

Bygg- och miljönämnden	§ 60	14.04.2021
Stadsstyrelsen	§ 102	26.04.2021

Utnyttjande av förköpsrätt gällande delar av fastighet Ylitalo 16:10 i Kårkulla by

231/10.00.01.01/2021

Bygg- och miljönämnden 14.04.2021 § 60

Beredare	Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
Föredragande	Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066 förnamn.efternamn@pargas.fi

Det föreslås att staden utnyttjar sin förköpsrätt gällande överlåtelsen 22.2.2021 av ett 8,3 ha stort outbrutet område av fastigheten 445-445-16-10 i [Kårkulla by](#). Köpesumman är 20 000 €. Köpet är slutet mellan två privatpersoner som inte är släkt med varandra. Säljaren har på skriftlig förfrågan meddelat att köpet inte innehåller övriga villkor.

Kommuner har förköpsrätt på fastighetsköp var arealen för objektet överstiger 5 000 m². Rätten gäller oberoende om det är fråga om hela fastigheter, delar eller kvotdelar så länge som området finns inom kommunen. Förköpsrätten gäller dock endast för områden som staden kan använda till samhällsbyggande, rekreations- och skyddsändamål. Att utnyttja förköpsrätten innebär i praktiken att staden vid ett det slutfört köp går in i köparens ställe på samma villkor. Förköpsrätten gäller inte vid bl.a. slätköp eller om staden är köpare eller som försäljningen sker genom exekutiv auktion. Kommunen har tre månader på sig från överlåtelsedatumet att meddela att de tänker utnyttja sin förköpsrätt (Förköpslag(FKL) 608/1977 1-6 §).

Köpet gäller en 8,3 ha stor del av fastigheten 445-445-16-10. Köpet gäller två olika skogsskiften som båda ligger inom Kirjala delgeneralplan, ett strax norr om och ett söder om Kårkulla samkommuns huvudsäte och Kirjala skola. På Kirjala ön finns annars inte vatten och avlopp i stadens regi men till Kårkulla finns ledningar dragna och staden har en pumpstation på ca 350 meters avstånd från de båda skiftena. I dagsläge är områdena till största del tillvisade för rekreationssyfte i generalplanen. Med tanke på den tillgängliga infran och servicen vore de två skiftena viktiga även för framtida samhällsbyggande.

[Det södra skiftet](#) av 445-445-16-10 är ca 2,3 ha stort och ligger i ändan av Korsbergsvägen. Enligt plan är ca 1,3 ha av skiftet område som är friluft- och strövområde (VR-1). Resterande 1 ha i skiftets nordöstra är del av område för fristående småhus (A4) med en hel byggrätt och en till som finns inritad på gränsen till stadens fastighet. Staden äger fastigheten 445-432-1-189 som ligger söder och öster om skiftet. Den fastigheten är en del av samma VR-1 område och är en fortsättning på A-4 området och har den andra halvan av den ena byggrätten och ytterligare två byggrätter till. Staden äger också en skogsfastighet 445-445-7-16 som ligger norr om skiftet. Staden har sålt byggplatser under 80 -talet och 2000 talet längs Korsbergsvägen. I nuläget finns ett knappt tjugotal egnahemshus längs vägen. Eftersom staden äger omkringliggande markområden

skulle skiftet bli en naturlig del av nuvarande VR-1 område och bidra till att staden på ett ekonomiskt sätt har bättre möjlighet att förverkliga samhällsbyggande enligt nuvarande plan när man skulle inneha en större del av A-4 området.

[Det norra skiftet](#) av 445-445-16-10 är ca 6 ha stort och ligger intill Kårkulla samkommuns marker och den nybyggda Kirjala skolan. Staden arrenderar ca 1,5 ha mark av samkommunen för skolbyggnaden och lite skog samt område för en bollplan. Skolans personal strävar till att ge eleverna en god och mångsidig bildning i den naturnära miljön. Ca 4,4 ha av det norra skiftet av 445-445-16-10 som ligger närmast skolan och Kårkulla är enligt plan frilufts och strövområde (VR-2). Den norra delen av skiftet ca 1,6 ha är planerat till Jord- och skogsbruksområde (M3). Det norra skiftet används i dagsläget även till rekreationssyfte.

Stadsgeodeten har enligt förvaltningsstadgan 80 § delegerad rätt att ge förhandsutlåtande om att staden inte utnyttjar sin förköpsrätt enligt FKL 8 §. Köparen har bifogat kommande köpebrev och bett om ett sådant utlåtande den 15.2.2021. Stadsgeodeten har svarat 18.2.2021 att det inte är möjligt att ge ett utlåtande enligt villkoren i köpebrevet som säljaren presenterat.

Beslut om utnyttjande av förköpsrätten gör stadsstyrelsen. Efter att beslutet om förköp har vunnit laga kraft blir köparen ersatt köpeskillingen och övriga kostnader. Övriga kostnader är sådana som uppgörande av köpebrev och dylikt. Kostnader som planering av fastighetens kommande användning hör inte till sådana utgifter som ersätts. Ifall köparen har gjort åtgärder som sänker det sålda objektets värde, t.ex. rivit en byggnad, avverkat skog eller tagit marksubstanser har kommunen rätt till skälig ersättning. Om säljaren har sålt objektet eller delar av det vidare är inget hinder för utnyttjande av förköpsrätten. (FKL 14 - 15§)

Prisnivån på överlåtelsen 0,24 €/m² överstiger inte stadens gängse prisnivå för uppköp av råmark. Det finns budgeterade medel för förvärvet under år 2021.

Bilaga	15. Karta
Förslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att staden använder sin förköpsrätt enligt FKL 1 §, för överlåtelsen daterad till 22.2.2021 gällande ett ca 8,3 ha stort outbrutet område av fastighet 445-445-16-10 som sålts för 20 000 €. Objektet förvärvas som mark för rekreationssyfte och samhällsbyggande.
Beslut	Föredraganden informerade om bemötandet som köparen sänt till nämnden 12.4 gällande stadens utnyttjande av förköpsrätten. Förslaget godkändes.
Delgivning efter slutligt beslut	Bevisligen till köpare och säljare. Vanlig delgivning till Inskrivningsmyndigheten Lantmäteriverket, stadsgeodeten,

markanvändningsingenjören, lantmäterisekreteraren, avtalssekreteraren,
planläggningschefen

Stadsstyrelsen 26.04.2021 § 102

Beredare	Stadsjurist Monica Avellan, tfn 044 358 5727
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	1 Karta
Kompletterande material	Bemötande gällande fastigheten 445-445-16-10 (integritetsskyddat) Köpanbud gällande fastigheten 445-445-7-16 (integritetsskyddat)
Förslag	Stadsstyrelsen beslutar att staden använder sin förköpsrätt enligt förköpslagen 1 § för överlåtelsen daterad till 22.2.2021 gällande ett ca 8,3 ha stort outbrutet område av fastighet 445-445-16-10 som sålts för 20 000 €. Objektet förvärvas som mark för rekreationssyfte och samhällsbyggande.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Bevisligen till köpare och säljare. Vanlig delgivning till inskrivningsmyndigheten Lantmäteriverket, stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, lantmäterisekreteraren, avtalssekreteraren, planläggningschefen
