

27.6.2022

Julkinen

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@gov.fi

Viite: Tuusniemen kunnanvaltuuston päätös 13.6.2022 §36

Lunastuslupahakemus määräalan lunastamiseksi Tuusniemen kunnalle

Tuusniemen kunta hakee ympäristöministeriöltä lupaa oheisen karttaliitteen mukaisen noin 4,12 hehtaarin suuruisen määräalan lunastamiseen Tuusniemen kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Kankaanpaikka 857-417-4-71, maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 (MRL) 99 §:n mukaisella perusteella.

Tuusniemen kunta ja kunnan kokonaan omistama elinkeinoyhtiö Tuusniemen Teollisuus Oy ovat viime vuosina panostaneet voimakkaasti kunnan alhaisen työpaikkaomavaraisuuden nostamiseen. Yhtenä merkittävänä toimenpiteenä on ollut Kankaalan teollisuusalueen laajentaminen asemakaavoituksessa ja myös esirantamalla tieverkon osalta. Kunnan elinkeinoyhtiö on hankkinut omistukseensa teollisuusalueella sijaitsevan, tyhjillään olevan höyläämön rakennuskannan ja tontin. Tähän on suunniteltu runkopuukeskusta ja siihen on haettu toimijaksi mekaanisen puunjalostusteollisuuden yritystä. Tämä hanke on edennyt jo pitkälle. Hankkeen käytännön toteutusta helpottaa merkittävästi olemassa oleva rakennuskanta ja sen hyödyntämismahdollisuudet. Käytännön ongelmaksi on muodostunut suunnitellulle toiminnalle liian pieneksi osoittautunut tontti. Kunnalla on mahdollisuus vuokrata tai myydä kunnan omistuksessa olevasta viereisestä kiinteistöstä 857-417-4-76 yrityksen tarpeisiin Kankaalantien pohjoispuolella oleva osa. Tämäkään alue ei kuitenkaan ole riittävä yrityksen toiminnan aloittamiseen. Maa-alueita tarvitaan vielä noin 4,12 hehtaaria lisää kiinteistöstä Kankaanpaikka 857-417-4-71. Tämä kiinteistö on yksityisomistuksessa. Kunnanjohtaja on käynyt kunnanhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti neuvottelua maa-alueen omistajatahon kanssa. Neuvottelut on aloitettu sähköpostilla ja puhelinneuvotteluina 3.3.2022. Lisäksi puhelinneuvotteluja on käyty 15.3.2022, 16.3.2022, 5.4.2022 ja 26.4.2022. Kunnanjohtajan lähettämiä sähköposteja neuvotteluista ajalta 3.3.- 3.6.2022 on yhteensä 10 kappaletta. Kunta on alun perin tarjonnut kauppahintana rahaa, mutta myyjätahon toiveesta neuvotteluja on jatkettu tilusvaihdon lähtökohdista. Sinänsä osapuolten tahtotila kaupasta on yhteinen, mutta hintanäkemys kunnan ostohalukkuuden kohteena olevasta 4,12 hehtaarin määräalasta poikkeaa osapuolilla jyrkästi.

Kunta on tarjonnut tilusvaihdossa omistamaansa Turkkimäki -metsätilaa ja lisäksi 2,14 hehtaarin määräalaa järveen rajoittuvasta Hämälä -metsätilasta. Kunta on teettänyt molemmista ulkopuolisen arvonmäärityksen. Arviokirjan mukaan Turkkimäki -tilan arvo on noin 50.000 euroa ja Hämälä -tilan määräalan noin 13.000 euroa. Edellä mainitut arvot yhteensä ovat siten noin 63.000 euroa.

Kunnan ostoneuvottelujen kohteena oleva määräala sijaitsee yleiskaavassa maa- ja metsätalouden käyttöön kaavoitetulla alueella. Määräalalle ei ole osoitettu kaavassa erikseen rakentamisoikeutta. Määräalalla kasvaa noin kolme vuotta sitten suoritetun avohakkuun jälkeen istutettua taimikkoa. Kunnan käsityksen mukaan paikkakunnalla taimikon hehtaarihinta on noin 2.000 euroa, jonka mukaan laskettuna kyseisen määräalan käypä arvo on yhteensä noin

27.6.2022

Julkinen

8.240 euroa. Kauppaneuvotteluissa neuvotteluosapuoli olisi ollut valmis tilusvaihtoon siten, että kunta olisi luovuttanut edellä mainitun Turkkimäki -kiinteistön ja määräalan Hämälä -kiinteistöstä ja saanut vaihdossa edellä mainitun 4,12 hehtaarin suuruisen määräalan. Kunnan edellytys tälle tilusvaihdolle on se, että kunta saisi siinä välirahaa vaihdettavien kiinteistöjen käypien arvojen erotuksen verran. Kaupan neuvotteluosapuoli ei ole ollut halukas teettämään kyseisestä 4,12 hehtaarin määräalasta ulkopuolista hinta-arviota. Neuvotteluosapuoli ei myöskään ole ollut halukas antamaan suostumustaan siihen, että kunta kustannuksellaan teettäisi tästä määräalasta riippumattoman arviolausunnon.

Mikäli kunta suostuisi neuvotteluosapuolen ehdoin määräalan kauppaan, kohtelisi kauppa alueen maanomistajia epätasa-arvoisesti ja kauppa olisi myös kunta edun vastainen. Kunnan asemakaavoitetulla teollisuusalueella teollisuustonttien myyntihinta on 1,50 euroa per neliö. Hinta perustuu riippumattoman arvioitsijan arvonmääritykseen. Neuvotteluosapuolen hintanäkemys muodostaa jopa edellä mainittua korkeamman neliöhinnan kauppaneuvottelujen kohteena olevalle määräalalle. Toisin sanoen näin korkea kauppahinta siirtäisi kaavoituksen ja esirakentamisen muodostaman tontin arvonnousun kokonaisuudessaan raakamaan myyjälle.

4,12 hehtaarin määräala rajoittuu lampeen. Määräalan maaperä on soista ja se viettää voimakkaasti lampeen päin. Viimeksi mainittujen seikkojen vuoksi määräala ei ole helppo eikä edullinen esirakennettava. Se on kuitenkin alueella ainut toteutusvaihtoehto runkopuukeskuksen vaatiman suuren pinta-alan vuoksi. Lisäksi tässä vaihtoehdossa yritys pystyy jo alkuvaiheessa hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa, mikä on osaltaan selvästi laskenut kynnystä löytää runkopuukeskushankkeelle yritystoimija. Runkopuukeskushanke on pienelle Tuusniemen kunnalle erittäin merkittävä elinkeinopoliittinen ja työllisyyspoliittinen hanke. Kunnassa on Pohjois-Savon matalin työpaikkaomavaraisuusaste ja pitkään myös maakunnan korkein työttömyysaste.

Tuusniemen kunta
kunnanhallitus

Timo Kiviluoma
kunnanjohtaja

Sirpa Hartojoki
hallintojohtaja

Liitteet

- Liite 1: Pöytäkirjanote; Tuusniemen kunnanvaltuuston päätös lunastusluvan hakemisesta 13.6.2022 § 36
- Liite 2: Pöytäkirjanote; Tuusniemen kunnanhallituksen tekemä valtuuston päätöksen toimeenpanopäätös 7.6.2022 § 119
- Liite 3: Karttaote lunastusluvan hakemisen kohteena olevasta määräalasta
- Liite 4: Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote kiinteistöstä, jolla lunastusluvan hakemisen kohteena oleva määräala sijaitsee
- Liite 5: Lunastusluvan kohteena olevan määräalan omistajien yhteystiedot

27.6.2022

Julkinen

- Liite 6: Kankaalan teollisuusalueen asemakaavan kaavakartta
- Liite 7: Tuusniemen kirkonkylän yleiskaavan kaavakartta
- Liite 8: Kauppaneuvotteluihin liittyvä sähköpostikirjeenvaihto
- Liite 9: kunnan omistamien Turkkimäki -kiinteistön ja Hämälä -kiinteistön määrälän arviokirjat
-

Jakelu

Sähköpostilla ympäristöministeriön kirjaamo