

## Sahajärven metsäalueen myynti suojelutarkoitukseen / kiinteistön Alastalo 505-401-5-50 määräala sekä alueen metsästysvuokrasopimuksen irtisanominen

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 272

Mäntsälän kunta omistaa Hautjärven kylässä sijaitsevan kiinteistön Alastalo 505-401-5-50. Alue sijaitsee Sahajärven rannalla. Koko kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 114 ha.

### **Kaavatilanne**

Sahajärven metsä on merkitty Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavassa suojelualueeksi. Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, maakuntakaavan merkinnät ohjaavat alueen käyttöä. Merkintä tulee huomioida myös parhaillaan meneillään olevassa strategisen yleiskaavan laadinnassa. Merkinnästä todetaan kaavamääräyksissä seuraavaa:

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut ja suojeltavaksi tarkoitetut alueet. Niitä ovat kansallispuistot, luonnonpuistot ja muut luonnonsuojelualueet tai muutoin maakunnallisesti arvokkaiksi todetut luontoalueet. Merkintään liittyy MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

### **Suojelualueen vaihtoehdot**

Suojelualueeksi osoitetulle alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on siitä perustaa sellainen.

Merkinnän nojalla alueella ei siis ole mahdollista esim. harjoittaa metsätaloutta, vaan alue tulisi perustaa luonnonsuojelualueeksi. Kunnilla on suojeluun kaksi vaihtoehtoa:

- 1) Yksityismaan luonnonsuojelualueen perustaminen, jolloin alueen omistus säilyy edelleen kunnalla. Tällöin kunnille voidaan maksaa suojelusta ns. osakorvausta, jolloin korvaussumma on enintään 50 % alueen metsätalousarvosta. Korvaus ei ole täysimääräinen, koska luonnonsuojelun edistäminen on määritelty osaksi kuntien tehtäviä. Osakorvauksen suuruuteen vaikuttaa myös alueen nykyinen käyttö, ja esim. virkistyskäytössä olevista alueista korvataan yleensä huomattavasti vähemmän kuin 50 % (vaihteluväli 0 - 50 %).
- 2) Alueen myynti valtiolle luonnonsuojelua varten. Tällöin alueesta voidaan maksaa sen täyteen metsätalousarvoon perustuva kauppahinta eli ns. käypä hinta osakorvauksen sijaan.

### **Tarjous**

Uudenmaan ELY-keskukselta on saatu tarjous (päivätty 1.12.2023) alueen myynnistä luonnonsuojelutarkoitukseen. Tarjous yhteensä 846 000 euroa. Alueen pinta-ala noin 110,26 ha. Liitteenä alueen rajausehdotus sekä tarjous alueen ostamisesta. Tarjous perustuu alueella olevan puuston arvoon.

Alueesta on rajattu pois uimaranta-alue sekä sen parkkipaikka, Mäntsälän VPK:lle vuokrattu rakennuspaikka sekä Sahajärven toisella puolen sijaitseva erillinen palsta, jotka säilyvät edelleen kunnan omistuksessa. Tierasitteet kantakiinteistöille otetaan huomioon kauppakirjassa ja lohkomistoimituksessa.

### **Metsästysvuokrasopimus**

Mäntsälän kunta on tehnyt metsästysvuokrasopimuksen (allekirjoitettu 20.1.2005) metsästysoikeuksien vuokrauksesta Hautjärven Metsästysyhdistys ry:n kanssa. Metsästysvuokrasopimusalueen pinta-ala on noin 92 ha ja kohdistuu kiinteistön Alastalo 505-401-5-50 alueelle. Sopimus koskee alueella kaikkea metsästystä. Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen irtisanomisaika määräytyy metsästyslain (1993/615) mukaan.

Metsästyslain 4 §:n mukaan metsästysvuosi 1. päivänä elokuuta ja päättyy 31. päivänä heinäkuuta.

Metsästyslain 13 §:n mukaan metsästysvuokrasopimus tehdään määräajaksi tai toistaiseksi. Toistaiseksi tehty vuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa ja se päättyy irtisanomisen johdosta, kun irtisanomisaika on kulunut. Jos irtisanomisajasta ei ole muuta sovittu ja sopimus irtisanoaan viimeistään kuusi kuukautta ennen metsästysvuoden loppua, vuokrasuhde päättyy saman metsästysvuoden viimeisenä päivänä. Muussa tapauksessa vuokrasuhde päättyy irtisanomisvuotta seuraavan metsästysvuoden viimeisenä päivänä.

Alue myytäessä suojelutarkoitukseen metsästysvuokrasopimus tulee irtisanoa. Alue on tarkoitus liittää suoraan läheiseen valtion suojelualueeseen, jolloin sen rauhoitusmääräykset tulevat suoraan voimaan, minkä jälkeen metsästys ei ole enää mahdollista.

Oheismateriaali: Metsästysvuokrasopimus 20.1.2005

Valmistelija

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi, viheralueestari Asikainen Outi, outi.asikainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. Mäntsälän kunta myy kiinteistöstä Alastalo 505-401-5-50 yhteensä noin 110,3 ha suuruisen määräalan Suomen valtiolle luonnonsuojelutarkoitukseen yhteensä 846 000 euron kauppahinnalla. Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvista kuluista (mm. kaupanvahvistajan palkkio, lainhuuto ja lohkomiskulut). Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 9 kuukauden kuluessa tästä päätöksestä, muutoin tämä päätös raukeaa.
2. Kunnanjohtaja ja kuntakehitysjohtaja oikeutetaan sopimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukaisen yksityiskohtaisen kauppakirjan.
3. Mäntsälän kunta irtisanoo metsästyslain mukaisesti Hautjärven Metsästysyhdistys ry:n kanssa 20.1.2005 allekirjoitetun metsästysvuokrasopimuksen päättyväksi kuluvan metsästysvuoden päättymiseen eli 31.7.2024.

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liite 1. Kartta, kaupan kohde

Liite 2. Kartta, opaskartta

Liite 3. Tarjous

- Merkittiin, että puheenjohtaja määräsi kokouksessa tauon tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.10-18.17.

Kunnanhallitus 29.01.2024 § 15

1010/10.00.02/2023

Sahajärven metsäalueen myyntiä suojelutarkoitukseen käsiteltiin kunnanhallituksen kokouksessa 18.12.2023 § 272. Tällöin kunnanhallitus palautti asian uudelleen valmisteluun.

Korjattu tarjous:

Aiemmassa ELY:n tarjouksessa havaittiin virhe ja ELY on toimittanut korjatun tarjouksen 22.12.2023 kunnalle. Tarjous on 904 000 euroa.

Kokonaisarvon korjauksesta:

ELY:n vastauksessa perusteet ja tietoa tarjouksessa mainitusta kokonaisarvon korjauksesta:

Kokonaisarvon korjaus sisällytetään kaikkiin korvauslaskelmiin, kun määritetään kohteen käypää arvoa. Sillä huomioidaan hakkuun toteutukseen liittyvät kulut, jotka vähennettäisiin hakkuusta saatavista tuloista. Koska korvauksen perustana on kohteen metsätaloudellinen arvo, myös nämä kustannukset on huomioitava arvon määrittämisessä, vaikka suojeltavan kohteen tapauksessa hakkuuta ei todellisuuudessa suoritettaisikaan. Täten sitä ei siis ole perusteltua poistaa.

Metsästyksestä alueella:

Kun alue myydään valtiolle, alue on tarkoitettu liittää läheiseen Vähäjärvenkallioiden vanhan metsän luonnonsuojelualueeseen, jolloin alueelle tulevat voimaan samat rauhoitusmääräykset.

Tämänhetkisten rauhoitusmääräysten (oheismateriaalina) mukaan varsinainen metsästys ei ole sallittua, mutta sallittua on ajaa hirveä ja valkohäntäkaurista metsästyslain mukaisesti. Metsähallituksen myöntämällä luvalla on mahdollista myös poistaa sellaisia riistaeläinlajien yksilöitä, jotka aiheuttavat ilmeisen uhan ihmisen turvallisuudelle tai uhkaavat aiheuttaa omaisuudelle merkittävää taloudellista vahinkoa.

Metsästyksen liittyvään toimintaan tarvitsee kaikissa tapauksissa aina maanomistajan lupa. Metsästyksen liittyvää lupaa haetaan Metsähallitukselta.

Valmistelija

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi,  
viheralue mestari Asikainen Outi, outi.asikainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. Mäntsälän kunta myy kiinteistöstä Alastalo 505-401-5-50 yhteensä noin 110,3 ha suuruisen määrään Suomen valtiolle luonnonsuojelutarkoitukseen yhteensä 904 000 euron kauppahinnalla. Ostaja vastaa kaupasta aiheutuvista kuluista (mm. kaupanvahvistajan palkkio, lainhuuto ja lohkomiskulut). Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 9 kuukauden kuluessa tästä päätöksestä, muutoin tämä päätös raukeaa.
2. Kunnanjohtaja ja kuntakehitysjohtaja oikeutetaan sopimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukaisen yksityiskohtaisen kauppakirjan.
3. Mäntsälän kunta irtisanoo metsästyslain mukaisesti Hautjärven Metsästysyhdistys ry:n kanssa 20.1.2005 allekirjoitetun metsästysvuokrasopimuksen päättyväksi metsästyslain ja metsästysvuokrasopimuksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Korjattu tarjous 22.12.2023

Liite 2. Kartta, kaupan kohde

Liite 3. Kartta, opaskartta