

# **Päätös etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä Rymättylän Saloluodossa sijaitsevien kiinteistöjen vaihdossa**

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 12  
1309/10.00.01.03.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylän Saloluodossa sijaitsevista yhteensä seitsemästä kiinteistöstä on allekirjoitettu vaihtokirja 29.12.2025. Vaihdossa ensimmäinen osapuoli luovuttaa viisi kiinteistöä; pinta-alaltaan yhteensä 1,2976 hehtaaria, joiden arvoksi on katsottu 630.000 euroa. Toinen osapuoli puolestaan luovuttaa kaksi kiinteistöä; pinta-alaltaan yhteensä 1,97 hehtaaria, arvoltaan 275.000 euroa ja maksaa välirahaa 355.000 euroa. Vaihdon osapuolet ovat 30.12.2025 lähettäneet sähköpostitse kaupungille hakemukset päätöksestä olla käyttämättä etuosto-oikeutta.

Etuoosto-oikeuden käyttämisestä säädetään Etuostolaissa (608/1977). Lähtökohtaisesti kiinteistöjen vaihto ei ole etuosto-oikeuden alainen, koska etuostoa voi lain mukaan käyttää vain kiinteistön kaupassa. Etuostolain 2 §, 2. mom. säättää kuitenkin, että lain tarkoittamana kiinteistön kauppana pidetään sellaista vastikkeellista kiinteistön luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Koska tässä vaihdossa väliraha muodosti vastikkeen arvosta pääosan, eikä kysymyksessä myöskään ole etuostolain 5 §:n tarkoittama erityistilanne, on Naantalin kaupungilla mahdollisuus halutessaan käyttää etuostoa kyseisessä kiinteistöjen vaihdossa. Kun sekä vaihdettavien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala että niiden arvot ylittävät kaupungin hallintosäännössä säädetyn kaupunginjohtajan päätösvallan rajat koskien etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä, on päätösvalta asiassa etuostolain 21 §:n mukaisesti kaupunginhallituksella.

Etuostolain 1 §, 3. mom. mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoitusta varten. Etuosto on lakiin perustuva kaupungin maapolitiikan toteuttamisväline, jota käyttämällä kaupungilla on oikeus laissa säädetyn edellytyksin ja rajoituksin lunastaa myyty kiinteistö tulemalla luovutuskirjassa mainitun luovutuksensaajan sijaan. Etuoston käyttöön tulee aina olla perusteltu syy, joka liittyy johonkin edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Vaihdon kohteilla on voimassa Rymättylän kunnanvaltuuston 27.8.2007 hyväksymä Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava (Yk\_R5). Kumpikin vaihdettavista kokonaisuuksista osoitetaan kyseisessä kaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Kummallakin kokonaisuudella on myös vapaa-ajankäytössä olevia rakennuksia.

Etuoston perusteiden suhteen ei voimassa oleva kaavatilanne tue etuoston käyttöä. Vaihdon kohteet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisessa käytössä, eikä alueella ole sellaista maankäytöllistä kehittämistarvetta, että näiden kiinteistöjen hankkiminen olisi tulevan yhdyskuntarakentamisen kannalta tarpeellista.

Edellä olevan perusteella ehdotetaan, että kaupunginhallitus tekee päätöksen etuoston käyttämättä jättämisestä koskien 29.12.2025 allekirjoitettua kiinteistöjen vaihtokirjaa

Kaupunginhallituksen (Kh 29.3.2010 § 133) päätöksen mukaan päätöksestä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä peritään hakijalta 100 euroa. Nyt kyseessä on vaihto, jossa käytännössä on kaksi luovuttajaa ja saajaa, on perusteltua kohdentaa maksu molemmille osapuolelle. Molemmilta osapuolilta perittäisiin siis 50 euroa. Maksu voidaan periä kokonaisuudessaan myös vain toiselta osapuolelta, mikäli hän ilmoittaa vastaavansa kustannuksista.

Etuostolain 22 §, 2 mom:in mukaisesti kunnan päätökseen olla käyttämättä etuosto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta ja yleiskaavaote

Ratkaisuvalta

Etuostolaki (608/1977) 21 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta 29.12.2025 tehdyssä kiinteistöjen vaihdossa, jossa vaihdettiin yhteensä seitsemän kiinteistöä 355.000 euron välirahaa vastaan.
- Päätöksestä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä peritään kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti 100 euroa. Mikäli vaihdon osapuolet eivät muuta ilmoita, peritään kummaltakin osapuolelta 50 euroa. sekä;
- Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.