

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 05.02.2024, klo 16:00 - 17:02

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsitellyt asiat

§ 51 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

§ 52 **Pöytäkirjan tarkastus**

§ 53 **Etuosto-oikeuden käsittely, kiinteistöt 858-405-3-456, 858-405-3-457, 858-405-3-309, Hyrylä**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kalle Ikkela, puheenjohtaja
Anna Yltävä
Arto Lindberg
Outi Huusko
Ari Koponen
Elisa Laitila
Kati Lepojärvi, saapui 16:01
Karita Mäensivu
Mika Mäki-Kuhna
Ari Nyman
Lilli Salmi
Johanna Sipiläinen
Laura Åvall

Muut saapuvilla olleet

Pia Rojo, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Markku Vehmas, vt. kansliapäällikkö, saapui 16:04
Jari Immonen, valtuuston puheenjohtaja
Janne Mellin, valtuuston 1. varapuheenjohtaja
Liisa Palvas, valtuuston 2. varapuheenjohtaja
Antti-Pekka Röntynen, hallintojohtaja
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Paula Miettinen, viestintäpäällikkö

Poissa

Veikko Seuna

Allekirjoitukset

Kalle Ikkela
Puheenjohtaja

Pia Rojo
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Ari Koponen

Lilli Salmi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 9.2.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 51

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 52

Pöytäkirjan tarkastus

Kunnanhallitus on kokouksessaan 19.12.2022 § 444 päättänyt, että kunnanhallituksen pöytäkirjan tarkastavat kaksi erikseen valittavaa pöytäkirjantarkastajaa, jotka valitaan aakkosjärjestyksessä. Pöytäkirjantarkastajiksi ei valita puheenjohtajaa eikä varapuheenjohtajia.

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet

Lilli Salmi ja Veikko Seuna

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin

Lilli Salmi ja Ari Koponen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 53

Etuosto-oikeuden käsittely, kiinteistöt 858-405-3-456, 858-405-3-457, 858-405-3-309, Hyrylä

TUUDno-2024-32

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Hämäläinen, Pirjo Siren, Mirka Kekki

paivi.hamalainen@tuusula.fi, pirjo.siren@tuusula.fi, mirka.kekki@tuusula.fi

maankäyttöpäällikkö, kuntakehitysjohtaja, Maankäyttöneuvottelija

Liitteet

1 Kaupan kohteena olevat kiinteistöt, khall 5.2.2024

2 Kauppakirja, khall 5.2.2024

Tuusulan kunnassa, Hyrylässä, tehtiin 8.11.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla Suomen kuntaliitto ry:n (myyjä, Y-tunnus 0926151-4) ja Gustavelund Oy:n (ostaja, Y-tunnus 0742046-2) välinen kiinteistökauppa, jossa kaupan kohteena oli kolme kiinteistöä Kyöstinranta (858-405-3-456), Kyöstinranta I (858-405-3-457) pois lukien 14.9.2015 myydyt erottamattomat määräalat; ja Kyöstinranta II (858-405-3-309). Kaupan kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9,295 ha. Kauppahinta oli yhteensä 1 000 000 euroa. Kiinteistöllä on ostajan omistamia rakennuksia, jotka sijaitsevat aiemmin myydyillä erottamattomilla määräaloilla, eivätkä ne sisälly kauppaan. Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta.

Etuoston perusteet

Etuosto-oikeutta voidaan etuostolain 1 §:n mukaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Nyt päätettävässä etuostossa on kyse virkistys- ja suojelutarkoituksesta sekä yhdyskuntarakentamisesta.

Kiinteistöt sijaitsevat lainvoimaisten Gustavelundin pellon alueen asemakaavan nro 3188 (lääninhallituksen vahvistama 4.5.1987) sekä Kirkonseutu ja Kunnantalon seutu rakennuskaavan nro 66 (lääninhallituksen vahvistama 23.5.1980) alueella, joissa ne ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-9 ja Y) sekä katualuetta. Tuusulan yleiskaavassa 2040 (ei lainvoimainen) kiinteistöt sijaitsevat palvelun ja hallinnon alueella (P) sekä maisemapelto alueella (MA).

Tuusulan kunta omistaa useita kaupan kohteina olevien kiinteistöjen ympärillä olevia kiinteistöjä.

Gustavelundin asemakaavan muutos on luonnoksena käsitelty kaavoituslautakunnassa 3.10.2007 ja kunnanhallituksessa 8.10.2007. Luonnos oli MRA 30§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.10.-19.11.2007. Asemakaavan muutosehdotus valmisteltiin ja sitä käsiteltiin kaavoituslautakunnassa ensimmäisen kerran 22.10.2008 palauttaen sen valmisteltavaksi. Seuraavan kerran kaavoituslautakunta käsittelee kaavamuutosehdotusta 26.8.2009. Tämän jälkeen neuvoteltaessa maankäyttösopimuksesta, ei päästy Kuntaliiton ja Tuusulan kunnan välisissä neuvotteluissa sopimukseen, eikä kaavatyötä ole toistaiseksi jatkettu.

Tuusulan kuntastrategian 2021-2025 mukaisia päämääriä ovat: Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä, Tuusulassa on hyvä elää ja Tuusula kehittyä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kestävästi. Valtuustokauden päämäärän "Tarjoamme upeat ja uudistuvat mahdollisuudet kulttuuriin ja vapaa-aikaan"- vuositavoitteeksi ja tavoitteen saavuttamisen toimenpiteiksi on kirjattu: Kehitämme Tuusulanjärven ja -joen aluetta toteuttamalla Tuusulanjärven eteläisen virkistysreitit ja laadimme Tuusulanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelman.

Tuusulanjärven virkistyskäyttöön ja sen rantojen käytön suunnitteluun panostetaan Tuusulan kunnassa. Kunnan on mahdollista ranta-alueiden pitkäjänteisellä suunnittelulla yhteensovittaa ja huomioida kaikki järviolueen ja -rantojen käyttäjien erilaiset tarpeet. Kunnan tehtävänä on tämän päämäärän saavuttaminen.

Kaupan kohteena oleva alue kuuluu jo laadittuun Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelman 2021 piiriin, jossa erilaisia reittitarkasteluja on tehty Kirkkotien ja Kotuntien väliselle osuudelle tarkoituksena lisätä lähemmäksi rantaa erillinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu reittiyhteys, joka toimisi luontevana jatkona koivukujan olemassa olevalta jalankulun ja pyöräilyn väylältä Kirkkotien suuntaan. Gustavelundin läpi esitetty reitti on yleissuunnitelmassa esitetty vielä reittiyhteystarpeena, sillä reitin toteuttamiseen liittyvät kysymykset ovat vielä auki. Neuvotteluita on jo reitistä käyty Gustavelundin omistajien kanssa.

Tuusulan Rantatien ja Kirkkotien maisemanhoitosuunnitelma 2023 on hyväksytty jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi kunnanhallituksessa (4.12.2023 § 491) Suunnitelma koskee osin myös kaupan kohteen aluetta ja tulee ohjaamaan sekä alueen maanomistajia, että asukkaita maisemanhoitotyössään ja kunnan lupaviranomaisia rakentamisen ohjaamisessa ja tarpeen mukaan toimenpiteiden luvittamisessa sekä kaavamuutoksissa ja muussa jatkosuunnittelussa.

Etuoston edellytykset

Etuostoa ohjaa ja säätelee etuostolaki (5.8.1977/608). 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.

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, kun

- myyty kiinteistö on yli 5 000 m²
- ostajana ei ole myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso
- ostajana ei ole valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos
- myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla.

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

Edellä esitetyn perusteella nyt tehdyssä kaupassa ei nähdä etuostolain mukaista estettä etuoston käyttämiselle.

Kunta on ollut yhteydessä niin myyjään kuin ostajaan mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Kunta on tiedustellut etuostolain mukaisesti myyjältä kirjallisesti, että kuuluuko kauppaan mahdollisia muita ehtoja, joita ei ole kirjattu kauppakirjaan. Myyjän ilmoituksen mukaan muita ehtoja ei ole.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Etuoostosta päättämisen prosessi

Etuoosto-oikeuslain mukaisten kauppojen osalta kunnassa noudatetaan kunnanhallituksen kokouksessaan 7.4.2014 § 178 päättämää prosessia. Sen mukaisesti:

Kunnanhallitus päätti etuoostoprosessin sujuvaksi hoitamiseksi ja tulkinnanvaraisen ohjeistuksen selventämiseksi:

- että maankäyttöpäällikkö käy läpi kuukausittain kaikki kunnassa tehdyt kiinteistökaupat ja tutkii niistä kaikki etuoosto-oikeuden pinta-alarajan (5000 m²) ylittävät kaupat ja valitsee niistä ne, jotka täyttävät etuostolain (5.8.1977/608) muut edellytykset
- että etuoosto-oikeutta ei pääsääntöisesti käytetä, jos myydyillä maa-alueilla on rakennuksia ja maata on suhteellisen vähän
- että etuoosto-oikeutta ei pääsääntöisesti käytetä, ellei maa liity kunnan maaomistukseen eikä tue yhdyskuntarakentamisen kehittämistä
- että etuoosto-oikeutta ei käytetä, mikäli maan hankintahinta etuoosto-oikeutta käytettäessä muodostuisi kohtuuttoman korkeaksi
- että maankäyttöpäällikkö harkitsee etuostolain edellytykset täyttävistä kaupoista ne, jotka ovat tai saattavat olla kunnan kehittämisen kannalta tärkeitä käytettäväksi asumista, työpaikkoja, infrastruktuurin toteuttamista tai virkistys- ja suojelutarkoituksia varten ja ovat hinnaltaan kohtuullisia
- että niiden kauppojen, jotka täyttävät edellä mainitut ehdot ja rajoitukset, osalta etuoosto-oikeuden käyttäminen esitellään kunnanhallituksen päätettäväksi
- että siltä osin kuin etuoosto-oikeuden käyttöä ei tuoda esityksenä kunnanhallitukselle, kaikki yli 5000 m²:n kiinteistökaupat tuodaan säännöllisesti ilmoitusasioissa tiedoksi kunnanhallitukselle

Etuostolain 21 §:n 1 momentin mukaan etuostolain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus.

Näin ollen nyt on arvioitu viranhaltjavalmistelussa, että etuoosto-oikeuden käyttäminen olisi kunnanhallituksen 7.4.2014 § 178 päättämien kohtien perusteella perusteltua ja näin ollen asia on valmisteltu ja tuotu kunnanhallituksen päätöksentekoon.

Etuoosto-oikeuden käyttäminen: viranhaltijoiden näkemys

Etuoosto-oikeuden käyttö tässä kaupassa on erittäin hyvin perusteltua Tuusulan strategian ja päämäärien, strategisten tavoitteiden, Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön ja maankäytön kehittämisen mahdollisuudet huomioiden. Maankäytön kehittämisestä on keskusteltu myös ko. alueen maanomistajien kanssa ja asemakaavalla myös kunnalla on mahdollisuus kehittää aluetta toivomaansa suuntaan. Etuoosto-oikeuden käyttö koskee 8.11.2023 allekirjoitettua kauppaa, jossa Suomen kuntaliitto ry on myynyt yhteensä noin 9,295 ha:n suuriset kiinteistöt 858-405-3-456, 858-405-3-457 (pois lukien 14.9.2015 myydyt erottamattomat määräalat) ja 858-405-3-309 Gustavelund Oy:lle 1 000 000 euron kauppahinnalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Näin ollen viranhaltijoiden ehdotuksena asiassa on käyttää etuosto-oikeutta 8.11.2023 allekirjoitetussa kaupassa, jossa Suomen kuntaliitto ry on myynyt yhteensä noin 9,295 ha:n suuruiset kiinteistöt 858-405-3-456, 858-405-3-457 (pois lukien 14.9.2015 mydyt erottamattomat määräalat) ja 858-405-3-309 Gustavelund Oy:lle 1 000 000 euron kauppahinnalla.

Esittelijän ehdotus ja sen perustelu

Hallintosäännön 3 §:n mukaan kunnanhallituksen esittelijänä toimii pormestari. Esittelijän ehdotuksena on viranhaltijavalmistelusta poiketen, ettei kunta käytä etuosto-oikeutta kyseisessä kaupassa. Perusteena on, että kyseinen kiinteistö ei ole kunnan toiminnan kannalta strateginen.

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- ettei kunta käytä etuosto-oikeutta 8.11.2023 allekirjoitetussa kiinteistön kaupassa, jossa Suomen kuntaliitto ry on myynyt yhteensä noin 9,295 ha:n suuruiset kiinteistöt 858-405-3-456, 858-405-3-457 (pois lukien 14.9.2015 mydyt erottamattomat määräalat) ja 858-405-3-309 Gustavelund Oy:lle 1 000 000 euron kauppahinnalla.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kati Lepojärvi saapui kokoukseen klo 16.02 asian käsittelyn aikana.

Vt. kansliapäällikkö Markku Vehmas saapui kokoukseen klo 16.04 asian käsittelyn aikana.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Arto Lindberg esitti muutosehdotuksena, että kunta käyttäisi etuosto-oikeuttaan kyseisiin kiinteistöihin. Outi Huusko kannatti Lindbergin muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Lindbergin tekemään muutosehdotusta, äänestävät "ei".

Suoritettuna äänestyksessä annettiin

- 7 "jaa"-ääntä (Kalle Ikkela, Ari Koponen, Mika Mäki-Kuhna, Ari Nyman, Lilli Salmi, Johanna Sipiläinen, Laura Åvall)
- 6 "ei"-ääntä (Outi Huusko, Elisa Laitila, Kati Lepojärvi, Arto Lindberg, Karita Mäensivu, Anna Yltävä)

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Elisa Laitila, Kati Lepojärvi ja Anna Yltävä jättivät päätökseen eriävän mielipiteen. Toimitettu kirjallinen perustelu eriävään mielipiteeseen on liitetty pöytäkirjaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Elisa Laitila, Kati Lepojärvi ja Anna Yltävä jättivät päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen:

Kunnanhallitus 5.2.2024 § 53

ERIÄVÄ MIELIPIDE

Valmistelevat viranhaltijat esittivät kunnanhallitukselle etuoston käyttöä Gustavelundin yrittäjien ja Kuntaliiton tekemässä kiinteistökaupassa. Esityksen mukaan: etuosto-oikeuden käyttö tässä kaupassa on erittäin hyvin perusteltua Tuusulan strategian ja päämäärien, strategisten tavoitteiden, Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön ja maankäytön kehittämisen mahdollisuudet huomioiden.

Tuusulan puolesta -ryhmä tukee viranhaltijaesitystä.

Etuosto-oikeuden käytön myötä kunnan oli tarkoitus jatkaa neuvotteluja yrittäjien kanssa, käynnistää sekä kunnan että yrittäjien tarvitsema kaavamuutos alueella, sekä vuokrata ja/tai myydä yrittäjille heidän tarvitsemansa alueet yritystoiminnan kehittämistä varten siten, että Tuusulanjärven ranta-alueet, suunnitellut virkistysreitit ja viereinen maisemapelloksi kaavoitettu alue jäävät kunnan omistukseen. Näillä toimenpiteillä olisi varmistettu parhaiten sekä kunnan ja kuntalaisten edut ja alueen suunnitelmien toteuttaminen että yrittäjien suunnitelmat toimintansa kehittämiseksi.

Tuusulan puolesta -ryhmän suuri huoli on se, että etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen muodostaa ennakkotapauksen, joka voi vaikuttaa jatkossa kunnan strategisten tavoitteiden toteuttamiseen maankäytössä ja maapolitiikassa sekä asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

Gustavelundin yrittäjät ovat kehittäneet hienosti toimintaa alueella, lisäten tarjoamallaan palveluilla kunnan vetovoimaa. Etuoston tarkoitus ei ole ollut estää heidän suunnitelmiensa toteuttamista.

Viranhaltijaesityksen mukaisesti etuostoa käyttämällä olisi varmistettu myös, että alueella säilyvät ja etenevät sinne suunnitellut virkistysreitit. Kunnan tehtävä ja strateginen tavoite on tarjota asukkaille hyvinvointia ja terveyttä edistäviä virkistysalueita ja -reittejä. Kunta on kehittänyt ja suunnitellut Tuusulanjärven ympäristön virkistysalueiteja, myös mm. Gustavelundin ympäristössä. Tuusulan valtuusto on hyväksynyt v. 2021 Tuusulanjärven yleissuunnitelman, jossa on mm. kulkureitti, joka kulkee Kirkkotien kirkon rannasta Kotunrannan venevalkamaan Kotuntielle ja sieltä edelleen Tuuskodon rantareitille. Myös Tuusulan Yleiskaavassa 2040 on po. yhteys merkittynä.

Tiedoksi

kiinteistön myyjä ja ostaja, maanmittauslaitos/kirjaamo, Tuusulan kunta:
maankäyttö, taloushallinto, KuntaPro/kirjanpito

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§53

Muutoksenhakukielto

Etuostolain 22.1 §:n mukaan kunnan päätökseen olla käyttämättä etuosto-oikeutta ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§51, §52

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.