

Etuosto-oikeuden käyttäminen Luonnonmaalla sijaitsevan tilan 529-409-0002-0106 kiinteistökaupassa

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 165
608/10.00.01.03.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Etuostolain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Näitä ovat kauppahinnan lisäksi mm. kaupanvahvistajan palkkio, mahdolliset matka- ja rahoituskulut sekä korkolain (633/1982) mukainen tuottokorko kauppahinnan suorituspäivästä lukien.

Etuosto-oikeuden käyttämistä koskeva päätös on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätösvaltaa kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä käyttää etuostolain 21 §:n nojalla kunnanhallitus.

Kaupan kohde

14.4.2026 on tehty kiinteistökauppa Luonnonmaalla Latonpäässä sijaitsevasta noin 3,335 hehtaarin suuruisesta Keitilän kylän tilasta Kallioranta II Rnro 2:106 (Kiinteistötunnus 529-409-0002-0106). Kauppahinta oli 80.000 euroa.

Tila sijaitsee Luonnonmaan saaren luoteiskärjessä ja on tällä hetkellä puhtaasti metsätalousskäytössä. Lähialueen muu maankäyttö käsittää metsätaloutta sekä loma-asumista. Tilan alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 5.9.2009 § 70 hyväksymä Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus (Yk-Y-9), jossa kaupan kohde on osoitettu pääosin Rantaan rajoittuvaksi maa- ja metsätaloussvaltaiseksi alueeksi (M-1) ja vähäiseltä osin normaaliksi Maa- ja metsätaloussvaltaiseksi alueeksi. Tilan alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole voimassa tai vireillä olevaa asemakaavaa.

Tila rajoittuu itä- ja eteläreunastaan kaupungin ennestään omistamiin maa-alueisiin.

Etuoston perusteista

Maankäyttöosasto katsoo, että Naantalin kaupungin tulisi käyttää etuostoa tilaa 529-409-0002-0106 koskeneessa kiinteistökaupassa.

Etuosto on mainittu maapoliittisena keinona Naantalin Asunto- ja Maapoliittisessa Ohjelmassa 2023-2026. Etuostoa on käytetty Luonnonmaan saarella viimeksi vuonna 2016 Kukolanvainion alueella sijainneiden kiinteistöjen kaupassa (KH 24.10.2016 § 333).

Luonnonmaan saari on ollut viimeiset vuodet laajamittaisen yhdyskuntarakentamisen kohteena. Saarelle on kaavoitettu monia uusia asuinalueita; esim. Aurinkotuuli, Asuntomessualue, Sokko. Saaren kehittyminen tulee jatkumaan voimakkaana myös lähivuosina uusien kaavahankkeiden myötä, mm. Kultaranta Resortin asemakaavat ja Lounatuulen asemakaava. Luonnonmaan saaresta on muodostunut kohde, jossa yhdyskuntarakentamisen paine on voimakasta. Naantalin asukasluvun kasvu on merkittävästi kohdistunut Luonnonmaan alueeseen, johon kaupunki on pyrkinyt vastaamaan aktiivisella maapolitiikalla.

Kaupunki on toteuttanut aktiivista maapolitiikkaa saarella niin edellä mainittujen kaavahankkeiden myötä kuin myös tulevaisuuteen katsovalla maanhankinnalla. Kaupunki on hankkinut omistukseensa saarelta vapaaehtoisin kaupoin, maankäyttösopimuksin ja etuostolla ns. raakamaa-alueita asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta hieman yli 250 hehtaaria vuosien 2016-2026 aikana. Oheismateriaalina on koontikartta näistä raakamaa-alueista.

Kaupunki on myös käynnistänyt kaavoitustyön voimassa olevan Luonnonmaan osayleiskaavan päivittämiseksi. Kaavatyön aikana tutkitaan alueita, joille voisi tulevaisuudessa sijoittaa kehittyvää maankäyttöä, mutta samalla pyritään varmistamaan, että saarella säilyy tulevaisuudessakin nykyisenkaltainen vehreys ja luonnonläheisyys. Tämän saavuttamiseksi tulee yleiskaavassa osoittaa riittävästi yhtenäisiä virkistysalueita.

Luonnonmaan merkitys Naantalin tulevaisuuden maankäytössä on kiistämätön. Saaren asukasluku tulee kasvamaan, ja optimitilanteessa tämä kasvu tapahtuu hallitusti. Tärkeä keino säilyttää tämä hallittavuus on se, että kaupungilla on raakamaavarantoa saarella tulevan maankäytön; mm. asuin- ja virkistysalueet, suunnitelmalliseen kaavoittamiseen ja toteuttamiseen. Etuoston kohteena olevaa tilaa voidaan hyödyntää näissä molemmissa maankäytön osa-alueissa.

Edellä kuvatuilla perusteilla voidaan nyt suoritettavaa etuostoa pitää yhdyskuntarakentamisen tarpeen mukaisena. Etuostolain 1 §:n mukainen edellytys tilanteesta, joissa etuostoa voidaan käyttää, toteutuu.

Kauppahinnan vertailu toteutuneisiin raakamaakauppoihin

Tilan 529-409-0002-0106 kauppahinnasta laskettu neliöarvo on noin 2,40 €/m². Tämä ei poikkea merkittävästi siitä, mikä on ollut kaupungin maksama arvo raakamaakaupoissa Luonnonmaalla. Vuosina 2016 – 2026 hankituissa raakamaissa neliöarvo elinkustannusindeksin muutos huomioiden on ollut välillä noin 1 €/m² - noin 4,80 €/m². Neliöarvoon on yleensä vaikuttanut merkittävästi kaupan kohteen sijainti ja pinta-ala; hyvillä sijainneilla olevista ja/tai pienen pinta-alan kohteista on lähtökohtaisesti maksettu suhteellisesti korkeampaa neliöarvoa. Etuoston käyttämisellä tilan 529-409-0002-0106 kaupassa ei katsota olevan hintaa nostavaa vaikutusta ajatellen tulevaisuudessa tehtäviä maakauppoja

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Oheismateriaalit:

- Sijaintikartta, maanomistus ja yleiskaavaote.

- Koontikartta: Raakamaahankinnat Luonnonmaalla vuosina 2016-2026. Kauppakirja tilasta 529-409-0002-0106, vahvistettu 14.4.2026. (Salainen: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24.1 §, kohta 20.).

Ratkaisuvalta	Etuostolaki (289/1989) 21 §.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Naantalin Kaupunginhallitus päättää käyttää etuostolain (289/1989) mukaista kunnan etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa myytiin 14.4.2026 allekirjoitetulla kauppakirjalla Naantalin kaupungin Keitilän kylän tila Kallioranta II Rnro 2:106 (Kiinteistötunnus 529-409-0002-0106) 80.000 euron kauppahintaan
Kokouskäsitely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.