

Etuosto-oikeuden käyttäminen koskien kiinteistöjä 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558

3875/10.00.01.05.01/2023

Kaupunginhallitus 30.01.2023 § 26

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), kunta tulee kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeutta ei ole esim. enintään 5000 m² suuruisissa tai lähisukulaisten välisissä kaupoissa (5§). Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (6§). Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle (Maanmittauslaitos). Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta (9§). Kun etuosto on loppuun saatettu, on kunnan korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia. Ostajan em. suorituksille kunnan on maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa (15§).

Kunnalle kuuluvat etuostolain mukaiset tehtävät hoitaa kunnanhallitus. Kunnanhallitus voi siirtää sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi (21§). Tämä päätösvalta on delegoitu kaupungingeodeetille.

Kymsote-Kiinteistöt Oy on 7.12.2022 päivätyllä kauppakirjalla myynyt yhteensä noin 42,5 suuruiset kiinteistöt rakennuksineen T&T Invest Oy:lle yhden (1) euron kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan kauppaan kuuluvat rakennukset myydään purkukuntoisina. Kiinteistöjen kunnallistekniset sekä kaapeli-tv-liittymät kuuluvat kauppaan. Myyjä vastaa kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokustannuksista 31.8.2023 saakka. Kauppaan liittyy osapuolten välinen rakennusten käyttöä ja vuokrausta koskeva 7.12.2022 allekirjoitettu sopimus.

Kaupan kohteet on esitetty liitekartoissa. Myyjä on pidättänyt itsellään noin 4,2 ha suuruiset määräalat tontista 286-21-585-10 niillä sijaitsevine rakennuksineen. Myös tontista 286-21-352-7 aikaisemmin myyty noin 1,4 ha suuruinen määräala 286-21-352-7-M501 rakennuksineen jää kaupan ulkopuolelle.

Kaupan kohteet on asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan rakentamiseen tai yleisiin tarkoituksiin:

286-21-352-7 (10,8677 ha)	YS-4 (VI, n.32.750 k-m ²) rakennettu
286-407-3-142 (1,3812 ha)	P
286-406-2-74 (0,7795 ha)	P
286-21-300-1 (0,9420 ha)	AK (IV, e=0,60) rakennettu
286-21-617-1 (22,7979 ha)	YS (II, e=0,10) rakennettu
286-21-585-10 (n.3,43 ha)	YS (II, e=0,10) rakennettu
286-21-585-6 (0,8790 ha)	AP-12 (I½, e=0,10) rakentamaton
286-409-3-558 (1,4984 ha)	VL

T&T Invest Oy on 31.12.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla luovuttanut noin 18 ha suuruiset kiinteistöt 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-585-10 ja 286-409-3-558 edelleen toiselle yhtiölle kahden (2) euron kauppahinnasta. Kyseiset kohteet ovat tällä hetkellä joko tyhjiään tai erittäin vähäisellä käytöllä. Mikäli kaupunki päättää käyttää etuosto-oikeuttaan alkuperäisessä kiinteistönkaupassa, tämä myöhempi kauppa purkautuu (14 §).

Kaupan kohteen alueella sijaitsee osa kaupungin keskeisestä väestönsuojasta, varasairaalan luola sekä kulkuyhteys niihin. Näiden on katsottava sisältyvän kauppaan, koska niitä ei ole kauppakirjassa pidätetty myyjälle.

Sekä Sairaalanmäki että Mäkikylän alue ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita. Näiden alueiden asemakaavojen sekä kunnallisteknisten verkostojen muuttaminen tulevaa maankäyttöä varten edellyttää kaupungin merkittävää panosta. Kaupunki on esittänyt Sairaalanmäen asemakaavan muuttamista myyjälle jo 2018. Muutos on pantu vireille 30.11.2022.

Kauppaan sisältyy kolme kiinteistöä, yhteensä noin 3,66 ha asemakaavan mukaisia puisto- tai lähivirkistysalueita, joiden omistaminen ja ylläpito on lähtökohtaisesti kaupungin vastuulla. Alueiden asemakaavojen päivittämisen myötä virkistysalueiden määrä voinee jatkossa vielä kasvaa nykyisestä.

Tekninen johtaja Hannu Tylli, kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti ja lakimies Marika Kytölä ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi, puh. 0205 615 5436 ja lakimies Marika Kytölä, marika.kytola(at)kouvola.fi, puh.0205 615 8585.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että Kouvolan kaupunki käyttää etuosto-oikeutta 7.12.2022 allekirjoitetussa kiinteistönkaupassa, jolla Kymsote-Kiinteistöt Oy on myynyt yhteensä noin 42,5 ha suuruiset kiinteistöt 286-21-352-7, 286-407-3-142, 286-406-2-74, 286-21-300-1, 286-21-617-1, 286-21-585-10, 286-21-585-6 ja 286-409-3-558 rakennuksineen T&T Invest Oy:lle yhden (1) euron kauppahinnasta, koska

1. kaupan kohteiden alueella sijaitsee yhteiskunnan varautumista varten toteutettuja maanalaisia rakenteita;
2. kaupan kohteet ovat kehitettäviä muuttuvan maankäytön alueita, jotka ovat tarpeen tulevaa yhdyskuntarakentamista varten, ja
3. osa kaupan kohteista on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisiin tarkoituksiin virkistystä varten.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 31.1.2023 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 31.1.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi tekninen johtaja Hannu Tyllille, kaupungingeodeetti Sami Suoknuutille ja lakimies Marika Kytölälle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.
