

Yksityisen omistuksessa olevan kiinteistön ostaminen ja kunnan omistaman määräalan myyminen

KH 30.09.2025 § 160

Yksityishenkilö on tehnyt aloitteen omistamansa kiinteistön myymisestä Hyrynsalmen kunnalle. Myytävä kiinteistö, kiinteistötunnus 105-401-116-14 koostuu kahdesta (2) palstasta ja sillä ei ole rakennuksia. Kunnalle ostettavaksi tarjotun kiinteistön palstat sijaitsevat voimassa olevalla, vuonna 1982 hyväksytyllä Istonniemen asemakaava-alueella. Toinen alueista sijaitsee kunnan omistaman asuinpientalon rakennuspaikan (AP) ja vesistön välissä. Toinen alueista on yleisten rakennusten korttelialueen (Y) ja vesistön välissä. Palstat ovat voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Kunnan ostaessa kiinteistön 105-401-116-14, kunnan kaksi rakennuspaikkaa tulevat täten omarantaisiksi, mikä parantaa tonttien käytettävyyttä sekä lisää niiden myyntiarvoa.

Sama yksityishenkilö on esittänyt halukkuutensa lisämääräalan ostamisesta omistamalleen kiinteistölle Istonniemen asemakaava-alueelta. Määräala, jonka yksityishenkilö on esittänyt haluavansa ostaa, sijoittuu hänen omistamansa kiinteistön, kiinteistötunnus 105-401-4-187 pohjoispuolelle. Esitetty määräala on yhteensä noin 0,104 ha suuruinen ja muodostuu kiinteistöistä 105-401-116-14 (0,0170 ha) ja 105-401-4-2 (0,0870 ha) erotettavista määräaloista. Erotettavilla määräaloilla ei ole rakennuksia.

Yksityishenkilö esittää lisämääräalan tarpeen perusteluna lisärakennuksen rakentamisen tontille. Nykyisellä tontilla on jäljellä riittävästi rakennusoikeutta lisärakennuksen toteuttamiselle. Jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida hyödyntää tarkoituksenmukaisesti, koska tontin rajalla ja tontin läpi kulkee kunnallistekniikkaa (vesi-, viemäri- ja kaukolämpölinjat) rajoittaen rakennusoikeuden käyttöä ja rakennuksen tarkoituksenmukaista sijoittamista tontille. Lisärakennuksen rakentaminen ja jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen edellyttävät lisämääräalan hankintaa.

Kiinteistön 105-401-116-14 myynti kunnalle on ehdollinen yksityishenkilön mahdollisuudelle ostaa kunnalta edellä mainittu lisämääräala omistamalleen kiinteistölle 105-401-4-187.

Hyrynsalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.02.2025 § 27 päätöksen maanhankinnasta strategisesti tärkeitä kaava-alueilta ja niiden liepeiltä Istossa ja kunnan keskustassa: Maan hankinnoilla voidaan turvata kuntastrategian mukainen kaavoitus ja monipuolinen palveluiden kehittäminen jatkossa. Kohteet tarkentuvat myöhemmin ja tulevat kukin vielä erikseen kunnanhallituksen päätettäväksi.

Keväällä 2025 kunta on ostanut yksityishenkilöltä em. kiinteistön (105-401-116-14) sekä myynyt samana päivänä tehdyllä

kauppakirjalla yksityishenkilölle lisämääräalan hänen omistamansa kiinteistön yhteyteen. Kiinteistön 105-401-116-14 myynnin ja määräalakaupan (koskien määräaloja kiinteistöistä 105-401-116-14 ja 105-401-4-2) lainvoimaisuuden edellytykseksi on asetettu valtuuston lainvoimainen päätös määräalojen 105-401-116-14 ja 105-401-4-2 myynnistä. Määräalakauppa koskee samoja osapuolia kuin kiinteistön 105-401-116-14 kauppa.

Kauppakirjassa on määritelty kaupan hinta sekä yksilöity muut ehdot.

Kauppakirjat kiinteistön ostamisesta ja määräalan myynnistä ovat oheisliitteinä. Kauppakirjojen liitteinä ovat liitekartta ostettavasta kiinteistöstä ja liitekartta myytävistä määräaloista. Oheismateriaalina on lisäselvitys kauppahinnan muodostumisesta.

Lisätietoja asiasta antaa hallintopäällikkö
heini.pirttiaho@hyrynsalmi.fi, p. 044 7104406.

KUNNANJOHTAJA:
Kunnanhallitus päättää

1. vahvistaa kiinteistön 105-401-116-14 ostamisen
2. esittää valtuustolle, että se vahvistaa em. määräalojen myynnin kauppakirjojen mukaisin hinnoin ja ehdoin.

Päätös:
Kunnanhallitus hyväksyi esityksen.

Jussi Tolonen ja Veli-Pekka Mäkeläinen poistuivat klo 16:59 kokouksesta esteellisinä (Hallintolaki 28.1 § kohta 1, asianosaisuus / läheisen asianosaisuus) tämän asian käsittelyn ajaksi ja palasivat kokoukseen klo 17:02 asian käsittelyn jälkeen.

KV 05.11.2025
166/10.00.02.00/2025

Päätös: