

## **Etuosto-oikeuden käyttö kiinteistökaupassa, Erkkilä 740-530-2-531**

KH 14.10.2024 § 308  
781/10.00.01.01/2024

Valmistelija maankäyttöasiantuntija Petra Junnila p. 044 4174670  
petra.junnila@savonlinna.fi

Selostus Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten (etuostolaki 1 §). Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien laissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin.

10.9.2024 on tehty kiinteistökauppa Savonlinnan kaupungissa sijaitsevasta 53,27 ha suuruisesta Erkkilä -nimisestä tilasta, jonka kiinteistötunnus on 740-530-2-531 (liitekartta 1). Kauppahinta oli 282 000 euroa. Tila on metsämaata ja se on rakentamaton. Tilan pinta-ala on yli 5 000 m<sup>2</sup>, joten etuostolain 5 § mukainen pinta-alavaatimus täyttyy. Ostaja taho on yhteisö, joten etuostolain 5 §:n mukainen sukulaisuusrajoitus ei estä etuosto-oikeuden käyttöä. Samoin ostaja ei ole valtio eikä myynti ei ole tapahtunut pakkohuutokaupalla, mikä estäisi etuosto-oikeuden käytön.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Perusteet etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat tältä osin olemassa yhdyskuntarakentamisen tavoitteiden täyttämiseksi. Kaupan kohteena ollut Erkkilä-niminen tila sijaitsee Nätkin teollisuusalueella ja rajoittuu asemakaavassa TTV-merkinnällä yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Kaupan kohde on Keskustaajaman itäosan osayleiskaavan mukaan osin T-merkinnällä teollisuus- ja varastoaluetta ja osin M-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Keskustaajaman strateginen yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.12.2023-14.2.2024. Yleiskaavaehdotuksessa kaupan kohteesta osa on laajaa itäpuolelle kaupunkia sijoittuvaa teollisuusaluetta. Tila rajoittuu junarataan, jonka pohjoispuolelle on yksityisen maille rakentumassa noin 66 ha ja 57 MWp suuruinen aurinkovoimapuisto. Tavoite aurinkovoimapuiston käyttöönotolle on vuonna 2026.

Kaupunginhallituksen 14.2.2007 hyväksymän maapoliittisen ohjelman ”Maankäytön periaatteet” mukaan maanhankinnan tavoitteena on kirjattu: *Yleiskaavoissa yhdyskuntarakentamiseen osoitetut alueet pyritään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun tai aluevaihdoin hankkimaan kaupungille riittävän ajoissa siten, että asemakaavat voidaan laatia pääosin kaupungin omistamille maa-alueille maapoliittisten tavoitteiden edellyttämän aikataulun mukaisesti. Maanomistusoloista riippumatta varmistetaan kuitenkin yhdyskuntarakenteen kehittyminen kuntatalouden kannalta kestäväällä tavalla. Jos vapaaehtoisista kaupoista ei päästä sopimukseen, voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan käyttää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisia keinoja, kuten lunastusta, etuostoa, maankäyttösopimuksia ja kehittämiskorvausmenettelyä.*

Kaupungin tulisi varmistaa maankäytölliset edellytykset vetytalouteen suuntautuville investoinneille. Tilan sijainti teollisuusalueen ja rakentuvan

aurinkovoimapuiston välissä ovat peruste tilan hankintaan raakamaana. 10.9.2024 tehdyssä kaupassa tilan yksikköhinta on noin 0,53 euroa/m<sup>2</sup>. Hinta ei ylitä kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeessa asemakaava-alueella käytettyä yleisten alueiden hankinnassa käytettyä hinnoittelua 1-2 €/m<sup>2</sup>, jota on sovellettu myös raakamaan hankintaan.

Myyjää on kirjallisesti kehotettu ilmoittamaan kaikki sellaiset kaupan ehdot ja tiedot muista mahdollisista sopimuksista, jotka eivät ilmene 10.9.2024 allekirjoitetusta kauppakirjasta (etuostolaki 2§). Kirje myyjien edustajalle on lähetetty 2.10.2024 ja tiedot pyydettiin ilmoittamaan 16.10.2024 mennessä. Myyjän edustaja ilmoitti kirjallisesti 4.10.2024, että kaupan ehdot ja tiedot ilmenevät kauppakirjasta, eikä muita ehtoja tai sopimuksia osapuolten välillä ole tehty.

Etuoostossa kunnan on 282 000 euron suuruisen kauppahinnan lisäksi korvattava ostajalle kauppaan liittyvät suoranaiset kulut etuostolain 15 § mukaisesti. Kauppahinta ja kulut maksetaan ostajalle vuoden 2024 maanhankintaan varatuista määrärahoista. Etuostolain 21 § mukaisesti kunnanhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Toimivalta	Etuoostolaki 21 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Laine Janne
Päätösehdotus	Savonlinnan kaupunki käyttää etuostolaissa (608/1977) tarkoitettua etuosto-oikeutta Erkkilä -nimisen tilaa, jonka kiinteistötunnus on 740-530-2-531, koskevassa kiinteistökaupassa (kauppakirja 10.9.2024).
Käsittely	Sanna Metsälä ilmoitti esteellisyytensä (sukulaisuus, intressijäävi HallL 28 § 1. mom. k. 3) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet Tiedoksi	maankäyttöasiantuntija kaupan osapuolet