

Etuosto-oikeuden käyttäminen, Tarkkinen, 638-471-2-18

Kaupunginhallitus 17.11.2025
2528/10.00.01.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyriä
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta
etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Porvoon kaupungille toimitettiin kaupanvahvistajan ilmoitus kiinteistöstä 638-471-2-18 ROTNÄS tehdystä määräosan kaupasta. Kauppa koskee kuudesosan määräosaa kiinteistöstä, jonka koko on 12,13 hehtaaria. Kauppasumma on 21 000 euroa, vastaten noin euron neliömetrihintaa. Kauppakirja on allekirjoitettu 19.9.2025.

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 maan myyjän oikeusasema ei muutu, vaan hän saa luovutuksessa sen hinnan ja ne maksuehdot, joista kauppakirjassa on sovittu. Kunnan on lisäksi korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset.

Kaikki kaupan ehdot eivät välttämättä ilmene kauppakirjasta. Etuostolain mukaan myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Myyjältä on kirjallisesti kysytty, onko kaupan yhteydessä sovittu muista ehdoista, kuin mitä kauppakirjasta ilmenee, eikä muita ehtoja ole toimitettu kaupungin tietoon.

Etuostolain mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätösvaltaa kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä käyttää kunnanhallitus. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Se, että etuosto-oikeutta käytetään yhdyskuntarakentamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten, on perusteltava ilmoittamalla sen perusteena olevat pääasialliset tosiseikat ja selvitykset sekä asianomainen etuostolain säännös (hallintolain 45 §). Perusteluina voi olla esim. kaava tai muu suunnitelma, mutta muukin vasta etuosto-oikeuden käyttötilanteessa esille tuotava kunnan esittämä asianmukainen peruste tulee kysymykseen. Etuostolaissa ei ole asetettu perusteeksi esitettävän maankäytöllisen suunnitelman tasolle erityisiä vaatimuksia. Myös kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue voi olla etuoston kohteena.

Kaupan kohteena olevan kiinteistön alue on keskeisten alueiden osayleiskaavassa osoitettu merkittävässä määrin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä vähäisessä määrin lähivirkistysalueeksi sekä osin myös metsätaloustaloustalouteen. Lisäksi kiinteistön osaa halkoo saaristotien laajennuslinjaus suojaviheralueineen. Kiinteistö rajoittuu suurelta osin kaupungin omistamiin kiinteistöihin ja sitä halkoo tie, joka johtaa Humlan majalle, sekä myös vähäisesti Humlan ulkoilureitti.

Kaupunki on tehnyt koko kiinteistöstä ostotarjouksen loppuvuodesta 2022. Tuolloin tarjottu hinta vastasi 2,3 euron neliömetrihintaa. Tarjous ei johtanut kauppoihin kiinteistön osalta. Kiinteistöstä on myös myyty vuonna 2023 neljännes, mutta tuolloin etuostolain mukaiset etuoston käyttämisen edellytykset eivät täyttyneet kaupan ollessa sukulaisuus (Etuostolain 5 §).

Etuostolain 5 § mukaisesti etuosto-oikeus on olemassa, kun luovutus on suuruudeltaan 5 000 m² tai suurempi. Etuostolain 4 § mukaan määräosan pinta-alaksi katsotaan määräosaa vastaava suhteellinen osa kiinteistön pinta-alasta. Asiassa olevassa kaupassa myytyä kuudesosaa vastaava pinta-ala on 20 217 neliömetriä.

Porvoon kaupunginvaltuuston hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan:

- Kaupunki voi hankkia maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupun tai käyttämällä etuosto-oikeutta yhdyskuntarakentamista, virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.
- Kiinteistökauppoja seurataan jatkuvasti mahdollisen etuosto-oikeuden käyttämiseksi.

Etuosto-oikeuden käyttäminen tässä tapauksessa on valtuuston hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaista sekä perusteltua ja kaupungin maankäyttöön liittyvien tavoitteiden mukaista.

Liitteet:

Kauppakirja

Kartta kiinteistöstä

Ote yleiskaavasta

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Porvoon kaupunki käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan 19.9.2025 allekirjoitetussa kiinteistön 638-471-2-18 ROTNÄS määräosan kaupassa. Alueen hankkiminen kaupungin omistukseen on tärkeää alueen tulevaisuuden käyttöä yhdyskuntarakentamisen ohjausta ajatellen sekä virkistysmahdollisuuksien toteuttamisen ja turvaamisen kannalta.