), hallintosääntö (1.8.2021), kuntalaki (10.4.2015/410) hallintolaki (6.6.2003/434) ja laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (21.5.1999/621), maankäyttö- ja rakennuslaki (132/2999)

Lisäksi selvityksen aineistona käytettiin Ranuan kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen pöytäkirjoja ajalta 2021-2023, tonttien varaustietoja, kunnan verkkosivustoa ja Facebook-sivustoa sekä haastatteluja.

## 5. TOTEUTUS

Selvitys toteutettiin maaliskoukuussa 2023.

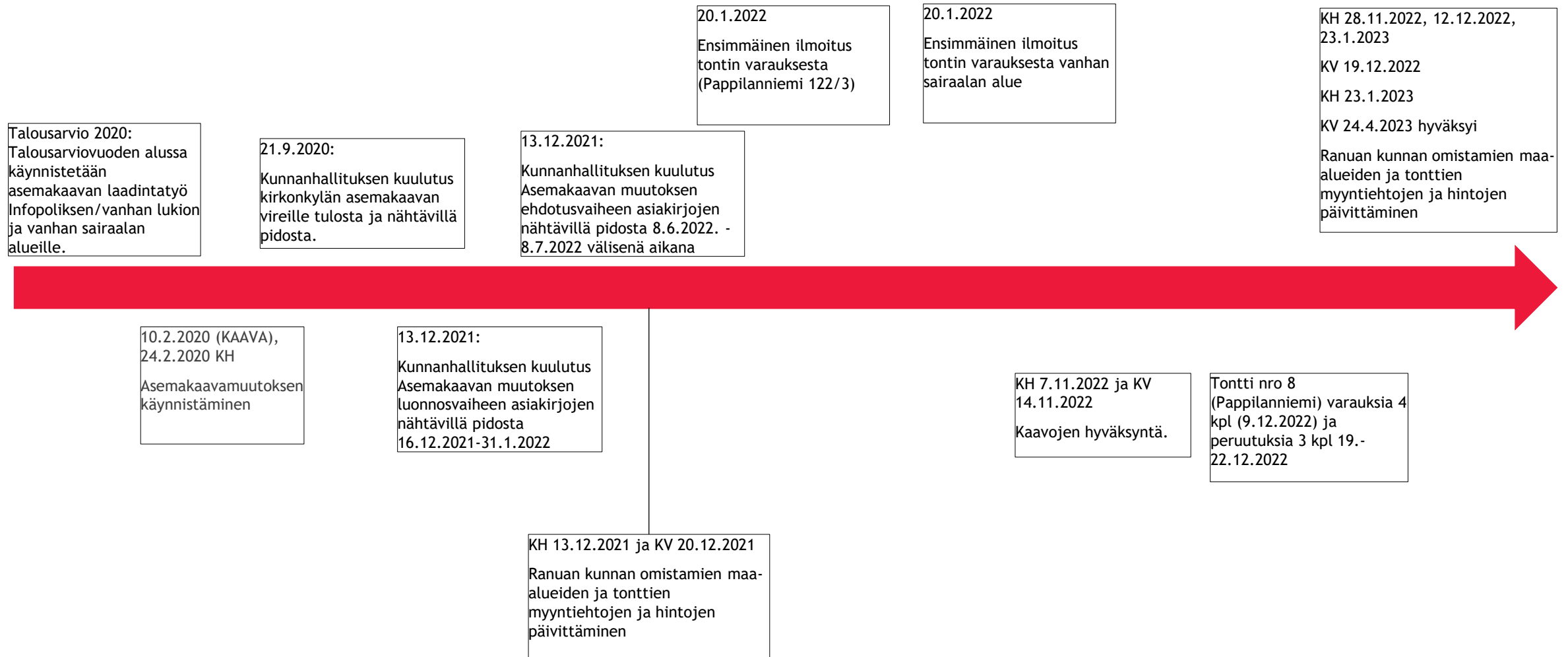
## 2.1 SELVITYKSEN YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Osa-alue	Johtopäätös
Sisäinen ohjeistus ja myyntiehdot	<ul style="list-style-type: none"><li>Tonttien varauksissa on noudatettu kunnanvaltuuston 20.12.2021 hyväksymiä tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintoja sekä luovutusehtoja. Uusien kunnanvaltuustossa 24.4.2023 hyväksymien ehtojen päätösprosessia ja siihen mahdollisesti liittyviä esteellisyyksiä on arvioitu osana selvitystä.</li><li>Tonttien varausprosessissa on toimittu voimassa olleen ohjeistuksen mukaisesti. Ohjeistus on ollut puutteellinen mm. tonttien varauksista tiedottamisen ja tonttien varauksen alkamisen osalta.</li></ul>
Esteellisyydet kaavoituksessa ja päätöksenteossa	<ul style="list-style-type: none"><li>Tontin varanneet henkilöt ovat jäävänneet itsensä kaavoitukseen liittyvässä päätöksenteossa tontin varauksen jälkeen lukuun ottamatta vanhan sairaalan alueen asemakaavan muutoksen hyväksymistä valtuustossa 14.11.2022 toisen varaajana olleen valtuutetun osalta.</li><li>Tonttien varaukset on kuitannut vastaanotetuksi tekninen johtaja. Tonttien vuokraukseen tai myyntiin liittyviä päätöksiä on tehty ainoastaan yksi, jonka kunnan puolesta on allekirjoittanut tekninen johtaja. Sopimusta ei ole allekirjoitettu vuokraajan puolelta.</li><li>Tonttien maa-alueiden vuokra- ja myyntihintojen sekä luovutusehtojen päätösprosessiin ei ole osallistunut esteellisiä henkilöitä.</li></ul>
Tiedotus varauksen kohteena olleista tonteista	<ul style="list-style-type: none"><li>Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnoissa sekä luovutusehdoissa (20.12.2021) tai muussa kunnan sisäisessä ohjeistuksessa ei ole määriteltä, kuinka tonttien varaamisesta tulee tiedottaa.</li><li>Lainsäädännön lähtökohtana on, että tiedottamisen laajuus ja tavat ovat kunnan harkinnassa, mutta kunnalta edellytetään aktiivista otetta ja tehokasta viestintää. Hallintosäännössä on määriteltä, että kunnan asukkaiden ja palvelujen käyttäjien riittävästä tiedonsaannista valmisteltavina olevien yleisesti merkittävien asioiden osalta tulee huolehtia.</li><li>Päätöksentekoon liittyvät esityslistat ja pöytäkirjat on ollut saatavilla yleisessä tietoverkossa.</li><li>Tonttien varausmahdollisuuden alkamisesta ei ole yleisesti erikseen tiedotettu. Kunta on pyrkinyt informoimaan asiaan liittyvästä päätöksenteosta Facebook-sivustolla, kuten myös vapautuneista tonteista. Facebook-ilmoitusten osalta on huomioitavaa, että ilmoitukset tavoittavat ainoastaan Facebookin käyttäjät.</li><li>Hallintosäännön mukainen viestintäperiaate tai kuntalain tarkoittama aktiivinen ote ja tehokas viestintä ei ole toteutunut tonttien varauksista tiedottamisessa. Tonttien varausmahdollisuudesta olisi ollut hyvä tiedottaa avoimemmin kuntalaisia, erityisesti, kun kyseessä oli yleistä kiinnostusta herättävät tontit. Avoimuus voisi lisätä kuntalaisten luottamusta hallintoon.</li></ul>

## 2.1 SELVITYKSEN YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Osa-alue	Johtopäätös
Myyntiehtojen noudattaminen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Varaustietojen perusteella Pappilanniemen ja vanhan sairaalan alueen tontit on varattu varausjärjestyksessä.</li><li>• Ilmoitusta halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen ei kaikilta osin ole tehty kuukauden kuluessa varauksesta. Toista päällekkäistä varausta ei kuitenkaan ole tullut, ennen kuin alkuperäinen varaaja on ilmoittanut halukkuudestaan tontin vuokraukseen.</li><li>• Yksikään tontin varauksista ei ole vielä johtanut vuokrasopimukseen.</li></ul>
Hyvän hallinnon perusteiden noudattaminen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hyvän hallinnon periaatteet eivät ole toteutuneet parhaalla mahdollisella tavalla kuntalaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun osalta. Tiedottamisen puutteista johtuen kuntalaiset eivät ole olleet yhdenvertaisessa asemassa varaamaan tontteja.</li><li>• Viranomaisen toiminnan julkisuutta olisi voitu edistää laajemmalla viestinnällä kunnan verkkosivustolla ja ilmoittamalla erikseen tontit varattavaksi julkisesti. Selvityksessä ei kuitenkaan noussut esiin seikkoja, joiden mukaan olisi toimittu vastoin lainsäädäntöä tai kunnan omia ohjeita.</li><li>• Ohjeistuksessa aikaisemmin olleet puutteet mm. tiedotukseen ja tontin varaukseen liittyen on korjattu kunnanvaltuuston 24.4.2023 hyväksymässä uudessa tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnoissa sekä luovutusehdoissa.</li></ul>

## 2.2 ASIOIDEN KRONOLOGINEN ETENEMINEN



### 3. YKSITYISKOHTAISET HAVAINNOT

## 3.1 SISÄINEN OHJEISTUS JA MYYNTIEHDOT

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunnanvaltuusto on 20.12.2021 (§ 65) on kumonnut kaikki vanhat päätökset tonttien ja maa-alueiden vuokraus- ja myyntiehdoista ja hyväksynyt tonttien ja maa-alueiden uudet myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot. Lisäksi valtuusto on päättänyt antaa tekniselle johtajalle/rakennustarkastajalle sekä kunnanjohtajalle toimivallan tonttien myynnistä ja vuokrauksesta valtuuston ehtojen mukaisesti.</li><li>• Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintoja sekä luovutusehtojen päivitystä on seuraavan kerran käsitelty kunnanhallituksessa 28.11.2022 (§216), jossa asia on palautettu valmisteluun ja käsitelty uudelleen kunnanhallituksessa 12.12.2022 (§232), jolloin kunnanhallitus on päättänyt esittää valtuustolle tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintojen sekä luovutusehtojen hyväksymistä ja niiden voimaantuloa 1.2.2023 alkaen. Valtuusto 19.12.2022 (§ 53) palautti ehdot uudelleen valmisteluun ja päätti selvittää jo tehtyjen varausten juridista sitovuutta ja menettelyn oikeellisuutta.</li><li>• Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintoja sekä luovutusehtoja on edelleen käsitelty kunnanhallituksessa 23.1.2023 (§ 3) ja hallitus on päättänyt esittää ehdot valtuustolle hyväksyttäväksi. Valtuusto hyväksyi yksimielisesti uudet ohjeet 24.4.2023. Uusissa ohjeissa tarkennettiin mm. tonteista ilmoittamista ja varauksien tekoa.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Selvityksessä menettelytapojen oikeellisuutta on arvioitu varaustentekohetkillä voimassaolleiden kunnanvaltuuston 20.12.2021 hyväksymien tonttien ja maa-alueiden vuokraus- ja myyntiehtojen perusteella.</li></ul>



## 3.2 ESTEELLISYYDET PÄÄTÖKSENTEOSSA JA KAAVOITUKSESSA (1/2)

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Kaavoitus	<ul style="list-style-type: none"><li>Asemakaavan muutokset Ranuan kirkonkylän alueella käynnistyi kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä 10.2.2020. Asiaa käsiteltiin vuosien 2020-2022 aikana kaava- ja maapoliittisessa työryhmässä, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa sivulla 5 esitetyn mukaisesti.</li><li>Valtuusto hyväksyi Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutokset Pappilanniemen ja vanhan sairaalan alueella 14.11.2022 (§ 43 ja § 44) kaava- ja maapoliittisen ryhmän 18.10.2022 ehdotuksen ja kunnanhallituksen 7.11.2022 lisäyksen mukaisesti.</li><li>Varauksen tehneet luottamushenkilöt ovat poistuneet kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (osallisuusjäävi) lukuun ottamatta yhtä luottamushenkilöä, joka ei kunnanvaltuuston pöytäkirjan 14.11.2022 perusteella ole poistunut kokouksesta käsiteltäessä Ranuan kirkonkylän asemakaavan muutoksen hyväksymistä vanhan sairaalan alueella, jonne kyseinen henkilö oli 9.9.2022 tehdyn varauksen, ja jonka osalta henkilö on jäävänyt itsensä edellisessä kunnanhallituksen 7.11.2022 käsittelyn yhteydessä.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tontin varanneet henkilöt ovat jääväneet itsensä kaavoitukseen liittyvässä päätöksenteossa tontin varauksen jälkeen lukuun ottamatta vanhan sairaalan alueen asemakaavan muutoksen hyväksymistä valtuustossa 14.11.2022 toisen varaajana olleen valtuutetun osalta.</li></ul>
Tonttien vuokraus ja myynti	<ul style="list-style-type: none"><li>Valtuusto 21.12.2021 on päättänyt antaa tekniselle johtajalle/rakennustarkastajalle sekä kunnanjohtajalle toimivallan tonttien myynnistä ja vuokrauksesta valtuuston ehtojen mukaisesti.</li><li>Kaikki tonttien varausilmoitukset on kuitannut vastaanotetuksi tekninen johtaja. Yksikään varauksista ei ollut johtanut vuokraukseen tai myyntiin 04/2023 mennessä.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tonttien varaukseen, vuokraukseen tai myyntiin kunnan puolesta ei ole osallistunut esteellisiä henkilöitä.</li></ul>

## 3.2 ESTEELLISYYDET KAAVOITUKSESSA JA PÄÄTÖKSENTEOSSA (2/2)

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Tonttien ja maa-alueiden myyntihinnat sekä luovutusehdot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintojen sekä luovutusehtojen (kv 20.12.2021) käsittelyprosessissa kukaan päätöksentekoon osallistuneista henkilöistä ei ole jäävännyt itseään. Tontin varanneista henkilöistä päätöksentekoon ovat osallistuneet kaksi kunnanhallituksen jäsentä. Toinen tonttivarauksista on tehty 20.1.2022. Toinen kunnanhallituksen jäsen on tehnyt kaksi varausta, joista toinen 9.9.2022 ja toinen 9.12.2022, joka myöhemmin 22.12.2022 on peruttu. Varaukset on tehty vuoden 2022 puolella ohjeiden jo ollessa voimassa.</li> <li>Valtuuston 24.4.2023 § 7 hyväksymien tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintojen sekä luovutusehtojen käsittelyprosessissa läsnä olleet tontin varauksen tehneet kunnanhallituksen jäsenet ja valtuutetut ovat poistuneet esteellisenä kokouksista asian käsittelyn ajaksi (osallisuusjäävi).</li> <li>Lisäksi kokouksissa on ollut läsnä pöytäkirjanpitäjänä henkilö, joka on tehnyt tonttivarauksen 9.12.2022 ja perunut sen 19.12.2022 ennen kunnanvaltuuston kokouksen alkua.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tonttien maa-alueiden vuokra- ja myyntihintojen sekä luovutusehtojen päätösprosessiin ei ole osallistunut esteellisiä henkilöitä.</li> </ul>
Kunnanjohtajan esteellisyys päätöksenteossa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kunnanhallituksen esittelijänä toimii hallintosäännön mukaisesti kunnanjohtaja. Kunnanjohtajan esteellisyyttä päätöksenteossa on arvioitu, koska tiedossa on ollut kunnanjohtajan lähipiiriin kuuluvan henkilön työskentelevän eräissä varauksen tehneessä yrityksessä. Yritys on tehnyt varauksen 8.4.2022 ja perunut sen myöhemmin 11.11.2022.</li> <li>Pelkästään se, että kunnanjohtaja osallistuu jollain muotoa asian valmisteluun ja mahdollisesti lähipiiriin kuuluva henkilö varaa tontin, ei luo varsinaista esteellisyyttä. Esteellisyys tulisi arvioitavaksi tilanteessa, jossa kunnanjohtaja osallistuisi varsinaiseen oikeuksia/velvollisuuksia luovaan päätöksentekoon, jossa toinen osapuoli on hallintolain mukainen läheinen henkilö.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kunnanjohtaja ei ole tehnyt asiassa sellaisia päätöksiä, joista olisi aiheutunut mahdollista esteellisyyttä.</li> </ul>

## 3.3 TIEDOTUS VARAUKSEN KOHTEENA OLLEISTA TONTEISTA (1/3)

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Sisäinen ohjeistus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voimassa olevissa tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnoissa sekä luovutusehdoissa (20.12.2021) ei ole määritelty, milloin uusien kaava-alueiden tai kaavamuutosten kohteena olevien tonttien varausaika alkaa tai miten tonttien varauksen alkamisesta tiedotetaan. Ranuan kunnalla ei ole ollut vakiintuneita käytäntöjä tiedottamiseen kaavoituksessa olevien tonttien osalta.</li><li>• Kaavoitettujen tonttien osalta myynti-ilmoituksia löytyy kunnan verkkosivuilta. Pappilanniemeen tai vanhan sairaalan alueelle kaavoitettujen tonttien osalta (kaava hyväksytty kv 14.12.2022) myynti-ilmoituksia ole julkaistu kunnan nettisivuilla.</li><li>• KV 24.4.2023 hyväksymissä tonttien ja maa-alueiden vuokra- ja myyntiehdoissa on tarkennettu tonttien varaukseen ja tiedottamiseen liittyviä asioita.</li><li>• Hallintosäännön 5 §:ssä on määritelty kunnan viestinnästä. Kunnanhallitus, lautakunnat, kunnanjohtaja sekä osastopäälliköt, johtava lääkäri ja tulosyksikön esimiehet huolehtivat siitä, että kunnan asukkaat ja palvelujen käyttäjät saavat riittävästi tietoja valmisteltavina olevista yleisesti merkittävistä asioista ja voivat osallistua ja vaikuttaa näiden asioiden valmisteluun.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnoissa sekä luovutusehdoissa (20.12.2021) tai muussa kunnan sisäisessä ohjeistuksessa ei ole määritelty, kuinka tonttien varaamisessa tulee menetellä.</li><li>• Vaikka kunnan myymien tonttien kysyntä Ranualla ei ole aiemmin ollut kovin suurta, on omarantaiset tontit keskeisellä sijainnilla yleisesti kiinnostusta herättäviä.</li></ul>

## 3.3 TIEDOTUS VARAUKSEN KOHTEENA OLLEISTA TONTEISTA (2/3)

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Lainsäädäntö ja kunnan tiedotusvelvollisuus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kuntalain 29 §:n mukaan kunnan on huolehdittava, että asioiden valmistelusta annetaan riittävästi tietoja yleisessä tietoverkossa. Viestinnässä on käytettävä selkeää ja ymmärrettävää kieltä ja otettava huomioon kunnan eri asukasryhmien tarpeet.</li><li>• Viranomaisen velvollisuudesta tiedottaa toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 20 §:n 2 momentissa. Sen perusteella viranomaisen on tiedotettava toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa. Viranomaisten on huolehdittava siitä, että yleisön tiedonsaannin kannalta keskeiset asiakirjat tai niitä koskevat luettelot ovat tarpeen mukaan saatavissa kirjastoissa tai yleisissä tietoverkoissa taikka muilla yleisön helposti käytettävissä olevin keinoin.</li><li>• Tiedot kaavoituksen etenemisestä ja tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintoihin sekä luovutusehtoihin liittyvästä päätöksenteosta on ollut saatavilla kunnan yleisestä tietoverkosta sekä kunnantalolta esityslistojen ja pöytäkirjojen julkaisuperiaatteiden mukaisesti. Kaavoitukseen liittyvät asiakirjat on ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja kunnantalolla.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tiedottamisen laajuus ja tavat ovat kunnan harkinnassa, mutta kunnalta edellytetään aktiivista otetta ja tehokasta viestintää.</li><li>• Päätöksentekoon liittyvät esityslistat ja pöytäkirjat on ollut saatavissa yleisessä tietoverkossa,.</li><li>• Oikeuskäytännössä tiedottamisvelvollisuuden laiminlyönnin ei ole katsottu olevan sellainen menettelyvirhe, johon vetoamalla päätös olisi valituksen perusteella kumottu.</li></ul>

## 3.3 TIEDOTUS VARAUKSEN KOHTEENA OLLEISTA TONTEISTA (3/3)

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Tiedotus varauksen kohteena olleista tonteista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ranuan kunta on 14.12.2021 julkaissut kunnan Facebook sivustolla ilmoituksen suunnitteilla olevista kuudesta omarantaisesta omakotitontista Ranuan kirkonkylällä ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta. Asemakaavan muutosalueeseen kerrotaan kuuluvan Pappilanniemi, vanha sairaala ja Kolomaan teollisuusalue. Kaavaluonnoksen asiakirjat kerrotaan tulevan julkisesti nähtäville Ranuan kunnanvirastolle ja kunnan verkkosivuille 31.1.2022 asti. Lisäksi julkaisussa kerrotaan kunnan tonttien myyntiin ja vuoraamiseen tulevista muutoksista.</li> <li>Myös tämän jälkeen kunta on säännönmukaisesti julkaissut ilmoituksia asemakaavan muutoksen käsittelytilanteesta Facebookissa (mm. 3.11.2022, 11.11.2022, 14.11.2022).</li> <li>Ranuan kunta on 11.11.2022 ilmoittanut Facebookissa Pappilannimen kaava-alueelta uudelleen varattavaksi vapautuneista tonteista. Ilmoituksessa on kerrottu tonttivarauksia otettavan vastaan osoitteessa <a href="mailto:tonttivaraukset@ranua.fi">tonttivaraukset@ranua.fi</a>.</li> <li>Ranuan kunta on 8.12.2022 julkaissut Facebookissa ilmoituksen Pappilanniemen alueelta vapautuneesta tontista numero 8. Ilmoituksessa on todettu vielä voimassaolevien ehtojen mukaan tonttien myymisestä varausjärjestyksellä sekä annettu sähköpostiosoite (<a href="mailto:tonttivaraukset@ranua.fi">tonttivaraukset@ranua.fi</a>), jonka kautta varauksen voi tehdä.</li> <li>Kunnan verkkosivuilta ei löydy ainakaan enää selvityksen tekohetkellä tiedotteissa mainintaa vapaista tonteista (tiedotteet 5.5.2021 alkaen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tonttien varausmahdollisuudesta ei ole yleisesti erikseen tiedotettu.</li> <li>Kunta on pyrkinyt informoimaan asiaan liittyvästä päätöksenteosta Facebook-sivustolla, kuten myös vapautuneista tonteista.</li> <li>Facebook-ilmoitusten osalta on huomioitavaa, että ilmoitukset tavoittavat ainoastaan Facebookin käyttäjät.</li> <li>Hallintosäännön mukainen viestintäperiaate tai kuntalain tarkoittama aktiivinen ote ja tehokas viestintä ei ole toteutunut tonttien varauksista tiedottamisessa. Tonttien varausmahdollisuudesta olisi ollut hyvä tiedottaa avoimemmin kuntalaisia, erityisesti, kun kyseessä oli yleistä kiinnostusta herättävät tontit. Avoimuus voisi lisätä kuntalaisten luottamusta hallintoon.</li> </ul>



## 3.4 MYYNTIEHTOJEN NOUDATTAMINEN

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Tonttien varaaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voimassa olevissa tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnoissa sekä luovutusehtojen (20.12.2021) mukaan kunnan omistamat maa-alueet sekä tontit myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä.</li> <li>Tonttivaraukset on tehty sähköisesti lukuun ottamatta toista vanhan sairaalan alueen tonttivarauksista. Varaus on tehty 20.1.2022 paperisella tontin varauslomakkeella, jonka tontinvarausehdot eivät vastaa 20.12.2021 päätettyjä uusia ehtoja. Kyseinen varaaja on ollut päättämässä uusista varausehdoista, joten hänen voidaan nähdä olevan niistä tietoinen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Varaustietojen perusteella Pappilanniemen ja vanhan sairaalan alueen tontit on varattu varausjärjestyksessä.</li> <li>Myyntiehtoja on tältä osin noudatettu.</li> </ul>
Ilmoitus tontin ostosta tai vuokrauksesta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehtojen mukaisesti varaus on voimassa enintään yhden kuukauden ajan, jonka aikana varaajan on ilmoitettava tontin ostosta tai vuokrauksesta. Varaus raukeaa, mikäli varaaja ei ilmoita kuukauden kuluessa halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen.</li> <li>Kaikilta osin ilmoitus halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen ei ollut tapahtunut kuukauden kuluessa. Kuitenkin varauksista on myöhemmin luovuttu tai uutta varausta ei ole tullut ennen ilmoitusta halukkuudesta vuokrata tontti.</li> <li>Pappilanniemen alueelle oli 02/2023 mennessä tehty 10 varausta, joista 7 oli peruttu ja 2 osalta ilmoitettu halukkuus tontin vuokrauksesta. Kumpikaan ei ole edennet vuokrasopimukseen.</li> <li>Vanhan sairaalan alueen tontteihin on tehty 2 varausta. Molempien osalta on ilmoitettu halusta jatkaa varausta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmoitusta halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen ei kaikilta osin ole tehty kuukauden kuluessa varauksesta. Toista päällekkäistä varausta ei kuitenkaan ole tullut, ennen kuin alkuperäinen varaaja on ilmoittanut halukkuudestaan tontin vuokraukseen.</li> <li>Myyntiehtoja on tältä osin noudatettu.</li> </ul>
Vuokrasopimus tai tontin myynti.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ehtojen mukaan tonteista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10 % kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 5 vuoden ajalta. Mikäli rakentamista ei ole aloitettu 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, niin vuokrasopimus raukeaa.</li> <li>Ehdoissa ei määritellä, koska vuokrasopimus tulee tehdä. Yksikään tontin varauksista ei 04/2023 mennessä ole johtanut vuokrasopimukseen. Toisen vanhan sairaalan alueen tontin varaajan osalta on kunnan puolelta laadittu vuokrasopimus, jota ei kuitenkaan ole vuokraajan puolelta allekirjoitettu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yksikään tontin varauksista ei ole vielä johtanut vuokrasopimukseen.</li> <li>Myyntiehtojen noudattamista ei tältä osin voitu arvioida.</li> </ul>

## 3.5 HYVÄN HALLINNON PERUSTEIDEN NOUDATTAMINEN

### Hallintolain 2 luvun noudattaminen soveltuvien osin

NÄKÖKULMA	HAVAINNOT	JOHTOPÄÄTÖKSET
Hallinnon oikeusperiaatteet	<ul style="list-style-type: none"><li>Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hyvän hallinnon periaatteet eivät ole toteutuneet parhaalla mahdollisella tavalla kuntalaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun osalta. Tiedottamisen puutteista johtuen kuntalaiset ole olleet yhdenvertaisessa asemassa varaamaan tontteja.</li></ul>
Palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuus	<ul style="list-style-type: none"><li>Asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomainen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti.</li><li>Viranomaisen velvollisuudesta tiedottaa toiminnastaan ja palveluistaan sekä yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista toimialaansa liittyvissä asioissa säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 20 §:n 2 momentissa. Asiaa on arvioitu raportilla tiedottamisen yhteydessä.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Viranomaisen toiminnan julkisuutta olisi voitu edistää laajemmalla viestinnällä kunnan verkkosivustolla ja ilmoittamalla erikseen tontit varattavaksi julkisesti. Selvityksessä ei kuitenkaan noussut esiin seikkoja, joiden mukaan olisi toimittu vastoin lainsäädäntöä tai kunnan omia ohjeita.</li><li>Selvityksessä ei noussut esiin palveluperiaatteiden ja palvelun asianmukaisuuden vastaisia toimia.</li></ul>
Neuvonta	<ul style="list-style-type: none"><li>Viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkailleen tarpeen mukaan hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa sekä vastattava asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Neuvonta on maksutonta.</li><li>Jos asia ei kuulu viranomaisen toimivaltaan, sen on pyrittävä opastamaan asiakas toimivaltaiseen viranomaiseen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Selvityksessä ei noussut esiin, että hyvän hallinnon perusteita ei olisi noudatettu neuvonnan osalta.</li></ul>

# RAPORTTIA KOSKEVAT YHTEYDENOTOT:

**MINNA AINASVUORI**

Liiketoimintajohtaja, JHT, HT

040 719 5597

minna.ainasvuori@bdo.fi

BDO Oy

BDO HELSINKI

VATTUNIEHENRANTA 2

00210 HELSINKI

+358 20 743 2920

[www.bdo.fi](http://www.bdo.fi)