

Etuosto-oikeuden käyttäminen osiin kiinteistöstä Ylitalo 16:10 Kårkullan kylässä

231/10.00.01.01/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 60

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

EsittelijäKaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotetaan, että kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan 22.2.2021 luovutettuun 8,3 hehtaarin määrään [Kårkullan kylässä](#) sijaitsevasta kiinteistöstä 445-445-16-10. Kauppahinta on 20 000 euroa. Kauppa on tehty kahden yksityishenkilön välillä, jotka eivät ole sukua toisilleen. Myyjä on kirjallisesti tiedusteltaessa ilmoittanut, ettei kauppaan liity muita ehtoja.

Kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistöihin, joiden pinta-ala ylittää 5 000 m². Oikeus on voimassa riippumatta siitä, onko kyse kokonaisista kiinteistöistä, osista tai määräosista, kunhan alue sijaitsee kunnan rajojen sisäpuolella. Etuosto-oikeus koskee kuitenkin ainoastaan alueita, joita kaupunki voi käyttää yhdyskuntarakentamiseen, virkistystarkoituksiin ja suojelutarkoituksiin. Etuosto-oikeuden käyttäminen merkitsee käytännössä sitä, että kaupunki ottaa tehdyssä kaupassa ostajan paikan samoin ehdoin. Etuosto-oikeus ei koske muun muassa suvun sisäisiä kauppiaita, valtion tekemiä kauppiaita tai pakkohuutokaupan muodossa tehtyjä kauppiaita. Kunnalla on luovutushetkestä lukien kolme kuukautta aikaa ilmoittaa, että se aikoo käyttää etuosto-oikeuttaan (etuostolain [608/1977] 1–6 §).

Kauppa koskee 8,3 hehtaarin kokoista kiinteistön 445-445-16-10 osaa. Kauppa koskee kahta eri metsäpalstaa, jotka molemmat sisältyvät Kirjalansaaren osayleiskaavaan ja joista toinen sijaitsee heti Kårkullan kuntayhtymän keskushallinnon ja Kirjala skolan eteläpuolella ja toinen niiden pohjoispuolella. Kirjalansaarella ei muuten ole kaupungin vesi- ja viemäriverkkoja, mutta Kårkullaan on vedetty johdot ja kaupungilla on pumppaamo noin 350 metrin etäisyydellä molemmista palstoista. Nykyisin alueet on yleiskaavassa osoitettu suurimmilta osilta virkistyskäyttöön. Käytettävissä olevaa infraa ja palveluja ajatellen molemmat palstat olisivat tärkeitä myös tulevalle yhdyskuntarakentamiselle.

Kiinteistön 445-445-16-10 [eteläinen palsta](#) on noin 2,3 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Ristimäentien päässä. Kaavan mukaan noin 1,3 hehtaaria palstasta on retkeily- ja ulkoilualue (VR-1). Jäljelle jäävä 1 hehtaari palstan koillisosassa on osa erillispientalojen korttelialuetta (A-4), jossa on yksi kokonainen rakennusoikeus ja toinen rakennusoikeus, joka on merkitty kaupungin kiinteistön rajalle. Kaupunki omistaa kiinteistön 445-432-1-189, joka sijaitsee palstan etelä- ja itäpuolella. Tämä kiinteistö on osa samaa VR-1-alueita ja jatke A-4-alueelle, ja kiinteistöllä on toinen osa edellä mainitusta rakennusoikeudesta sekä kaksi rakennusoikeutta lisää. Kaupunki omistaa myös metsäkiinteistön 445-445-7-17,

joka sijaitsee palstan pohjoispuolella. Kaupunki on 1980- ja 2000-luvuilla myynyt rakennuspaikkoja Ristimäentien varrelta. Tällä hetkellä tien varrella on vajaat kaksikymmentä omakotitaloa. Koska kaupunki omistaa ympäröivät maa-alueet, palstasta tulisi luonteva osa nykyistä VR-1-aluetta ja sen lunastaminen antaisi kaupungille paremmat taloudelliset mahdollisuudet toteuttaa yhdyskuntarakentamista nykyisen kaavan mukaisesti, koska kaupunki omistaisi suuremman osan A-4-alueesta.

Kiinteistön 445-445-16-10 [pohjoinen palsta](#) on noin 6 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Kärkullan kuntayhtymän maa-alueiden ja hiljattain rakennetun Kirjala skolan vieressä. Kaupunki vuokraa koulurakennusta, pientä metsäaluetta ja pallokenttää varten noin 1,5 hehtaarin suuruista maa-aluetta kuntayhtymältä. Koulun henkilökuntaa pyrkii tarjoamaan oppilaille hyvää ja monipuolista sivistystä luonnonläheisessä ympäristössä. Lähimpänä koulua ja Kärkullaa sijaitseva noin 4,4 hehtaarin kokoinen osa kiinteistön 445-445-16-10 pohjoisesta palstasta on kaavan mukaan retkeily- ja ulkoilualue (VR-2). Palstan noin 1,6 hehtaarin kokoinen pohjoisosa on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-3). Pohjoinen palsta on tällä hetkellä myös virkistyskäytössä.

Hallintosäännön 80 §:n mukaan kaupungingeodeetille on siirretty oikeus antaa ennakkolausunto siitä, että kaupunki ei käytä etuostolain 8 §:n mukaista etuosto-oikeuttaan. Ostaja on 15.2.2021 lähettänyt suunnitellun kauppakirjan liitteenä ja pyytänyt tällaista lausuntoa. Kaupungingeodeetti on 18.2.2021 vastannut, että lausuntoa ei ole mahdollista antaa myyjän esittämän kauppakirjan ehdoilla.

Etuosto-oikeuden käyttämisestä päättää kaupunginhallitus. Etuostopäätöksen saatua lainvoiman ostajalle korvataan kauppahinta ja muut kustannukset. Muut kustannukset sisältävät kauppakirjan laatimisen ynnä muuta sellaista. Kiinteistön tulevan käytön suunnittelun kaltaiset kustannukset eivät kuulu korvattaviin kustannuksiin. Mikäli ostaja on suorittanut toimenpiteitä, jotka alentavat myydyn kohteen arvoa, esimerkiksi purkanut rakennuksen, kaatanut metsää tai ottanut maa-ainesta, kunnalla on oikeus kohtuulliseen korvaukseen. Vaikka myyjä olisi myynyt kohteen tai sen osia eteenpäin, se ei ole este etuosto-oikeuden käyttämiselle. (Etuostolain 14–15 §)

Luovutuksen hintataso, 0,24 €/m², ei ylitä kaupungin raakamaan hankinnan käypää hintatasoa. Kauppaa varten on budjetoitu varat vuodelle 2021.

Liite

15. Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki käyttää etuostolain 1 §:n mukaista etuosto-oikeuttaan 22.2.2021 päivättyyn luovutukseen, joka koskee noin 8,3 hehtaarin kokoista kiinteistön 445-445-16-10 määrääalaa, joka on myyty hintaan 20 000 euroa. Kohde ostetaan virkistyskäyttöä ja yhdyskuntarakentamista varten.

Päätös

Esittelijä informoi ostajan 12.4. lautakunnalle lähettämästä vastineesta, joka koskee kaupungin etuosto-oikeuden käyttämistä.

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto lopullisen
päätöksen jälkeen**

Todisteellinen tiedoksianto: Ostaja ja myyjä.

Tavallinen tiedoksianto: Kirjaamisviranomainen Maanmittauslaitos,
kaupungeingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihtööri, sopimussihtööri,
kaavoituspäällikkö