

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Päätös

1 (4)

16/0067/5

3.2.2016

**Asia**

Etuosto-oikeutta koskeva valitus

Valittajat

Pertti Lönnqvist ja Ritva Lönnqvist

Päätös, josta valitetaan**Vantaan kaupunginhallitus 20.4.2015 § 30**

Kaupunginhallitus on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta 11.2.2015 tehdyssä kiinteistönkaupassa, jossa Henni Sormunen on myynyt Vantaan kaupungin Riipilän kylässä, osoitteessa Kuhajoentie 12a, 01750 Vantaa, sijaitsevan kiinteistön 92-416-1-157 Pertti ja Ritva Lönnqvistille. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 9 703 m² ja kauppahinta on 27 000 euroa. Kiinteistön alueella ei ole asemakaavaa. Vantaan yleiskaavassa alue on osoitettu kyläalueeksi (AT), maatalousalueeksi (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kiinteistö on pohjoisosastaan metsää ja muuten peltoa.

Päätöstä on perusteltu sillä, että alue on kaupungille tärkeää tulevaisuuden Klaukkalan radan ja sen asemaan liittyvää vaikutusaluetta. Kaupan kohdetta on Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä tarkasteltu mahdollisena taajamarakentamisen tai työpaikkatoimintojen alueena. Lähialueelle on osoitettu myös yleiskaavassa alustava Kehä IV:n linjaus länteen päin. Vantaan kaupunki on hankkinut viime vuosina lähettyviltä useita kiinteistöjä, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava.

Klaukkalan rata ja Kehä IV on seutukaavassa merkitty kulkemaan Kuhajoen eteläpuolella. Kysymyksessä oleva kiinteistö sijaitsee Kuhajoen pohjoispuolella, eikä millään tavalla haittaa radan ja tien rakentamista. Klaukkalan tien varteen on myönnetty 2000-luvulla 8 omakotitalon rakennuslupaa samalle AT-alueelle, jossa kyseinen kiinteistö sijaitsee. Tämä osoittanee, että AT-alue on ja tulee olemaan omakotialuetta.

Valittajat viittaavat kaupungin tekemään kiinteistöä koskevaan myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun ja kaupungin valitusvaiheessa ELY-keskukselle antamaan lausuntoon, jossa kaupunki on todennut, että kiinteistölle rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden muun käytön järjestämiselle. Tämä merkitsee sitä, että kysymyksessä oleva kiinteistö ei ole tärkeä kaavoituksen toteutumiselle.

Kiinteistö rajoittuu valittajien nykyiseen pientilaan. Kauppa mahdollistaa metsän harventamisen ja pienimuotoisen viljelyn peltoaukeamalle. On selvää, että Kuhajokeen rajoittuva MT-alue tulee tulevaisuuden kaavassa olemaan virkistysaluetta.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen, jossa he muun muassa pyytävät katselmuksen toimittamista kiinteistöllä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää katselmusta koskevan vaatimuksen.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Katselmus

Hallintolainkäyttölain 41 §:n mukaan asian selvittämiseksi voidaan toimittaa katselmus. Kun otetaan huomioon asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen toimittaminen ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

Pääasia

Etuostolain 1 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Saman pykälän 3 momentin mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Pykälän 4 momentin mukaan sen estämättä, mitä 3 momentissa säädetään, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

Etuostolain 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliömetriä tai sitä vähemmän. Saman pykälän 4 momentin mukaan sen estämättä mitä 1 momentin 1 kohdassa on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3 000 neliömetriä.

Etuostolain 6 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämisestä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Hallituksen esityksessä (121/1992 vp.) etuostolain muuttamiseksi on 1 §:ää koskevissa perusteluissa todettu: "Etuostolain 1 §:n 3 momentin sanamuoto on myös erityisesti pääkaupunkiseudulla synnyttänyt lain tarkoituksen vastaista tulkintaa siten, että maata ei voitaisi hankkia etuostomenettelyllä yhdyskuntarakentamista varten, mikäli sitä ei vielä ole osoitettu kaavassa yhdyskuntarakentamiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että etuostolain 1 §:n 3 momentissa

säädetty tarkoitusmääre poistettaisiin pääkaupunkiseudun kuntien osalta lisäämällä pykälään 4 momentti, jonka mukaan sen estämättä mitä 3 momentissa säädetään, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa."

Kaupunki on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta 11.2.2015 tehdyssä, kiinteistöä 1:157 koskevassa kiinteistönkaupassa, Kaupan kohteena oleva kiinteistö on kiinteistötietojärjestelmän mukaan 9 703 m².

Kaupungilla on kaupassa etuostolain 1 §:n 1 momentin mukainen etuosto-oikeus eikä etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa etuostolain 1 §:n 4 momentti huomioon otettuna edellytä erityistä näyttövelvollisuutta alueen tulevasta käytöstä. Kiinteistö on myös kooltaan sen kokoinen, että kaupungilla on tältäkin osin ollut oikeus käyttää etuosto-oikeuttaan. Asiassa ei ole esitetty syitä, joiden mukaan etuosto-oikeuden käyttäminen olisi ilmeisen kohtuutonta.

Kaupunginhallituksen päätöstä ei ole syytä kumota.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (hallintovalitus).

Tiedoksiantovelvoite

Hallintolainkäyttölain 55 §:n 2 momentin sekä hallintolain 56 §:n 2 momentin ja 68 §:n 1 momentin mukaan on valituskirjelmän ensimmäisen allekirjoittajan Ritva Lönnqvistin tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituksen toiselle allekirjoittajalle Pertti Lönnqvistille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai sen viivästymisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Ilkka Hartikainen (t) ja Ilona Nuorteva.



Esittelijäjäsen

Ilona Nuorteva

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**Päätös**

Pertti Lönnqvist saantitodistuksin
Kuhajoentie 13
01750 VANTAA

Oikeudenkäyntimaksu 97 euroa/valittajat yhteisvastuullisesti

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta

Jäljennös maksutta

Vantaan kaupunginhallitus

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuunottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **viranomaiselle, joka on mainittu päätöksen kohdassa Muutoksenhaku**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi