

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöjen 167-401-1-31 Kuusikko ja 167-401-1-33 Mäntylä yhteensä kolmen määräalan kiinteistökaupassa

KRAKLIK 04.11.2025 § 138

1787/10.00.01.00/2025

Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Etuosto tarkoittaa sitä, että kaupunki tulee kiinteistökaupassa alkuperäisen ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Joensuun kaupunginvaltuuston 23.4.2018 § 54 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2018-2021 mukaan etuostolain mukaista etuosto-oikeutta käytetään aina, kun se on kaupungin tulevan maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä omistajat ovat myyneet 5.9.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla Joensuun liksenvaaralla sijaitsevat määräalat:

- tilasta 167-401-1-31 Kuusikko noin 9989 m²:n suuruinen määräala. Määräalalla on AO/2 kaavamerkinnällä oleva pihapiiri, jolla sijaitsee huonokuntoinen asuinkäytössä ollut rakennus sekä kaavamerkinnällä M oleva metsäalue.
- tilasta 167-401-1-33 Mäntylä kaksi yhteensä noin 11405 m²:n kaavamerkinnällä M olevaa metsäaluetta.

Määräalojen kauppahinta oli 62 500 euroa.

Kaupunki oli käynyt ennen kyseessä olevaa kauppaa kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä omistajien kanssa neuvotteluja kiinteistöjen hankkimisesta kaupungin omistukseen. Käydyissä neuvotteluissa edettiin ja kaupunki teki kiinteistöjen alueesta kaksi erilaista ostotarjousta. Vapaaehtoiisiin kauppoihin maanomistajien kanssa ei kuitenkaan päästy. Kaupungin suunnittelemaa maankäyttöä ajatellen etenkin kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä M- alueet ovat keskeisessä asemassa sijaintinsa kannalta. Mahdollisesti tulevana vuosikymmeninä tulossa olevan asemakaavoituksen myötä alueen tarkoituksenmukainen ja suunnitelmallinen kehittäminen ja toteuttaminen edellyttävät yhtenäisen maanomistuksen tuomaa kokonaisuuksien hallintaa.

liksenvaaran alueella on voimassa liksenvaaran - Ketunpesien – Papinkankaan osayleiskaava. Kaavassa alue on osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdollisena laajentumisalueena, jonka rakentamismahdollisuus selvitetään tarkemmin asemakaavalla. Alueelle on osoitettu Joensuun kaupungin maankäytön toteutusohjelmassa 2025 maanhankintatarve 2030-luvulle. Kun huomioidaan voimassa oleva osayleiskaava, alueella oleva maanhankintatarve ja kaupungin nykyinen maanomistus alueella, on ilmeistä, että kyseiset alueet ovat keskeisessä osassa kaupungin maaomaisuuden kannalta ja liittyvät oleellisesti kaupungin yhdyskuntarakentamiseen.

Kaupungilla on lain tarkoittamat edellytykset käyttää kaupassa etuosto-oikeutta. Huomioimalla osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka ja metsän arvo kauppahintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ja nyt kyseessä olevat määräalat hankkimalla voidaan

varmistaa liksenvaaran alueen suunnitelmallinen kehittäminen sekä asutukseen että virkistykseen.

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistöjen Kuusikko ja Mäntylä määräalojen kiinteistökaupassa on Joensuun kaupungin yhdyskuntarakentamista varten tarpeellinen toimenpide.

Etuostolain 21 §:n mukaisesti asiasta päättää kaupunginhallitus.

Kaupungin on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se päättää käyttää etuosto-oikeutta 5.9.2025 allekirjoitetussa kiinteistökaupassa koskien Joensuun kaupungin liksenvaaralla sijaitsevia kiinteistöjä 167-401-1-31 Kuusikko ja 167-401-1-33 Mäntylä.

Etuosto-oikeuden käyttämiseen on etuostolain 1 §:ssä tarkoitetut edellytykset.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.