10.11.2026

Dnro 1623/03.04.04.04.10/2025

**Asia** Kunnallisasiaa koskeva valitus

**Valittaja** Pekka Nyman

**Päätös, josta valitetaan**

**Pelkosenniemen kunnanhallitus 6.10.2025 § 320**

Kunnanhallitus on 8.9.2025 (§ 278) päättänyt myydä päätöksen liitteenä olevan arviokirjan mukaisen metsäkiinteistön määräalan hintaan 3 900 euroa sekä valtuuttaa maankäyttöinsinöörin valmistelemaan kaupan ja teknisen johtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kunnanhallitus on valituksen kohteena olevalla päätöksellään hylännyt Nymanin edellä mainitusta päätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen.

**Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Valittaja on vaatinut, että kunnanhallituksen päätökset kumotaan. Hallinto-oikeuden on tutkittava kaupanvahvistajan viranomaistoiminnan lainmukaisuus, jos kauppa on jo tehty.

Kunnanhallituksen päätöksellä on myyty yhteiseen käyttöön kaavoitettua lähivirkistysaluetta, jota koskeva kaavamerkintä MU osoittaa ulkoilun eli yleisen tarpeen olemassaolon. Päätöksellä sallitaan käyttöoikeuden siirto yksityiselle. Samalla luontoarvot ja virkistysarvot tuhotaan loma-asuntoalueelta. Kunnanhallituksen menettelyn myötä kaavoitus menettää merkityksensä. Muuttamalla alueen yksityisalueeksi kunnanhallitus tosiasiassa muuttaa kaavan sisältöä, ja asia olisi tullut ratkaista asemakaavalla. Kunnanhallitus on ylittänyt toimivaltansa, sillä kaavan laatiminen kuuluu valtuustolle.

Päätöksenteon yhteydessä ei ole arvioitu päätöksen vaikutuksia kunnan omistamien maa-alueiden pinta-aloihin ja yhteisiin alueisiin. Alueelta ei ole tehty myöskään luontoselvityksiä.

MU-alueeseen rajoittuu kaksi loma-asuntotonttia. Kunnanhallitus on myymällä MU-alueen näistä toisen tontin omistajalle asettanut maanomistajat eriarvoiseen asemaan, sillä kunta ei voi myydä enää toiselle maanomistajalle alueita tämän mökin ympäriltä. Kunta suosii toista maanomistajaa toisen kustannuksella.

Maan myyminen kaava-alueelta nostaa raakamaan hintaa. Se vaikeuttaa myös myöhempää kaavoitusta, koska yksityistämällä maat kaavoitusvara poistuu. Myös myöhemmissä kaavavaiheissa kunnalle aiheutuvat lunastuskustannukset moninkertaistuvat. Kaava-alueiden hakkuut aiheuttavat linnuille ja muille metsän eläimille haittaa ja vahinkoa. Päätös todennäköisesti rikkoo myös EU:n lintu- ja luontodirektiivejä.

**Asian käsittely ja selvittäminen**

*Kunnanhallitus* on antamassaan lausunnossa esittänyt valituksen hylkäämistä.

*Matti Kylmälä* ei ole hänelle varatusta tilaisuudesta huolimatta antanut selitystä.

*Valittaja* on antanut vastaselityksen.

**Merkitään**

Hallinto-oikeus on 26.11.2025 antamallaan välipäätöksellä hylännyt valittajan esittämän täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

**Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus jättää valittajan esittämän kaupanvahvistajan viranomaistoiminnan lainmukaisuuden tutkimista koskevan vaatimuksen tutkimatta.

Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut asian ja hylkää valituksen.

Perustelut

**Tutkimatta jättäminen**

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Edellä mainittu säännös huomioon ottaen hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu kunnanhallituksen päätöksessä 8.9.2025 § 278 tarkoitetun kiinteistön kauppaan mahdollisesti liittyvän kaupanvahvistajan toiminnan

laillisuusvalvonta. Valittajan kysymyksessä oleva vaatimus on siten jätettävä tutkimatta.

**Pääasia**

Alueidenkäyttölain 35 §:n 1 momentin 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. Saman pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Pykälän 3 momentin mukaan yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

Saman lain 41 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (*yleiskaavamääräykset*). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Viimeksi mainitun pykälän 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*).

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Kunnanhallituksen päätöksen 8.9.2025 (§ 278) perusteluissa on todettu, että päätöksessä tarkoitetulla määräalalla on voimassa Kohkosen alueen osayleiskaava. Osayleiskaavassa määräala on MU-aluetta eli maa- ja metsätalousalue, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Valituksen kohteena olevan päätöksen perustelujen mukaan Kohkosen alueen osayleiskaava on oikeusvaikutteinen, ja sen yhtenä pääasiallisena tarkoituksena on ollut mahdollisuus ohjata loma-asutusta tarkoittavaa rakentamista. Pääosan kaava-alueesta muodostavat laajahkot maa- ja metsätalousalueet, ja osa näistä metsätalousalueista on katsottu tarpeellisiksi esittää alueina, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). MU-alueen kaavaselostuksessa on todettu, että kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet edellyttävät MU-alueilla maisematyölupaa. Kunnanhallitus ei ole päättänyt metsän kaatamisesta. Puidenkin kaatamiseen ostaja tarvitsee erillisen luvan. 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.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnanhallituksen päätöksellä 8.9.2025 § 278 ei ole ratkaistu kysymyksiä kaavan muuttamisesta, metsänhakkuiden toteuttamisesta tai muutoinkaan päätöksessä tarkoitetun metsäkiinteistön määräalan käyttötarkoituksesta. Päätöksessä on sen sijaan kysymys yksinomaan mainitun määräalan myymisestä. Näin ollen asiassa ei voida katsoa olevan valittajan tarkoittamalla tavalla kysymys määräalaa koskevien kaavamääräysten muuttamisesta. Kun otetaan huomioon asiassa esitetystä selvityksestä ilmenevät määräalaa koskevat kaavamääräykset ja se, että kaavamääräykset ovat määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeenkin sitovia suhteessa sen uuteen omistajaan, valittajan asiassa esittämillä perusteilla ei voida myöskään katsoa, että kunnanhallituksen päätöksen myötä kysymyksessä olevaa aluetta koskevat kaavamääräykset menettäisivät merkityksensä. Alueidenkäyttölaissa yleiskaavan tarkoitusta ja kaavamääräyksiä koskevista säännöksistä tai asiassa esitetystä selvityksestä ei ilmene viranomaiselle asetettua kieltoa luovuttaa yleiskaava-alueeseen kuuluvia kiinteistöjä yksityisille tahoille. Tähän nähden asiaa ei ole arvioitava toisin sen valittajan esittämän perusteen vuoksi, että kysymyksessä oleva määräala on päätetty myydä yksityiselle taholle. Kunnanhallituksen ei voida valittajan asiassa esittämillä perusteilla katsoa ylittäneen asiassa toimivaltaansa.

Hallinto-oikeus toteaa edelleen, että kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuva laaja harkintavalta sen suhteen, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan se omaisuuttaan luovuttaa. Esitetyn selvityksen perusteella kunnanhallituksen päätöksessä 8.9.2025 § 278 on kysymys kunnan ja yksityisen tahon välisestä kauppahinnaltaan varsin vähäisestä 0,74 hehtaarin suuruisen metsäkiinteistön määräalaa koskevasta kaupasta. Ottaen huomioon nämä seikat sekä edellä kunnan harkintavallasta todettu, hallinto-oikeus katsoo, ettei kunnanhallituksen päätöstä ole pidettävä lainvastaisena niillä valittajan esittämillä perusteilla, joiden mukaan päätöksenteon yhteydessä ei ole arvioitu päätöksen vaikutuksia kunnan omistamien maa-alueiden pinta-aloihin tai yhteisiin alueisiin. Siihen nähden, ettei päätöksellä ole edellä todetulla tavalla ratkaistu kysymyksiä metsänhakkuiden toteuttamisesta tai muutoinkaan kysymyksessä olevan määräalan käyttötarkoituksesta, päätöstä ei voida pitää lainvastaisena myöskään valittajan esittämillä luontoselvitysten tekemistä tai metsänhakkuiden luontovaikutuksia ja EU:n lintu- ja luontodirektiivien vastaisuutta koskevilla perusteilla.

Päätös ei loukkaa tasapuolisen kohtelun vaatimusta yksinomaan sen vuoksi, että kunta ei voi kunnanhallituksen päätöksen 8.9.2025 § 278 myötä myydä päätöksessä tarkoitettua määräalaa mahdolliselle toiselle samalla alueella sijaitsevan kiinteistön maanomistajalle. Niillä valittajan esittämillä perusteilla, joiden mukaan maan myyminen kaava-alueelta nostaa mahdollisesti tulevaisuudessa raakamaan hintaa ja vaikeuttaa mahdollista myöhempää kaavoitusta aiheuttaen kunnalle ylimääräisiä maan lunastamisesta aiheutuvia kustannuksia, ei ole nyt kysymyksessä olevan asian lainmukaisuuden arvioinnin kannalta ratkaisevaa merkitystä.

**Hallinto-oikeuden johtopäätökset**

Kunnanhallitus ei ole ylittänyt asiassa toimivaltaansa, eivätkä kunnanhallituksen päätökset ole muutoinkaan valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastaisia. Päätöksiä ei ole valituksen johdosta aihetta kumota.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Kuntalaki 135 §
Hallintolaki 6 §

**Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus valituslupahakemuksineen on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Kunnallisvalitus).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Anna-Kaisa Marski, Riitta Arjas ja Henri Kalliosaari.

Esittelevä jäsen Henri Kalliosaari

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös valittaja, asiointipalvelun kautta, tavallinen sähköinen tiedoksianto

Oikeudenkäyntimaksu
310 euroa

Jäljennös maksutta Matti Kylmälä, kirjeitse

Pelkosenniemen kunnanhallitus, sähköpostitse

Päätöksestä on viipymättä julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:ssä säädetyllä tavalla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Oikeudenkäyntimaksun peruste

Tuomioistuinmaksulaki
Oikeusministeriön asetus tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1020/2024)

Ohje oikeudenkäyntimaksua koskevan oikaisuvaatimuksen tekemiselle

Maksun määräämistä koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua maksun määränneeltä päätöksen esittelijältä kuuden kuukauden kuluessa maksun määräämisestä siten kuin hallintolaissa säädetään.

Oikaisuvaatimus toimitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.