

25.9.2024

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus
PL 189 (Torikatu 34-40)
90101 Oulu

Lausunto- ja lisäselvityspyyntö dnro 1800/2024 (RM1) (#62548)

Raahen kaupungin lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja lisäselvityspyyntöön tilaan 678-415-30-122 kohdistuvan etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta valituksesta

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt 17.9.2024 Raahen kaupungin kirjaamoon lähetetyllä sähköpostilla lausuntoa ja lisäselvitystä 8.9.2024 ostajien tekemään valitukseen kaupunginhallituksen päätöksestä 12.8.2024§201 käyttää etuosto-oikeutta tilan Hiirisuo, rekisteritunnus 678-415-30-122 kiinteistökauppaan Pattijoella. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava vastapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava valittajien esittämästä selvityksestä.

Muutoksenhakijat ovat tehneet hallinto-oikeuteen 12.9.2024 saapuneen perustevalituksen. Muutoksenhakijoiden mukaan perusteet käyttää etuosto-oikeutta eivät ole riittävät eivätkä he ole kokeneet olleensa tasaver- taisia kaupungin aiempaan toimintaan verraten.

Valittajat ovat vaatineet etuosto-oikeuden käyttämisen kumoamista hallinto-oikeudessa ja lisäksi pyytäneet kaupungin kirjaamoon lähetetyllä sähköpostilla 12.9.2024 kaupunginhallitusta pyörtämään päätöksensä käyttää etuosto-oikeutta. Ostajat luopuisivat viestin mukaan hallinto-oikeuden valituksesta, jos kaupunginhallitus muuttaa päätöstään etuosto-oikeuden käyttämisestä.

JOHDANTO

Asian tausta

Etuosto-oikeuden kohteena oleva, 27.6.2024 allekirjoitettu kiinteistökauppa koskee koko tilaa Hiirisuo 678-415-30-122, joka muodostuu yhdestä noin 5 hehtaarin palstasta, käsittäen pääosin metsää sekä lisäksi tie- ja ojamaita. Tilaan kuuluu osaluvun 0,048400/16,166500 mukainen osuus Pattijoen jakokunnan maa-alueeseen. Kiinteistöä palvelee ja rasittaa kiinteistörekisteriin merkityt tieoikeudet. Kiinteistöllä ei ole vahvistettuja kiinnityksiä tai muita merkintöjä kiinnitysrekisterissä. Tila on rakentamaton eikä kauppaan sisälly irtainta

25.9.2024

Tila sijaitsee Pattijoen Perälässä voimassa olevan asemakaavan lievealueella noin 300 m itään asemakaavarajasta. Etäisyyttä on noin 1,5 km kaupunginosan, entisen Pattijoen kunnan keskukseen. Hiirisuo-tila on Raahe 2030 keskeisten taajama-alueiden yleiskaava-alueella, vahvistettu 11.4.2007. Tilasta suurin osa sijaitsee yhdyskuntarakentamiseen osoitettulla alueella ja vajaa kolmasosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta yleiskaavassa. Perälän kehityssuunta on osoitettu pääasiassa pientalojen rakentamiseen. Yleiskaavan rakennusalueerajauksen, AP-merkintä, ja kaavaselostuksen mukaan kiinteistölle rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Kaupungin tulee huolehtia alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan kuten maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä säädetään. Kaupunkia velvoittavat muun muassa kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Ensisijaisesti kaupunki pyrkii asemakaavoittamaan omistamiaan maita sekä hankkimaan oikeanaikaisesti ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskuntakehityksen kannalta toteuttamiskelpoisia alueita (Maapoliittinen ohjelma 2020-2030, kaupunginvaltuusto 27.5.2019§53, sivut 3, 6, 7 ja 12). Rakentamiskelpoisuus, rakentamisen kysyntä, maastonmuodot, maaperä ja maanomistus ovat kaavoituksen lähtökohtien vaikuttavimpia osia. Lukuun ottamatta Pattijoen kuntakeskuksesta noin 2 km länteen sijaitsevia Pyhtilänkankaan AO-tontteja kaupungilla on kuntana vuonna 2003 lakanneen Pattijoen alueella vähän luovutuskuntoisia tontteja. Asemakaava-alueella on yksittäisiä AL, KTY, AR ja AP-tontteja, joihin liittyy osin kaavan toteuttamiseen kuuluvia, keskeneräisiä toimenpiteitä.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Pattijoen keskusta ja sen lähi-seutu on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi yhdyskuntakehitys edellyttää varautumista valtakunnallisiin liikenneväyliin ja paikallisesti kuntateknii-kan verkostoihin sekä muihin yleisiin tarpeisiin.

Etuosto-oikeuden käyttämisen lakiperuste

Kunnalla on etuostolain (608/1977) 1 §:ssä säädetty oikeus hankkia maata yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten käyttämällä etuosto-oikeutta. Etuosto-oikeuden käyttämisessä Hiirisuo-tilan kauppaan täyttyvät nimenomaan yhdyskuntarakentamista koskevat edellytykset. Asemakaavassa voidaan osoittaa alueita myös virkistystarkoitukseen.

25.9.2024

KAUPUNGIN VAATIMUS

Valitus tulee hylätä kaikilta osin.

VASTINE MUUTOKSENHAKIJOIDEN PERUSTELUIHIN

Ostajat ovat pyytäneet Teknisen keskuksen maankäytöltä ja mittaukselta sähköpostilla 26.6.2024 ennakkopäätöstä siitä, ettei Raahen kaupunki käytä etuosto-oikeuttaan kyseisen metsätilan kohdalla.

Kaupungingeodeetti on vastannut pyyntöön sähköpostilla 26.6.2024 yksiselitteisesti, että kaupunki harkitsee etuosto-oikeuden käyttämistä mahdollisessa kiinteistön Hiirisuo, rekisteritunnus 678-415-30-122 kaupassa. Etuosto-oikeudellinen arviointi on perustunut ensisijaisesti 11.4.2007 kaupunginvaltuuston vahvistamaan suunnitelmaan eli oikeusvaikutteiseen Raahen 2030 keskeisten taajama-alueiden yleiskaavaan. Kaupunki on käyttänyt toimivaltaansa kaavan lainmukaisten tavoitteiden toteuttamiseen harkintavaltansa rajoissa päätyessään etuostomenettelyyn.

Kaupunki on hankkinut viime vuosina maita erityisesti asuinpientalorakentamiseen ja yleisiin tarpeisiin niin sanotulta kantapattijoelta. Muiden muassa Perälästä on hankittu maita ja käyty neuvotteluja alueiden saamiseksi asemakaavoitukseen. Keskustelut lähialueista jatkuvat edelleen.

Muutoksenhakijoiden valituksessa esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin lausutaan lisäksi seuraavat vastineet:

1. Muutoksenhakijat ovat ilmoittaneet saaneensa etuosto-oikeutta koskevan päätöksen tiedoksi postista 21.8.2024.

Vastine

Kaupunginhallituksen valituksen alainen päätös 12.8.2024§201 on annettu tiedoksi asianosaisille 13.8.2024 lähetetyillä kirjeposteilla: myyjä on kuitannut ilmoituksen saantitodistuksella 20.8.2024, ostajat ovat vastaavasti allekirjoittaneet ilmoituksen vastaanotetuiksi 21.8.2024 ja 27.8.2024.

2. Valittajien tekemä vaatimus Raahen kaupunginhallituksen etuosto-oikeuden käyttämisen kumoamisesta 678-415-30-122 kiinteistön osalta.

Vastine

Erityisesti etuoston kohteena olevan kiinteistön sijainti olemassa olevan pientaloalueen välittömässä läheisyydessä puoltaa sen hankkimista yhdyskuntarakentamiseen. Alue on saavutettavissa turvallisten

25.9.2024

liikenneyhteyksien piiriin Pattijoen palveluihin nähden. Maanhankinnan ajankohta vastaa olemassa olevaa tonttitarvetta, jota maankäytön suunnittelun yleinen taso huomioon ottaen voidaan edellyttää.

3. Valituksessa vedotaan, että muut yleiskaavan mukaisista AP-varauksiin kuuluvista alueista ja varsinkin Perälän kaupungin puoleiset alueet käytettäisiin ensin yhdyskuntarakentamiseen.

Muutoksen hakijoiden käsityksen mukaan kaupunki ei toimi tasapuolisesti, kun käyttää etuosto-oikeutta heidän kaupassaan eikä esimerkiksi tilasta Uutisraivaus 678-415-4-109, 14.4.2023 suoritettua kiinteistökaupassa.

Vastine

Kaupungin maanomistus yleiskaavan mukaisilla AP-alueilla on hajanaista Pattijoella. Etuosto-oikeuden kohdealuetta tarvitaan tarkoituksenmukaisen, kaavoituksellisesti tehokkaan ja edullisen kokonaisuuden muodostamiseen ennen asemakaavoituspäätöstä. Aika ajoin kysytään Maankäytön ja mittauksen tonttipalveluilta entisen Pattijoen kunnan puolella sijaitsevia omakotitalotontteja. Voi odottaa, että maanhankinnalla ja menestyksekkäällä suunnittelulla Perälään saadaan vetovoimaisia rakennuspaikkoja.

Kaupunki pyrkii asemakaavoittamaan ensisijaisesti omistamiaan maita. Tällöin pyritään järjestämään rakennusoikeutta eri tarpeisiin maltillisessa hintatasossa. Kaupungin alueilla voidaan toteuttaa suunnitelmallisesti myös virkistys ja liikenne- sekä muut yleiset alueet kestävän kehityksen mukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Kaupunki noudattaa hyvän hallinnon periaatteita muun muassa maanhankinnassa. Yhdenvertaisuutta ei ole loukattu myöskään muutoksenhakijoiden viittaaman Uutisraivaus 678-415-4-109 tilan kaupassa. Kaupunki on hankkinut koko tilan omistukseensa 13.9.2023 allekirjoitetulla tilusvaihtokirjalla. Tilasta on muodostunut uusi palsta kaupungin kiinteistöön Kunnanperälä 678-415-37-173 tilusvaihtotoimituksessa numero 2023-721993, lopetettu 18.9.2024, valitusaika päättyy 18.10.2024. Vireillä olevista muista maanhankinnoista alueella ei voi lausua mitään niiden keskeneräisyyden takia.

4. Muutoksenhakijoilla on kirjelmänsä mukainen valitusoikeus ostajina.

25.9.2024

Vastine

Kaupungin etuosto-oikeuden käyttämistä ei voi pitää kohtuuttomana. Metsätaloudellisesti tila on pieni maksimaalisen tuoton näkökulmasta.

PERUSTELUT

Näytöksi esitetään seuraavat liiteasiakirjat:

Sähköposti, ostaja 26.6.2024 *Kaupungin etuosto-oikeus ennakkopäätös*

Sähköposti, Kaupungingeodeetin vastaus 26.6.2024 *Kaupungin etuosto-oikeus ennakkopäätös*

Ote pöytäkirjasta Kaupunginhallituksen päätös 12.8.2024 § 201 *Etuoosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön 678-415-30-122 kaupassa Pattijoki*

Ote kartasta *Raahe 2030 Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava*, laadittu 6.8.2024

Kiinteistörekisterin karttaote, tulostettu 6.8.2024

Kiinteistörekisteriote, tulostettu 6.8.2024

Maapoliittinen ohjelma 2020-2030, tulostettu 24.9.2024

Saantitodistusilmoitus myyjä, allekirjoitettu 20.8.2024

Saantitodistusilmoitus ostaja, allekirjoitettu 21.8.2024

Saantitodistusilmoitus ostaja, allekirjoitettu 27.8.2024

Sähköposti ostaja 12.9.2024 *Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi*

Toimituspöytäkirja tilusvaihto, 13.9.2024

Toimituskartta tilusvaihto, 13.9.2024

MUUT KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Kaupunki tulee vaatimaan valittajilta korvausta omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Kaupunki nojaa aikaisemmin tekemiinsä päätöksiin ja lausunnossa esitettyihin perusteluihin.

25.9.2024

Raahen kaupungin tekninen keskus
Maankäyttö ja mittaus



Mikko Moilanen
kaupungeedeetti

sp: mikko.moilanen@raahe.fi, p: 040 135 6952