

Perustelut Nymanin kunnallisvalituksen hylkäämiselle

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.9.2025 § 278/2025 *Määräalan ostotarjous kiinteistöstä Kuusivaara 583-402-71-50* myydä määräalan kiinteistöstä Kuusivaara. Päätökseen liittyvän oikaisuvaatimuksen kunnanhallitus on käsitellyt 6.10.2025 § 320/2025.

Pekka Nyman (jäljempänä valittaja) on jättänyt asiassa kunnallisvalituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle 27.10.2025. Valittaja vaatii, että päätös on kumottava lakiin perustamattomana.

Valittaja vaatii lisäksi täytäntöönpanon keskeyttämistä.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kohkosen alueen osayleiskaavan 1999. Kaava on oikeusvaikutteinen, ja sen yhtenä pääasiallisena tarkoituksena oli mahdollisuus ohjata loma-asustusta tarkoittavaa 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 määrättyllä 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.

Valittaja vetoaa siihen, että kaavaa ei ole ajantasaistettu. Kunnalla on lain mukaan velvollisuus pitää (yleis)kaava ajan tasalla, mutta tämä on syytä erottaa asemakaavojen ajankäytön arvioinnista ja sen vahvemman velvoittavuudesta.

Hallituksen esityksen (HE 251/2016 vp) mukaan yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioidessa on kiinnitettävä huomiota mm. siihen, 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 Kohoksen alueen osayleiskaava on edelleen riittävän ajantasainen sekä ohjausvaikutuksen että olosuhteiden muuttumattomuuden osalta, ja täyttää kaavalle sen hyväksyttäessä annetut tehtävät. Näin ollen valittajan kaavan ikään ja/tai ajantasaistamattomuuteen liittyvät väitteet on katsottava perusteettomiksi.

Kunnanhallituksen päätös myydä määräala ei vaikuta kaavamerkintään eikä alueen käyttöön lähivirkistysalueena, sillä kaavan rajoitukset koskevat myös uutta omistajaa.

KHO:n ratkaisukäytännön mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa kuuluva harkintavalta sen suhteen, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta omaisuuttaan luovuttaa. Kunnalla ei esimerkiksi ole laissa säädettyä velvollisuutta järjestää kiinteistön luovutuksesta tarjouskilpailua eikä myydä kiinteistöä eniten tarjoavalle. Kunta ei ole asettanut maanomistajia eriarvoiseen asemaan.

Valittaja viittaa valituksessaan metsien suojeluun ja EUTIn ennakkopäätökseen. Kunnanhallitus toteaa edelleen oikaisuvaatimukseen esitetyn vastauksen tapaan, että määräalan myymisen yhteydessä ei ole käsitelty mahdollista toimenpidelupaa, vaan sitä ostajan tulee hakea erikseen. Valittajan väite on siten perusteeton.

Valittaja väittää, että määräalan myynti nostaisi raakamaan hintaa, joka puolestaan vaikeuttaisi myöhempää kaavoitusta ja tämän takia päätös tulisi kumota. Tässäkin kunnanhallitus viittaa edellä mainittuun KHO:n käytäntöön ja kunnan laajaan harkintavaltaan omaisuudesta päättämiseen.

Valittaja toteaa, että kunnanhallitus on arvioinut, ettei maa-alueella ole kunnan kannalta merkitystä ja esittää väitteen, että päätöksen yhteydessä ei ole arvioitu kunnan maa-alueiden pinta-aloja ja omistusoikeuksia yhteisiin alueisiin ja päätöksen vaikutusta niihin. Nämä asiat on tarpeellisissa määrin otettu huomioon osana pienen määräalan myyntiä.

Valittaja esittää väitteen, että kunnanhallitus olisi muuttanut alueen yksityisalueeksi ja tämä olisi pitänyt tosiasiallisesti ratkaista asemakaavalla. Kunnanhallitus toteaa, että kunta voi päättää myydä MU-kaavoitettua maata eikä tämä tarkoita velvollisuutta laatia kaavaa uudelleen. Ei voi myöskään katsoa, että tässä olisi AKL 51 §:n mukainen velvollisuus laatia asemakaava.

Lopuksi kunnanhallitus katsoo, että edellä mainituin perustein, ja toisin kuin valittaja väittää, päätös ei haittaa kaavoitusta tai kaavan toteutumista. Se ei myöskään kohtelee epäyhdenvertaisesti tonttien omistajia, kiihdytä ilmastonmuutosta tai heikennä luonnon monimuotoisuutta.

Kunnanhallitus ei ole menetellyt virheellisesti eikä päätöstä ole syytä kumota.