Lisämaan ostotarjous - Harjula, Anjala, Kansalaiskoulu - kauppakirjan hyväksyminen

Ympäristölautakunta 21.10.2025 § 118

[redacted] on ilmaissut halukkuutensa entisen Tietäväisen koulun parkkipaikan alueen ostamisesta lisämaaksi. Lisämaan koosta ja rajauksesta on käyty neuvotteluja ostajan kanssa sähköpostitse ja puhelimitse. Neuvottelujen jälkeen ostotarjouksen kohteena olevan lisämaan pinta-alaksi muodostuisi noin 5 650 m². Alue ostettaisiin lisäalueeksi [redacted] laajentumistarpeisiin ja lisälaitoksen perustamiseksi tulevaisuudessa. [redacted] on antanut lisämaasta tarjouksen, joka on 8 500 €.

Ostotarjouksen mukainen lisämaa sijaitsee Tohmajärven kunnan omistamilla kiinteistöillä 848-406-8-39 Harjula, 848-406-8-38 Anjala, 848-406-41-39 Kansalaiskoulu. Lisämaa sijaitsee kokonaisuudessaan Kemien asemakaavan YO alueella ja kaavan mukainen tehokkuusluku on 0,4. Rakennusoikeutta lisämaalla on näin ollen 5 650 m² x 0,4 = 2 260 k-m².

Kaavamerkintä YO tarkoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kunnanhallitus on päättänyt 28.6.2021 § 264 käynnistää alueella asemakaavan muuttamisen, mutta kaavamuutosprosessi on vielä kesken.

Kunnanvaltuuston 01.09.2025 § 66 hyväksymien asuinrakennus- ja yritystonttien hinnoitteluperiaatteiden kohdan 5. mukaisesti jos lisämaa sisältää rakennusoikeutta ja lisää olemassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeutta, muodostuu lisämaan hinta rakennusoikeuden perusteella. Lisämaan hinta on asemakaava-alueella 5 €/rakennusoikeus k-m². Näin ollen hinnoitteluperiaatteiden mukainen hinta lisämaalle olisi tässä tapauksessa 2 260 k-m² x 5 €/k-m² = 11 300 €.

Hallintosäännön 25 b § mukaisesti ympäristölautakunta päättää rakennustonttien myymisestä valtuuston hyväksymin myyntihinnoin ja muun kiinteän omaisuuden myymisestä kunnanhallituksen päättämien perusteiden pohjalta, jos kauppahinta on alle 20.000 euroa.

Hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti myyjä pidättää oikeuden myydä tontteja tai lisämaata tapauskohtaista harkintaa käyttäen myös hinnoitteluperiaatteista poikkeavien tarjousten perusteella. Periaatteissa ei ole kuitenkaan mainittu, mikä toimielin harkintavaltaa käyttää. Hallintosäännön 23 § mukaisesti kunnanhallitus ratkaisee asiat, mikäli on epäselvyyttä, mille toimielimelle asia kuuluu.

Karttaote tarjouksen kohteena olevasta lisämaasta on esityslistan liitteenä. Tarjous esitellään kokouksessa.

Asian valmistelija

tekninen johtaja Jorma Berg, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201
toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta siirtää asian kunnanhallituksen ratkaistavaksi, koska tehty tarjous ei vastaa kunnanvaltuuston hyväksymiä hinnoitteluperiaatteita eikä periaatteista käy ilmi mikä toimielin

harkintavaltaa käyttää.

Ympäristölautakunta puoltaa lisämaan myymistä seuraavin perustein:

- Hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti myyjä pidättää oikeuden myydä tontteja tai lisämaata tapauskohtaista harkintaa käyttäen myös hinnoitteluperiaatteista poikkeavien tarjousten perusteella.

- Lisämaa muodostaa [redacted] omistamien ympäröivien kiinteistöjen kanssa toiminnallisen kokonaisuuden. Alue tukee [redacted] laajentumistarpeita ja mahdollistaa lisälaitoksen perustamisen tulevaisuudessa.

- Lisämaan hyödyntäminen muuhun tarkoitukseen on haastavaa eikä kunnalla ole tiedossa olevaa käyttötarvetta alueelle.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

_____

Kunnanhallitus 24.11.2025 § 255

Tohmajärven kunnan hallintosääntö 23 § k.9 ja 25 b k.28.

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Löppönen Mikko Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Osuuskunta Lumimuutoksen entisen Tietäväisen koulun parkkipaikan alueesta lisämaaksi lisämaan (pinta-alaksi noin 5 650 m²) hintaan 8 500 €. Perusteluna on, että hyödyntäminen muuhun tarkoitukseen on haastavaa eikä kunnalla ole tiedossa olevaa käyttötarvetta alueelle.

Esittelijä **täydensi päätösehdotustaan** seuraavasti: Kunnanhallitus hyväksyy Osuuskunta Lumimuutoksen entisen Tietäväisen koulun parkkipaikan alueesta lisämaaksi lisämaan (pinta-alaksi noin 5 650 m²) hintaan 8 500 €. Perusteluna on, että hyödyntäminen muuhun tarkoitukseen on haastavaa eikä kunnalla ole tiedossa olevaa käyttötarvetta alueelle. Kunnanhallitus päättää, että kauppaan kohdistuvista kustannuksista vastaa ostaja, kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan ja hallintopäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös

Hyväksyttiin täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

_____

Kunnanhallitus 19.01.2026 § 18
18/10.00.02.00/2025

Osuuskunta Lumimuutoksen ja Tohmajärven kunnan välillä on allekirjoitettu kauppakirja 22.12.2025 (määräala 848-406-8-39 ja 848-406-41-39).

Kauppakirja on **esityslistan liitteenä.**

Asian valmistelija

hallintopäällikkö Heidi Pitkänen, heidi.pitkanen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4002

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Merkitään 22.12.2025 allekirjoitettu kauppakirja Osuuskunta Lumimuutoksen ja Tohmajärven kunnan välillä tietoon saatetuksi.

Päätös

Merkittiin tietoon saatetuksi.

_____