

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.11.2024 § 101**

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 €/m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, eikä kyseessä ole sukulaistuovutus, 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 tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Esittelijä / Föredragande	Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani
Ehdotus / Förslag	<p>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.</p> <p>Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att Sibbo kommun använder sin förköpsrätt i fastighetsköpet 23.10.2024 gällande fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA i Sibbo kommun.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Kicka Lindroos ehdotti, että maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle että etuosto-oikeutta ei käytetä, koska kiinteistölle ei ole käyttöä.</p> <p>Ehdotusta kannattivat Tanja Åkerfelt ja Karl-Erik Oljemark.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" Kicka Lindroosin kannattavat äänestävät "ei".</p> <p>Esitys hyväksyttiin yksimielisesti. Esittelijän ehdotus, "jaa" (0 kpl)</p> <p>Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Tanja Åkerfelt, Rasmus Lindroos, Ritva Tarvainen, Karl-Erik Oljemark, Kicka Lindroos, Jarkko Sinda</p> <p>Tyhjä (1 kpl): Juhani Rantala</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 6-0 päättänyt hyväksyä Kicka Lindroosin vastaehdotuksen.</p> <p>Kicka Lindroos föreslog att markanvändningssektion föreslår för kommunstyrelsen att kommunen inte använder förköpsrätten eftersom det inte finns användning för fastigheten.</p> <p>Förslaget understöddes av Tanja Åkerfelt och Karl-Erik Oljemark.</p> <p>Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.</p> <p>Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder föredragandes förslag och "nej" de som understöder ordförandens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.</p>

Föredragandes förslag, "ja" (0 röster)

Kicka Lindroos motförslag, "nej" (6 röster): Tanja Åkerfelt, Rasmus Lindroos, Ritva Tarvainen, Karl-Erik Oljemark, Kicka Lindroos, Jarkko Sinda

Blank (1 st.): Juhani Rantala

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektion godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 6-0

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen äänin 6-0.

Markanvändningssektion godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 6-0.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.12.2024**

1165/10.00.01.05.00/2024

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan 23.10.2024 tehdyssä kiinteistökaupassa, joka koskee Sipoon kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 753-403-0009-0015 TAINALA.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun inte använder sin förköpsrätt i fastighetsköpet 23.10.2024 gällande fastigheten 753-419-0004-0972 TAINALA i Sibbo kommun.

Käsittely / Behandling

Påttös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kohdekartta

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta