

Helsingin hallinto-oikeus
helsinki.hao@oikeus.fi

Asia Lausunto valitukseen koskien kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä kiinteistön Hartikas 434-409-3-137 kaupassa

Dnro 5476/03.04.04.04.18/2026

Lausunnon antaja Loviisan kaupunginhallitus
PL 77
07901 LOVIISA

Valittajat

Valittajien asiamies ja prosessiosoite

ArvoLex Oy

Asian taustaa Loviisan kaupunginhallitus on 15.6.2026 § 189 päättänyt, että kaupunki käyttää etuostolain (5.8.1977/608) mukaista etuosto-oikeutta kiinteistön 434-409-3-137 Hartikas kaupassa.

Valitus Valittajat ovat toimittaneet Helsingin hallinto-oikeudelle 3.7.2026 tehdyn valituksensa. Valituksessaan valittajat vaativat hallinto-oikeudelta, että se kumoaa Loviisan kaupunginhallituksen päätöksen käyttää etuosto-oikeutta kiinteistön 434-409-3-137 Hartikas kaupassa.

Lausunto Helsingin hallinto-oikeus 29.7.2026 päivätyssä lausuntopyynnössä kehottanut Loviisan kaupunginhallitusta 11.9.2026 antamaan

- 1) lausunnon valituksen johdosta
- 2) toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muun tarvittavan selvityksen sekä
- 3) tarvittaessa laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista.

Loviisan kaupunginhallitus viittaa myös asian hallinto-oikeuskäsittelyssä kaikkeen siihen, mitä se asian aikaisemmissa vaiheissa on asiassa lausunut ja lausumansa tueksi esittänyt. Kaupunginhallitus katsookin nyt tehdyn valituksen olevan perusteeton ja näin ollen kaupunginhallituksen päätös 15.6.2026 tulisi pitää voimassa. Valitus tulisikin siten hylätä perusteettomana alla esitettyjen perusteiden nojalla.

Kunnan etuosto-oikeus ja sen perusteleminen etuostolain sekä lain esitöiden mukaisesti

Kunnalla on etuostolain 1 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Kunta voi 1 §:n 3 momentin nojalla käyttää etuosto-oikeuttaan maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Hallituksen esityksessä etuostolaiksi (HE 180/1975 vp) on todettu lain 1 §:n osalta muun muassa seuraavaa:

”Maan hankkimista kunnalle tarkoittavana lainsäädäntönä etuostosäännösten on edellytettävä tulevan käytettäväksi lähinnä sellaisissa tapauksissa, joissa kunnan kehittämissuunnitelmien kannalta tärkeällä alueella tapahtuu kiinteistön luovutus, jonka ehtoja muun muassa alueen käyttömahdollisuuksien kannalta on pidettävä kunnalle ostajana edullisina. Etuosto-oikeuden käyttäminen on tarpeen lähinnä taaja-asutuksen muodostamista ja siihen liittyviä tarpeita varten. Etuosto-oikeutta on lisäksi voitava käyttää maan hankkimiseksi muita sellaisia tarkoituksia varten, joiden voidaan katsoa edistävän kunnan suunnitelmallista kehittämistä.”

Selvitys etuostolla hankittavan alueen käytöstä ja tavoitteiden toteuttamisen ajankohta

Oikeuskäytännössäkin vakiintuneesti todetun mukaisesti käyttäessään etuosto-oikeuttaan, tulee kunnan esittää selvitys alueen tulevasta käytöstä. Siitä, millainen tuon selvityksen tulee olla, ei laissa ole tarkemmin säädetty, vaan asia ratkaistaan kussakin tapauksessa erikseen. Kunta voi kaavoituksen tai suunnitelmien avulla taikka muulla tavoin osoittaa aikovansa käyttää aluetta lain edellyttämiin tarkoituksiin.

Etustolaissa tai sitä koskevassa hallituksen esityksessä ei ole suoranaisesti otettu kantaa siihen, millaisella aikavälillä kunnan tulisi toteuttaa ne tavoitteet, joiden vuoksi maata on kunnalle etuostolain perusteella hankittu. Alueen käyttö siihen tarkoitukseen, johon se on hankittu, voinee siis tapahtua useammankin vuoden kuluttua sen etuostolla hankkimisesta lukien. Kunnan ei siten lähtökohtaisesti tarvinne pystyä osoittamaan etuostoa koskevassa päätöksessään, että se toteuttaisi hankitulla alueella hankkeita ja suunnitelmiaan välittömästi etuoston tapahtumisen jälkeen.

Alueen, jolla kaupan kohde sijaitsee, kaavoitustilanne ilmenee kaupunginhallituksen päätöksen valmistelutekstistä. Alueella on siis voimassa vuonna 2008 hyväksytty Loviisan rantaosayleiskaava. Määräala on kaavamerkinnältään metsätalousmaata (M) ja metsätalousmaata, johon kohdistuu ranta-alueella rajoituksia (M-1). Alueelle on tulossa vireille Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaava. Osayleiskaavan vireilletulo käy ilmi etuosto-oikeutta koskevan päätöksen liitteestä nro 2: Kaavoitustilanne kaupan kohteen alueella, ote kaavoituskatsauksesta 2026.

Etuostopäätöksen valmistelutekstissä on perusteltu etuosto-oikeuden käyttämistä myös Loviisan kaupungin maapolitiikan toteuttamisen näkökulmasta toteamalla, että "Kaupunki hankkii maata kehitettäviltä alueilta kaupungin strategian (2022–2025) mukaisesti. Maata hankitaan silloin, kun se on mahdollista ja aikajänne maanhankinnasta rakentamiseen on muutamista vuosista useisiin kymmeniin vuosiin." Etuosto-oikeuden käyttämistä nimenomaan kiinteistön 434-409-3-137 Hartikas kaupassa on vielä perusteltu valmistelutekstissä tarkemmin toteamalla, että "Loviisan kaupunki pyrkii maa-alueiden hankkimiseen kaavoituskatsauksen aluerajausten mukaisesti, jotta se voi pitkällä aikajänteellä kehittää alueita. Kaupunki omistaa joitakin alueita kaupan kohteen ympäriltä (liite 3). Tässä kyseessä olevan kiinteistökaupan kohde on metsätalousmaata. Vireille tulevaa yleiskaavoitusta varten kaupungin on kuitenkin tarkoituksenmukaista hankkia kyseiseltä alueelta. Tämän vuoksi määrään hankkiminen kaupungille etuostolla on perusteltua ja edesauttaa tulevaa Loviisan keskustaajaman itä- ja pohjoisosien osayleiskaavoitusta."

Valittajien vaatimuksien perusteluista etuoston edellytysten käyttämiseen

Puutteellinen selvitys kiinteistöä koskevista suunnitelmista ja etuostolla hankitun kiinteistön käytöstä

Valittajat toteavat valituksessaan, ettei Loviisan kaupunginhallitus ole päätöksessään riittävällä tavalla tuonut esiin eikä selvittänyt, milloin aluetta tarvittaisiin etuostolain tarkoittamiin tarkoituksiin. Valittajien mukaan Loviisan kaupunki ei päätöksessään myöskään ole osoittanut, että kiinteistöä tarvittaisiin kohtuullisessa ajassa etuostolain mukaisiin tarkoituksiin.

Loviisan kaupunginhallitus toteaa edelleen aikaisemmin esittämiensä perusteluiden ohella, että etuostolaissa ei ole tarkkaan määritelty missä ajassa kunnan tulee käyttää etuostolla hankittua aluetta aiottuun tarkoitukseen. Kunnan edun mukaista onkin pyrkiä ennakkollisesti hankkimaan maa-alueita ja raakamaata yhdyskuntakehityksen tarpeisiin ennen kuin kiinteistöjen arvo kaavan laatimisen myötä nousee taloudellisesti kestävämmälle tasolle. Mitä taas tulee etuoston perusteella hankittujen alueiden hankkeiden ja suunnitelmien toteuttamiseen, on se riippuvainen maankäyttöä koskevien suunnitelmien ja hankkeiden toteutusaikatauluista. Tämän voitaneenkin nähdä tosiasiallisesti tarkoittavan, että alueen käyttö sille suunniteltuun tarkoitukseen voi toteutua useamman vuoden kuluttua etuostotapahtumasta. Kunnalta ei siis näin ollen voitane edellyttää, että se etuostopäätöksessään vielä ilmoittaa, milloin se toteuttaa alueella suunnitellut maapolitiittiset hankkeet ja suunnitelmat. Niiden ei myöskään voida edellyttää toteutuvan heti etuoston jälkeen.

Väylävirasto on käynnistänyt uuden maantieyhteyden rakentamishankkeen¹ valtatie 170 (Pietarintie) ja Saaristotien välille. Kyseessä on Loviisan kaupungin ja valtionhallinnon yhdessä edistämä hanke, joka liittyy Atomitien (maantie 1583) suoraan päätieverkkoon. Etuostomenettelyn kohteen liikenneverkollinen saavutettavuus Atomitien varressa ja asema yhdyskuntarakenteessa on tiehankkeen myötä muuttunut aiheuttaen osaltaan tarpeen maanhankinnalle. Etuostomenettely osaltaan parantaa kaavoituksen edellytyksiä ja edesauttaa tiehankkeeseen käytettävän verorahoituksen muuttamista yhteiskunnalle koituviksi maankäytöllisiksi hyödyiksi.

Maantieyhteyden rakentamishankkeen merkitys maanhankinnan kannalta käy ilmi karttaliitteestä nro 4: Etuosto, karttaliite.

Johtopäätökset ja lausunnon yhteenveto

Loviisan kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että valituksessa esitetyt perusteet eivät tee etuosto-oikeuden käyttämisestä etuostolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla ilmeisen kohtuuttomaksi. Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että etuosto-oikeuden käyttämiselle on päätöksentekohetkellä ollut olemassa etuostolain 1 §:n mukaiset perusteet ja päätös on siten perusteltu riittävällä tavalla eikä se ole valittajien esittämällä tavalla hallintolain (434/2003) 45 §:n lain vastainen. Edellä lausuttuun viitaten kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, ettei etuosto-oikeuden käyttämisestä koskevan päätöksen kumoamiselle valituksen nojalla ole perusteita. Loviisan kaupunginhallitus pyytääkin näin ollen kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää tämän aiheettoman valituksen perusteettomana.

Lisäksi, kun otetaan huomioon oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §, jossa säädetään oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuudesta, ei Loviisan kaupungin näkemyksen mukaan ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat itse omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Lausunnon liitteet

Lausuntoon on liitetty hallinto-oikeuden lausuntopyynnön mukaisesti:

1. Liite 1 Kauppakirja ja liitekartta
2. Liite 2 Kaavoitustilanne kaupan kohteen alueella, ote kaavoituskatsauksesta 2026_Bilaga 2 Planläggningssituation vid området för objektet för affären, utdrag ur planläggningsöversikten 2026
3. Liite 3 Karttanäkymä osayleiskaavasta ja kaupungin maaomaisuudesta

¹

<https://vayliensuunnittelu.fi/suunnitelma/1.2.246.578.5.1.3170428273.1574434173/hyvaksymispaatos>

4. Liite 4 Etuosto, karttaliite