

Keiteleporhan yleisen uimarannan myyminen Keiteleporhan kyläseuralle

Kaupunginhallitus 19.10.2026
313/10.00.02.00/2026

Keiteleporhan kyläseura ry on jättänyt Viitasaaren kaupunginhallitukselle ehdotuksen Keiteleporhan yleisen uimarannan ostamisesta.

Kiinteistö on Viitasaaren kaupungin omistuksessa ja se sijaitsee osoitteessa Hämeenniementie 30, 44740 KEITELEPOHJA. Kiinteistö on kooltaan 2 368 m² ja sen kiinteistötunnus on 931-407-2-233. Uimaranta-alueita koskeva määräala on erotettu ja jätetty kaupungin omistukseen 21.11.2012 tehdyn kyläkoulurakennusta ja sen ympäristöä koskevan kiinteistökaupan yhteydessä.

Kiinteistö sijaitsee Ylä-Keiteleen rantaosayleiskaavan muutosalueella, joka on hyväksytty Viitasaaren kaupungin valtuustossa 10.12.2012 § 106. Muutos pohjautuu aiemmin kaupunginvaltuustossa hyväksyttyyn Ylä-Keiteleen rantaosayleiskaavaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.6.2000 § 50. Yleiskaavan osalta uimaranta-alueella on voimassa merkinnät lv (=venevalkama) ja vv (=uimaranta). Kiinteistöllä ei ole kaavassa määritettyä rakennusoikeutta.

Kyläseura on aloittanut toimintansa Keiteleporhan kyläseura-nimellä vuoden 2026 alusta. Aiemmin toiminta jakaantui kyläyhdistyksen ja nuorisoseuran nimiin. Uudistuksen tarkoituksena on saada piristettyä Keiteleporhan aluetta, jossa uimaranta lukeutuu yhdeksi tärkeäksi paikaksi kylälaisten hyväksi. Uimaranta-alue on Viitasaaren kaupungin omistuksessa, mutta kyläyhdistys on omalta osaltaan vastannut rannan ylläpidosta ja siisteydestä jo vuosia. Kyläyhdistys on huolehtinut mm. vuosittaisista siivouksista ja mahdollisista kunnostuksista. Rannan käyttö on kohtalaisen aktiivista, mutta se vaatii kunnostustoimenpiteitä mm. kaislan poiston, ruoppauksen ja uuden rantahiekan osalta. Uimaranta tulee palvelemaan jatkossakin Keiteleporhan kylälaisiä ja muita satunnaisia kävijöitä.

Keiteleporhan kyläseuralle on suunnitelmissa hakea tulevan syksyn aikana yhdistykselle hanketukea, jolla parannettaisiin nuorten, lapsiperheiden ja ikäihmisten liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia. Uimarannan osalta kyläseuran tavoitteena on kehittää rantaa muun muassa lasten leikkipaikalla, esteettömyydellä ja muilla rannan hoidollisilla toimenpiteillä. Näin ollen yhdistys katsoo, että uimarannan osalta hankerahaa olisi helpompi hakea, mikäli uimaranta olisi kyläseuran omistuksessa.

Kuntalain 130 § mom 1 mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kiinteistön markkina-arvon määrittämiseen vaikuttaa sijainti ja rakennusoikeus. Rannat ovat aina arvokkaampia kuin ns. kuivan maan

kiinteistöt varsinkin haja-asutusalueella. Tässä tapauksessa kyseessä on kuitenkin rantakiinteistöstä, jossa ei ole rakennusoikeutta. VV-alueiden markkinahinta kiinteistökaupoissa on huomattavasti alhaisempi kuin rakennusoikeutta omaavalla maalla. Kiinteistölle saa rakentaa vain yleiskaavassa hyväksyttyjä rakenteita, jotka tukevat kaavassa merkittyä käyttötarkoitusta (uimaranta, venevalkama). Rakennusoikeudellisten rantatonttien neliöhinta Keitele-järven rannalla vaihtelee 4-10 € välillä, riippuen sijainnista, kunnallistekniikasta, tiestä, rannasta ja puuston määrästä. Rantatontin arvosta ylivoimaisesti suurin osa muodostuu nimenomaan rakennusoikeudesta. Järkevin vertailukohta hinnan määrittämisessä on ns. rantatonttien ns. lisämaat, joita metsäyhtiöt myyvät rantatonttien vierestä ilman rakennusoikeutta. Niiden hinnat ovat olleet n. 1 € /m² Viitasaarella ja lähialueella. Mikäli lisämaa vaikuttaisi esimerkiksi rakennusoikeuden määrään olemassaolevalla rakennuspaikalla, voisi neliöhinta nousta lisämaalla 2 €/m².

Realistinen arvio rantakiinteistöstä on näin ollen n. 2400 €. Kiinteistön neliöhinnan ja kokonaishinnan arvioinnissa on hyödynnetty Metsätilat.fi Palvelut Oy:n tilastoja sekä näkymystä kiinteistön arvosta (Jussi Miekkaavaara, Kiinteistönvälittäjä, LKV; vastuualue, Viitasaari).

Luovutusperusteisiin liittyy erityisesti kiinteistön tulevan omistajan asema. Keiteleporhan kyläseura ry on yleishyödyllinen toimija eikä harjoita alueella liiketoimintaa, näin ollen tilanne poikkeaa olennaisesti yritykselle tai yksityiselle ostajalle myyntiin. Kuntalain 130 §:n markkinaehtoisuusvaatimus liittyy erityisesti tilanteisiin, joissa kiinteistö luovutetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle.

Markkinahinnasta poikkeamista voidaan perustella, koska luovutuksen tarkoituksena on:

- turvata kuntalaisten virkistyskäyttö
- mahdollistaa kyläyhdistyksen kehittäminen
- edistää paikallista osallisuutta
- selkeyttää uimarannan käytön ja kehittämisen vastuukysymykset

Viitasaaren kaupunki voi luovuttaa kiinteistön taholle nimellisellä kauppahinnalla edellyttäen, että alue säilyy kaikkien kuntalaisten käytössä. Erityisesti perusteet täyttyvät silloin, jos kauppaan sisällytetään ehto kiinteistön takaisinluovutuksesta.

Lisätiedot: Elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa puh. 040 152 7225, jukka.tuohimaa@viitasaari.fi

Oheismateriaali:

- Ostotarjous Keiteleporhan kyläseuralta
- Kartta alueesta

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää myydä 931-407-2-233 / Uimaranta -nimisen kiinteistön Keiteleporhan kyläseura ry:lle yhden (1) euron nimellisellä kauppahinnalla.

Luovutuksen tarkoituksena on turvata alueen säilyminen yleisessä virkistys- ja uimarantakäytössä sekä mahdollistaa alueen ylläpito ja kehittäminen paikallisen yhdistyksen toimesta kuntalaisten ja muiden alueen käyttäjien hyväksi.

Kauppakirjaan sisällytetään seuraavat ehdot:

1. Kiinteistö tulee säilyttää yleisessä virkistys- ja uimarantakäytössä.
2. Alueen käyttöä ei saa muuttaa siten, että yleinen käyttö estyy tai olennaisesti rajoittuu ilman kaupungin etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.
3. Mikäli kiinteistön yleinen virkistys- tai uimarantakäyttö lakkaa tai alueen käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti, yhdistys on velvollinen luovuttamaan kiinteistön takaisin kaupungin omistukseen korvauksetta.
4. Takaisinluovutusvelvollisuus sekä sen ehdot kirjataan kauppakirjaan ja tarvittaessa kiinteistörekisteriin rasituksena tai muuna käyttöä turvaavana ehtona.
5. Ostaja vastaa kaupanvahvistajan ja maanmittauslaitoksen lainhuudatuskuluista.
6. Kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään kauppakirjan lopulliset ehdot. Kauppakirja allekirjoitetaan Viitasaaren kaupungin hallintosäännön 170 § mukaisesti.

Päätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Keitelepuhjan kyläyhdistys, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja, talous- ja tietohallintojohtaja
Hallintopalvelut: kaupanvahvistamisen järjestelyt