

## **Etuostolain 8§:n mukainen ilmoitus etuosto-oikeuden käyttämisestä, kiinteistöä 680-413-9-20 Autokulma koskevassa kiinteistökaupassa**

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 200  
486/10.00.01.01/2024

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,  
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Kaupunkiin on 22.4.2024 toimitettu pyyntö antaa etuostolain 8§:n mukainen ilmoitus, ettei etuosto-oikeutta käytetä kiinteistön 680-413-9-20 Autokulma kaupassa. Kaupungille on toimitettu kauppakirjaluonnos pyynnön liitteenä.

kiinteistö: 680-413-9-20  
pinta-ala: 6647 m<sup>2</sup>  
rakennusoikeus: myytävällä alan osuus 1994 k-m<sup>2</sup>  
rakennukset: toimisto- ja huoltorakennus, matala varastorakennus,  
polttoaineen jakeluasema (joka vuokralla Neste Oyj:lle)  
kauppahinta: 320.000,00 €  
myyjä: KTK-Kulma Oy  
ostaja: Selg Rent Oy

Etuostolain mukaisesti kunnalla on etuosto-oikeus alueellaan tapahtuvassa kiinteistökaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan ole, mikäli

"1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliometriä tai sitä vähemmän;  
2) ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;  
3) ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai  
4) myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla." (Etuostolaki 5 §)

Etuostolain 8 §:n nojalla kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, voi kunta etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Etuosto-oikeuden alainen kiinteistö sijaitsee Valtatie 8:n ja Kehätien risteyksessä. Kaupunki on ostanut nyt kaupan kohteena olevan kiinteistön ympäriltä vapaaehtoisella kaupalla noin 3ha suuruisen kiinteistön vuoden 2023 aikana. Kaupungin maanomistus ympäröi siis kaupan kohdetta joka puolelta kiinteistöä.

Tontin vertailukelpoiseksi kauppahinnaksi saadaan kauppakirjaluonnoksen myyntihinnalla 160,5 €/k-m<sup>2</sup>, mikä on alueen yleistä markkinahintaa korkeammalla tasolla. Huomionarvoista kuitenkin on, että kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä rakennuksia, jonka lisäksi kaupan yhteydessä olisi siirtymässä tasaista vuokratuloa tuova vuokrasopimus polttoainejakeluaseman kanssa.

Alueella on toiminut kiinteistön historian aikana erilaisia korjaamopalveluita ja polttoaineen jakeluasema, joka on edelleen käytössä. Tontin maapohjaa ei ole kaupan yhteydessä tutkittu, mutta tontin käyttötarkoitus ja toiminta

huomioiden on syytä olettaa, että maaperä edellyttää merkittäviä maanvaihdon ja kunnostuksen toimenpiteitä mahdollisen kiinteistön kehittämisen yhteydessä. Nämä todennäköiset toimenpiteet nostavat kiinteistön kokonaishankintahintaa.

Maankäytön ja kaavoituksen näkökulmasta alue on erittäin näkyvällä sekä hyvin saavutettavalla sijainnilla, Raision keskustan sekä kauppakeskus Myllyn alueen läheisyydessä. Ympäröivä maanomistus tukee alueen kokonaisvaltaista kehittämistä alueella, jossa asemakaavaa ei pääsääntöisesti ole vielä muilla alueilla kuin nyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä.

Tontin ostajan olisi tarkoitus käyttää tonttia kaavan tarkoittamalla tavalla. Tontin jalostaminen edellyttäisi kaupungilta kaavanmukaisen tontin osan (n. 3500-3600 m<sup>2</sup>) lunastusta, josta on käyty ensivaiheen neuvotteluita ostajan kanssa.

Asian valmistelun yhteydessä on päädytty siihen lopputulemaan, että Petterinpellon alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen toteutumiseksi kaupungilla on tässä tapauksessa tarvetta käyttää etuosto-oikeuttaan kaavallisten tavoitteiden saavuttamiseksi sekä alueen yhdyskuntarakenteen varmistamiseksi, mikäli kiinteistökauppa toteutetaan loppuun asti. Talousarviossa osoitetut maanhankinnan määrärahat riittävän kiinteistön ostamiseen.

|               |   |
|---------------|---|
| Esittelijä    | Kaupunginjohtaja Eero Vainio  |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistöä 680-413-9-20 Autokulma koskevassa mahdollisessa kiinteistökaupassa. Kiinteistön kauppahinta on 320.000,00 euroa. |
| Päätös        | Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  |