

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa

Kaupunginhallitus 09.06.2025
12/10.00.01/2025

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Hallenberg Jani

Karkkilan kaupungin alueella on tehty kiinteistökauppa 3.4.2025, johon kaupungin on mahdollisuus käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan. Etuostolain (5.8.1977/608) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Lain 2 §:n mukaan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä eli etuostolla kunta tulee ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla.

Kiinteistö sijaitsee Ahmoon kaupunginosassa ja tämä rajoittuu aivan nykyiseen asemakaavaan. Kiinteistön alueella ei siis ole voimassa olevaa asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistön alue on VR-1 alueella eli retkeily- ja ulkoilualueella, joka toimii myös vedenottamon suojaviheralueena. Yleiskaavassa alueen läpi on myös merkitty ulkoilureitti. Suurin osa kiinteistöstä on myös yleiskaavassa merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi. Kiinteistö on yleiskaavassa varattu virkistyskäyttöön, joten etuostolain 1§ esitetty oikeus etuostoon täyttyy.

Kiinteistön alueella kulkee ylläpidettyjä Toivikkeen hiihtolatureittejä. Kiinteistöllä sijaitsee myös Ahmoon puoleinen parkkia-alue, joka on aktiivisessa käytössä ympärivuoden Toivikkeen reitistöjen ulkoilijoille ja hiihtäjille. Päälatureittinä on aina esisijaisesti ajettu tämän parkkipaikan ja Pajuojantien parkkipaikan välinen reitti, koska tämä on helposti lumettuva väli Toivikkeen latureiteilla. Kaupungilla ei ole kiinteistökaupan myyjän kanssa sopimusta parkkipaikasta. Latujen ajamisesta olemassa olevalle metsätie pohjalle on sopimus voimassa vuoteen 2029. Tämä sopimus mainittiin myös kauppakirjassa. Jos uuden omistajan kanssa ei tulevaisuudessa päästä sopuun latujen ja parkkialueen käytöstä, niin vaikeuttaa tämä latujen hoitoa ja alueen käytettävyyttä ulkoilureittinä parkkialueen menettämisen johdosta. Hiihtoreittien osalta kiinteistön alueelta lähtee hoidettavia latuja moneen suuntaan, joten alueella kulkevien reittien menettämiseksi olisi vaikutusta moneen hiihtolenkkiin.

Aluetta kehitetään ulkoilukäytön osalta kolmannen sektorin uusien reittien ja laavun rakentamisen myötä Karkkilan kaupungin omistamille maille. Karkkilan kaupunki on myös olemassa olevilla reiteillä tehnyt paljon parannustöitä varsinkin omistamillaan mailla. Tätä reittien parannusta on tehty myös sopimusten pohjalta yksityisen maille, mutta tässä on aina riskinsä, jos sopimusta ei saada maanomistajan kanssa uusittua.

Kiinteistön tunnus on 224-401-28-1 ja kiinteistön nimi on Jokela II. Kiinteistön pinta-ala on kauppakirjan mukaan 8,675 hehtaaria ja kauppasumma on 50 000 euroa. Tämä tarkoittaa, että alueen neliöhinnaksi tulee n.0,58 €/m². Pinta-alasta kasvaa metsää n.8,66 hehtaarin alueella ja loput on suurjännitelinjalle varattua aluetta. Alueen ostaminen vaatii lisämäärärahan hakemisen, koska vuodelle 2025 ei varattu erikseen rahaa maanhankintaan.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Kaupunginhallitus päättää

- 1) käyttää etuosto-oikeuttaan edellä mainitussa kiinteistökaupassa, joka on tehty 3.4.2025 ja koskee tilaa Jokela II 224-401-28-1, ja
- 2) esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto myöntää talousarvion investointiosaan, kohtaan maa-alueiden hankinta, lisämäärärahan 50 000 euroa.

Päätös:

Tiedoksi/täytäntöönpano: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö