

Määräalan myynti tilasta 217-404-33-9

Kaupunginhallitus 10.09.2024 § 116

Valmistelija: tekninen johtaja Johanna Vakkuri, työpäällikkö Matti Salmela

Kannuksen kaupunki on saanut Arttu Simunaniemeltä ostotarjouksen n. 2 ha määräalasta tilasta 217-404-33-9. Tarjoushinta on 10 000 euroa. Ostajalla on tarkoitus rakentaa määräalalle omakotitalo ja autotalli.

Määräala sijaitsee Silmjärven tien varrella oikealla puolella tietä n.1 km päässä Kokkola-Kajaanitieltä.

Tarjouksen kohteena oleva määräala on metsämaata. Alue on tullut kaupungin omistukseen vuonna 2017, jolloin kaupunginvaltuusto päätti ostaa Suomen Metsäkeskukselta kolme tilaa yhteispinta-alaltaan 12,8 ha, josta 6,6 ha oli kaavoitettua tonttimaata ja 6,2 ha metsämaata. Metsäosuudesta oli laadittu metsäarvio, jonka mukaan sen arvo oli 16 536 euroa.

Ostotarjous karttaliitteineen on oheismateriaalina.

Kiinteän omaisuuden myymistä, lukuunottamatta tontteja ja asemakaavan toteuttamista varten tarvittavia alueita, ei ole delegoitu toimielimille tai viranhaltijoille, joten asiasta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. myydä oheismateriaalina olevan karttaliitteen mukaisen n. 2,0 ha suuruisen määräalan tilasta 217-404-33-9 Arttu Simunaniemelle 10 000 euron kauppahintaan,
2. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kauppakirja sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös on saavuttanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen asiassa. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että:

1. kaupunginvaltuuston kokouksessa on käytettävissä ajantasainen metsäarvio
2. kauppakirjan ehdoissa tulee olla seuraavat maininnat:
 - ostaja vastaa lainhuudatus- ja lohkomiskuluista sekä kaupanvahvistajan palkkiosta
 - ostaja sitoutuu aloittamaan omakotitalon rakentamisen määräalalle kolmen vuoden kuluttua kaupantekohetkestä
3. määräalan lohkomistoimituksessa voi olla mukana kaksi kaupunginvaltuuston 16.8.2021 § 104 valitsemaa uskottua miestä.

Pidettiin tauko klo 10.22. – 10.31.

Kaupunginvaltuusto 23.09.2024 § 36

Ostotarjous karttaliitteineen on oheismateriaalina.

Päätös

Valtuutettu Janne Kivioja esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja Kannuksen kaupunginhallitus nimeää työryhmän linjaamaan maa-alueiden myymisestä ja laatimaan periaatteet tälle, ettei myymiset tule myöhemmin esteeksi ja haitaksi alueiden kehittämiseksi sekä asemakaava-alueen laajentamiselle sekä kuntalaisten tasa-arvoinen kohtelu toteutuu.

Valtuutetut Harri Mäki-Petäjä, Lasse Lehtinen, Raimo Märsylä, Manolis Huuki, Hannele Ilola ja Päivi Hintikka kannattivat tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto on yksimielisesti päättänyt palauttaa asian valmisteluun.

Kaupunginhallitus 22.10.2024 § 144
173/10.00.02/2024

Kaupunginhallitus nimesi kokouksessaan 1.10.2024 kaupunginvaltuuston puheenjohtajan, teknisten palveluiden lautakunnan puheenjohtajan, teknisen johtajan, työpäällikön sekä talous- ja hallintojohtajan työryhmään, joka linjaa maa-alueiden myymistä ja laatii tälle periaatteet. Työryhmä kokoontui 9.10.2024.

Työryhmä totesi, että voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueiden kehittämistä ja rakentamista. Kaupan kohteena oleva määräala sijaitsee maa- ja metsätalousalueeksi merkityllä alueella. Alueella sijaitsevat muinaismuistoalueet eivät sijoitu kaupan kohteena olevalle määräalalle. Määräalan välittömässä läheisyydessä olevat alueet ovat kaavamerkinnällä ”pientalovaltainen asuinalue”. Silmäjärventien toisella puolella sijaitsee laaja alue kaavamerkinnällä ”maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta”.

Työryhmä kävi läpi toteutuneet maa-alueiden myynnit vuodesta 2020 alkaen. Asuntorakentamiseen tarkoitetut tontit myydään teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä ja muut tontit kaupunginhallituksen päätöksellä. Tonttien myyntihinnat olivat kaupunginvaltuuston päättämien tonttihintojen mukaiset. Muiden alueiden myynnistä ja hinnasta päättää kaupunginvaltuusto tapauskohtaisesti, minkä vuoksi myyntihinnoissa on vaihtelua.

Työryhmä totesi, että asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien neliöhintaa ei voi soveltaa kaupan kohteena olevaan määräalaan, koska määräalalla ei ole kunnallistekniikkaa olemassa, eikä niiden

rakentaminen määräalalle ole kaupungin vastuulla. Näin ollen kaupunginvaltuuston ratkaisuvallassa on hyväksyä ostotarjous ja kauppahinta.

KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on itsehallintoonsa kuuluva laaja harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle ostajalle ilman tarjouskilpailua, mikäli puolueeton arvioija on arvionut kiinteistön markkina-arvon.

Kyseessä olevan määräalan ostotarjouksen jättäjä ei ole kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva, vaan yksityishenkilö. Kaupunginhallituksen 10.9.2024 tekemän päätöksen mukaisesti ajantasainen tila-arvio hankittiin Metsäliitto Osuuskunnalta 12.9.2024. Sen mukaan kaupan kohteena olevan määräalan arvo on 14 158 euroa.

Arttu Simunaniemi on 10.10.2024 toimittamallaan päivitetyllä ostotarjouksella tarjonnut määräalasta 15 000 euroa.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. myydä oheismateriaalina olevan karttaliitteen mukaisen n. 2,0 ha suuruisen määräalan tilasta 217-404-33-9 Arttu Simunaniemelle 15 000 euron kauppahintaan,
2. että kauppakirjan ehtoissa tulee olla seuraavat maininnat:
 - ostaja vastaa lainhuudatus- ja lohkomiskuluista sekä kaupanvahvistajan palkkiosta
 - ostaja sitoutuu aloittamaan omakotitalon rakentamisen määräalalle kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä,
3. että määräalan lohkomistoimituksessa voi olla mukana kaksi kaupunginvaltuuston 16.8.2021 § 104 valitsemaa uskottua miestä,
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään esikauppakirja sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös on saavuttanut lainvoiman,
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja teknisen johtajan allekirjoittamaan varsinainen kauppakirja sen jälkeen, kun kaupan lopullisen toteutumisen edellytyksenä oleva rakennuslupa tontille on myönnetty ja tontille voidaan aloittaa rakentaminen.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen asiassa.

Pidettiin tauko klo 10.17 - 10.26.