

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Asia Valitus etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta päätöksestä

Valittaja [REDACTED] (ostaja)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Päätös, josta valitetaan **Viranomaisen ja päätöksen päivämäärä**
Nurmijärven kunnanhallitus 07.12.2021 § 303 (liitteet 1-6)

Kunnanhallitus on päättänyt, että Nurmijärven kunta käyttää etuostolain mukaista kunnan etuosto-oikeuttaan 16.9.2021 tehdyssä kiinteistökaupassa, jossa [REDACTED] on myynyt [REDACTED] [REDACTED] 87 000 euron kauppahinnalla Nurmijärven kunnassa sijaitsevan 196 890 m² suuruisen Alestalo-nimisen tilan RN:o [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]). Kaupan kohde sijaitsee Kirkkotien varrella, vireillä olevan Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaava-alueella ja se rajoittuu osittain kunnan omistamaan maa-alueeseen. Seuraavaa Kirkonkylän osayleiskaavaa laadittaessa taajaman laajentumissuunnat ovat hyvin vähäiset. Yhdyskuntarakentamisen laajenemissuunniksi jää ainoastaan Rajamäentien ja Kirkkotien varsilla olevat alueet. Alue soveltuu jatkossa hyvin asuinrakentamiseen. Vireillä olevan osayleiskaavaehdotuksen mukaan alue on kaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M-10.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Kunnanhallituksen päätös on kumottava.

Kunnanhallitus ei ole esittänyt selvitystä alueen tulevaa käyttöä koskevista konkreettisista suunnitelmista, joiden voitaisiin arvioida toteutuvan kohtuullisen ajan kuluessa. Etuosto-oikeuden käyttämiselle ei ole etuostolain 1 §:n 3 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä.

Nurmijärven kunta on soveltanut etuostolakia virheellisesti ja perustellut päätöstä niukasti, spekulatiivisesti ja yksilöimättömästi. Päätöstä koskevan tilan kuvaus on osin harhaanjohtava. Lisäksi esityslistan liitteenä ollut keskeisin karttaliite oli puutteellinen.

Nurmijärven Kirkonkylän alueella on vireille oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka hyväksymiskäsittelyä ei ole etuostopäätöksen tekohetkellä 7.12.2021 vielä aloitettu. Vireillä oleva osayleiskaava sijoittuu osin alueelle, jolla on voimassa 22.2.1989 hyväksytty koko Nurmijärven kunnan oikeusvaikutuksen

yleiskaava ja osin alueelle, jolla on voimassa kunnanvaltuustossa 31.8.1988 ja uudelleen 3.6.1992 hyväksytty oikeusvaikutukseton osayleiskaava (liite 7). Sekä edellä mainittu oikeusvaikutukseton koko kunnan yleiskaava että Kirkonkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava ovat olleet voimassa yli 30 vuotta. Ei ole perusteltua syytä olettaa, että Nurmijärven Kirkonkylän kokoisen taajaman osayleiskaavaa olisi jatkossakaan tarvetta päivittää nykyistä useammin. Vireillä olevan osayleiskaavaehdotuksen mukaan alue on kaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, joten mahdollinen tarve yhdyskuntarakentamiseen etuostopäätöksen kohteena olevalle alueelle kohdistuu aikaisintaan vasta tulevaa osayleiskaavaa seuraavan osayleiskaavan voimassaoloaikaan.

Vireillä olevan Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostuksen (liite 8) mukaan suunnittelutilanteen lähtökohtana on ollut muun muassa Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040, joka on hyväksytty Nurmijärven kunnanvaltuustossa 25.5.2011 § 48 (liite 9). Maankäytön kehityskuva 2040 mukaan ”vuonna 2040 Kirkonkylän taajama on kasvanut keskustan tiivistymisen myötä”. Etuosto-oikeuden käyttämisestä koskevan päätöksen perusteissa spekuloidaan Kirkonkylän taajaman ”laajentumismahdollisuuksilla”. Jos Kirkonkylän taajamaa on ylipäättään joskus tarve laajentaa, tulee tällainen tarve valtuuston hyväksymän Maankäytön kehityskuva 2040 perusteella ajankohtaiseksi aikaisintaan vuoden 2040 jälkeen.

Etuostopäätöksen perusteissa todetaan virheellisesti, että ”etuostopäätöksen kohteena oleva alue sijoittuu Kirkkotien varteen ja käytännössä rajautuu Kirkonkylän osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuihin alueisiin”. Etuostopäätöksen kohteena oleva alue sijoittuu Kirkkotien varteen, mutta ei rajaudu osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuihin alueisiin (liite 10). Sikäli kun päätöksen perusteissa viitataan osayleiskaavaehdotukseen, väite on silti kyseenalainen. Osayleiskaavaehdotuksessa asemakaavoitetun alueen reunasta kertyy matkaa etuostopäätöksen kohteena olevan tilan lähimpään reunaan yli 300 metriä ja kaukaisimpaan reunaan noin kilometri (liite 11). Edelleen osayleiskaavaehdotuksessa tilaa lähin asemakaavoitettavaksi osoitettu alue on merkitty merkinnällä ”AP-12/res2”. Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan merkintä ”/res2” tarkoittaa, että ”alue varataan asuinrakentamisen reservialueeksi” (liite 12).

Kuntaliiton mukaan ”maa-alueiden hankinta vain maareserviksi, ilman yhteyttä esimerkiksi yhdyskuntarakentamiseen, ei ole lain tarkoituksen mukaista” (<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/etuosto>). Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksessa etuostopäätöksen kohteena oleva alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-10. Ko. aluetta lähinnä oleva osayleiskaavaehdotuksessa asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue on varattu asuintalorakentamisen reservialueeksi. Jos maa-alueiden hankinta maareserviksi ei ole lain tarkoituksen mukaista, vielä vähemmän sitä on reservialueen takana sijaitsevan metsätalousmaan hankkiminen.

Etuoston kohteena olevan maan käyttötarkoituksen peruste ei ilmene voimassa olevasta koko Nurmijärven kunnan alueen oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta, Kirkonkylän oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta, Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksesta eikä myöskään riittävän kattavasti kunnanhallituksen päätöksestä. Spekulaatio Kirkonkylän taajaman pitkän aikavälin ”laajentumismahdollisuuksista” ei täytä suunnitelmallisen maankäytön edellytyksiä.

Hallintolain mukaan päätös on perusteltava. Perustelussa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Etuostopäätöksestä ei selviä, mihin perusteiden osalta keskeisin karttaliite 5 perustuu, kuka sen on laatinut, milloin se on tehty, millä tasolla esitetty näkemys on mahdollisesti hyväksytty ja mikä on arvio esityksen toteutumisaikataulusta. Liitteeseen 5 ei ole viitattu päätöstekstissä eikä sitä ole otsikoitu muutoin kuin liiteluetteloon. Lisäksi pöytäkirjaotteen mukaan ”teknisenä korjauksena korjataan karttaliite 5”. Esityslistan liitteenä olleessa karttaliitteessä 5 kartan alaosa rajautuu etuostopäätöksen kohteena olevan alueen yläpuolelta, eikä päätöstä koskeva alue näin ollen näy ko. kartalla (liite 13). Korjausta ei voida pitää pelkästään teknisenä etenkin, kun päätös ei ole ollut yksimielinen ja toisaalta pöytäkirja on kiirehditty tarkastamaan ja hyväksymään etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan asian osalta välittömästi kokouksessa.

Nurmijärven kunnanvaltuuston 22.6.2016 vahvistaman maapoliittisen ohjelman mukaan vapaaehtoinen kiinteistökauppa on kunnan ensisijainen maanhankinnan keino (liite 14). Maapoliittisessa ohjelmassa kuvataan etuosto-oikeusmenettelyä yleisellä tasolla, mutta ei tarkenneta, missä tilanteessa Nurmijärven kunta aikoo käyttää etuosto-oikeutta.

Päätöstä koskeva tila on ollut elo-syyskuussa 2021 julkisesti myynnissä Tori.fi-verkkopalvelussa. Ostaja on ollut 3.9.2021 yhteydessä Nurmijärven kuntaan ja tiedustellut tilaan liittyvistä rakennusmahdollisuuksista. Ostaja on puhelun aikana kertonut kysyvänsä asiaa siksi, että tila on myynnissä. Kunta on viimeistään tuolloin tullut tietoiseksi julkisesta myynnistä ja olisi halutessaan voinut hankkia tilan vapaaehtoisella kiinteistökaupalla.

Etuostolaissa ei ole säädetty sitä, minkä ajan kuluessa yhdyskuntarakentaminen on toteutettava, mutta etuostolain muuttamisesta annetun hallituksen esityksen (HE 104/1989) mukaan ajan on kuitenkin oltava kohtuullinen. Tulevasta yhdyskuntakehityksestä ja tarpeesta on esitettävä päätöksen yhteydessä objektiivisesti todennettava selvitys. Objektiivisen selvityksen puutteesta kertoo paitsi edellä kuvatut seikat, myös se, ettei kunnanhallituksen päätös ollut yksimielinen. Koska kiinteistön aluetta ei suurella todennäköisyydellä tulla asemakaavoittamaan useaan vuoteen tai mahdollisesti useaan vuosikymmeneen, ei etuosto-oikeuden käyttämistä eikä yhdyskuntarakentamisen toteuttamiseen käytettävää aikaa voida katsoa kohtuulliseksi.

Liitteet

Liite[1]	Nurmijärven kunnanhallituksen päätös 07.12.2021 § 303
Liite[2]	Päätöksen 07.12.2021 § 303 liite[1]
Liite[3]	Päätöksen 07.12.2021 § 303 liite[2]
Liite[4]	Päätöksen 07.12.2021 § 303 liite[3]
Liite[5]	Päätöksen 07.12.2021 § 303 liite[4]
Liite[6]	Päätöksen 07.12.2021 § 303 liite[5]
Liite[7]	Kaavoituskatsaus 2021, Nurmijärvi
Liite[8]	Kirkonkylän osayleiskaavaluonnoksen kaavaselostus
Liite[9]	Nurmijärven maankäytön kehityskuva 2040
Liite[10]	Tilan sijainti suhteessa asemakaavoitettuihin alueisiin
Liite[11]	Tilan sijainti suhteessa osayleiskaavaehdotukseen
Liite[12]	Kirkonkylän osayleiskaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja -määräykset
Liite[13]	Esityslistan liite 5, Karttaliite 5 karttakuva
Liite[14]	Maapoliittinen ohjelma 2016