

Maa-alueen myynti / Määräala tilasta 291-401-5-58

Kunnanhallitus 17.08.2026 § 139

Valmistelija

Kunnanjohtaja, puh. 040 718 5959

A&J Kankkunen Oy on jättänyt kunnalle 9.3.2026 ostotarjouksen määräalan ostamisesta Kokonniemessä sijaitsevasta kiinteistöstä 291-401-5-58. Yritys omistaa naapurikiinteistön 291-401-12-0. Tällä kiinteistöllä sijaitsee vanha varastorakennus, mikä on tällä hetkellä varastokäytössä. Rakennuksen pohjoispääty sijaitsee kartan mukaan hieman kunnan omistaman kiinteistön 291-401-5-58 Mylly-Suutolan tilan puolella. Rakennuksen ylläpidon helpottamiseksi ja alueen käytön selkeyttämiseksi yritys on halukas ostamaan määräalan kiinteistöstä 5-58.

Ostotarjouksen voimassaololle pyydettiin lisääaikaa kunnanhallituksen kokouksessa 16.6.2026 ja tähän saadun vastauksen mukaan tarjous on voimassa 31.8.2026 saakka.

Kunnanhallitus johtaa kunnan toimintaa ja vastaa kuntalaissa säädetyistä tehtävistä sekä päättää asemakaavatonttien myymistä valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti siltä osin, kun päätösvaltaa ei ole siirretty viranhaltijalle (hallintosääntö 6. luku 1 §). Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus ratkaisee myös muiden kuin edellisessä kohdassa mainittujen kiinteistöjen myyntiä koskevat kauppakirjat, mikäli kauppahinta ei ylitä 20.000 euroa. Myytävä määräala on rinnastettavissa kiinteistön myyntiin.

Kunnalla ei ole olemassa käyttöä kyseiselle maa-alalle. Lisäksi kunnan yksi perustehtävä alueensa elinvoiman edistämiseksi puoltaa myös alan myyntiä yritystoiminnan käyttöön.

Maankäyttöjaosto on tosin todennut 13.5.2024, että ennen maa-alojen myyntiä olisi tehtävä maapoliittinen suunnitelma, jossa myyntiä koskevat periaatteet linjataan. Tämän jälkeen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.6.2024 § 108 seuraavaa:

”Maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti kunnanhallitus päättää aloittaa suunnitelmallisen ohjeistuksen laatimisen kunnan maankäytölle, jolla voidaan kyseessä olevien määräalojen tai vastaavien tonttien myyntiä perustella, jotta myynti ei aseta kuntalaisia eriarvoiseen asemaan, ja ei vaikeuta kunnan virkistysalueiden suunnittelua ja käyttöä. Mahdollisista vahvistetusta kaavasta poikkeavista kiinteistökaupoista päätetään vasta maankäyttösuunnitelman valmistuttua.”

Maankäyttösuunnitelman tekeminen ei ole tämän jälkeen kuitenkaan edistynyt mm. teknisen toimen resurssipulan vuoksi. Myöhemmin kunnassa on myös käyty epävirallisia keskusteluja siitä, että maapoliittista suunnitelmaa tärkeämpää olisi saattaa paikoin hyvinkin vanhat asemakaavat ajantasaisiksi ja vastaamaan tämän

päivän tarpeita. Tähän työhön on tarkoitus ryhtyä yleiskaavan valmistuttua. Se, onko maankäyttösuunnitelmalle tarvetta tämän jälkeen, tulee arvioida joka tapauksessa uudestaan. Edellä mainittu kunnanhallituksen periaatepäätös siis tultaisiin kumoamaan tällä maa-alan myynnillä ja ennen asemakaavan ajantasaistamista vastaavissa tilanteissa tultaisiin käyttämään tapauskohtaista harkintaa, yleistä yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen sekä kunnan virkistysaluekokonaisuus huomioiden.

Myytävä ala on laajuudeltaan n. 2000 m². Kunta varaa alasta Lokkitien varteen jäävän n. 12 m leveän kaistaleen tulevaisuuden tarpeita ennakoiden. Meltex Oy:n kanssa käytyjen keskustelujen perusteella heidän tuotantolaitoksensa sisäänajoväylän sijainti saattaa muuttua ja tällöin myös katualueen levennys voi olla tarpeellista.

Asemakaavassa vuodelta 1976 myytävä maa-ala on torialuetta ja pieneltä osaltaan P-aluetta. Merkintä on otettava huomioon maa-alan käyttöä suunniteltaessa, erityisesti mahdollista rakentamista ajatellen, ennen mahdollista kaavam muutosta.

Erillisinä liitteinä ovat ostotarjous, kartta määräalasta, ote asemakaavasta sekä asemakaavamääräykset.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää myydä 2000 m ² määräalan kiinteistöstä 291-401-5-58 A&J Kankkunen Oy:lle. Kauppahinta on 2000 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskuluista. Kauppakirjaluonnos esitellään kokouksessa.
Päätös	Kunnanjohtaja laati keskustelun tuloksena seuraavan, muutetun päätösehdotuksen: Hallintosäännön tulkinnanvaraisuuden vuoksi kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se myy 2000 m² määräalan kiinteistöstä 291-401-5-58 A&J Kankkunen Oy:lle liitteinä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppahinta on 2000 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskuluista. Maankäyttöjaosto antaa asiaan lausunnon ennen valtuuston kokousta. Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanvaltuusto 24.08.2026 § 34

Liitteinä 8-12 ovat ostotarjous, kartta määräalasta, ote asemakaavasta, asemakaavamääräykset sekä kauppakirjaluonnos.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja
------------	-------------------------------

Ehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myy 2000 m ² määräalan kiinteistöstä 291-401-5-58 A&J Kankkunen Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppahinta on 2000 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskuluista.
Päätös	Asia päätettiin yksimielisesti poistaa esityslistalta kokouksen työjärjestyksen hyväksymisen yhteydessä.

Kunnanhallitus 14.9.2026 § 170

Maankäyttöjaosto on kokouksessaan 19.8.2026 käsitellyt määräalan ostoasian ja todennut, että sillä ei ole asiaan huomautettavaa ja että se pitää määräalan myyntiä kannatettavana asiana. Päätös hyväksyttiin äänin 3-1. Eri mieltä ollut jaoston jäsen on esittänyt ostotarjouksen hylkäämistä tai palauttamista uudelleen valmisteluun. Perusteluina eri mieltä ollut jäsen on esittänyt asemakaavan vastaisuuden, tulevan käyttötarkoituksen epäselvyyden, tarjouksen vanhentumisen, epäselvyydet pinta-aloissa ja puutteellisen hallintomenettelyn.

Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan torialuetta ja osittain puistoaluetta. Kaava ei ole toteutunut suunnitellusti ja kaavan liki 50-vuotisen voimassaolon ajan korttelialueella on ollut asemakaavan vastaisesti kunnalliskodin entinen puimala, jota on käytetty lähinnä varastotarkoituksiin. Kaava ei tule toteutumaan suunnitellusti ja se on vanhentunut. Kunta voi myydä kaava-alueelta yleisiin tarkoituksiin osoitettua aluetta yksityisille, mutta kaavan aluevarausmerkinnät rajoittavat ostajan käyttövapautta alueella. Ostaja on tietoinen alueen kaavavarauksista ja niiden vaikutuksesta alueen käyttöön. Alueen käyttö rakentamiseen ei ole mahdollista ilman erikseen myönnettyä kaavasta poikkeamista. Mikäli ostaja käyttää aluetta melua tai muuta häiriötä aiheuttavaan toimintaan, tulee tähän sovellettavaksi muun ympäristölainsäädännön mukaiset lupa-, ilmoitus- ja valvontamenettelyt. Mikäli toiminta on merkittäväällä tavalla kaavan vastaista, voi kunta puuttua siihen ja ääritapauksessa lunastaa alueen takaisin itselleen alueidenkäyttölain 96 §:n mukaisessa kunnan tai muun julkisyhteisön lunastusmenettelyssä.

Tarjousta on jatkettu kirjallisesti alkuperäisen voimassaoloajan jälkeen siten, että se on edelleen voimassa. Alueen pinta-ala käy ilmi kauppakirjan liitteestä ja se määrittyy lopullisesti lohkomistoimituksen yhteydessä. Väitetyt hallintomenettelyn virheet ovat korjaantuneet maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen myöhempien asian käsittelyjen myötä.

Määräalan myyminen kaavassa yleiseksi alueeksi tarkoitettulta alueelta ei toteuta järjestelmän tarkoitusta, eikä myöskään se, että kaavavaraus on jo ollut lähes 50 vuotta toteuttamatta. Tässä tilanteessa kyseessä olevan kaavavarauksen vanhentuneisuus torialueen osalta on tosiasia. Ja kun kyseessä on pinta-alaltaan varsin pieni alue olemassa olevan varastorakennuksen välittömässä läheisyydessä, on tässä yksittäistapauksessa perusteltua myydä ko.

alue. Lisäksi kyseinen varastorakennus sijaitsee osin ostotarjouksen kohteena olevalla maa-alueella.

Valmisteluprosessin tulee olla avointa ja perusteellista ja tässä tapauksessa se on sitä ollut. Vanhentuneen asemakaavan päivitys tulee ottaa kunnan kaavoitusohjelmaan pikaisesti, mutta ei ole tarkoituksenmukaista odottaa pitkäkestoista ko. kaavan päivitystä, koska ostajilla on alueelle selkeä tarve eikä kunnalla ole tarvetta maa-alalle yleisenä alueena. Myynti ei vaaranna lähistön asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja edellä mainitut alueen käyttörajoitteet huomioon ottaen ei myöskään aiheuta muuta ympäristöllistä haittaa.

Erillisinä liitteinä ovat ostotarjous, kartta määräalasta, ote asemakaavasta sekä asemakaavamääräykset.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se myy n. 2000 m ² määräalan kiinteistöstä 291-401-5-58 A&J Kankkunen Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppahinta on 2000 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskuluista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Kunnanvaltuusto 21.9.2026 § 46
97/10.00.02/2026

Liitteenä 6-10 ovat ostotarjous, kartta määräalasta, ote asemakaavasta, asemakaavamääräykset sekä kauppakirjaluonnos.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Sami Ylipihlaja
Ehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se myy n. 2000 m ² määräalan kiinteistöstä 291-401-5-58 A&J Kankkunen Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Kauppahinta on 2000 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskuluista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.