

Metsätilojen myynti

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 61
158/10.00.02.04/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungin päätöksenteossa on käyty keskustelua mahdollisuuksista myydä kaupungin omistamia metsätiloja. Aihe on ollut esillä myös toiminnan ja talouden kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Kaupunki omistaa kohtuullisen laajan metsäomaisuuden. Kaupungin omistuksessa on monenlaisia metsäalueita. Osa metsäalueista on hankittu raakamaana mahdollista kaavoitusta varten, osa toimii asukkaiden virkistyskäytössä, osa ovat ns. taajamametsiä. Näiden lisäksi kaupungin metsäomaisuuteen kuuluu merkittäviä määriä myös talousmetsää, jotka eivät sijaitse taajamien lähellä. Osa kaupungin omistamista talousmetsistä on ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne ovat tarpeen ja käytettävissä kaupungin vaihtomaaomaisuutena. Vaihtomaalla mahdollistetaan kaupungin maanhankintaa erityisesti taajaman lähistöllä. Osa kaupungin omistamista metsätiloista ovat kuitenkin sellaisia, että sijaintinsa tai jonkin muun ominaisuutensa vuoksi ne eivät ole käytännössä kovin kiinnostavia mahdollisuuksia vaihtomaana. Kaupungin metsätilojen rakenne on osin hajaantunut ja pirstaleinen. Kaupunki omistaa paljon pieniä metsätiloja, joiden etäisyydet toisistaan ovat melko suuria.

Kaupungin mahdollisuus luopua metsätiloistaan riippuu kaupungin strategiasta. Maankäyttöpalveluiden alustavan arvion mukaan parhaat mahdollisuudet kiinteistöistä luopumiseen kohdistuvat sellaisiin alueisiin, jotka ovat talousmetsää ja eivät ole kiinnostavia vaihtoehtoja vaihtomaana taajaman maanhankintaan.

Kaupungin metsiä hoidetaan alueesta riippuvien tavoittein. Metsäomaisuudelle on vuosittain asetettu kaupungin talousarviossa myös tavoite myyntituloille.

Pitkällä aikavälillä metsätiloista luopuminen alentaa myös kaupungin metsäomaisuuden tuottopotentiaalia. Näin se myös laskee mahdollisuuksia käyttää sitä myyntitulojen hankkimiseen. Mikäli metsätiloista luovuttaisiin laajassa mittakaavassa nopeasti, saattaisi potentiaali heikentyä nopeastikin.

Kaupungin omistamien metsätilojen tuottopotentiaaliin vaikuttaa moni tekijä. Merkittäviä tekijöitä ovat esimerkiksi maapohja, puusto, kuviokoko, sijainti, tieyhteydet, maankäytön tavoitteet, luontoarvot jne.

Maankäyttöpalvelut ovat laatineet alustavan jaottelun metsätiloista myytävien metsätilojen mahdollisuuksien arvioimiseksi. Jaottelu on laadittu työskentelyn tueksi viranhaltijatyönä. Jaotteluun on pyritty kokoamaan kaupungin koko maanomistus. Jaottelussa kiinteistöt on arvioitu kolmeen luokkaan: Valmius luopua heti – Voi olla mahdollisuus luopua, selvitettävä – ei mahdollisuutta luopua.

Ensimmäisenä luovuttavien on järkevää olla ”valmius luopua heti” – kategorian metsätiloja. Kyseiset tilat on arvioitu sellaisiksi, että niistä luopumiseen ei kohdistu esteitä tai selvitettäviä asioita. Kategorian metsätiloista on nopeinta luopua.

Maankäyttöpalvelut on valmistellut aihetta ja listannut sellaiset kiinteistöt, joista kaupungin on mahdollista järkevästi luopua nopealla aikataululla ilman lisäselvittämistä. Lisäselvittämisellä tarkoitetaan tässä yhteydessä kaupungin omaa tai sidosryhmien kanssa tapahtuvaa työskentelyä, joka vaatii oman aikansa.

Esittelytekstissä on listattu ja tuotu esiin, millaista potentiaalia ja mahdollisuuksia metsätilojen myyntiin on olemassa lyhyellä aikajänteellä. Päätöksenteon asia on linjata, missä laajuudessa metsätiloista lähdetään luopumaan ensimmäisenä.

Kaupungilla on olemassa metsäsuunnitelma, joka on pääosin melko hyvin ajan tasalla. Kaupungilla on nykyään käytössä myös metsäsuunnittelu-ohjelmisto, joka helpottaa metsäkiinteistöjen hallintaa ja niihin liittyvää valmistelua.

Alla olevaan on listattu metsäkiinteistöt, joista olisi mahdollista luopua nopealla aikataululla. Listauksessa on esitetty puuston arvo, joka perustuu kaupungin metsäsuunnitelmaan. Metsätilojen toteutuvat kauppahinnat ovat tyypillisesti merkittävästi suurempia kuin vain niiden puustoarvion mukainen puuston arvo. Puuston lisäksi kauppahintaan arvoa muodostavat esimerkiksi seuraavat arvoa muodostavat tekijät: maapohja, puuston odotusarvo, markkinakerroin sekä mahdolliset erityisarvot. Myyntihinta tulee mitä todennäköisimmin olemaan merkittävästi korkeampi kuin puuston arvo. Kaupungilla ei ole toistaiseksi käytettävissä metsäarviota tiloista, joten kunnollista tarkkaa arviota niiden arvosta tai tarkkaa arviota niiden kauppahinnasta ei voida esittää.

<u>Kiinteistö</u>	<u>Pinta-ala (ha)</u>	<u>Sijainti</u>	<u>Puuston arvo suunnitelmassa €</u>
562-441-2-84	1,5	Längelmäki	10 865
562-479-1-111	0,36	Uuhiniemi	ei arviota
562-469-2-61	15,2	Längelmäki	50 141
562-469-2-42	45,5	Längelmäki	355 237

Esityslistan liitteinä ovat yllä olevia tiloja koskevat yhteenvedot kaupungin metsätietojärjestelmästä sekä kiinteistörekisterin karttaotteet.

Toimivalta Hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

1) asettaa selosteosan mukaiset kiinteistöt myyntiin.

2) että kiinteistöt myydään avoimella menettelyllä.

3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön toteuttamaan kiinteistöjen myyntiin asettamisen.

4) että saadut tarjoukset tuodaan tarjousajan päättymisen jälkeen kaupunginhallituksen ja tarvittaessa kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Esittelijän kokouksessa tekemä muutosehdotus.

Kaupunginhallitus päättää:

1) asettaa selosteosan mukaiset kiinteistöt myyntiin. Poistetaan myyntiin asetettavista seuraava kiinteistö: 562-441-2-84, pin-ta-ala 1,5 ha.

2) että kiinteistöt myydään avoimella menettelyllä.

3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön toteuttamaan kiinteistöjen myyntiin asettamisen.

4) että saadut tarjoukset tuodaan tarjousajan päättymisen jälkeen kaupunginhallituksen ja tarvittaessa kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -