**Ostotarjous tilasta 240-403-10-54 MIKKOLANAJOS (Korostennokka)**

**Kaupunginhallitus 23.11.2026**
**538/10.00.02/2026**

**Valmistelu**

Ajoksen Ystävät ry:n (perustettava yhdistys) edustaja on lähettänyt kaupungille liitteenä olevan ostotarjouksen kaupungin omistamasta tilasta 240-403-10-54 MIKKOLANAJOS. Kyseisen tilan pinta-ala on 10,7 hehtaaria ja se sijaitsee Korostennokalla. Tila on esitetty **oheismateriaalina** olevalla kartalla. Yhdistyksen tarkoituksena on perustaa tilan alueelle luonnonmukainen virkistys- ja maisemanhoitoalue, jonka läpi kulkisi yhdistyksen tekemä luontopolku. Luontopolku olisi tarkoitus ulottaa Murhaniemen alueelle hakemuksen liitteenä olevan kartan mukaisesti.

Ostotarjous liittyy kaupungin metsänhoidollisiin hakkuisiin, joita on tarkoitus suorittaa Korostennokan alueella tulevana talvena. Ostamalla tilan perustettava yhdistys voisi varmistua siitä, että alueelta ei kaadettaisi puuta. Kaupunki on kilpailuttanut kyseisen alueen puukaupan maltillisena harvennushakkuuna ja sopimus on tehty voittaneen yrityksen kanssa. Hakkuu on suunniteltu toteutettavan talvella 2027. Asiaan liittyvässä keskustelussa, erityisesti sosiaalisessa mediassa, on asiaa tuotu useaan eri otteeseen esille avohakkuina sekä sellaisessa muodossa, joka ei ole vastannut lainkaan todellisuutta.

Kaupungin metsänhoidollisia hakkuita suoritetaan vuosittain eri puolilla kaupunkia ympäristölautakunnan hyväksymän metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Metsänhoidollisilla hakkuilla on tarkoitus huolehtia kaupungin metsäomaisuudesta kestävästi.

Tilan MIKKOLANAJOS alueella on tehdyn puustoarvion perusteella puustoa noin 72 000 euron arvosta. Metsänhoidollisena toimenpiteenä tehtävän poistettavan puuston arvo on noin 15 000 euroa, eli noin 21%. Kyseinen arvio koskee pelkästään puuston arvoa, jossa ei ole vielä huomioitu maapohjaa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa tila MIKKOLANAJOS on osoitettu merkinnöillä A-2 (Maaseutumainen asuntoalue. Alue varataan pysyvän asumisen ja loma-asumisen sekä maatilatalouskeskuksen ja ympäristöhäiriöitä tuottaman pienteollisuus rakennusten ja rakenteiden rakentamiseen. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10% rakennuspaikan koko pinta-alasta, kuitenkin siten, että rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2 -asuntoisen asuinrakennuksen, jonka asuntokäytössä oleva kerrosala saa olla enintään 250 kerrosneliömetriä). ja V (Virkistysalue. Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille).

Alueella sijaitsee yleiskaavan mukaisia rakennuspaikkoja, joiden osalta on tehty vuonna 2012 palstoitussuunnitelman päivitys, eli suunnitelma siitä, minkä suuruisina alueina rakennuspaikat tullaan luovuttamaan. Samassa yhteydessä on myös päivitetty palstoitussuunnitelman mukaisille rakennuspaikoille myyntihinnat. Palstoitussuunnitelman

mukaiset rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat välillä 4300 – 8200 neliömetriä ja myyntihinnat välillä 13 500 – 21 500 euroa per paikka. Tilan MIKKOLANAJOS alueella sijaitsee palstoitussuunnitelman mukaan 10 rakennuspaikkaa. Näiden rakennuspaikkojen yhteenlaskettu pinta-ala on 5,6 hehtaaria ja yhteenlaskettu myyntihinta 162 568 euroa. Rakennuspaikoille johtaa tie ja niille on saatavissa sähkö- ja vesiliittymä. Jätevedet on käsiteltävä kiinteistökohtaisesti. Viimeisin rakennuspaikka alueelta on myyty vuonna 2012 kyseisen hintatason mukaisena.

Tässä tapauksessa esitetty tarjous on arvoltaan 50 000 euroa, joten se ei kata edes alueella olevan puuston arvoa, vaan on noin 2/3 osaa sen arvosta ja rakennuspaikkojen hinnoittelun osalta tarjous käsittää noin kolmasosan. Tästä johtuen, tehty tarjous on selvästi alihinnoiteltu edellä todettuihin nähden, joten tässä hintatasossa edellytyksiä tarjouksen hyväksymiselle ei ole. Maaomaisuutta myytäessä, ostajalla on aina oikeus toteuttaa sen käyttöä kaavan mukaisesti ja päättää mitä alueella tekee.

Maa-alueen myyntiin sinällään ei ole esteitä, koska kaupunki on myynyt pieniä palstoja liittyen samalla alueella olevien tontin/maanomistajien tonttien/palstojen ympäriltä tarjousten perusteella, mutta kaikki kaupat ja niiden hintataso ovat perustuneet tosiasialliseen maan ja puuston yhteenlaskettuun arvoon. Tässä suhteessa kaupungin tulee noudattaa selkeitä ja yhdenvertaisia periaatteita maan ja omaisuuden myynnin osalta, koska jos maa-alueita myytäisiin puustoineen merkittävästi reaalihintaa alemmalla hintatasolla, se edellyttäisi kaupungilta vastaavien markkinahintaa alempien tarjousten hyväksyntää myös muissa kohteissa. Tätä ei voida pitää hyväksyttävänä lähtökohtana yhdenvertaisuuteen perustuen eikä myöskään kaupungin edun mukaisena toimintatapana.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää hylätä esitetyn tarjouksen. Kaupunginhallitus toteaa, että sinänsä kyseisen palstan myynnille ei ole esteitä, mutta tarjouksen hintatason tulee vastata kyseisen maa-alueen reaalista hintatasoa, jossa on huomioitu maapohjan ja olemassa olevan puuston hintataso.

**Päätös**