



1187/10.00.01.05.01/2025

Kunnan etuosto-oikeus kiinteistöön 753-427-5-27 MANNIS / Kommunens förköpsrätt av fastigheten 753-427-5-27 MANNIS

Perustelu / Motivering

Yksityishenkilö on myynyt kolme määräalaa kiinteistöstä 753-427-5-27 MANNIS (36,16 ha) 11.9.2025. Ensimmäinen määräalan kauppa koski noin 32 hehtaarin määräalaa käsittäen kantatilan maa- ja metsäalueet. Kauppahinta oli 240 000 euroa. Toinen määräalan kauppa koski noin 3,5 hehtaarin määräalaa käsittäen kantatilan pihapiirin. Kauppahinta oli 200 000 euroa. Kolmas määräalan kauppa koski noin 5000 m² suuruista määräalaa kantatilan maa- ja metsäaluetta. Kauppahinta oli 3000 euroa.

Kiinteistön alue on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 pääasiassa MTH- ja AT- kaavamerkinnällä eli haja-asutus- ja kyläalueeksi. Osa kiinteistöstä sijaitsee myös MLY eli metsätalousvaltaisella alueella, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Myyjän edustaja on ollut sähköpostitse yhteydessä asian tiimoilta ja 26.11.2025 päivätyllä hakemuksella pyytänyt lausuntoa etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Etuostolain (608/1977, EOL) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta ei kuitenkaan ole, jos alueen pinta-ala on 5000 m² tai sitä vähemmän, ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän tai tällaisen henkilön puoliso, ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla tai, milloin etuosto-oikeuden käyttämisestä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (EOL 1-6 §).

Etustolain 8 §:n mukaan kunta voi pyynnöstä antaa ilmoituksen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistön luovutus tapahtuu kahden vuoden kuluessa päätöksestä ja luovutuksen ehdot ovat samat kuin kunnalle ilmoitetut.



Kiinteistön sijainti ja hinta huomioon ottaen, etuosto-oikeuden käyttö ei ole kunnalle kannattavaa tässä tapauksessa minkään mainitun määräalan kaupan osalta koskien tätä kiinteistöä eikä sillä ole erityistä perustetta, sillä kunnalla ei ole alueelle varsinaisia kehityssuunnitelmia.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Sijaintikartta 753-427-5-27 MANNIS

Toimivalta / Befogenhet

Hallintosäntö 36 §

Kunnanhallituksen delegointipäätös 29.11.2021 § 375

Päätös / Beslut

Sipoon kunta ei käytä etuosto-oikeutta 11.9.2025 tapahtuneisiin kiinteistön luovutuksiin. Tämä päätös sitoo kuntaa kahden vuoden ajan kunnalle annetun hakemuksen mukaisesti.

Päätöksestä veloitetaan kunnanvaltuuston 20.3.2023 § 29 hyväksymän taksan mukaisesti 50 (ALV 0 %) euroa.

Lankinen Juhani

Tonttipäällikkö / Tomtchef

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Dokumentet har undertecknats elektroniskt.

Lisätietoja /
Tilläggsuppgifter

Maankäyttöasiantuntija Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff@sipoo.fi

Nähtävilläolo /
Framläggande

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 26.11.2025.
Detta beslut publicerades i det allmänna datanätet 26.11.2025.



MUUTOKSENHAKUKIELTO

Etuostolain (5.8.1977/608) 21.2 momentin ja kuntalain (10.4.2015/410) 146 § mukaisesti delegoituun viranhaltijapäätökseen kunnan etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä ei sovelleta kuntalain 92 § otto-oikeutta, eikä kuntalain 137 § mukaista muutoksenhakuoikeutta.

Etuostolain 22.2 momentin mukaisesti kunnan päätökseen olla käyttämättä etuosto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 21 § 2 mom. i förköpslagen (5.8.1977/608) och 146 § i kommunallagen (10.4.2015/410) tillämpas inte övertagningsrätten som avses i 92 § i kommunallagen på det delegerade tjänsteinnehavarbeslutet genom vilket kommunen har bestämt att den inte utnyttjar sin förköpsrätt, och rätten att begära omprövning enligt 137 § i kommunallagen tillämpas inte heller.

Kommunens beslut om att inte utnyttja sin förköpsrätt får enligt 22 § 2 mom. i förköpslagen inte överklagas genom besvär.