

## OIKAISUVAATIMUS

### Oikaisuvaatimuksen käsittelevä viranomainen

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

### Päätös johon haetaan oikaisua

Maankäyttöjohtajan päätöksen 30.8.2024 § 8 kohta 2

”todeta, että edellä esitetyin perustein Järvenpään kaupunki ei palauta tontin varausmaksua tontin varanneille” (Maankäyttöjohtajan päätöksen 5.4.2024 § 11 Tontin 186-7-797-22 myyminen Valovirrankatu 14 kumoaminen).

Maankäyttöjohtajan päätöksen yhteydessä on viittaus Hallintolain (434/2003) 50 §:n 1 momentin 4 kohtaan, jonka mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Maankäyttöjohtajan päätös (liite)

### Oikaisuvaatimuksen tekijät

### Miten päätöstä tulee oikaista

Järvenpään kaupunginhallitus

1) Katsoo, että oikaisuvaatimuksessa on annettu olennaisesti uutta tietoa Hallintolain (434/2003) 50 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiseen menettelyyn, jossa viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen.

2) Kumoo maankäyttöjohtajan viranhaltijapäätöksen 30.8.2024 § 8 kohdan 2, joka kuuluu ”todeta, että edellä esitetyin perustein Järvenpään kaupunki ei palauta tontin varausmaksua tontin varanneille.”

3) Järvenpään kaupunki palauttaa Valovirrankatu 14 tontin varausmaksun tontin varaajille.

## Päätöksen perustelut

Ostonkohteeseen liittyvän olennaisen tiedon puuttuminen ja tiedon hankinnan estäminen ennen tontin hankintaan liittyvää varausmaksun maksamista.

### Tontin varausprosessin kuvaus

Haimme Järvenpään kaupungilta 20.3.2024 Pajalanpihan omakotitalotontteja seuraavassa ensisijaisuusjärjestyksessä: 1. Tontti 22 (575 m<sup>2</sup>), 2. Tontti 21 (625 m<sup>2</sup>), 3. Tontti 9 (467 m<sup>2</sup>)

Saimme samana päivänä ilmoituksen, että meille on varattu ensimmäisen vaihtoehtomme tontti 22 (575 m<sup>2</sup>).

Kaupunki ilmoitti nettisivuillaan, että Pajalanpihan pientalotonttien ostajan on maksettava myyntihinnasta laskettuna 5 prosentin suuruinen varausmaksu kahden viikon kuluessa siitä, kun kaupunki on ilmoittanut tontin saannista.

Pajalanpihan rakentamistapaohjeessa kerrotaan tonttien perustamisolosuhteista ”maan ylempien kerrosten kantokyvyn olevan heikko ja vaaditaan rakennusten perustaminen paaluperustukselle”. Tähän viittasi myös maankäyttöjohtaja viranhaltijapäätöksessään 30.8.2024 § 8.

Pajalanpihan tonttien maaperästä ei oltu tehty vastaavaa rakennettavuusselvitystä ja perustamistapalausuntoa kuin esimerkiksi Lehmustien pientalotonttien kohdalla [9.-rakennettavuusselvitys.pdf \(jarvenpaa.fi\)](#) tai myöhemmin myös Kesälaulunkujan tonttien kohdalla [ristinummen-alueen-rakennettavuus-31.3.2017.pdf \(jarvenpaa.fi\)](#).

Koska Pajalanpihan perustamisolosuhteita koskeva informaatio oli lähes olematon ja erimittainen esimerkiksi Lehmustien rakennettavuusselvityksen kanssa, kysyimme lupaa tehdä varatulle tontille maaperätutkimuksen omakustanteisesti ennen varausmaksun maksamista. Maankäyttö- ja varauspalveluista ei tähän annettu lupaa, vaikka jossain tapauksissa lupa on ilmeisesti annettu.

Maksoimme varausmaksun. Tavoitteenamme oli aloittaa rakentamistoimet heti nykyisen kodin myynnin jälkeen ja jatkaa näin asumista hyvällä alueella Järvenpäässä. Etenimme talon luonnostelussa pitkälle. Lähtökohtana oli luottamus siihen, että puutteellisista tiedoista huolimatta kaupungin tonttien perustamisolosuhteet paaluineen ja maatoineen ovat kustannuksiltaan keskimääräiset ja suhteellisen riskittömät.

Teettämässämme maaperätutkimuksessa suunnitellun talon kohdalla oli pintamaan alla pehmeä savikerros 7-9 metriin saakka, jonka jälkeen pehmeät ja sitkeät savikerrokset tai sitkeitä silttikerroksia ulottui 22-24 metriin sakka. Kovaa maata ei löytynyt kairanterien pituuden päättyessä 26 metrin kohdalla. Oletettuina paalujen pituuksina pidettiin kairausten päättymisen syvyyttä, mutta mitään varmuutta paalujen pituuden päättymisestä 26 metriin ei voitu antaa. Asia selviäisi rakennusprojektin aikaisissa tarkemmissa mittauksissa. Rakentamisen ja kustannusten riskit eivät liittyneet vain paalujen pituuteen, vaan myös pehmeään maahan talon alla ja ympärillä.

Maankäyttöjohtajan päätöksessä sanotaan, että ”Järvenpään kaupungille ei ole toimitettu tietoa, jonka mukaan tontti ei olisi rakentamiskelpoinen, eikä alueen muilta tonteilta ole tullut vastaavaa tietoa.”

Kukaan Järvenpään kaupungin asiaa hoitavista virkahenkilöistä tai työntekijöistä ei ollut yhteydessä nähdäkseen teettämämme perustamistapalausuntoa, vaikka tontin ostamatta jättämisilmoituksen yhteydessä olemme viitanneet tähän mahdollisuuteen.

Teetetty maaperätutkimus on tämän oikaisuvaatimuksen liitteenä. Tutkimustulosten omistusoikeus on sen teettäjällä. Sitä saa käyttää vain oikaisuvaatimuksen käsittelyssä.

Tontin varausmaksun tarkoitus on varmaankin sitouttaa tontteja etsiviä tekemään harkittuja varauksia, sitoutumaan varaamaansa tonttiin ja ehkäisemään päin vastaista tonttien varaamisen kehitystä. Varausmaksukäytännön tarkoitus ei lienee ole estää tontista kiinnostuneita saamasta olennaista tietoa mahdollista tonttikauppaa varten, jos kaupungin antamat lähtötiedot ovat minimaaliset.

Koska Pajalanpihan tonteille ei oltu tehty tarkempia rakennettavuusselvityksiä tai niitä ei ole saatettu julkisesti hakijoille tiedoksi, on tontin varaaja joutunut ottamaan taloudellisen riskin juuri oman tontin rakennettavuuden ja mahdollisen varausmaksun menettämisen suhteen. Jos samalla alueella on paremmin rakennettavia tontteja tai joku tietoisesti rakentaa kalliisti perustettavalle tontille, se on eri asia kuin se onko jokaiselle hankintapäätöstä tekeväälle annettu riittävä tieto ostopäätöksensä tueksi.

Järvenpään kaupunki ei ole toiminut Pajalanpihan tontin hakijoita kohtaan tasapuolisesti muihin Järvenpään kaupungin tontinhakijoihin nähden liittyen varausmaksua edeltävään tietoon. (Hallintolaki 2. luku).

Mikäli kaupunki ei teetä haettavaksi julistamallaan tonteilla rakennettavuusselvityksiä, olisi tontin varaajalle syytä antaa lupa omakustanteisen maaperätutkimuksen tekemiseen ennen varausmaksun maksamista. Mikäli tonteille on tehty rakennettavuusselvitykset kuten Lehmustien ja Ristinummen alueiden kohdalla, on nykyinen varausmaksumenettely avoin ja yhdenvertainen.

Pyydämme Järvenpään kaupungin huomioivan poikkeuksellisen tilanteen, jossa kaupungin myyntiin laittama tontti osoittautui oletettua merkittävästi huonommaksi rakennuspaikaksi. Katsomme siten oikaisuvaatimuksessamme saattaneemme Järvenpään kaupunginhallituksen tiedoksi Hallintolain (434/2003) 50 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisesti sellaista uutta tietoa, että se voi perustellusti palauttaa Valovirrankatu 14 tontin varausmaksun oikaisuvaatimuksen tekijöille.

## **Päätöksen oikaisun sisältö**

Järvenpään kaupunginhallitus

1) Katsoo, että oikaisuvaatimuksessa on annettu olennaisesti uutta tietoa Hallintolain (434/2003) 50 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiseen menettelyyn, jossa viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen.

2) Kumoo maankäyttöjohtajan viranhaltijapäätöksen 30.8.2024 § 8 tekemän päätöksen kohdan 2 ”todeta, että edellä esitetyin perustein Järvenpään kaupunki ei palauta tontin varausmaksua tontin varanneille.”

3) Järvenpään kaupunki palauttaa Valovirrankatu 14 tontin varausmaksun tontin varaajille.