

Käyttöoikeussopimus pelikentälle kiinteistölle 583-403-1-328 / Oikaisuvaatimuksen käsittely

Kunnanhallitus 25.08.2025

82/10.00.02/2025

Päätösesitys

Kunnanhallitus päättää muuttaa alkuperäistä päätöstään oikaisuvaatimuksen perusteella seuraavasti:

- 1) luovuttaa käyttöoikeuden kiinteistölle 583-403-1-328, sillä edellytyksellä, että pelikentän pohjien teko ei ylitä sille talousarviossa määrättyä määrärahaa
- 2) hyväksyä liitteenä olevan käyttöoikeussopimuksen
- 3) valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan käyttöoikeussopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä muutoksia.

Päätös

Käsittely

Perustelut

Hallintovaliokunnan mietinnön (HaVM 18/1994) mukaan oikaisuvaatimuksen käsittelevä viranomainen käsittelee oikaisuvaatimuksen eikä koko sitä asiaa, jota oikaisuvaatimus koskee. Oikaisuvaatimuksen käsittelevä viranomainen on sidottu niihin vaatimuksiin, joita oikaisuvaatimuksessa esitetään eikä se voi käsitellä asiaa laajemmin.

Otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen toimielin voi: muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen.

Kuntalain 134.2 §:n mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä, mikä tarkoittaa yleensä sitä, että asia on valmistelun jälkeen pyrittävä ottamaan toimielimen seuraavaan kokoukseen. Valmistelutoimien sisältö ja laajuus riippuvat luonnollisesti asiasta ja voimavaroista.

Kuntalain 110.5 §:n mukaan kunnan toiminnassa ja taloudenhoidossa on noudatettava talousarviota. Talousarvion sitovuudesta on laissa nimenomaan säädetty. Sitovuuden tarkoitus on ennen kaikkea kunnallispoliittinen ja kunnallisoikeudellinen. Sillä turvataan valtuuston valta ohjata kunnan taloutta sekä asettaa tavoitteita ja rajoja alempien toimielinten ja henkilöstön toiminnalle. Talousarvion sitovuus on kunnan sisäistä. Kunnan toimielimet ja henkilöstö ovat velvollisia noudattamaan talousarviota.

Kunnanvaltuuston päätös talousarviosta sitoo kunnanhallitusta. Kunnanhallituksen tulee kuntalain 39 §:n mukaan huolehtia valtuuston päätösten täytäntöönpanosta. Kunnanhallitus on päättänyt 29.11.2024 toimeenpanna valtuuston 102 § päätöksen talousarviosta.

On kuitenkin syytä huomata, että viranomaisella ei ole talousarvion sitovuudesta johtuvaa velvollisuutta käyttää myönnettyjä määrärahoja, mutta tällainen velvollisuus voi olla välillinen seuraus (esim. talousarviosta ja kuntastrategiasta johdettavista) tavoitteiden velvoittavuudesta.

Oikaisuvaatimus

Markku Kallio on jättänyt oikaisuvaatimuksen 9.6.2025 kunnanhallituksen 22.5.2025 159 § Käyttöoikeussopimus pelikentälle kiinteistölle 583-403-1-328. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että päätös palautetaan uudelleen valmisteluun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen jättäjä toteaa, että kyseessä on luonnollisesti kannatettava asia, jossa Pyhälle tehdään lisää liikuntaan ja hyvinvointiin perustuvia palveluja.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä esittää vaatimuksena tueksi seuraavaa:

1. Käyttöoikeussopimus tarkoittaa maa-alueen luovutusta, josta hallintosäännön 65 §:n mukaan päättää kunnanhallitus. Tämän johdosta kunnanhallituksen olisi tullut tehdä valituskelpoinen päätös siirtäessään tekniselle johtajalle toimivallan maa-alueen luovuttamisesta.
2. Siirtopäätöksestä tulee käydä ilmi, miten kunta vuokraa maaomaisuuttaan ulkopuolisille. On selvitetävä, mitä taloudellisia vaikutuksia siirrolla on ja aiheuttaako se ja millaisia tilapäisiä tai pysyviä taloudellisia talousarvioissa huomioitavia vastuita kunnalle.
3. Valmisteluun palauttamisen yksi keskeinen seikka on varmistaa, onko vuokraajalla taloudellisia mahdollisuuksia ja resursseja hoitaa urheilukenttää Pyhällä. Kunnanhallituksen tulee saada vuokraajan taloudelliset tiedot, tilinpäätös, tase ja talousarvio. On myös saatava selvitys, että miten aluetta käytetään. Ketkä ovat toiminnan hoitajat ja kuinka toiminta taataan viideksi vuodeksi. On tärkeää olla selvillä mihin ja millaiseen käyttöön, hotellitontiksi tarkoitettua aluetta käytetään.
4. Kyseessä on Pyhän rinnetontti, jonka rakentamiseen on varattu 12 000 euroa. On ilmeistä että mainittu tontti ja sen muuttaminen liikuntakäyttöön maksaa huomattavasti enemmän. On tehtävä selkeä suunnitelma kuinka alue rakennetaan, kuinka suuria maansiirtotöitä se edellyttää ja onko kohteeseen tehtävä muita kunnallistekniikkaan liittyviä rakennelmia tai liittymiä. Metsää joudutaan kaatamaan, noin 20 vahvaa mäntyä, jotka ovat kasvaneet vuosikymmeniä. Myös kantojen poisto edellyttää palveluja jotka maksavat runsaasti, sillä kantojen poistoon mahdollistavia koneita ei ole Pyhällä, ellei maata sitten ainoastaan oteta pois kohteesta.
5. Maanvuokralaki edellyttää, ettei vuokralainen saa poistaa kohteesta maata, puita tai vahingoittaa kiinteistön puita ylipäättään. Tämän vuoksi on tehtävä vaikuttavuusarviointi, miten kohdetta on mahdollista käsitellä. Tämä on esiteltävä kunnanhallitukselle ennen kuin se voi luovuttaa päätöksellään oikeutensa tekniselle johtajalle.
6. Päätöksessä maa-alue luovutetaan korvauksetta, mutta lain mukaan vuokranmaksu on sovittava rahana tai muuna toimenä. Nyt kyseessä on kuitenkin luovutus, jossa hotellikäyttöön kaavoitettu alue luovutetaan liikunta- ja ulkoilukäyttöön vuokraoikeutta vastaavalla menettelyllä. Pelkosenniemen kunta noudattaa maanvuokrauksessa Maanvuokralakia. Tämän mukaan vuokrasopimukseen on kirjattava luovuttaja ja luovuttajan oikeus, mikäli se on erilainen kuin on Pelkosenniemen hallintosäännössä. Tämä merkitsee sitä, että vuokrasopimukseen tulee liittää päätös, jolla kunnanhallitus on siirtänyt toimivaltaa alaiselleen virkamiehelle. Vuokralaisen on haettava vuokraoikeuden kirjaamista, joka edellyttää merkintää Maanmittauslaitoksen

rekisteriin. Tässä vaiheessa rekisteröinti edellyttää, että vuokraajalla on siihen oikeus.

7. On myös selvittävä kuka korvaa jos alueen saanut yhdistys aiheuttaa toiminnallaan vahinkoa, joka kohdistuu kunnan omistamaan kiinteistöön.

Kunnanhallitus vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin perusteluihin seuraavasti:

1. Käyttöoikeussopimus tarkoittaa maa-alueen luovutusta, josta hallintosäännön 65 §:n mukaan päättää kunnanhallitus. Hallintosäännön 28 §:n mukaan toimielin ja ja viranhaltija voi siirtää sille hallintosäännössä määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranomaiselle.

Valtuuttaessaan teknisen johtajan viimeistelmään ja allekirjoittamaan käyttöoikeussopimuksen kunnanhallituksen muutosta olisi tullut voida hakea kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimuksella kunnanhallitukselle.

2. Siirtopäätöksessä ei ole avattu tarkemmin sitä, miten kunta vuokraa maaomaisuuttaan ulkopuolisille tai päätöksen taloudellisia vaikutuksia. Päätös maaomaisuuden käyttöoikeuden luovuttamisesta on perustunut mm. talousarvioon, kunnan strategiaan ja maapoliittiseen ohjelmaan.

Valtuusto on päättänyt vuoden 2025 talousarviossa varata 12 000 € Pyhän pelikentälle, jossa on todettu, että se tukee Pyhän alueen asukkaiden, lasten ja nuorten ulkoliikuntamahdollisuuksia. Talousarviossa todetaan lisäksi, että kyläläiset yhdessä yhdistysten ja yritysten kanssa ovat hankkineet pelikentän, jota he ovat talkoovoimin kunnostaneet.

Strategiassa yksi keskeisistä arvoista on yhteisöllisyys, jota pelikenttä kyläläisten toimeenpanemana edistää. Samoin pelikenttä toteuttaa kuntastrategiaa monin muin tavoin, esim. kuntastrategian toteuttamisen lähtökohtia, paikallislähtöistä yhteiskehittämistä ja kuntalaisten hyvinvointia.

Maapoliittisessa ohjelmassa todetaan virkistysalueiden kehittämisen osalta seuraavasti. Kunta vastaa kuntalaisten ulkoilumahdollisuuksien turvaamisesta ja liikunta- ja virkistysalueiden kehittäminen lisää kuntalaisten hyvinvointia liikuntamahdollisuuksien kautta.

Käyttöoikeussopimuksen mukaan käyttöoikeuden haltija vastaa kaikista alueen hoito- ja kunnossapitokuluista, samoin alueen rakennelmien purkamisesta. Käyttöoikeussopimus ei täten aiheuta tilapäisiä tai pysyviä talousarviossa huomioitavia vastuita kunnalle.

3. Kunnan maa-alueita luovuttaessaan viranhaltijat toimivat virkavastuulla. Viranhaltijoiden tehtävä on varmistaa, että luovutuksensaaja on kaikin puolin, niin juridisesti kuin taloudellisestikin, kelvollinen käyttöoikeussopimuksen allekirjoittamiseen ja sopimuksen ehtojen täyttämiseen. Ennen sopimuksen allekirjoittamista viranhaltijat selvittävät sekä

luovutuksensaajan oikeudet solmia sopimus että luovutuksensaajan taloudelliset tiedot. Käyttöoikeussopimus puolestaan määrittää sen, miten aluetta käytetään. Sopimuksessa on selkeästi ilmaistu, että käyttöoikeus annetaan pelikentän ylläpitoa ja käyttöä varten, muu käyttö ei ole mahdollista.

Toiminnanhoitaja on yhdistys, eikä kunnalla ole mahdollisuus vaikuttaa siihen, miten yhdistys järjestää oman toimintansa ja sopimusvelvoitteiden täyttämisen. Yhdistys toimii sääntöjensä ja päätöstensä mukaisesti sopimusvelvoitteita täyttäessään.

4. 12 000 € kustannusarvio on alustavaan selvitystyöhön pohjautuva. Asiaa on valmisteltaessa tiedusteltu vastaavia töitä tehneeltä suunnittelijalta. Ei ole siis ilmeistä, että kustannukset olisivat huomattavasti tätä suurempia.

Ennen käyttöoikeussopimuksen allekirjoittamista viranhaltijat luonnollisesti tekevät tarkat suunnitelmat, joiden perusteella projekti voidaan joko toteuttaa talousarviossa sille varatun määrärahan puitteissa tai vaihtoehtoisesti viranhaltijat tuovat asian kunnanhallituksen uudelleen päätettäväksi mikäli kustannukset huomattavasti ylittävät sille talousarviossa varatun määrärahan. Suunnitelmassa otetaan huomioon kaikki kustannukset, myös puiden kaatamiset ja kantojen poistot siinä määrin mikä suunnitelmassa todetaan tarpeelliseksi.

5. Maanvuokralain 1 §:n mukaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on sovellettava, mitä tässä laissa säädetään.

Käyttöoikeussopimuksessa on kyse vastiikkeettomasta käyttöoikeuden luovutuksesta, johon ei sovelleta maanvuokralain säännöksiä.

6. Oikaisuvaatimuksen jättäjä viittaa erikseen yksilöimättömään lakiin, jonka mukaan vuokranmaksu on sovittava rahana tai muuna toimenä. Lisäksi hän viittaa vuokraoikeutta vastaavaan menettelyyn. Samoin hän nostaa esiin vuokraoikeuden kirjaamiseen maanvuokralain mukaisesti.

Kunnanhallitus olettaa, että oikaisuvaatimuksen jättäjä viittaa tässä maanvuokralain 7 §:ään, jonka mukaan vuokramaksu on määrättävä rahana. Jos vuokramaksu kuitenkin on sovittu suoritettavaksi luonnontuotteina tai työnä, on se jommankumman sopijapuolen sitä vaatiessa tai vuokramaksua uloshaettaessa muunnettava rahaksi sen arvon mukaan, joka suorituksella on vuokra-alueen sijaintipaikalla vaatimuksen esittämisen tai uloshaun kohteena olevan maksun erääntymisen ajankohtana.

Kuten edellisessä kohdassa todettiin, maanvuokralakia ei sovelleta vastiikkeettomaan käyttöoikeuden luovutukseen.

Kiinteään omaisuuteen kohdistuvasta käyttöoikeudesta säädetään maakaareen 14 luvussa. Sen 1 §:n mukaan kirjattava erityinen oikeus on esim. vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. Saman luvun 2 § velvoittaa määräaikaisen käyttöoikeuden haltijan hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan

sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Käyttöoikeuden luovutuksensaaja ei ole velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, sillä kunta ei luovuta oikeutta siirtää käyttöoikeutta kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kuulemista.

7. Käyttöoikeussopimuksen mukaan käyttöoikeuden saaja sitoutuu huolehtimaan turvallisuudesta ja yleisestä siisteydestä sekä ilmoittamaan kunnalle mahdollisista vahingoista tai käyttöesteistä viipymättä.

Kunnanhallitus toteaa, että sopimusta tulee tarkentaa vahingonkorvausvelvollisuuden osalta.

Valmistelija	vt. kunnanjohtaja
Esittelijä	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Oikaisuvaatimuksen jättäjä Maankäyttöinsinööri
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Kunnanhallitus 22.05.2025 § 159

Päätösesitys	Kunnanhallitus valtuuttaa teknisen johtajan viimeistelemään ja allekirjoittamaan käyttöoikeussopimuksen
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin
Käsittely	Anna-Kaisa Luoma-aho ja Tero Luoma-aho jääväsivät itsensä ja poistuivat kokouksesta esteellisenä pykälän käsittelyn ajaksi 17:48-17:53 Tero Luoma-ahon henkilökohtainen varajäsen Hilikka Orava saapui kokoukseen pykälän käsittelyn ajaksi.

Perustelut	Kati Nenonen on jättänyt aloitteen valtuuston kokouksessa 27.6.2024. Aloitteessa esitetään, että Pyhän asukkailla ei ole lapsille, nuorille ja aikuisillekaan ulkoliikuntapaikka pallopeleihin. Nyt kyläläiset yhdessä yhdistysten ja yritysten kanssa ovat hankkineet pelikentän, jota he ovat talkoovoimin kunnostaneet. Kentältä puuttuu Pyhältä paikka ja aloitteeni on, että kunta hoitaa pelikentälle paikan ja pohjan. Talousarvion investointiosassa on pelikentän pohjien rakentaminen Pyhälle. Pelikentälle on suunniteltu paikka kunnan omistamalle tilalle Lomakylä-Kultakero 583-403-1-328 Luontotien ja hiihtoladun väliselle maa-alueelle. Pyhätunturin slalomseuran kanssa on neuvoteltu käyttöoikeussopimus, jolla yhdistys saa käyttöoikeuden n. 400m² maa-alueelle pelikentän ylläpitoa varten ja sitoutuu ylläpitämään yleisessä käytössä olevaa pelikenttää.
------------	---

Käyttöoikeussopimusluonnos liitteenä. Karttaliite tarkentuu pelikenttäpohjan suunnitelmien valmistuttua.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä 040 7044508
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.