

## **Etuosto-oikeuden käyttäminen**

### **Kunnanhallitus 02.02.2026 § 23**

44/10.00.01.01/2026

Kiinteistön omistaja on myynyt 5.11.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla tilat Joenpelto [REDACTED] (pinta-ala 31,70 ha) ja Joenpelto I [REDACTED] (pinta-ala 1,6566 ha) 85 000 euron kauppahinnalla.

Etuostolain (5.8.1977/608) 1 §:n nojalla kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta maan hankkimiseen yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Nyt päätettävässä etuostossa on kyse yhdyskuntarakentamisesta ja alueella on myös direktiivilaji (viitasammakko), joiden elinympäristö suojellaan.

#### **Kunnan etuosto-oikeus**

Etuostolain 2 §:n perusteella etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuostolain 5 §:n nojalla kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, kun

- myyty kiinteistö on yli 5 000 m<sup>2</sup>
- ostajana ei ole myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso
- ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos
- myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla.

Etuostolain 6 §:n nojalla etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttäminen, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Edellä todettujen etuostolain ehtojen täyttymisen perusteella ei ole estettä etuoston käyttämiselle.

Päätös etuoston käyttämisestä kiinteistökaupassa on annettava viivytyksettä tiedoksi myyjälle ja ostajalle hallintolain 60 §:n mukaisesti. Etuosto on loppuun saatettu, kun päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Määräpäivä kyseisessä etuostossa on siis 5.2.2026.

Kunnan on korvattava ostajan suoritukset (kauppahinta) ja kaupan johdosta syntyneet rahoitus- sekä muut tarpeelliset kustannukset, joita on syntynyt ostajalle. Sama koskee kiinteistön hallinnasta ja hoidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia. Suorituksille on maksettava kunkin maksupäivästä lukien korkolain 3 § 2 mom. mukaista korkoa.

#### **Etuoston perustelut**

Kunnan vuonna 2022 hyväksytyn maapoliittisen ohjelman mukaan etuostolain mukaista etuosto-oikeutta käytetään tarvittaessa osana kunnan maanhankintaa. Etuosto-oikeuden käyttäminen on perusteltua erityisesti silloin, kun hankittava alue on kunnalle tarpeellinen joko nykyisiin tai tuleviin yhdyskuntarakenteen, elinvoiman tai maankäytön kehittämistarpeisiin.

Kaupan kohteena oleva kiinteistö muodostuu kahdesta tilasta, jotka molemmat sijaitsevat Kyyrönsuon osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavassa alueet on osoitettu maatalousalueeksi. Alueelle sijoittuu olemassa oleva 110 kV:n pääsähkölinja sekä kaavassa osoitetut ohjeelliset uudet 110 kV:n ja 400 kV:n pääsähkölinjat. Lisäksi alueella on osoitettu kaksi suojeltavaa alueen osaa (s-1), joilla on todettu luonnonsuojelulain (1096/1996) 78 §:n mukaisia viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Näiden kohteiden hävittäminen ja heikentäminen on lain nojalla kielletty, ja alueen läheisyydessä tapahtuva rakentaminen on ajoitettava lisääntymisajan ulkopuolelle.

Tekninen lautakunta on myöntänyt 20.08.2024 § 92 tiloja koskevan poikkeamis- ja suunnittelutarveluvan sekä rakennusvalvontaviranomainen rakennusluvan 8.11.2024 § 142 aurinkovoimalan rakentamista varten. Näin ollen alueella on rakennuspaikkastatus ja todettu soveltuvuus energia-alan hankkeisiin.

### **Alueen strateginen merkitys ja tuleva maankäyttö**

Kunta on laatimassa yhdessä neljän muun kunnan kanssa Joensuun seudun yleiskaavaa 2040. Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on seudun elinvoiman vahvistaminen sekä kestävä ja puhtaan siirtymän mahdollistaminen. Fingrid on laatinut joulukuussa 2025 kantaverkon kehittämissuunnitelman vuosille 2026-2035 ja on käynnistänyt 400 kV yhteyden Huutokoski-Kontiolahti ympäristövaikutusten arvioinnin. Tällä Fingrid varmistaa kantaverkon kehittämisen mahdollisten nopeiden asiakastarpeiden realisoituessa. Fingrid seuraa Itä-Suomen hankkeiden kehittymistä aktiivisesti ja valmistautuu käynnistämään tarvittavat 400 kV verkkovahvistukset asiakashankkeiden edistyessä

Kyyrönsuo on sijainniltaan strategisesti merkittävä alue erityisesti puhtaan siirtymän hankkeiden kannalta. Alueen läheisyydessä sijaitseva Jaamankankaan sähköasema sekä olemassa oleva ja suunniteltu sähköverkkoinfrastruktuuri luovat erinomaiset edellytykset energiaintensiivisille hankkeille, kuten aurinkovoima- ja muille uusiutuvan energian ratkaisuille.

Edellä esitetyn perusteella alueen hankkiminen kunnan omistukseen tukee kunnan maapoliittisia tavoitteita, pitkän aikavälin maankäytön suunnittelua sekä puhtaan siirtymän edellytysten turvaamista. Etuosto-oikeuden käyttäminen mahdollistaa sen, että alueen kehittäminen tapahtuu kunnan strategisten tavoitteiden ja yleisen edun mukaisesti. Kunta katsoo, että etuosto-oikeuden käyttäminen kyseisessä kiinteistökaupassa on etuostolain mukaisesti perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Etuostolain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus (5. luvun 21 §).

Oheismateriaalina:

- 1) Kauppakirja

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö p. 0400 491 791

### **Kunnanjohtajan ehdotus:**

Kunnanhallitus päättää käyttää etuostolain tarkoittamaa etuosto-oikeuttaan 5.11.2025 tehtyyn kiinteistökauppaan, jonka kohteena on ollut tilat [REDACTED] (31,70 ha) ja [REDACTED] (1,6566 ha).

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.