

Kaupunginhallitus

30.01.2023

**Ote pöytäkirjasta:** Kaupunginhallitus 30.01.2023**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 sovituilla ehdoilla. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuosto-oikeutta ei ole esim. enintään 5000 m<sup>2</sup> 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

Kaupunginhallitus

30.01.2023

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-m2) 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 kiinteistökaupassa, 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.

Kaupunginhallitus

30.01.2023

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 kiinteistökaupassa, 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.

---

Kaupunginhallitus

30.01.2023

---

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 01.02.2023

hallintosihteeri Heli Pykälistö

\*\*\* Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti. \*\*\*

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26****Oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite:

PL 85, 45101 Kouvola

Kaupunginhallitus

30.01.2023

---

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi  
Faksinumero: 020 615 3054  
Puhelinnumero: 020 615 6200  
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirjan nähtävälle asettaminen**

Pykälä 26 on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 31.1.2023.

### **Päätöksen tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on lähetetty kirjeellä seuraavasti:

Päätöksen saajat: myyjä ja ostaja

Päätös on lähetetty sähköpostitse seuraavasti:

Päätöksen saajat: kaupungin tekninen johtaja, lakimies ja kaupungingeodeetti

Päätöksen lähettämispäivä: 1.2.2023

Lähettäjä: hallintosihteeri Heli Pykälistö