Kaupungin maaomaisuuden salkutus

KONSJAOS 30.11.2026
705/10.00.02.00/2026

Maankäytön vastuualueen tavoitteena vuodelle 2026 on ollut kaupungin omistamien metsien, peltojen ja tonttien salkutus.

Maaomaisuuden salkutuksella tarkoitetaan kaupungin maa-omaisuuden luokittelua erillisiin salkkuihin tai koreihin niiden käyttötarkoituksen, strategisen merkityksen, kunnon ja kohteen tulevaisuuden näkymien perusteella. Tavoitteena on optimoida omaisuuden käyttö, tunnistaa kehitettävät kohteet, karsia turhat kohteet ja kohdentaa toimenpiteet oikein. Salkutus toimii johtamisen ja taloudenpidon työkaluna.

Kiinteistöt jaetaan tyypillisesti **neljään pääsalkkuun/koriin**:

Salkku / Kori	**Kuvaus ja käyttötarkoitus**	**Tyypilliset toimenpiteet**
1. Pidettävä ja kehitettävä omaisuus	Strategisesti tärkeät kohteet, joita tarvitaan omassa toiminnassa tai palveluverkossa.	Pitkäntähtäimen kunnossapito, aktiivinen kehittäminen.
2. Muutosvaiheen kohteet	Kohteet, joiden tuleva käyttötarve on vielä auki esimerkiksi kaavoituksen tai palveluverkon muuttumisen vuoksi.	Tilanteen seuranta, lyhytaikainen vuokraus, lisäselvitykset.
3. Realisoitava omaisuus (Myyntisalkku)	Maa-alueet ja kiinteistöt, joille ei ole enää omaa käyttöä ja joista halutaan luopua kustannusten säästämiseksi	Myynti, jalostaminen markkinakelpoiseksi.
4. Purettavat / Palautettavat kohteet	Rakennuskelvottomat tai pahasti rappeutuneet alueet ja rakennukset, joiden korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää. Heikkokasvuiset metsäpalstat, vaikeasti viljeltävät tai pienialaiset peltolohkot.	Purkava uusrakentaminen, metsittäminen, ennallistaminen, tilusjärjestelyt

Kaupungin maanomistus käytiin läpi hyödyntäen paikkatieto-analyysiä. Maa-alueet jaettiin niiden käyttötarkoituksen ja arvioitujen tulevaisuuden tarpeiden perusteella kuuteen eri luokkaan.

1. Yhdyskuntarakentaminen, pidettävä omaisuus, pois lukien luovutettavat tontit
2. Raakamaa, muutosvaiheen kohteet/epävarma tuleva käyttötarkoitus
3. Virkistys , pidettävä ja kehitettävä
4. Suojelu, pidettävä / palautettavat kohteet
5. Vesialue, pidettävä
6. Maa- ja metsätalous , realisoitavissa erillisen harkinnan mukaan/ palautettavat kohteet

Yhdyskuntarakentaminen-luokka sisältää kaikki asemakaavoitetut alueet riippumatta siitä, ovatko ne rakennettuja vai eivät ja asemakaavan ulkopuoliset rakennetut alueet.

Raakamaalla tarkoitetaan pääasiassa rakentamatonta aluetta, jolla ei ole vielä yksityiskohtaista kaavaa, mutta joka tulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen.

Virkistysalue-luokkaan kuuluvat kaavoissa osoitetut tai muutoin virkistyskäytössä olevat laajemmat maa-alueet

Suojelualue-luokkaan kuuluvat kaavoissa tai erillisillä suojeluohjelmilla suojellut maa-alueet

Vesialueet-luokkaan kuuluvat kaupungin kokonaan omistamat vesialueet

Maa- ja metsätalous -luokkaan kuuluvat edellä mainittujen luokkien ulkopuoliset maa-alueet.

Kaupungin omistuksessa on yhteensä noin 3 600 ha maa- ja vesialueita. Omistus jakautuu edellä mainittuihin luokkiin seuraavasti.

Maankäyttöluokka	**Pinta-ala (ha) yht.**
Maa- ja metsätalous	1436
Yhdyskuntarakentaminen	1319
Raakamaa	343
Suojelualue	242
Virkistysalue	218
Vesialue	25
YHTEENSÄ	**3583**

Pinta-alan mukaan suurimmat luokat ovat maa- ja metsätalous sekä yhdyskuntarakentaminen.

Pidettävään ja kehitettävään sekä muutosvaiheen salkkuihin kuuluvia alueita kehitetään kaavoituksen ja erityissuunnitelmien (yhdyskuntatekniikan rakentamis- ja kunnossapitosuunnitelmat, hoitosuunnitelmat) keinoilla. Muutosvaiheen kohteet siirtyvät kaavoituksen edetessä muihin salkkuihin.

Realisoitavaan omaisuuteen sisältyvät puhtaasti maa- ja metsätalousalueiksi luokitellut alueet. Alueita voidaan käyttää vaihtomaana maanhankinnassa ja tilusjärjestelyissä
Alueita voidaan myös realisoida erikseen tehtävien päätösten mukaisesti.

Sastamalan kaupungin vuosille 2023 – 2032 laaditun metsäsuunnitelman mukaan kaupungilla on omistuksessaan metsätalousmaata noin 1 550 ha. Pääosa siitä sijoittuu edellä olevan luokittelun mukaan maa- ja metsätalousalueisiin, mutta myös raakamaa-alueisiin sekä virkistys- ja suojelualueisiin. Metsäsuunnitelman mukaan vuosina 2023 – 2032 kaupungin omistamista metsistä saatava hakkuukertymä on noin 8 000 m^3 vuodessa ja kantorahatulo vuosittain noin 250 000 - 300 000 euroa.

Kaupungin omistuksessa oleva metsäalueet on joitakin vuosia sitten käyty läpi ja vähemmän tärkeistä metsäalueista on luovuttu. Metsäalueita on lisäksi käytetty maanhankinnassa vaihtomaana ja metsämaa on edelleen haluttua raakamaan hankinnassa vaihtomaana. Tällä hetkellä metsäalueissa ei ole osoitettavissa aktiiviseen myyntiin tarkoitettuja alueita.

Kaupungin omistuksessa olevat peltoalueet on vuokrattu viljelijöille. Vuokrattua peltoalaa on yhteensä noin 284 ha ja vuokratuotto noin 120 000 eur vuodessa. Peltoalueet on käyty yhdessä maaseututoimen kanssa läpi ja alueista on valittu 17 peltolohkoa yhteensä noin 34 ha, joiden aktiivista realisointia voi harkita. Tarkoituksenmukaista on laittaa peltoalueet myyntiin sitä mukaa kun niitä koskevat pellonvuokrasopimukset ovat päättymässä. Mouhijärvellä on parhaillaan vireillä maanmittauslaitoksen ohjaama tilusjärjestely. Tilusjärjestelyalueeseen sisältyvät kaupungin realisoitavissa olevat peltolohkot voidaan ottaa mukaan tilusjärjestelyyn.

Toimivallan peruste — Hallintosääntö 22 § 2 mom. 8 kohta

Valmistelija — Kaupungingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä — Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsee tiedoksi selvityksen kaupungin maaomaisuuden salkutuksesta ja päättää esittää sen edelleen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Lisätietoja Kaupungingeodeeti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441