

## **Etuosto-oikeuden käyttäminen tila 543-402-1-246, Kirkonkylä**

Kunnanhallitus 07.12.2021 § 303  
1807/10.00.01.01/2021

Nurmijärven kunnassa, Härkähaanmäki, tehtiin 16.9.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla yksityisten välinen kiinteistökauppa 196 890 m<sup>2</sup>:n suuruisesta kiinteistöstä 543-402-1-246. Kauppahinta oli yhteensä 87.000 euroa, josta tulee yksikköhinnaksi noin 0,44 €/m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia, eikä kauppaan sisältynyt irtainta omaisuutta. Kiinteistö on pääasiassa metsämaata, lukuun ottamatta pieniä tiealue suikaleita Kirkkotien varrelta.

Etustolain (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.

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, kun

- myyty kiinteistö on yli 5.000 m<sup>2</sup>
- ostajana ei ole myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso
- ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos
- myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla.

Etustolain ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Nyt tehdyssä kaupassa ei ole etustolain mukaista estettä etuoston käyttämiselle.

Etustolain käytetään maanhankintakeinona silloin, kun ostettava alue on kunnalle tarpeellinen joko nykyisiin tai tulevaisuuden tarpeisiin. Etustolain voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etustolain muutoksen (HE 104/1989) perusteluissa todetaan, että kuntien olisi pyrittävä hankkimaan maata ennen kuin kaavoitus on päässyt vaikuttamaan sen hintaa nostavasti.

Etustolain perusteet:

Nurmijärven Kirkonkylän osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2021 ja kaavan hyväksymiskäsittely aloitetaan loppuvuodesta 2021. Kyseinen alue sijoittuu osayleiskaavaehdotuksen mukaisen Härkähaanmäen asuin – ja työpaikka-alueen kupeeseen ollen kaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M-10.

Seuraavaa Kirkonkylän osayleiskaava laadittaessa taajaman laajentumissuunnat ovat hyvin vähäisiä. Idässä moottoritie muodostaa estevaikutuksen ja länsipuolella Kyläjoki. Kyläjoen länsipuolella ja luoteis-pohjoispuolella on laajoja peltoalueita, jotka ovat tulvaherkkiä. Kirkonkylän keskustan eteläpuolella on kuivattu järvi, joka ei sovellu rakentamiseen. Peltoalueet on myös arvotettu maisemallisesti arvokkaiksi. Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunniksi jää näin ollen ainoastaan Rajamäentien ja Kirkkotien varsilla sijaitsevat alueet. Alue on metsäistä etelärinnettä maaperän ollessa kallioista tai hiekkamoreenia. Alue soveltuu jatkossa hyvin asuinrakentamiseen.

Nyt etuostopäätöksen kohteena oleva alue sijoittuu Kirkkotien varteen ja käytännössä rajautuu Kirkonkylän osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitettuihin alueisiin. Matkaa Kirkonkylän keskustaan tulee olemassa olevaa tie- ja katuverkkoa pitkin noin kolme kilometriä, mikä vastaa toisen keskeisen laajentumissuunnan, Heinojan, yhdyskuntarakenteellista sijaintia. Alue sijoittuu kahden kunnan omistuksessa olevan pääosin rakentamattoman kiinteistön väliin; lännessä alue rajautuu tilaan Yli-Pekkola 543-402-1-441 ja idässä kiinteistöön 543-402-2-242. Kunta on ostanut tilan 543-402-2-242 vuonna 2016 ja tilan Yli-Pekkola 543-402-1-441 vuonna 2000.

### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

### **Esitys**

Kunnanhallitus päättää

1. käyttää etuosto-oikeutta 16.9.2021 allekirjoitetussa kaupassa, jossa \*\*\*\*\* on myynyt noin 196 890 m<sup>2</sup>:n suuruisen kiinteistön 543-402-1-246 kauppahinnalla 87.000 euroa.
2. tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Valmistelija**

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen, puh. 040 317 2363, etunimi.k.sukunimi@nurmijarvi.fi

### **Käsittely**

Teknisenä korjauksena korjataan karttaliite 5.

Riikka Raekannas ilmoitti esteellisyydestä (intressijäävi, rajanaapuri; hallintolaki 28.1 § kohta 3) osallistua asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta. Sirpa Rantala liittyi kokoukseen Riikka Raekannaksen tilalle.

Kalle Mustonen teki Kalliokosken ja Rantalan kannattamana muutosesityksen, että kunnanhallitus päättää olla käyttämättä etuosto-oikeuttaan 16.9.2021 allekirjoitetussa kaupassa, jossa \*\*\*\*\* on myynyt noin 196 890 m<sup>2</sup>:n suuruisen kiinteistön 543-402-1-246 kauppahinnalla 87.000 euroa. Perustelu: Kunnalla ei ole akuuttia tarvetta asemakaavarakentamiseen kyseisellä alueella, eikä siten myöskään pakottavaa tarvetta alueen maanhankintaan.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, joten pidetään nimenhuutoäänestys siten, että

esittelijän pohjaesitys = JAA

Mustosen muutosesitys = EI

Äänestyksen tulos:

8 JAA (Hägg, Lepolahti, Maijala, Mattila, Pispala, Tapiolinna, Örling, Vaulamo)

3 EI (Kalliokoski, Mustonen, Rantala)

Äänestyksen tuloksena kunnanhallitus hyväksyi esittelijän pohjaesityksen.

### **Päätös**

Äänestyksen jälkeen (JAA 8 – EI 3) kunnanhallitus hyväksyi esittelijän pohjaesityksen.

Riikka Raekannas poistui esteellisenä (intressijäävi, rajanaapuri; hallintolaki 28.1 § kohta 3) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Jakelu**

Ostaja

Myyjä

Maanmittauslaitos

Valtonen

Kujala