

Peltojen vuokrasopimusten uusimisen periaatteet

Ympäristölautakunta 17.06.2025 § 78

Tohmajärven kunnalla on paikallisille viljelijöille vuokrattua peltopinta-alaa yhteensä 50,56 ha. Vuokrattuja peltolohkoja on 22 kpl ja vuokrasopimuksia on tehty yhdeksän eri viljelijän kanssa. Vuokrasopimuksista neljän viljelijän sopimukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun ja loput sopimukset ovat voimassa vuoden 2026 loppuun.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 10.5.2021 § 179 linjannut, että kunnanhallitus pyrkii uudistamaan peltoalueiden vuokrasopimukset entisin ehdoin nykyisten vuokralaisten kanssa määräaikaisina viiden vuoden sopimuksina. Mikäli peltoalueen vuokralainen ei halua uusia vuokraustaan tai vuokrasopimus irtisanotaan, kunnanhallitus laittaa peltoalueet tarjouskilpailuun.

Hallintosäännön päivittämisen yhteydessä kunnanvaltuusto on kokouksessaan 19.06.2023 § 50 päättänyt, että kunnan omistamien peltöjen vuokraaminen lisätään ympäristölautakunnan tehtäväksi. Nykyisten vuokrasopimusten päättyessä on tarpeen linjata uudelleen periaatteet vuokrasopimusten uusimiseksi. Vaihtoehtoja toimintamalliksi on erilaisia.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa vuokraustoimintaa jatketaan kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti. Vuokrahinnat tarkastetaan esimerkiksi maatalouden tuottajahintaindeksin (pl. turkikset) mukaisesti ja vuokrasopimukset pyritään uusimaan nykyisten vuokralaisten kanssa määräaikaisina viiden vuoden sopimuksina. Mikäli peltoalueen vuokralainen ei halua uusia vuokraustaan, laitetaan peltoalueet tarjouskilpailuun. Etuna vaihtoehdossa on viljelijän kannalta vuokrasopimuksen ennakoitavuus ja ennustettavuus. Toisaalta toimintamalli ei välttämättä kaikilta osin tue viljelijöiden tasapuolista kohtelua.

Toisessa vaihtoehdossa vuokrasopimusten päättyessä vuokrattavat peltolohkot laitetaan tarjouskilpailuun ja vuokrasopimus laaditaan eniten tarjoavan kanssa määräaikaisena viiden vuoden sopimuksena. Vaihtoehdon etuna on, että se antaa kaikille viljelijöille tasapuoliset mahdollisuudet osallistua tarjouskilpailuun. Toisaalta taas riskinä on, että vuokrasopimuksista ei kaikkien peltolohkojen osalta synny välttämättä riittävää kilpailua kohtuullisen hintatason saavuttamiseksi. Tässä vaihtoehdossa vuonna 2025 päättyvät vuokrasopimukset kannattaa jatkaa entisin ehdoin vuoden 2026 loppuun saakka ja kilpailuttaa kaikki vuokrasopimukset samalla kertaa.

Kolmantena vaihtoehtona on pellonvuokrauksesta luopuminen. Vuokrasopimusten päättyessä peltolohkot myydään tarjouskilpailun perusteella eniten tarjoavalle. Kemien kaava-alueella rakennustonteiksi kaavoitettuja peltoalueita ei myydä, vaan niiden vuokrasopimuksia jatketaan ensisijaisesti nykyisen vuokralaisen kanssa.

Yhteenveto vuokrattavista peltolohkoista vuokralaisineen on jaettu ympäristölautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina.

Asian valmistelija

toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää, että peltojen vuokrauksessa menetellään ensimmäisen vaihtoehdon mukaisesti ja vuokrasopimukset pyritään ensisijaisesti uusimaan entisten vuokralaisten kanssa määräaikaisina viiden vuoden sopimuksina.

Kokouksessa käytiin asiasta vilkas keskustelu. Keskustelussa tuotiin esille, että tulisi selvittää mitkä peltoalueet tulisivat myytäväksi ja mitkä peltoalueet kunta säilyttää itsellään. Lisäksi nykyisten peltojen vuokraajien olisi hyvä saada aikaa valmistautua mahdollisen pellonvuokrauksen loppumiseen.

Keskustelun jälkeen **esittelijä teki kokouksessa uuden päätösehdotuksen:** Myytävistä peltoalueista ja kunnan omistukseen jäävistä peltoalueista sekä mahdollisen myynnin aikataulusta tehdään selvitys. Asia palautetaan valmisteluun kolmannen vaihtoehdon pohjalta ja tuodaan uudelleen käsittelyyn seuraavassa ympäristölautakunnan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa tekemän päätösehdotuksen mukaisesti.

Merkittiin, että Veli-Matti Ahlqvist poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että tämä pykälä käsiteltiin heti § 74 jälkeen.

Ympäristölautakunta 12.08.2025 § 87
19/10.00.02.02/2025

Ympäristölautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina jaettuun taulukkoon on lisätty sarakkeeseen tieto peltolohkon kaavoitustilanteesta ja kaavamerkinnoista.

Kemien asemakaava-alueella sijaitseville peltoalueille on kaavamerkintöjen mukaisesti kaavoitettu mm. asuinpienaloja, liikerakennusten korttelialue sekä lähivirkistysalueita. On mahdollista, että peltoaluita tarvitaan joskus kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, jolloin niiden myyminen ei ole suositeltavaa.

Värtsilän asemakaava-alueella sijaitseville peltoalueille on myös kaavamerkintöjen mukaisesti kaavoitettu mm. asuinpienalo- ja asuinrivitalotontteja sekä lähivirkistysalueita. Värtsilän alueella peltolohkojen myynnin kannalta harkittavana lähinnä on, että tuleeko peltoalueilla koskaan olemaan tarvetta kaavan mukaiselle maankäytölle. Muuta estettä Värtsilän asemakaava-alueen peltolohkojen myymiselle ei ole.

Onkamon osayleiskaavan alueella sekä kaavoittamattomilla alueilla esteitä peltolohkojen myymiselle ei ole eikä näköpiirissä ole muitakaan maankäyttötarpeita kyseisille alueille. Peltolohkojen myynnissä alueesta riippumatta on huomioitava, että lohkoista sekä ympäröivästä kiinteistöstä tulee muodostua toiminnallinen kokonaisuus, jolloin kaikissa tapauksissa pelkkää peltoaluetta ei ole järkevää lohkoa

omaksi kiinteistöksi. Joissakin tapauksissa toiminnallisen kokonaisuuden saavuttamiseksi peltoalueen lisäksi voidaan joutua pellon lisäksi myymään myös kaistale metsämaata.

Myytäviksi olevat peltolohkot voidaan asettaa myyntiin vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Sopimusten päättymisajankohdat ilmenevät ympäristölautakunnan jäsenille esityslistan oheismateriaalina jaetusta taulukosta.

Asian valmistelija

toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavoittamattomilla alueilla sijaitsevat peltolohkot asetetaan myyntiin vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Asemakaava-alueilla sijaitsevien peltolohkojen vuokrasopimusten päättyessä vuokrahinnat tarkistetaan ja vuokrasopimukset pyritään ensisijaisesti uusimaan entisten vuokralaisten kanssa määräaikaisina viiden vuoden sopimuksina. Mikäli vuokralainen ei halua uusia vuokrasopimustaan, asetetaan peltolohkot tarjouskilpailuun.

Kokouksessa käytiin asiasta paljon keskustelua. Keskustelun jälkeen **esittelijä teki kokouksessa uuden seuraavan päätösehdotuksen:**

- Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavoittamattomilla alueilla sijaitsevat peltolohkot asetetaan myyntiin vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, kuitenkin aikaisintaan 1.1.2027.

-Kaikkien peltolohkojen vuokrasopimuksia jatketaan 31.12.2026 asti entisin ehdoin, jonka jälkeen peltolohkot asetetaan tarjouskilpailuun. Mikäli asemakaava sallii alueen maatalouskäytön, myös asemakaava-alueella sijaitseva peltolohko voidaan myydä.

-Myyntiä varten peltolohkoista ja ympäröivästä kiinteistöstä pyritään tekemään toiminnallisia kokonaisuuksia.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän kokouksessa tekemän uuden päätösehdotuksen mukaisesti.

Merkittiin, että Veli-Matti Ahlqvist poistui esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että Matti Kuittinen ja Vilho Mikkonen poistuivat esteellisinä tämän pykälän päätöksenteon ajaksi.