

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa / 886-414-4-341 Juvonen / Ulvila

Kaupunginhallitus 09.02.2026 § 35
274/10.00.01.01/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola puh. 0400 134718

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Etuosto tarkoittaa sitä, että kunta tulee kiinteistökaupassa alkuperäisen ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Etuostolain 9 §:ssä säädetään, että jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee ilmoittaa kirjallisesti tästä ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle. Päätös on tehtävä ja siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen (3) kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytystä todisteellisenä tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten, kuin hallintolaissa säädetään. Etuosto-oikeus katsotaan loppuun saatetuksi, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman. Tällöin kunnan on korvattava ostajalle kaupan takia syntyneet kustannukset etuostolain 15 §:n mukaisesti. Tällöin myös ostajan tulee etuostolain 13 § mukaisesti toimittaa kunnalle luovutuskirja ja haltuun saamaansa kiinteistöä koskevat asiakirjat, joilla on merkitystä kunnalle kiinteistön omistajana.

Uvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 22 § mukaan kaupunginhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

27.11.2025 on tehty kiinteistökauppa Ulvilan kaupungissa sijaitsevasta noin 6,663 ha suuruisesta tilasta 886-414-4-341 Juvonen. Kauppahinta oli 70 000 euroa. Kauppahinnasta 10 500 euroa kohdistuu salaojiin. Tila on peltomaata, eikä sillä sijaitse rakennuksia.

Kiinteistön alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamaton. Kiinteistön länsiosasta noin 0,55 ha alue sijoittuu 11.12.1975 voimaan tulleen Mynsterin rakennuskaavan alueelle. Tästä pinta-alasta noin 0,15 ha sijoittuu asemakaavaan merkityn maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AT), 0,39 ha maatalousalueelle (M) ja vähäinen määrä Sikatorintien katualueelle. Pohjoisosastaan kiinteistö rajoittuu Mynsterin asemakaavan (KV 10.8.2004) mukaiseen lähivirkistysalueeseen, joka on varattu kaupungin tarpeisiin (VL/k).

Koko kiinteistön alueella on voimassa Keskustaaajaman yleiskaava (KV 10.10.2005). Kiinteistöstä noin 1,25 ha suuruinen alue sijoittuu yleiskaavan AP ja AP/s alueelle ja loput noin 5,4 ha maisemallisesti

arvokkaalle peltoalueelle (MA). AP-alue on tämän kiinteistön kohdalla Mynsterin eteläosan yhdyskuntarakenteen laajentumisaluetta, joka ei ole vielä rakentunut yleiskaavan mukaisesti.

Keskustaaajaman yleiskaava 2045 on hyväksytty valtuustossa 8.12.2025 (§ 101). Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä voimassa. Kaavassa noin 1,3 ha suuruinen osa kiinteistöstä sijoittuu AP-alueelle ja loput MA-alueelle. Etuoston käyttämisen kannalta kiinteistön asema pysyy siis käytännössä samana nykytilanteeseen nähden, mikäli uusi yleiskaava tulee voimaan valtuustossa hyväksytyn mukaisena.

Alueidenkäyttölain 42 § 1. momentin mukaan ”yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi”. Yhdyskuntarakentamista ja erityisesti sen suunnitelmallista kehittämistä ajatellen alueella voimassa oleva yleiskaava on merkitykseltään tärkeämpi kuin vain osalla kiinteistöä voimassa oleva hyvin vanha asemakaava. Kiinteistön alueesta noin 1,25 ha suuruinen alue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP ja AP/s). Muilta osin kiinteistöön ei kohdistu yleiskaavan rakentamiseen tarkoitettuja aluevarauksia eli kiinteistön alueella on yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaksi raakamaaksi luokiteltavaa aluetta noin 1,25 ha ja loput noin 5,4 ha on rakentamattomana säilytettävää peltomaata.

Tila 886-414-4-341 Juvonen sijaitsee alueella, jolla on selkeä strateginen merkitys Ulvilan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta. Aluetta tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen eli tarkemmin sanottuna yleiskaavan mukaista, Mynsterin alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää asuntorakentamista varten.

Ulvilan kaupunki laatii asemakaavoja ensisijaisesti kaupungin omistamille maille ja tämän varmistamiseksi sillä on oltava riittävästi raakamaavarantoja kaavoituksen kannalta tarkoituksenmukaisilla alueilla. Kaupungin tavoitteena on hallita ja tarpeen vaatiessa lisätä maanomistustaan suunnitelmallisesti, ennakoivasti ja pitkäjänteisesti siten, että asuntotuotanto, kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakentaminen voidaan toteuttaa taloudellisesti ja kaupunkirakenteen kannalta kestävällä tavalla. Nyt kyseessä olevan tilan hankkiminen kaupungin omistukseen mahdollistaa alueen kehittämisen kokonaisuutena ja ehkäisee pirstoutunutta maanomistusta, joka vaikeuttaisi kaavoitusta ja infrastruktuurin toteuttamista. Kaupungilla ei ole yleiskaavan aluevarausta pidemmälle vietyjä valmiita suunnitelmia tilan alueelle, mutta tilan hankkiminen kaupungin omistukseen mahdollistaa asemakaavatasoisen suunnittelun käynnistämisen. Yleiskaavan ja ympäröivän asemakaavoitetun alueen maankäytön perusteella alue sopii hyvin täydentävään asuntorakentamiseen. Etuosto-oikeuden käyttäminen tukee siten kaupungin maapoliittisia linjauksia ja pitkän aikavälin kehittämistavoitteita.

27.11.2025 toteutetussa kaupassa tilan yksikköhinta on 1,05 euroa/m² ja se vastaa hyvin alueen maanviljelysmaan hintatasoa. Ulvilan kaupungin alueella tehtyjen vertailukauppojen ja Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen perusteella peltomaiden hintataso on +/- 10 000 €/ha eli kiinteistöjen painotettu keskiarvo vastaa noin 1 €/m² tasoa. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen noin 1 €/m² kuvastaa luotettavasti alueen maa- ja metsätalousmaan keskimääräistä markkinahintaa viljelysmaiden osalta. Ulvilan kaupunki on vuosina 2016-2023 ostanut asemakaava-alueen vierestä asuinalueiden laajentumistarpeita ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä varten raakamaata hintaan 1,09 – 1,67 €/m², keskimääräisen neliöhinnan ollessa noin 1,42 €/m². Kyseiset hankitut maat ovat olleet pääasiassa samanlaista peltomaata kuin tila 886-414-4-341 Juvonen, jonka nyt toteutunut yksikköhinta on edullinen jos sitä verrataan toteutuneisiin raakamaan kauppoihin.

Etuosto-oikeuden käyttöä harkittaessa otetaan huomioon yleiskaavan mukaiset aluevaraukset ja kasvusuunnat. Myös kaupungin jo olemassa oleva maanomistus huomioidaan. Etuosto-oikeutta käytetään, jos kaupan kohteen hankkiminen kaupungille on maapoliittisten tavoitteiden kannalta tarpeellista ja jos kauppahinta on hyväksyttävissä.

Rasitustodistuksen perusteella kiinteistöön ei kohdistu rasituksia. Tilalla on osuuksia yhteisiin vesi- ja maa-alueisiin. Etuostolain 2 §:n mukaisesti myyjältä on erikseen tiedusteltu, onko kauppaan liittynyt sellaisia ehtoja, sopimuksia tai sitoumuksia, jotka eivät ilmene 27.11.2025 allekirjoitetusta kauppakirjasta. Myyjä on 26.1.2026 käydyssä puhelinkeskustelussa vahvistanut, että kaikki kaupan ehdot ja tiedot ilmenevät kauppakirjasta eikä osapuolten välillä ole tehty muita sopimuksia tai järjestelyjä. Näin ollen etuosto-oikeuden käyttäminen ei muuta tai heikennä myyjän asemaa, vaan kunta tulee kauppaan täsmälleen samoilla ehdoilla kuin alkuperäinen ostaja.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (etuostolaki 1 §). Perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat tältä osin olemassa yhdyskuntarakentamisen tavoitteiden täyttämiseksi, kuten edellä on kuvattu. Todetaan, että tilan pinta-ala on yli 5 000 m², joten etuostolain 5 § mukainen pinta-alavaatimus täyttyy.

Selvityksen mukaan myyjä ja ostaja eivät ole keskenään sellaista sukua, joka estäisi etuosto-oikeuden käytön (etuostolaki 5 § 1 mom). Lisäksi ei ole ilmennyt mitään sellaista, että myyjän ja ostajien välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioon ottaen etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (etuostolaki 6 §). Kyseessä ei ole ollut myöskään ulosottolaitoksen toteuttama julkinen pakkohuutokauppa, vaan myyjänä on ollut yksityinen henkilö, joka on myynyt tilan vapaalla kaupalla.

Edellä esitetyn perusteiden tila 886-414-4-341 Juvonen on tarpeellinen Ulvilan kaupungin yhdyskuntarakentamista ja tulevaa maankäyttöä varten. Etuosto-oikeuden käyttämiselle on olemassa etuostolain mukaiset edellytykset, ja sen käyttäminen on kaupungin

maapoliittisten tavoitteiden sekä suunnitelmallisen aluekehityksen kannalta perusteltua.

Tämän vuoksi esitetään, että Ulvilan kaupunki käyttää etuosto-oikeutta kyseisessä kiinteistökaupassa ja tulee ostajan sijaan kauppaan 27.11.2025 allekirjoitetun kauppakirjan mukaisilla ehdoilla.

Ulvilan kaupungin talousarviossa 2026 on osoitettu riittävät maanhankintaan varatut määrärahat tämän etuoston käyttämiseksi.

Kiinteistön 886-414-4-341 kauppakirja liitteenä. Otteet yleiskaavasta, ajantasa-asemakaavasta ja kaupungin maanomistuskartasta oheismateriaalina.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Ulvilan kaupunki käyttää etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta tilaa 886-414-4-341 Juvonen koskevassa kiinteistökaupassa (kauppakirja 27.11.2025).

Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Käsittely

Anne Holmlund poistui esteellisenä kokoushuoneesta ennen asian käsittelyn alkua kello 18.45 ja oli poissa asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan, koska hänen ja asianosaisen välillä on ystävyyssuhde. Esteellisyyden peruste hallintolain 28.1 § kohta 7 (yleislausekejäävi).

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Ulvilan kaupunki käyttää etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta tilaa 886-414-4-341 Juvonen koskevassa kiinteistökaupassa (kauppakirja 27.11.2025).

Lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Anne Holmlund saapui takaisin kokoukseen tämän asian päätöksenteon jälkeen kello 19.03.