

**Yksityisen maanomistajan ehdotus maanvaihdosta; kiinteistön määräala 72-401-36-68 / 13
ILJANA ja Hailuodon kunnan omistaman kiinteistön 72-402-4-56 Takalo osa**

Khall 16.06.2026 § 155

Selostus

Kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet maanvaihdosta asemakaavoitettavalla alueella. Vaihdossa maanomistajalle asemakaavaluonnoksessa osoitetut kolme erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (200 k-m² + 80 k-m²/tontti) sekä muut kiinteistön määrälalla sijaitsevat alueiden osat luovutetaan kunnalle ja maanomistaja saa vastineeksi kaksi tukikelpoista peltolohkoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,52 ha.

Maanvaihto perustuu maanomistajan omaan aloitteeseen ja on vapaaehtoinen. Asemakaava ei ole vielä lainvoimainen, minkä vuoksi tonttien arvo määräytyy kaavoitusodotuksen perusteella.

Maanomistajan tavoitteena on harjoittaa ja kehittää maatalouselinkeinoa, jolloin tukikelpoisten peltolohkojen omistaminen on toiminnallisesti perusteltua. Vaihto mahdollistaa elinkeinon pitkäjänteisen kehittämisen.

Kunnan näkökulmasta maanvaihto edistää asemakaavan toteuttamista, selkeyttää maanomistusrakennetta ja vähentää maanhankintaan liittyviä tarpeita. Vaihto toteutetaan ensisijaisena maapoliittisena keinona, eikä lunastamismenettelyyn ole tarpeen ryhtyä.

Kokonaisuutena arvioiden maanvaihtoa voidaan pitää maankäytöllisesti perusteltuna, vapaaehtoisuuteen perustuvana ja tasapuolisuusperiaatteen mukaisena.

Perustelut

Maanvaihto perustuu maanomistajan oma-aloitteeseen esitykseen ja on luonteeltaan vapaaehtoinen. Asemakaava ei ole vielä lainvoimainen, minkä vuoksi vaihdon kohteena olevien tonttien arvo määräytyy kaavoitusodotuksen perusteella.

Maanomistajan tavoitteena on maatalouselinkeinon harjoittaminen ja kehittäminen. Tukikelpoisten peltolohkojen omistaminen parantaa elinkeinon harjoittamisen edellytyksiä verrattuna peltolohkojen vuokraamiseen ja mahdollistaa toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen.

Kunnan kannalta maanvaihto edistää asemakaavan toteuttamista, selkeyttää maanomistusta ja toimii maapoliittisesti tarkoituksenmukaisena keinona. Maanvaihdolla voidaan välttää tarve lunastusmenettelyyn. Vaihto perustuu osapuolten tietoiseen suostumukseen, ja sitä voidaan kokonaisuutena arvioiden pitää maankäytöllisesti perusteltuna eikä sitä voida pitää tasapuolisuusperiaatteen vastaisena.

Tonttien hintojen muodostuminen

Hailuodon keskustan asemakaavan alueella sijaitsevien AO-tonttien tuleva markkinahinta ei määräydy tämän maanvaihdon ehtojen perusteella, vaan muodostuu asemakaavan lainvoiman jälkeen vallitsevan markkinatilanteen mukaisesti.

Hintatasoon vaikuttavat tuolloin kysyntä ja tarjonta sekä tonttien sijainti, toteutettavuus ja kunnallistekniikka. Maanvaihto on yksittäinen maapoliittinen järjestely, eikä sitä voida pitää markkinahintaa määrittävänä vertailuna tai perusteena tulevalle luovutushinnoittelulle.

Valmistelija	Maankäytönsuunnittelija Hannu Saunaluoma, 040 5129716
Esittelijä	Kunnanjohtaja Alikoski Maarit
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä maanvaihdon, jossa Markku Iljana luovuttaa kunnalle asemakaavoitettavalla alueella sijaitsevan kiinteistön 72-401-36-68 Iljana määräalan 13, jolle asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kolme erillispientalojen korttelialueen (AO) tonttia (200 k-m² + 80 k-m²/tontti), ja saa vastineeksi kaksi tukikelpoista peltolohkoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,52 ha. Ne sijaitsevat Hailuodon kunnan omistamalla kiinteistöllä 72-401-4-56 Takalo.</p> <p>Maanvaihto toteutetaan erikseen laadittavan sopimuksen mukaisesti</p>
Päätös	Asia poistettiin esityslistalta.