

Etuosto-oikeuden käyttäminen, kiinteistö 753-419-0004-0972 TAINALA / Utnyttjande av förköpsrätten, fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024

1165/10.00.01.05.00/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff; sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunnassa sijaitseva kiinteistö 753-419-0004-0972 TAINALA (1,4500 ha) myytiin 23.10.2024. Kauppahinta oli 80 000 euroa (noin 5,5 €/m²). Hinta on linjassa kunnan vastaavista raakamaa-alueista maksamien hintojen kanssa. Kiinteistö on pääosin metsää. Yleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee suurilta osin taajamatoimintojen alueella (A) ja sijoittuu vain osittain haja-asutusalueelle (MTH). Kiinteistöllä sijaitsee purkukuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus.

Etuoston edellytykset

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, mikäli kiinteistön pinta-ala on yli 5000 m², eikä kyseessä ole sukulaisluovutus, ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos taikka myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Sitä käytettäessä myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Etuostolain 15 §:n mukaan kunnan on lisäksi korvattava ostajalle kaupasta johtuen syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Nyt tehdyssä kaupassa ei ole etuostolain mukaista estettä kunnan etuoston käyttämiselle.

Etuoston perusteet

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymien (14.12.2015) maapoliittisten linjausten mukaan, kunta voi hankkia maata omistukseensa mm. käyttämällä etuosto-oikeutta yhtenä maapoliittisena keinona.

Perusteena etuosto-oikeuden käyttämiselle on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamista sekä suojelu- ja virkistystarkoituksia varten. Alueen pirstaloituneet omistussuhteet lähellä Grundträsketin luonnonsuojelualueita eivät palvele kunnan mahdollisuuksia tarjota kyseisiin tarkoitukseen liittyviä palveluita kuten ulkoilureittejä tai asumista kyseisellä alueella. Alue on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 asemakaavoitettavaksi alueeksi. Lisäksi kiinteistön ympärillä sijaitsee paljon kunnan maaomaisuutta. Etuosto-oikeuden käyttö on perusteltua ja edistää Sipoon kunnan maankäyttötavoitteita alueella sekä on kunnan maapoliittisen ohjelman linjausten mukaista.

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta käyttää etuosto-oikeuttaan 23.10.2024 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Sipoon kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 753-403-0009-0015 TAINALA.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att Sibbo kommun använder sin förkörpsrätt i fastighetsköpet 23.10.2024 gällande fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA i Sibbo kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Kohdekartta
Liite 2 Sijaintikartta