

KH 17.08.2026 § 146
276/10.00.01/2026

Metsätilat.fi -palvelussa on kesällä 2026 julkaistu yhteinen myynti-ilmoitus kiinteistöistä Lohiniemi 635-451-6-74, Kukkianlaidun 635-447-3-95 ja Kukkian laidun II 635-456-4-76. Lohiniemi sijaitsee Luopioisten keskustaa vastapäätä Luopioistentien pohjoispuolella ja kaksi muuta kiinteistöä Iso-Vekunan saarella Kukkiolla. Myyjä on pyytänyt 26.7.2026 mennessä ostotarjouksia joko koko Lohiniemestä, sen pelloista, sen metsistä tai kaikkien kiinteistöjen metsistä. Koska määräaika on ollut kunnanviraston sulkuaikana, on myyjälle ilmoitettu kunnan käsittelevän asiaa elokuun kunnanhallituksessa.

Lohiniemen asemakaava

Lohiniemen kiinteistöllä on tähän asti sijainnut lähinnä maatilan talouskeskus sekä maa- ja metsätalousmaata. Sillä on kuitenkin voimassa vuonna 1972 hyväksytty Luopioisten ensimmäinen asemakaava, jossa sille on lisäksi osoitettu yhdeksän pienteollisuusrakennusten tonttia näille johtavine katuineen. Tonttien pinta-ala on yhteensä lähes 24 000 m² ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä noin 9500 kerrosneliömetriä. Yleistä katualuetta kiinteistölle on osoitettu noin 730 metriä. Samassa asemakaavassa on kiinteistön pohjoispuolelle osoitettu yleinen venevalkama ja kunnallisteknisten laitosten korttelialue, jolle on ennen nykyisen pohjavesilaitoksen valmistumista ollut tarkoitus rakentaa uusi pintavedenotto. Asemakaavasta ei ole selostusta tai selvityksiä, joiden perusteella alueen soveltuvuutta pienteollisuudelle voitaisiin arvioida.

Myyjä on ilmoituksessaan markkinoinut kiinteistöä lähinnä maa- ja metsätaloustalouteen, mutta asemakaavan myötä sillä kuitenkin olisi merkittävästi käyttämätöntä rakentamisoikeutta. Tonttien rakentamisesta koituisi myös kunnalle merkittäviä kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia ja se muuttaisi alueen vakiintunutta maisemaa.

Asemakaavan hyväksymisestä on yli 50 vuotta. Alueidenkäyttölain 60 §:n mukaan yli 13 vuotta voimassa olleen ja edelleen merkittävältä osalta toteutumatta olevan asemakaavan alueella, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Ajanmukaisuuden arviointi tulee ajankohtaiseksi viimeistään rakentamislupahakemuksen tullessa vireille tai voidaan käynnistää kunnanhallituksen päätöksellä myös erikseen. Alueidenkäyttölain mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Myös asemakaavan kumoaminen on mahdollista.

Lohiniemen kiinteistökauppa

Toisaalta, jos asemakaavan teollisuusalue nähdään edelleen tavoiteltavana, on kunnalla mahdollisuus neuvotella itse kiinteistökaupasta myyjän kanssa tai mahdollisten yksityisten kauppojen toteutuessa käyttää etuosto-oikeuttaan. Etuostolain 1 §:n mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten, johon toteutuneen oikeuskäytännön mukaan luetaan teollisuustonttien hankinta ja edelleen myyminen kolmannen osapuolen toteutettavaksi.

Metsäalueet

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää myös virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Lohiniemen tai Iso-Vekunan myytäviä metsäalueita ei kuitenkaan etukäteen ole kaavoissa tai muissa suunnitelmissa virkistys tai suojelukäyttöön osoitettu, joten halutessaan kunnan tulisi neuvotella näistä muilla keinoilla.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 § 6 d
Etuostolaki 608/1977 21 §

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Tatu Ujula

Kunnanhallitus päättää, haluaako kunta neuvotella kaikkien tai osan mainituista alueista ostamisesta tai voisiko se käyttää teollisuusalueeseen etuosto-oikeuttaan.

Kunnanhallitus päättää Luopioisten vuoden 1972 asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimisen ottamisesta valmisteluun.

Päätös

Kunnanhallitus päätti,

1. että kunta ei käytä etuosto-oikeutta ko. alueeseen, ja
2. että Luopioisten vuoden 1972 asemakaava ajanmukaisuus otetaan valmisteluun.