

Määräalan ostotarjous kiinteistöstä Kuusivaara 583-402-71-50 / Oikaisuvaatimuksen käsittely

Kunnanhallitus 06.10.2025 § 320

130/10.00.02/2025

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana esitetyin perustein.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	
Perustelut	Pekka Nyman on jättänyt oikaisuvaatimuksen kunnanhallituksen 8.9.2025 § 278/2025 Määräalan ostotarjous kiinteistöstä Kuusivaara 583-402-71-50 päätöksestä. Oikaisuvaatimus: päätös tulee kumota ja kunnan tulee linjata maanluovuttamisen rajat vain kaavatonteille ja rakentamiseen. <u>Kunnanhallitus vastaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn seuraavasti:</u> Oikaisuvaatimuksen jättäjä vetoaa vaatimuksessaan Suvannon alueen yleiskaavaan, jolla tämä tarkoittanee Kohkosen alueen osayleiskaavaa, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1999. Kaava on oikeusvaikutteinen, ja sen yhtenä pääasiallisena tarkoituksena oli mahdollisuus ohjata loma-asutusta tarkoitettavaa rakentamista. Pääosan kaava-alueesta muodostavat laajahkot maa- ja metsätalousalueet, ja osa näistä metsätalousalueista on katsottu tarpeelliseksi esittää alueina, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueidenkäyttölain (jäljempänä AKL) 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. AKL 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. AKL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Oikaisuvaatimuksen jättäjä vetoaa useassa kohtaa kaavan ikään (25 vuotta) ja siihen, että kaavaa ei ole ajantasaistettu. Kunnalla on lain mukaan velvollisuus pitää (yleis)kaava ajan tasalla, mutta tämä on syytä

erottaa asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista ja sen vahvemmasta velvoittavuudesta.

Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) mukaan yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioidessa on kiinnitettävä huomiota mm. siihen, ohjaako ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisesti yhdyskuntien kehittämistä ja asemakaavoitusta ja ovatko olosuhteet muuttuneet niin merkittävästi, etteivät yleiskaavan ratkaisut ole enää perusteltuja. Lisäksi hallituksen esityksessä todetaan, että vanhentuneisuutta ei voida päätellä pelkästään yleiskaavan iän perusteella.

Kunnanhallitus katsoo, että Kohkosen alueen osayleiskaava on edelleen riittävän ajantasainen sekä ohjausvaikutuksen että olosuhteiden muuttumattomuuden osalta, ja täyttää kaavalle sen hyväksyttäessä annetut tehtävät. Näin ollen oikaisuvaatimuksen jättäjän kaavan ikään ja/tai ajantasaistamattomuuteen liittyvät väitteet on katsottava perusteettomiksi.

Kaavan toteuttamiseen ja kaavoittamisen tulevaisuuteen liittyen kunnanhallitus toteaa, että tällä hetkellä osayleiskaavan alueelle ei kohdistu sellaista painetta, että maan myynti tällaisenaan tai lisääntyenkin aiheuttaisi sen, että kaavaa pitäisi päivittää. Mikäli tulevaisuudessa vaikuttaa siltä, että Kohkosen osayleiskaavan alueelle alkaa kohdistua sellaista alueiden käyttöön ja yhteiskuntarakenteen muutokseen liittyvää painetta, että yleiskaavan ajantasaisuutta olisi arvioitava uudelleen, kunnanhallitus aloittaa tähän liittyvän työn.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä vetoaa myös (metsän) liikahakkuihin, hiilensidontaan, asuntojen melu- ja pölysuojaan, ja luonnon monimuotoisuuteen, ja esittää väitteen, että kunta olisi päättänyt metsän kaatamisesta.

Kuten kunnanhallituksen päätöksessä on todettu, myytävä määräala on MU-aluetta, ja josta kaavaselostuksessa on todettu seuraavasti: kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, tai täyttämistyöt, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet edellyttävät MU-alueilla maisematyölupaa. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että lupaa ei tulisi myöntää mm. avohakkuihin. Kunnanhallitus ei ole oikaisuvaatimuksen jättäjän esittämällä tavalla päättänyt metsän kaatamisesta. Puidenkin kaatamiseen ostaja tarvitsee erillisen luvan. Nämä kaavaselostuksesta tulevat rajoitukset vaikuttanevat myös mahdollisen maisematyöluvan käsittelyssä, jonka yhteydessä luonto- ja ympäristöarvot otetaan viranomaisten toimesta huomioon.

Kunnanhallitus on myynyt määräalan perustuen kunnan maapoliittiseen ohjelmaan.

Valmistelija	vt. kunnanjohtaja
Esittelijä	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää: 1) myydä arviokirjan mukaisen metsäkiinteistön määräalan hintaan 3 900,00 euroa 2) valtuuttaa maankäyttöinsinöörin valmistelevaan kaupan ja teknisen johtajan allekirjoittamaan kauppakirjan
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	Tekninen johtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.
Perustelut	Matti Kylmälä on tehnyt Pelkosenniemen kunnalle ostotarjouksen Suvannossa sijaitsevasta 0,74 ha:n metsäkiinteistön määräalasta tilalla Kuusivaara 583-402-71-50. Määräala tulisi metsätaloustalouteen. Määräalalla on voimassa Kohkosen alueen osayleiskaava (hyväksytty vuonna 1999). Osayleiskaavassa määräala on MU-alue, eli maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti: <i>Metsä- ja maatalousalueet, joita kunta ei tarvitse, myydään tarjousten perusteella käyvällä hinnalla.</i> <i>Mikäli luovutetaan sellaisia tontteja tai alueita, joille ei ole määritetty luovutushintaa, niiden luovutushinnan tulee perustua kunnan ja alueen käypään markkinaehtoiseen hintaan.</i> Ostotarjouksen tekijän kanssa on neuvoteltu määräalan hinnasta ja määräalasta on teetetty ulkopuolinen arviokirja Metsänhoitoyhdistyksellä. Arviokirja on teetetty määräalan käyvän arvon määrittämiseksi. Arviokirjan mukaisesti määräalan käypä arvo 3 900,00 euroa. Lopullinen ostotarjous on arviokirjan mukainen. Ostaja maksaa kaikki kiinteistökaupasta johtuvat kustannukset kuten kaupanvahvistajan palkkion, lainhuutomaksun, varainsiirtoveron ja määräalan lohkomismaksun. Esityslistan liitteenä on ostotarjouksen kohteena olevan määräalan arviokirja ja karttaliite.
Valmistelija	Tekninen johtaja Tuomas Ruha
Esittelijä	vt. Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Ostotarjouksen tekijä
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.