

Utövande av förköpsrätt, Tarkis, 638-471-2-18

Stadsstyrelsen 17.11.2025 § 273
2528/10.00.01.01/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriä
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta
förnamn.efternamn(at)borga.fi

Till Borgå stad sändes köpvittnets meddelande om köp av en kvotdel av fastigheten 638-471-2-18 ROTNÄS. Köpet gäller en kvotdel på en sjättedel av en fastighet om 12,13 hektar. Köpesumman är 21 000 euro, vilket motsvarar cirka en euro per kvadratmeter. Köpebrevet har undertecknats 19.9.2025.

Förköp betyder en kommuns rätt att inlösa en såld fastighet mot köpesumman som säljaren och köparen har avtalat om. I ett förköp träder kommunen i stället för köparen och blir ägare av området som är köpobjekt genom att iaktta villkor som i köpet ställs till köparen. När förköp utnyttjas förändras marksäljarens rättsliga ställning inte utan säljaren får i överlåtandet det pris och de betalningsvillkor som det i köpebrevet avtalades om. Kommunen måste därutöver ersätta köparen de behövliga kostnader som kommit till med anledning av köpet.

Alla villkor för köpet framgår inte nödvändigtvis av köpebrevet. Enligt förköpslagen kan säljaren inte åberopa ett sådant köpvillkor som han eller hon inte trots uppmaning meddelat kommunen och som kommunen inte heller annars känt till när den beslutade om utnyttjandet av förköpsrätten. Säljaren har blivit skriftligt tillfrågad om man i samband med köpet har avtalat om andra villkor än vad som framgår av köpebrevet och staden har inte informerats om andra villkor.

Enligt förköpslagen har kommunen förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Beslut om utnyttjande av förköpsrätten ska fattas inom tre månader från det att överlåtelsebrevet blivit bestyrkt. Beslutanderätten som gäller utnyttjande av kommunens förköpsrätt utövas av kommunstyrelsen. Förköpsrätten kan utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål.

Att förköpsrätten utnyttjas för samhällsbyggande eller rekreations- och skyddsändamål måste motiveras genom att meddela de huvudsakliga omständigheterna och utredningarna som utgör grunden för beslutet samt den aktuella bestämmelsen i förköpslagen (förvaltningslagens 45 §). Motiveringen kan t.ex. vara en general- eller detaljplan eller annan plan men också en annan motivering som anges först när kommunen utnyttjar förköpsrätten kommer i fråga. Förköpslagen ställer inga särskilda krav på nivån för markanvändningsplanen som anges som motivering. Också ett

område som i planen har anvisats som jord- och skogsbruksområde kan vara ett förköpsobjekt.

Området av fastigheten som köpet gäller har i delgeneralplanen för de centrala områdena i betydande mån anvisats som bostadsområde dominerat av småhus och i liten mån som närrekreationsområde och dels också för skogsbruk. En linjedragning för utvidgning av skärgårdsvägen med skyddsgronområde löper också genom en del av fastigheten. Fastigheten avgränsar sig till en stor del till fastigheter som staden äger och genom den löper en väg som leder till friluftsstugan i Humla och till en liten del friluftsleden i Humla.

Staden har i slutet av år 2022 lagt fram ett köperbudande av hela fastigheten. Summan som staden då erbjöd motsvarade 2,3 euro per kvadratmeter. Erbjudandet ledde inte till fastighetsköp. Av fastigheten har också sålts en fjärdedel år 2023 men då saknades det förutsättningar för förköp när köpet var en överlåtelse mellan släktingar (förköpslagens 5 §).

Enligt förköpslagens 5 § finns förköpsrätten när överlåtelsens areal är 5 000 m² eller mer. Enligt förköpslagens 4 § anses såsom arealen av kvotdel den proportionella andel av hela fastighetens areal som motsvarar kvotdelen. Arealen som motsvarar den sålda sjättedelen i det aktuella köpet är 20 217 kvadratmeter.

I markpolitiska riktlinjer som Borgå stadsfullmäktige har godkänt sägs det som följer:

- Staden kan skaffa mark genom frivilliga köp eller genom att utnyttja förköpsrätt för samhällsbygge, rekreations- eller skyddsändamål.
- Staden följer kontinuerligt upp fastighetsköpen för att eventuellt utnyttja sin förköpsrätt.

Utnyttjande av förköpsrätten i detta fall står i samklang med de markpolitiska riktlinjerna som fullmäktige har godkänt och är motiverat samt står i samklang med stadens mål med markanvändningen.

Bilagor:

- Köpebrev
- Karta av fastigheten
- Utdrag ur generalplanen

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar att Borgå stad utnyttjar sin förköpsrätt som avses i förköpslagen i det 19.9.2025 undertecknade köpet av en kvotdel av fastigheten 638-471-2-18 ROTNÄS. Att staden förvärvar området är viktigt med hänsyn till det framtida bruket av området och styrningen av samhällsbyggandet samt med hänsyn till skapande och tryggande av rekreationsmöjligheter.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att Borgå stad utnyttjar sin förköpsrätt som avses i förköpslagen i det 19.9.2025 undertecknade köpet av en kvotdel av fastigheten 638-471-2-18 ROTNÄS. Att staden förvärvar området är viktigt med hänsyn till det framtida bruket av området och styrningen av samhällsbyggandet samt med hänsyn till skapande och tryggnade av rekreativsmöjligheter.