

Etuosto-oikeuden käyttäminen tilan Vuonamäki kiinteistökaupassa

Kaupunginhallitus 30.06.2025 § 243

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.

20.5.2025 on tehty kiinteistökauppa Kiteen kaupungissa sijaitsevasta 2,599 hehtaarin suuruudesta Vuonamäki -nimisestä kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on [REDACTED]. Kauppahinta 16 000 euroa. Kiinteistö on lähivirkistys ja asuinpientalo aluetta ja se on rakentamaton. Tilan pinta-ala on yli 5 000 m² (0,5 ha), joten etuostolain 5 § mukainen pinta-alavaatimus täyttyy. Ostaja taho on yhteisö, 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.

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 Vuonamäki-niminen kiinteistö sijaitsee Kiteen keskustassa Arppentien läheisyydessä Sopekkeen rakennuskaava-alueella, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.6.1997 § 47. Kohde rajoittuu kaavan lähivirkistysalueelle (VL) ja asuinpientalojen korttelialueelle (AP). Lisäksi kohde sisältää rakennuskaavatalueen ja osan alueella olevasta ulkoilureitistä.

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 16 000 euron suuruisen kauppahinnan lisäksi korvattava ostajalle kauppaan liittyvät suoranaiset kulut etuostolain 15 § mukaisesti. Kauppahinta ja kulut maksetaan ostajalle vuoden 2025 maanhankintaan varatuista määrärahoista. Määrärahoja on varattu tänä vuonna maanhankintaan 200 000 euroa, joista on jäljellä 148 650 euroa. Etuostolain 21 § mukaisesti kunnanhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Perusteluna etuosto-oikeuden käyttämiselle on etuostolain 1 §:n mukaisesti kiinteistön hankkiminen täydentävään yhdyskuntarakentamiseen sekä tulevan keskustan asemakaavan päivittämisen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Lisäksi kohteessa olevan ulkoilureitin osalta maanhankinta on virkistystarkoitukseen perusteltua. Kaupunki omistaa kohteen itäpuolen kiinteistöt (mm. historiallisesti merkittävän Toroppalan alueen) ja kiinteistön hankintaa

puoltaa Maapoliittisen ohjelman mukainen ohjeistus hankkia maata kaupungin keskeisiltä alueilta.

Kaupan kohde on asemakaavan mukainen rakentamaton tontti, eikä tästä aiheudu kaupungille kuluja esimerkiksi rakennusten ylläpidon, korjauksen tai purkamisen osalta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kiinteistöön ei kohdistu merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön Vuonamäki kiinteistökaupassa on täten Kiteen kaupungin yhdyskuntarakentamista varten tarpeellinen toimenpide.

Esityslistan liitteenä ovat Sopekkeen rakennuskaava ja -kaavan merkinnät selityksineen. Oheismateriaalina ovat kiinteistönluovutusilmoitus, ilmoituksen liite, tarkemmat kaavatiedot, 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.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Merkintä: kokouksessa pidettiin tauko klo 19:23-19:39.

4/10.00.01.01/2025

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 296

Kaupunginhallitus on 30.6.2025 § 243 päättänyt käyttää etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaista kunnan etuosto-oikeuttaan 20.5.2025 tehdyssä kiinteistökaupassa, jonka kohteena oli 2,599 hehtaarin suuruinen Vuonamäki -niminen kiinteistö (■■■■■■■■■■). Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluna etuosto-oikeuden käyttämiselle on ollut etuostolain 1 §:n mukaisesti kiinteistön hankkiminen täydentävään yhdyskuntarakentamiseen sekä kohteessa sijaitsevan ulkoilureitin sijainti. Kaupunginhallituksen tekemän päätöksen jälkeen on ilmennyt uutta tietoa, minkä vuoksi etuosto-oikeuden käyttämisestä on tullut tarpeen arvioida uudelleen.

Hallintolain (423/2003) 50 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Koska kyseisen kiinteistön ostaja on päätöksenteon jälkeen antanut kaupungille oikeuden käyttää kyseistä ulkoilureittia, ei kiinteistön

ostamista ja etuosto-oikeuden käyttämistä voida pitää enää tarkoituksenmukaisena. Kaupunki on varannut asianosaisille tilaisuuden tulla asiassa kuulluksi, eikä asianosaisilla ole ollut asiaan lausuttavaa.

Valmistelija: vs. hallintopäällikkö Tuuli Ikaheimonen, puh. 040 105 1011, tuuli.ikaheimonen@kitee.fi

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikaista 30.6.2025 § 243 tekemänsä päätöksen etuosto-oikeuden käytöstä ja päättää jättää käyttämättä etuosto-oikeuttaan tilan Vuonamäki kiinteistökaupassa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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