

Etuosto-oikeuden käyttäminen tilan Kurtsunharju kiinteistökaupassa

4/10.00.01.01/2026

Kaupunginhallitus 12.01.2026 § 4

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.

5.11.2025 on tehty kiinteistökauppa Kiteen kaupungissa Kesälähdellä sijaitsevasta 5,7610 hehtaarin suuruista Kurtsunharju -nimisestä kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 260-407-54-63. Kauppahinta 90 000 euroa. Kiinteistö on lähivirkistysalue, arvokas harjualue, loma-asuntojen korttelialuetta ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue 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. Myyjä on konkurssipesä.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat tältä osin olemassa yhdyskuntarakentamisen ja virkistystarkoituksen tavoitteiden täyttämiseksi. Kaupan kohteena ollut Kurtsunharju -niminen kiinteistö sijaitsee Kesälähdellä Puruveden Poronienlahden rannassa. Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus (Karjalan Kievarin alue), joka on hyväksytty Kesälähdessä kunnanvaltuustossa 21.12.2009 § 87. Kohde rajoittuu kaavan lähivirkistysalueelle (VL) sekä arvokas harjualue (VL/S/ge), loma-asuntojen korttelialue (RA-1) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH).

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 90 000 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 euroa. Etuostolain 21 § mukaisesti kunnanhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Perusteluna etuosto-oikeuden käyttämiselle on etuostolain 1 §:n mukaisesti kiinteistön hankkiminen täydentävään yhdyskuntarakentamiseen. Lisäksi kohteessa olevan lähivirkistys alue osalta maanhankinta on virkistystarkoitukseen perusteltua. Kiinteistön hankintaa puoltaa Maapoliittisen ohjelman 2019 mukainen ohjeistus hankkia maata kaupungin keskeisiltä alueilta.

Kaupan kohde on asemakaavan mukainen 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.

Etusto-oikeuden käyttäminen kiinteistön Kurtsunharju kiinteistökaupassa on täten Kiteen kaupungin yhdyskuntarakentamista varten tarpeellinen toimenpide.

Esityslistan liitteenä ovat Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus (Karjalan Kievarin alue) 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: Kari Pennanen ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi: osallistunut tarjouskilpailuun) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Markku Hyvönen (Kari Pennanen varajäsen) osallistui kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

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