

Metsätilan myynti

Ympäristölautakunta 28.01.2025 § 9

Kunnanvaltuuston 09.12.2024 § 69 hyväksymässä talousarviossa on kustannuspaikalle 4061 Maa- ja metsätilat arvioitu vuodelle 2025 toimintatuotoiksi 307 300 €. Toimintatuotot koostuvat maa- ja vesialueiden vuokratuloista 23 300 € sekä metsänmyyntituloista 284 000 €. Metsäsuunnitelman mukaiset arvioidut metsänmyyntitulot vuodelle 2025 ovat noin 200 000 €. Erotus on tarkoitus kattaa metsätilan myynnillä.

Teknisessä toimistossa on kartoitettu kunnan omistamia metsätiloja. Myytäväksi on päädytty esittämään tilaa 848-413-5-9 Kuusikko. Tila sijaitsee Perä-Muskossa valtakunnan rajalla. Tilan pinta-ala on 13,20 ha, arvioitu kokonaispuusto 2 146 m³ ja arvioitu puuston arvo noin 83 000 €. Tilan puusto on kehitysluokaltaan pääosin varttunutta kasvatusmetsikköä.

Tarkemmat tilatiedot ja kuviotulosteet ovat esityslistan oheismateriaalina.

Asian valmistelija

toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239
tekninen johtaja Jorma Berg, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle tilan 848-413-5-9 Kuusikko myynnin käynnistämistä.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 10.02.2025 § 49

Tohmajärven kunnan [hallintosäännön 23 §:n](#) mukaan kunnanhallitus päättää muun kiinteän omaisuuden myymisestä, jos kauppahinta on enintään 20.000 – 200.000 euroa.

Operatiivisista myyntitoimista vastaa ympäristölautakunnan alainen hallinto.

Tarkemmat tilatiedot ja kuviotulosteet ovat **esityslistan oheismateriaalina**.

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää tilan 848-413-5-9 Kuusikko myynnin.

Matti Kuittinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Helena Pakarinen kannatti Matti Kuittisen esitystä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa Matti Kuittinen teki muutosesityksen, jota Helena Pakarinen kannatti, joten on suoritettava äänestys.

Äänestysesitys oli seuraava:

Ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät "jaa",
ja ne, jotka kannattavat Matti Kuittisen esitystä palauttaa asia valmisteluun, äänestävät "ei".
Äänestys suoritetaan nimenhuudolla.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti äänestysesityksen.

Äänestyksen tulos:

Äänestyksessä annettiin 1 "jaa"-ääntä, 6 "ei"-ääntä.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksena 1 "jaa"-ääntä, 6 "ei"-ääntä kunnanhallituksen hyväksyneen asian valmisteluun palautuksesta tehdyn esityksen.

Äänestysluettelo on **pöytäkirjan liitteenä**.

Päätös

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun ympäristölautakuntaan.

Ympäristölautakunta 18.03.2025 § 25

Kunnanvaltuuston 09.12.2024 § 69 hyväksymässä talousarviossa on kustannuspaikalle 4061 Maa- ja metsätilat arvioitu vuodelle 2025 toimintatuotoiksi 307 300 €. Toimintatuotot koostuvat maa- ja vesialueiden vuokratuloista 23 300 € sekä metsänmyyntituloista 284 000 €. Metsäsuunnitelman mukaiset arvioidut metsänmyyntitulot vuodelle 2025 ovat noin 200 000 €. Erotus on tarkoitus kattaa metsätilan myynnillä. Metsätilan myyntitoimenpiteen käynnistäminen on osa valtuuston talousarviopäätöksen toimeenpanovaihetta.

Myytäväksi esitetyn kiinteistön arvoa määriteltäessä kiinteistön arvo muodostuu puuston ja maaperän arvosta ja puuston arvoon kohdistuvasta odotusarvosta. Myytävän puuston arvo voidaan määrittää useiden tekijöiden perusteella. Puuston tilavuus, puulajit ja puiden laatu vaikuttavat merkittävästi arvoon. Kasvupaikka, maaperän laatu, sijainti, metsänhoidollinen tila vaikuttavat puuston kasvuun ja siten myös puuston arvoon. Hyvin hoidettu metsä, jossa on tehty tarvittavat harvennukset ja muut hoitotoimenpiteet, on arvokkaampi kuin hoitamaton metsä. Puun kysyntä ja tarjonta sekä

puutavaralajien hintakehitys vaikuttavat puuston arvoon. Tärkeimpiä tekijöitä ovat kuitenkin puuston määrä ja laatu. Esimerkiksi tukkipuun arvo on korkeampi kuin kuitupuun. Mitä enemmän tilalla on tukkipuuta sitä korkeampi on tilan kokonaishinta. Mikäli kiinteistöllä on esimerkiksi runsaasti varttunutta kehitysluokan 3 kasvatusmetsää, joka lähiaikoina muuttuu uudistuskelpoiseksi kehitysluokan 4 metsäksi, on sillä vaikutusta kiinteistön hintaan odotusarvon kautta. Kyseisellä tilalla puuston nykyarvo on laskettu metsäsuunnitelmasta saatujen kuutiomäärien ja viimeisimpien toteutuneiden puukauppojen hintatiedon perusteella.

Huomioitavaa nyt käsittelyssä olevan kohteen kannalta on se että kiinteistön kauppahinta on eri asia kun puuston arvo. Kiinteistön myyntihintaa määrittäessä huomioidaan maapohjan ja puuston nykyarvon lisäksi puuston hinnan odotusarvo. Odotusarvo kiinteistökaupassa voidaan laskea esimerkiksi summa-arvomenetelmää. Odotusarvossa huomioidaan tulevaisuden menot ja tulot diskontattuna nykyarvoon. Arvioidun puuston ja maapohjan nykyarvoon lisätään odotusarvo. Kunta voi asettaa kiinteistölle pohjahinnan tai ulkopuolinen kiinteistöarvioija voi sen määrittää kunnan toimeksiantona. Huutokaupamenettelyllä yleensä saadaan markkinahintainen lopputulos aikaiseksi.

Tohmajärven kunnassa maaomaisuus myydään kunnanhallituksen päätöksen §105 20.4.2020 mukaisesti huutokaupalla. Kunnanhallitus linjaa päätöksessään, että kunnan omistamia asuntoja, rakennustontteja rakennuksia ja kiinteää omaisuutta myydessä tulee käyttää huutokaupamenettelyä kunnan kannalta parhaan taloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Kiinteistön ennakkomarkkinointia ei ole suoritettu. Valtiolta tai muilta maanhankinnasta mahdollisesti kiinnostuneilta tahoilta ei ole tiedusteltu ennakkoon kiinnostusta maanhankintaan. Markkinoinnin aloittaminen vaatii kunnanhallituksen päätöksen tilan myynnistä (Tohmajärven kunnan hallintosääntö §23).

Ympäristölautakunta on päättänyt esittää myytäväksi tilaa 848-413-5-9 Kuusikko. Tila sijaitsee Perä-Muskossa valtakunnan rajalla. Tilan pinta-ala on 13,20 ha, arvioitu kokonaispuusto 2 146 m³ ja arvioitu puuston arvo on noin 83 000 €. Tilan tasearvo on 2.522,82 euroa. Tilan puusto on kehitysluokaltaan pääosin varttunutta kasvatusmetsikköä. Tieyhteys kiinteistölle on Perä-Muskontien kautta.

Tarkemmat tilatiedot ja kuviotulosteet ovat esityslistan oheismateriaalina.

Asian valmistelija

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

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle tilan 848-413-5-9 Kuusikko myynnin käynnistämistä.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus on aiemmin linjannut myymisen periaatteita mm. [KH 20.4.2020 § 105](#) ja [KH 10.5.2021 § 181](#). Päätökset ovat käsitelleet ns. huutokauppamenettelyn käyttämistä. Kunnanhallitus on linjannut, että kunnan omistamia asuntoja, rakennustontteja, rakennuksia ja kiinteää omaisuutta myydessä tulee käyttää huutokauppamenettelyä kunnan kannalta parhaan taloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Edellä sanottu ei koske kunnan kotisivuilla myynnissä olevia asuintalojen tontteja, jotka sijaitsevat kaavoitetuilla alueilla (ns. kaavatontit). Huutokauppamenettelyn tarpeellisuutta voidaan arvioida esimerkiksi siinä tapauksessa, että tarjouksen tekijä on kunnan tiloissa toimiva vuokralainen tai joku muu tarveharkintaan perustuva yksilöity syy puoltaa saadun tarjouksen hyväksymistä ilman huutokauppamenettelyä. Mikäli huutokauppamenettelystä poiketaan, on syy aina täsmennettävä myyntipäätökseen.

Tarkemmat tilatiedot ja kuviotulosteet **ovat esityslistan oheismateriaalina.**

Asian valmistelija

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää tilan 848-413-5-9 Kuusikko myyntitoimet. Kauppa toteutetaan huutokauppamenettelyllä.

Matti Kuittinen esitti, että kunnanhallitus päättää, että tilaa 848-413-5-9 Kuusikko ei myydä.

Kunnanjohtaja **täydensi päätösesitystään seuraavasti:** Kunnanhallitus päättää käynnistää tilan 848-413-5-9 Kuusikko myyntitoimet. Kauppa toteutetaan huutokauppamenettelyllä. Kunnanhallitus pidättää oikeuden hylätä tai hyväksyä tarjous.

Mikko Simpura kannatti Matti Kuittisen esitystä.

Tämän asian keskustelun aikana pidettiin TAUKO klo 16:55 – 17:00.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa Matti Kuittinen teki vastaesityksen, että kunnanhallitus päättää, että tilaa 848-413-5-9 Kuusikko ei myydä. Mikko Simpura kannatti Kuittisen esitystä, joten on suoritettava äänestys.

Äänestysesitys oli seuraava:

Ne, jotka kannattavat esittelijän täydennettyä päätösehdotusta, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Matti Kuittisen vastaesitystä, äänestävät "ei".

Äänestys suoritetaan nimenhuudolla.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti äänestysesityksen.

Äänestyksen tulos:

Äänestyksessä annettiin 4 "jaa"-ääntä, 2 "ei"-ääntä, 1 poissa.

Äänestysluettelo on **pöytäkirjan liitteenä**.

Matti Kuittisen eriävä mielipide on **pöytäkirjan liitteenä**.

Päätös

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksena 4 "jaa"-ääntä, 2 "ei"-ääntä, 1 poissa kunnanhallituksen hyväksyneen esittelijän täydennetyn päätösesityksen.

Merkitään, että Matti Kuittinen jätti eriävän mielipiteensä päätökseen.

Ympäristölautakunta 12.08.2025 § 88
63/10.00.02.00/2025

Kunnanvaltuuston 09.12.2024 § 69 hyväksymässä talousarviossa on kustannuspaikalle 4061 Maa- ja metsätilat vuodelle 2025 oli arvioitu metsänmyyntituloja 284 000 €. Metsäsuunnitelman mukaiset arvioidut metsänmyyntitulot vuodelle 2025 olivat noin 200 000 € ja loppuosa oli tarkoitus kattaa metsätilan myynnillä.

Kokouksessaan 20.05.2025 § 59 ympäristölautakunta päätti keskeyttää metsäsuunnitelman mukaisen metsän myynnin, koska ostotarjouksia saatiin vain yksi kappale. Hakkuusuunnitelmaan tehtiin muutoksia ja metsän myynti vuodelle 2025 kilpailutettiin uudelleen. Suunnitelmaan lisättiin kesäkohteiden määrää, poistettiin hajanaisia kuvioita ja lisättiin Hovila tilalla sijaitseva kuvio 150, joka on uudistuskypsää kuusikkoa ja keväällä 2025 on arvioitu, että kuviota vaivaa ilmeisesti mustakoro. Muutosten johdosta arvioitu hakkuukertymä kasvoi ollen noin 6 900 m³.

Kokouksessaan 17.06.2025 § 77 ympäristölautakunta on hyväksynyt päivitetyn hakkuusuunnitelman mukaisen puukauppatarjouksen, jonka sopimuksen mukainen arvioitu kokonaishinta on 338 362,70 €. Sopimuksen mukaisesti korjuuaika on kaksi vuotta, joten täyttä varmuutta siitä, milloin hakkuut toteutuvat ja tulot tiliytyvät kunnalle, ei ole. Mikäli sopimukselta hakataan kesäkorjuukelpoisista kohteista esimerkiksi kuvio 150 vuoden 2025 aikana, kertyy jo pelkästään siitä hakkuutuloja kunnalle arviolta noin 165 000 €. Lisäksi vuonna 2023 ja 2024 tehdyistä puukaupoista on 31.7.2025 mennessä kirjautunut hakkuutuloja vuodelle 2025 yhteensä 104 101 €.

Näin ollen kesällä 2025 tehdyn puukaupan kesäkohteiden hakkuiden toteutuessa pääosin vuoden 2025 aikana saavutettaisiin talousarvion mukaiset metsän myyntitulot pelkillä puukauppatuloilla, eikä metsätilan myynnille olisi välttämätöntä tarvetta tässä vaiheessa. Hakkuiden toteutumisen ajankohtaan liittyy kuitenkin epävarmuutta.

Asian valmistelija

toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239
tekninen johtaja Jorma Berg, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että tilan Kuusikko myyntiä lykätään siihen saakka, että vuonna 2025 tehdyn puukaupan hakkuiden ajankohta selviää. Mikäli riittävä määrä hakkuita toteutuu vuoden 2025 aikana ja talousarvion mukainen tulokertymä saavutetaan puukauppatuloilla, ei tilaa Kuusikko myydä vuonna 2025.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän tekemän päätösehdotuksen mukaisesti.

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