

## Kunnan etuosto-oikeus, kiinteistökauppa Inkilässä

Kunnanhallitus 26.06.2023 § 213

545/10.00.01/2023

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa  Kokouksessa annettu päätösehdotus:  Kunnanhallitus päättää  1 käyttää kunnan etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa yleinen edunvalvoja Elina Vanne on Svea Solveig Weckmanin puolesta myynyt Kirkkonummella 28.4.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla yhteensä noin 61,2 ha:n suuruisen kiinteistökokonaisuuden, joka muodostuu Inkilässä sijaitsevista kiinteistöjen Östergård 257-436-1-32 ja Nordbo 257-436-1-20 määräaloista ja kiinteistöistä Westeräng 257-436-1-5 ja Nykulla 257-436-1-9 sekä Espoon Vantinmäessä sijaitsevista kiinteistöistä Grönkulla 49-428-6-46, Elsebo 49-428-6-45 ja Grönkulla II 49-428-6-40. Kiinteistökokonaisuus on myyty rasituksista vapaana kauppahintaan 1 250 000 euroa.  2 todeta, että etuosto-oikeutta käytetään etuostolain 1 §:n mukaisesti maan hankkimiseksi kunnanvaltuuston 31.5.2021 § 35 hyväksymän Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060:n sekä kunnanvaltuuston hyväksymien Jorvas-Inkilän sekä Masalan osayleiskaavojen mukaisesti yhdyskuntarakentamista sekä virkistystarkoituksia varten.  3 että päätös toimitetaan viivytyksettä tiedoksi kirjaamisviranomaiselle (Maanmittauslaitos) sekä ostajalle ja myyjälle siten kuin etuostolain 9 §:ssä ja hallintolaissa säädetään.  4 esittää kunnanvaltuustolle, että se myöntää vuoden 2023 talousarvion investointiosan hankeryhmän ”maa- ja vesialueet” määräraharavaukseen 1 250 000 euron suuruisen lisämäärärahan edellä etuoston kohteena olevan kiinteistökokonaisuuden hankintaan.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio esitteli asiaa kokouksessa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	<b>Etusto-oikeus</b>

Etuostolain (608/1977) mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeus tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppakirjassa mainitusta kauppahinnasta. Kunta tulee ostajan tilalle saaden kaupan kohteen omistukseensa kauppakirjan mukaisin ehdoin. Kunnan on kauppahinnan lisäksi korvattava ostajalle kauppaan liittyvät suoranaiset kustannukset sekä suoritettava kustannuksille korkolain mukainen korko.

Etuosto-oikeus koskee myös määräosaa kiinteistöstä sekä kiinteistöstä luovutettua määräalaa. Kaupan kohteiden sijaitessa useamman kunnan alueella etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta.

### **Kiinteistökauppa Kirkkonummen Inkilässä**

Yksityishenkilö on Kirkkonummella 28.4.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt 4 kpl Inkilässä sijaitsevaa kiinteistöä ja kolme Espoon Vantinmäessä sijaitsevaa kiinteistöä. Kirkkonummella sijaitsevien kiinteistöjen Östergård 257-436-1-32, Nordbo 257-436-1-20, Westeräng 257-436-1-5 ja Nykulla 257-436-1-9 pinta-alat ovat kauppakirjan mukaan yhteensä noin 61,2 hehtaaria. Espoon kiinteistöjen Grönkulla 49-428-6-46, Elsebo 49-428-6-45 ja Grönkulla II 49-428-6-40 pinta-alat yhteensä noin 0,53 ha.

Kiinteistöt on myyty rasituksista vapaana kauppahintaan 1 250 000 euroa, joka pinta-alalle jaettuna on 2,02 €/m<sup>2</sup>.

#### Kaavoitustilanne

Merkittävimmät kaupan kohteena olevista alueista kuuluvat tilaan Östergård 257-436-1-32, yhteensä noin 55,2 ha. Ne sijaitsevat pääosin Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa seuraavasti:

Kantatien ja Kehä III:n välille risteysalueen tuntumaan sijoittuva palsta, liitekartan 1 nro 1, on osayleiskaavassa varattu toimisto- ja liikerakennusten sekä kaupallisten palvelujen reservialueeksi (K/res). Kehä III:n ja Sundetin välille sijoittuvalle palstalle on osayleiskaavassa osoitettu kaupallisten palvelujen reservialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/res, liitekartan 1 nro 2), sekä asuinpientalojen aluetta (AP, liitekartan 1 nro 3).

Sundetin pohjoispuolelle, Sundetin ja Masalantien välille sijoittuva palsta on osayleiskaavassa avoimena säilytettävää maatalousmaata (MA), osana ekologista käytävää toimivaa metsäaluetta (MU/eko), asuinpientalojen aluetta (AP) sekä luonnonsuojelualuetta (SL), ks. liitekartan 1 alue nro 4.

Lisäksi kauppaan kuuluu osayleiskaavassa suojeltu, 1800-luvun tilakeskus Masalantien pohjoispuolella, liitekartan 1 nro 5. Tilalla on Masalan osayleiskaavan mukaan 5 hajakennuspaikkaa, joista kaksi on käytetty. Jäljellä olevat kolme rakennuspaikkaa on osoitettu osayleiskaavassa AO/3 aluevarauksella.

Muut kauppaan kuuluvat Kirkkonummella sijaitsevat alueet ovat Nordbo-tilalla sijaitseva suojeltu omakotitalo, liitekarta 1 nro 8 (Masalan OYK:

asuinalue A) sekä pääosin vuokralla olevia peltoalueita, liitekartan 1 nro:t 6 ja 7).

Espoon kiinteistöt sijaitsevat yleiskaavan tiivistettävällä asuinalueella A1/A3, ks. liitekartta 2.

Kunnanvaltuusto on 31.5.2021 § 35 hyväksynyt Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan 2060. Suunnitelman mukaan kiinteistökaupan keskeisiä kohteita Kehä III:n risteyalueen tuntumassa kehitetään työpaikka-alueena, tiivistyvänä asuinalueena ja liikuntapalveluiden alueena.

Liitteet:

Liitekartta 1: Kirkkonummella sijaitsevat kaupan kohteet

Liitekartta 2: Espoossa sijaitsevat kaupan kohteet

Oheisaineisto:

- Selvitys kaavoitustilanteesta kaupan kohteissa.
- Kaupakirja 28.4.2023, kiinteistöt ja/tai määräalat kiinteistöistä 257-436-1-32, 257-436-1-20, 257-436-1-5, 257-436-1-9, 49-428-6-46, 49-428-6-45 ja 49-428-6-40.
- Ote Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvasta 2060, Kunnanvaltuuston hyväksymä 31.5.2021 § 35