

Etuosto-oikeuden käyttäminen, Mäntän Virastotalon tontin kt. 508-1-191-3 kauppa

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 269
572/10.00.01/2025

Yksityishenkilö on ostanut 20.08.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla Mäntän Virastotalo Oy:ltä kiinteistön 508-1-191-3, Mänttä-Vilppulan Mäntän keskustan alueelta.

Kiinteistö sijaitsee 1. kaupunginosan asemakaava-alueella, kaupungintalon tontin kt. 508-1-191-4 länsipuolella ja on pinta-alaltaan 13 484 neliometriä (1,348 hehtaaria). Kiinteistö on ollut virastotalon purkamisen jälkeen rakentamaton. Kiinteistön 508-1-191-3 alue soveltuu Mänttä-Vilppulan kaupungin tarpeisiin, koska kiinteistö on suoraan osana nykyistä asemakaava-aluetta ja on lähellä jo rakennettuja kunnallisteknisiä verkostoja. Kauppahinta on 600 euroa ja vastaa noin 0,045 euroa/m² (450 euroa/hehtaari).

Alueella on asemakaavan muutos (ohjeellinen tonttijako), vahvistettu 19.5.1978 sekä keskustaajaman osayleiskaava 2019, hyväksytty 25.9.2019. Kiinteistön 508-1-191-3 tonttijaon muutos on hyväksytty 4.12.1978.

Kaavamerkintä asemakaavassa on YH, hallinto- ja virkarakennusten korttelialue, ja kaavamerkinnyt osayleiskaavassa ovat PY (julkisten palvelujen alue) ja 81, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakennusryhmät, kohteiden numerointi viittaa keskustaajaman osayleiskaavan rakennetun ympäristön selvitykseen (virastotalo).

Etuostolain 608/1977 5 §:n mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos

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. jos 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
4. myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla

Etuosto-oikeutta ei ole § 6 mukaan, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön:

1. eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle; tai

2. sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten.

Edellä todettujen etuostolain ehtojen täyttymisen perusteella ei ole estettä etuoston käyttämiselle.

Etuoστοa rajoittavat ehdot eivät näin kohdistu kysymyksessä olevaan kiinteistön 508-1-191-3 kauppaan, kaupungin etuosto-oikeus on täten etuostolain mukaan olemassa.

Kaupunki voi käyttää kaupassa etuosto-oikeutta etuostolain (608/77) 1§:n perusteella edellyttäen, että kiinteistö hankitaan yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuostolain 2 §:n mukaan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla.

Etuostolain 9 §:n mukaan kunnan käyttäessä etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Kysymyksessä olevassa tapauksessa päätös on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle viimeistään 20.11.2025 mennessä. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisenä tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle, siten kuin hallintolaissa säädetään. Käytännössä pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa asiakohdan osalta ja ilmoitus kirjaamisviranomaiselle tehdään välittömästi.

Etuostolain 15 §:n 1 momentin mukaan siihen saakka, kun etuosto on loppuun saatettu, ostajan tulee huolehtia luovutuksen saajalle kauppakirjan mukaan tai muutoin kuuluvien velvoitteiden täyttämisestä. Etuosto on loppuun saatettu, kun päätös kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman. Kunnan on korvattava ostajalle, mitä tämä on sitä ennen suorittanut, ei kuitenkaan ostajan laiminlyönnistä aiheutuvia suorituksia. Lisäksi kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet rahoitus- ja muut tarpeelliset kustannukset. Sama koskee kiinteistön hallinnasta, hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuneita tarpeellisia kustannuksia.

Etuostolain 15 §:n 2 momentin mukaan ostajan 1 momentissa tarkoitetuille suorituksille on kunnan maksettava kunkin suorituksen maksupäivästä lukien korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa.

Etuostolain 21 §:n mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus eli päätöksen etuoston käyttämisestä tekee Mänttä-Vilppulan kaupunginhallitus.

Maankäytön kehittämisen tiimi on keväällä ja kesällä 2025 kokouksissaan keskustelleet ja pohtineet etuoston käyttämisestä kaupan kohteeseen, jos siihen avautuu mahdollisuus. Etuosto on lakiin perustuva kunnan maapolitiikan

toteuttamisväline. Etuostojärjestelmä on luotu helpottamaan kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamiseen ja on yksi maanhankinnan väline.

Kysymyksessä oleva kiinteistö 508-1-191-3 on suoraan osana nykyistä asemakaava-aluetta ja rajoittuu pääosin kaupungin jo omistamiin kiinteistöihin 508-1-191-4 (kaupungintalon tontti), 508-1-9906-0, 1. kaupunginosan liikennealueet ja 508-1-9901-0, 1. kaupunginosan kadut.

Kaupan kohde sijaitsee kaupungin maankäytön kannalta olennaisella paikalla Mäntän keskustassa. Alue on luonteva jatke kaupungin nykyisille omistuksille ja mahdollistaa kaupungin tarpeisiin liittyvän yhdyskuntarakentamisen jatkossa. Liitekartassa on esitetty etuoston kohde ja kaupungin alueella omistamat tilat. Etuosto-oikeuden käyttäminen täyttäisi täten etuostolain yhdyskuntarakentamista tarkoittavan käyttötarkoituksen.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön kohdistuu yhteensä 227 053,75 euron suuruiset kiinnitykset. Panttikirjat ovat sähköisiä, ja ne siirretään ostajalle ostajan osoittamalle taholle tai ne kuoletetaan ostajan harkinnan mukaan. Myyjä sitoutuu kauppakirjan mukaan myötävaikuttamaan siirtoon tai kuoletukseen.

Kiinteistöä rasittaa kiinteistörekisteriotteen mukaan väestönsuojan pitäminen. Virastotalon rakennuksen purkamisen myötä kyseistä väestönsuojaa ei enää ole olemassa, ja kyseisen rasiitteen poistaminen kiinteistöltä 508-1-191-3 voidaan toteuttaa asianmukaisella rasiitetoimituksella.

Valmistelija ja lisätiedot:
Maankäyttöinsinööri Kasper Kovanen
kasper.kovanen@taidekaupunki.fi, p. 0447972012

Hallintosääntö § 24.2.4: Kaupunginhallitus päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Anne Heusala
Päätösesitys	Mänttä-Vilppulan kaupunki päättää käyttää etuosto-oikeutta Mäntän Virastotalon kiinteistön 508-1-191-3 kiinteistökaupassa ja päättää hankkia kiinteistön alueen yhdyskuntarakentamista varten.
Käsittely kokouksessa	V.t. kaupunkikehitysjohtaja Jari Ihainen selosti asiaa kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.