

Etuosto-oikeuden käyttäminen tilan Suoranta kiinteistökaupassa

79/10.00.01.01/2026

Kaupunginhallitus 22.06.2026 § 189

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (etuostolaki 1 §). Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien laissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin.

21.5.2026 on tehty kiinteistökauppa Kiteen kaupungissa Puhoksessa sijaitsevasta 2,000 hehtaarin suuruisesta Suoranta -nimisestä kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 260-429-16-14. Kauppahinta 7 000 euroa. Kiinteistö on peltoaluetta ja se on rakentamaton. Tilan pinta-ala on yli 5 000 m² (0,5 ha), joten etuostolain 5 § mukainen pinta-alavaatimus täyttyy. Ostajina ovat kaksi yksityishenkilöä, joten etuostolain 5 §:n mukainen sukulaisuusrajoitus ei estä etuosto-oikeuden käyttöä. Samoin ostaja ei ole valtio eikä myynti ei ole tapahtunut pakkohuutokaupalla, mikä estäisi etuosto-oikeuden käytön. Myyjät ovat yksityishenkilöitä (3 henkilöä).

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat tältä osin olemassa yhdyskuntarakentamisen tavoitteiden täyttämiseksi.

Kaupan kohteena ollut Suoranta-niminen kiinteistö sijaitsee Kiteellä Puhoksen teollisuusalueella Lepikontien pohjoispuolella. Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Alueella on meneillään Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan muutos, jossa on tarkoitus laajentaa ja päivittää teollisuusalueen asemakaavaa.

Etuosto-oikeuden käyttäminen edistäisi yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estäisi alueen hajanaista kehitystä, mahdollistaen teollisuusalueen hallitun laajenemisen. Etuosto-oikeuden käyttämisellä turvattaisiin asemakaavamuutoksen toteuttamisedellytykset sekä kaupungin mahdollisuus ohjata alueen toteutusta. Kaupungin omistus mahdollistaisi teknisen infrastruktuurin kustannustehokkaan suunnittelun ja toteutuksen. Alueen hankinta tukee kunnan elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Etuosto-oikeuden käyttäminen on kaupungin maapolitiikan mukaista ja tukee maanhankinnan ennakoitavuutta. Maapoliittisessa ohjelmassa v. 2019 (hyv. kv 16.12.2019 § 58, s. 5) mainitaan, että: *"aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kaupunki pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa" sekä "maanhankinta keskeisiltä laajenemisalueilta, yhdyskuntarakenteen kehittäminen edulliseen suuntaan sekä eheän yhdyskuntarakenteen turvaaminen antavat hyvät edellytykset tuottaa asukkaidentarvitsemat palvelut."*

Etuostossa kunnan on 7 000 euron suuruisen kauppahinnan lisäksi korvattava ostajalle kauppaan liittyvät suoranaiset kulut etuostolain 15 § mukaisesti. Kauppahinta ja kulut maksetaan ostajalle vuoden 2026

maanhankintaan varatuista määrärahoista. Määrärahoja on varattu tänä vuonna maanhankintaan 200 000 joista on jäljellä 110 000 euroa. Etuostolain 21 § mukaisesti kunnanhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Perusteluna etuosto-oikeuden käyttämiselle on etuostolain 1 §:n mukaisesti kiinteistön hankkiminen täydentävään yhdyskuntarakentamiseen. Kiinteistön hankintaa puoltaa Maapoliittisen ohjelman 2019 mukainen ohjeistus hankkia maata kaupungin keskeisiltä alueilta ja uuden asemakaavan toteuttaminen. Kaupan kohde on rakentamaton alue, eikä tästä aiheudu kaupungille kuluja esimerkiksi rakennusten ylläpidon, korjauksen tai purkamisen osalta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöön kohdistuvat rasiustodistuksen mukaiset rasitukset tai rajoitukset, uusia asioita ole vireillä.

Kiinteistöön kohdistuu oheismateriaalina olevan kiinteistönluovutusilmoituksen mukaan kirjaamaton määräaikainen, 31.12.2027 saakka voimassa oleva maanvuokraoikeus kolmannelle osapuolelle. Kiinteistö on peltoaluetta, ja mahdollinen viljely sekä sadonkorjuu tapahtuvat voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Etuosto-oikeuden käyttämisen myötä kaupunki tulee vuokrasuhteessa vuokranantajan asemaan, ja vuokrasopimus sitoo kaupunkia sen voimassaoloajan loppuun. Vuokraoikeus ei estä kiinteistön hankkimista eikä sen suunnitelmallista kehittämistä.

Kiinteistön sijainti teollisuusalueen yhteydessä on strategisesti merkittävä alueen kehittämisen kannalta. Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön Suoranta kiinteistökaupassa on Kiteen kaupungin yhdyskuntarakentamista varten erittäin tarpeellinen toimenpide.

Esityslistan oheismateriaalina ovat kiinteistönluovutusilmoitus, ilmoituksen liite, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kiteen kaupunginhallitus päättää käyttää etuosto-oikeuttaan em. kiinteistökaupassa.

Kiinteistöön kohdistuu määräaikainen, 31.12.2027 saakka voimassa oleva maanvuokraoikeus, jonka osalta kaupunki tulee etuosto-oikeuden käyttämisen myötä vuokranantajan asemaan. Vuokrasuhde jatkuu sopimusehtojen mukaisesti, eikä vuokraoikeus estä etuosto-oikeuden käyttämistä.

Päätös annetaan viipymättä tiedoksi kaupan osapuolille sekä vuokraoikeuden haltijalle.

Päätös

Keskustelun aikana Juha Lintumäki teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti: Kiteen kaupunginhallitus ei käytä etuosto-oikeutta em.

kiinteistökaupassa. Juha Lintumäen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Esittelijä teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen seuraavasti:

Kiteen kaupunginhallitus päättää käyttää etuosto-oikeuttaan em. kiinteistökaupassa. Kiteen kaupunginhallitus päättää vuokrata em. kiinteistön alkuperäisille ostajille. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja irtisanomisaika on 6 kuukautta päättyen viljelyskauden 30.4. loppuun. Vuokran määrä on 150 euroa/hehtaari/vuosi määräytyen vuoden 2024 pellonvuokraustarjouskilpailutuksen mukaan.

Päätös annetaan viipymättä tiedoksi kaupan osapuolille sekä vuokraoikeuden haltijalle.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Merkintä: Pasi Hartikainen poistui esteellisenä (yleislausekejävi: neuvontasuhte) eikä osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.