

Kunnanhallitus	§ 114	21.09.2020
Kunnanhallitus	§ 135	02.11.2020
Kunnanhallitus	§ 144	12.11.2020
Kunnanhallitus	§ 33	29.03.2021

Lausunnon antaminen Vaasan hallinto-oikeudelle /Asian käsittely uudelleen /
etuosto-oikeuden käyttö kiinteistöluovutuksissa

Khall 21.09.2020 § 114

Kunnanhallitukselle on saapunut 3 kpl kaupanvahvistajien ilmoituksia tehdyistä kiinteistöluovutuksista.

Tarkemmat tiedot kiinteistöluovutuksista kunnan etuosto-oikeuden käytön harkintaa varten on toimitettu kunnanhallituksen jäsenille esityslistan liitteenä nro 5.

Esitys kj:

Kunnanhallitus päättää

- 1) käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökauppaan Kotipelto RN:o 924-410-11-47/palsta 3. Perusteena on alueen virkistyskäyttö
- 2) että muihin kiinteistöluovutuksiin etuosto-oikeutta ei käytetä

Päätös:

Hyväksyttiin.

Khall 02.11.2020 § 135

Kunnanhallitus on päättänyt 21.9.2020 § 114 käyttää etuosto-oikeutta. Päätös on perusteltu etuostolain 1 §:n mukaan; Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Hallintolain 45 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen. Hallintolain 52 §:n mukaan asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös.

Etusto-oikeuden käytön kohde sijaitsee alueella, joka on ollut kuntalaisten virkistyskäytössä vuosikymmeniä. Kunnan tärkein ulkoilureittiverkosto on aikoinaan rakennettu alueelle, koska siellä on alueelle epätyypillisen suuret korkeuserot, kaunis luonto ja alue on erityisen hyvin saavutettavissa kunnan keskustassa ja Tunkkarin kylällä

asuville kuntalaisille ilman auton käyttämistä. Alueella on vuosikymmenten aikana järjestetty paljon erilaisia hiihto-, hiihtosuunnistus- ja suunnistustapahtumia, mm. kahdesti hiihtosuunnistuksen SM-kisat. Seuraava tapahtuma alueella pitäisi olla Eläkeliiton suunnistusmestaruuskilpailut vuonna 2022. Alue on kunnan ainoa alue, jossa SM-tason tapahtumia voidaan maaston vaativuuden osalta järjestää ja etuosto-oikeuden kohteena olevan kiinteistön määrääjän sijainti on keskeinen alueen käytön osalta. Erilaisten kuntoilutapahtumien järjestäminen vaatii myötämielisyyttä maanomistajilta ja siksi alueen maanomistussuhteilla on merkitystä.

Kunta on laajentanut valtatie 13 takana olevaa ulkoilureittiverkostoa viime vuosina alueen itäpäästä Puukallion alueelta. Alueelle valmistui vuonna 2018 ELY-keskuksen maaseutuosaston tuella lisää valaistua ulkoilureittiä ja siinä yhteydessä kunta teki tilusvaihdon saadakseen hallintaansa koko maa-alueen, jolle uutta reittiä rakennettiin. Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 21.9.2020 § 110 ostaa noin 19,3 hehtaarin määrääjän kiinteistöstä Ylipelto RN:o 924-410-83-32. Kauppakirja kyseisestä määrääjästä allekirjoitettiin 28.10.2020. Kyseinen määrääjä on etuosto-oikeuden käytön kohteena olevan määrääjän viereinen palsta, jolloin kunnalle muodostuu yhdessä etuosto-oikeuden kohteena olevan määrääjän kanssa yhtenäinen n. 60 hehtaarin maa-alue kunnan tärkeimmälle virkistysalueelle. Läntisen Puusaaren virkistysalueen, jolla etuosto-oikeutta kunta on käyttämässä ja itäisen välittömästi kunnan liikuntakeskuksen pihalta alkavan ja Puukalliolle jatkuvan alueen väliin jää useamman kilometrin mittainen maastoltaan tasainen siirtymätaival, jossa kunnalla ei ole kiinteistöomistusta.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa etuosto-oikeuden kohteena oleva määrääjä on merkitty karttaan osin MY-3 (Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) merkinnällä ja osin M-1 (Maa- ja metsätalouden alue) merkinnällä. Osa määrääjästä on kaavoittamatonta. Alueen virkistyskäyttöä osoittaa kaavakarttaan merkityt ulkoilureitit sekä kunnan alueen maanomistajien kanssa vuosina 2015-2016 laatimat maanvuokrasopimukset ulkoilureitin osalta. Vuokrasopimus etuosto-oikeuden kohteena olevan määrääjän alueella kulkevaan ulkoilureittiin on voimassa 31.12.2030 saakka. Kyseisen ulkoilureitin lisäksi määrääjän halkaisee myös polku, jota on käytetty pari kertaa pienimuotoisessa maastopyörätapahtumassa reittinä ja johon on suunnitelmissa ollut hakea maanomistajien suostumuksia maastopyöräreitin virallistamiseksi naapurikunta Kaustiselle saakka.

Vireillä olevassa kaavaehdotuksessa Puusaaren ulkoilualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MU), jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Aluetta ei ole merkitty voimassa olevassa kaavassa eikä kaava-

ehdotuksessa virkistysalueeksi, koska se rajoittaisi yksityisten maanomistajien maa- ja metsätalouden harjoittamista. Vireillä olevaan kaavaehdotukseen tullaan maakauppojen myötä kunnan omistamien alueiden osalta muuttamaan kaavamerkintä metsä- ja ulkoilualueeksi ja/tai virkistysalueeksi. Ulkoilureitistö on todettu sekä nykyisessä kaavassa että vireillä olevassa kaavaehdotuksessa reittimerkinnällä. Kunnan vuoden 2021 talousarviossa ollaan varaamassa määräraha valtatie 13 pohjoispuolisen alueen ulkoilureittiverkoston opasteiden parantamiseen, jotta alueen virkistyskäyttö olisi vielä nykyistä paremmin ohjattua reittien ja niiden pituuksien suhteen.

Etuostolain 21 a § (16.7.1990/654) pykälässä todetaan seuraavaa:

Jos sopimusehto on määrätty tai muuhun toimenpiteeseen on ryhtytty ilmeisesti siinä tarkoituksessa, että etuosto-oikeuden käyttäminen vältettäisiin, voi 18 §:ssä mainittu tuomioistuin kunnan vaatimuksesta päättää, ettei ehto tai toimenpide sido kuntaa tai ole esteenä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Kanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Etuosto-oikeuden käyttämiselle 9 §:n 1 momentissa varattu aika alkaa kulua vasta, kun asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Kunta ei ole saanut kauppakirjan liitteenä ollutta velkakirjaa myyjältä tai ostajalta sitä pyydettyä. Kunta ei ole voinut etuostopäätöstä tehdessään varmistua, onko kauppa tehty etuostolain 21 a §:n vastaisesti.

Alkuperäinen luovutuskirja on liitteenä nro 1.

Esitys kj:

Kunnanhallitus päättää käsitellä asian (khal 21.9.2020 § 114) uudelleen ja antaa asiassa uuden päätöksen (hallintolaki 50 § 1 mom.). Alkuperäinen päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on perusteltu etuostolain 1 §:ssä mainitulla virkistyskäytöllä.

Kunnanhallitus hyväksyy esittelytekstissä mainitut taustaselvitykset ja perustelut ja päättää käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökauppaan Kotipelto RN:o 924-410-11-47/palsta 3. Kunnanhallitus toteaa tietoonsa saatetuksi, ettei kauppakirjan liitteenä ollutta velkakirjaa ole toimitettu myyjältä tai ostajalta sitä pyydettyä. Muihin kiinteistönluovutuksiin etuosto-oikeutta ei käytetä. Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös:

Kunnanjohtajalle ja kunnanhallituksen puheenjohtajalle toimitettiin sähköpostilla pyydetty kauppakirjan liitteenä ollut velkakirja maanantaina 2.11.2020 virka-ajan päättymisen jälkeen klo 16.25 kunnanhallituksen kokouksen alkaessa klo 18.

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lisäselvityksiä varten, koska asiaa ei ehditty ennen kokousta valmistelemaan saadun velkakirjan osalta.

Khall 12.11.2020 § 144

Kiinteistökaupan Kotipelto RN:o 924-410-11-47/palsta 3 ostajalle on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi asiassa ja erityisesti 2.11.2020 kunnanhallituksen kokouksessa olleen päätösesityksen osalta. Asianosaiselta on pyydetty vastausta kunnanjohtajalle osoitetulla sähköpostilla 11.11.2020 mennessä.

Asianosaisten kuulemisen perusteella kohtuuttomat korvausvaatimukset ja palstan hinnan määrittely estävät neuvotteluratkaisuun ja sopuun pääsyn ja siten vahvistaa aiempaa käsitystä, ettei vuokraus tai osto asianosaisilta ole mahdollinen, ja siten etuosto-oikeuden käyttäminen on ainoa vaihtoehto kohteen virkistyskäytön ja tapahtumien järjestämismahdollisuuksien takaamiseksi.

Asianosaisten suostumusta uudelleen käsittelyyn ei tarvita, kun perusteluiden puuttuminen oli ilmeinen ja tehtiin asianosaisten huomautuksesta asianosaisten oikeusturvan parantamiseksi. Kun päätös pysyy samana, niin se ei ole vahingoksi asianosaisille.

Asianosaisten sähköpostikuuleminen on pöytäkirjan liitteenä nro 1.

Esitys kj:

Kunnanjohtajan kokouksessa antama päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää käsitellä asian (khall 21.9.2020 § 114) uudelleen ja antaa asiassa uuden päätöksen (hallintolaki 50 § 1 mom.). Alkuperäinen päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on perusteltu etuostolain 1 §:ssä mainitulla virkistyskäytöllä.

Kunnanhallitus hyväksyy esittelytekstissä mainitut taustaselvitykset ja perustelut ja päättää käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökauppaan Kotipelto RN:o 924-410-11-47/palsta 3. Muihin kiinteistöluovutuksiin etuosto-oikeutta ei käytetä.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Khall 29.03.2021 § 33 Kunnanhallituksen etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta päätöksestä (khall 21.9.2020 § 114) ja kunnanhallituksen etuosto-oikeuden uudelleen käsittelyä koskevasta päätöksestä (khall 12.11.2020 § 144) on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus pyytää antamaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n mukaisen lausunnon valituksen johdosta sekä liittämään oheen valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Esitys kj:

Kunnanhallitus antaa Vaasan hallinto-oikeudelle liitteen nro 2 mukaisen lausunnon (ei-julkinen, JulkL 21.5.1999/621, 24§, 19k).

Päätös:

Hyväksyttiin.

Jari Mäkelä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.23.
