

Kiinteistöstä 834–441–1–155 tehdyn ostotarjouksen käsitteleminen

KHALL 09.02.2026 § 17

Kuntaan on 22.12.2025 saapunut Sami Rauhaniemi ja Tomi Alalempi nimisten ostajien tekemä ostotarjous kiinteistöstä 834–441–1–155, kiinteistön pinta-ala 6290 m². Ostajat esittävät, että myyntihintaan sovellettaisiin vuoden 2025 yritystontteihin kuuluvaa 75 % alennusta. Tarjous on ehdollinen alennuksen hyväksymiselle.

Teknisen toimen ja tarjouksen tehneiden välisessä keskustelun mukaan ostajat suunnittelevat tontille teollisuushallia, josta osa olisi yrityksen omaan käyttöön ja osa mahdollisesti vuokrattavaa tilaa. Hallin alustava koko olisi noin 200–300 m² sekä erillinen kylmä halli, yritystoiminta sisältäisi puumateriaalien varastointia ja jalostamista.

Kiinteistö on myyty aiemmin vuonna 1990 ja kunta on ostanut sen takaisin vuonna 2018 45 000 euron kauppahinnalla. Alueen aiottu maa-ainesten käsittelytoiminta ei ole toteutunut, ja kiinteistö on jäänyt lähes käyttämättömäksi sekä toiminut satunnaisena varastoalueena. Kunnan yhdyskuntatekniikan palvelualueella ei tällä hetkellä ole tarvetta muulle kunnalliselle toiminnalle tontilla.

Kiinteistö sijaitsee Rauhaniemi–Matintuomion asemakaavan muutos- ja laajennus, osa 5 -alueella. Kaavakartan mukaan alue on merkitty TY alueeksi, eli teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnassa tulee huomioida läheinen asuinalue ja alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvun $e = 0.30$ mukaisesti. Kiinteistöön on kohdistunut kaavan päivitystarve, jonka luonnoksessa alueeseen kohdistuu tiealue, eli myytävälle osuudelle jää pinta-alaa 5420 m².

Ostajille on korostettu, että mahdollinen rakentaminen tulee toteuttaa kaavan mukaisin reunaehdoin, mukaan lukien ympäristövaikutusten huomioon ottaminen.

Koska alueella on aiemmin ollut toteutumaton käyttötarkoitus, kunnanhallitukselle esitetään, että mahdolliseen kauppaan sisällytetään rakentamisvelvoite, jolla varmistetaan tontin käyttöönotto ja kunnan etu maankäytön toteutumisessa. Velvoitteen täsmällinen sisältö määritellään kauppakirjassa.

Tekninen johtajan viranhaltijapäätöksessä (§ 21/2025) esitetään, että ostotarjoukseen suhtaudutaan myönteisesti ja että myyntihintaan voidaan hyväksyä 75 %:n alennus, mikäli alkuperäinen myyntihinta voidaan vahvistaa tai vaihtoehtoisesti käytetään vuoden 2018 ostohintaan perustuvaa pinta alaperusteista hinnoittelua. Muuta hintatietoa kuin vuoden 2018 ostohinta ei ole löytynyt.

Hallintosäännön 25 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä ja ostamisesta noudattaen ohjeita ja

määräyksiä, jotka kunnanvaltuusto on antanut määrärahan myöntäessään.

Valmistelija: Tekninen johtaja Jari Kauppi, p. 040 8611 788

Esittelijä: Kunnanjohtaja

Päätösehdotus: Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Asian käsittely: Tekninen johtaja oli läsnä kokouksessa klo 17.49—18.45 esittelemässä §:ssä 17 ja 18 käsittelyssä olevia ostotarjouksia ja vastaamassa kunnanhallituksen kysymyksiin. Hän poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Jenni Rauhaniemi oli esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 1) poissa kokouksesta §:ää 17 koskevan ostotarjouksen esittelyn ja käsittelyn ajan klo 17.49—18.11. Hän palasi kokoukseen klo 18.12 kuulemaan §:ää 18 koskevan esittelyn ja poistui jälleen kokouksesta §:ää 17 koskevan päätöksenteon ajaksi klo 18.46. Hän palasi kokoukseen päätöksenteon jälkeen klo 18.56.

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun, koska tonttikampanjan periaatteet eivät sovellu määräalan myyntiin.

KHALL 30.03.2026
364/10.00.02.01/2025

Kunnanhallitus on kokouksessaan 9.2.2026 (§ 17) palauttanut kiinteistöstä 834–441–1–155 tehdyn ostotarjouksen valmisteluun, koska tonttikampanjan periaatteet eivät sovellu määräalan myyntiin. Palauttamisen yhteydessä tuotiin esiin jatkovalmistelua myyntimenettelyn osalta.

Valmistelun aikana on arvioitu vaihtoehtoja kiinteistön määräalan luovuttamiselle. Johtopäätöksenä on todettu, että kunnan näkökulmasta tarkoituksenmukaisin ja yhdenvertaisuutta parhaiten toteuttava menettely on asettaa määräala avoimeen, markkinaehtoiseen julkiseen myyntiin, esimerkiksi huutokauppamenettelyllä. Tällöin kaikilla kiinnostuneilla tahoilla on yhtäläinen mahdollisuus osallistua tontin hankintaan, ja myyntihinta määräytyy markkinaehtoisesti.

Ostotarjouksen tehneiden kanssa on käyty asiasta erikseen keskustelu, jossa heille on tuotu esiin kunnanhallituksen palautuspäätöksen perusteet sekä avoimeen myyntiin siirtymisen taustat.

Edellä esitetyn perusteella ostotarjous ei etene hyväksyttäväksi, vaan kiinteistön 834–441–1–155 määräalan myynti valmistellaan avoimena ja julkisena markkinaehtoisena menettelynä.

Valmistelija: Tekninen johtaja Jari Kauppi, p. 040 8611 788

Esittelijä:

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää

1. hylätä kiinteistöstä 834–441–1–155 tehdyn ostotarjouksen, ja
2. valtuuttaa teknisen johtajan käynnistämään kiinteistön määräalan julkisen, markkinaehtoisen myynnin, esimerkiksi huutokauppamenettelyllä.

Päätös: