

Valtuuston päätöksen täytäntöönpano: Määräalan lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä

KH 27.06.2022 § 119
675/10.00.01.02/2021

Tuusniemen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 13.6.2022 § 36 päättänyt, että kunta hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa oheiselle liitteelle merkityn noin 4,12 hehtaarin määräalan lunastamiseksi Kankaalan teollisuusalueeseen rajautuvasta kiinteistöstä Kankaanpaikka 857-417-4-17. Valtuusto on myöntänyt valtuudet lupahakemuksen tekemiseen valtuuston päätöksen toimeenpanevalle toimielimelle eli kunnanhallitukselle. Kunnahallitus voi myös tarpeen vaatiessa tehdä lunastuslain mukaisen hakemuksen kyseisen alueen ennakkohaltuunottolupa.

Tuusniemen kunnan työpaikkaomavaraisuus on tilastotietojen mukaan vuosittain selkeästi alle 80 % eli useana vuotena Pohjois-Savon maakunnan alhaisin. Kunnan elinkeinotoiminta on voimakkaasti painottunut perheyrittäjäpohjaiseen pienyrittämiseen, jossa yritys työllistää usein vain yrittäjän itsensä. Kunta on panostanut voimakkaasti kunnan elinkeinotoiminnan kehittämisedellytyksiin, muun muassa kaavoittamalla ja esirakentamalla Kankaalan teollisuusaluetta. Kunnan kokonaan omistama elinkeinoyhtiö Tuusniemen Teollisuus Oy on myös hankkinut teollisuusalueelta omistukseensa Lankkula-kiinteistön 857-417-14-306 edelleen yritystoiminnan käyttöön vuokrattavaksi tai lunastettavaksi. Kiinteistöllä sijaitsee käyttämättömänä viime vuodet ollut höyläämön rakennuskanta. Näistä lähtökohdista elinkeinoyhtiö on suunnitellut kiinteistölle runkopuukeskushanketta. Elinkeino-yhtiö on hakenut tähän tarkoitukseen onnistuneesti yrittäjää. Suunnitelmat runkopuukeskuksen toteuttamiseksi ovat jo pitkällä. Suunnitelman toteutuessa kuntaan syntyisi merkittävästi puunjalostusteollisuuden työpaikkoja.

Käytännön ongelmaksi runkopuukeskushankkeen toteutukselle on muodostunut Lankkula -kiinteistön liian pieni pinta-ala. Kunta voi vuokrata tai myydä viereiseltä kiinteistöltään maa-alueita. Tästä huolimatta tarve olisi vielä noin neljän hehtaarin määräalan hankkimiselle kunnan omistamien maiden vierestä, yksityisomistuksessa olevasta metsäkiinteistöstä. Kyseisellä kiinteistöllä on kaksi yksityishenkilöomistajaa. Kunnanjohtaja on käynyt liitteenä olevan kartan mukaisesta noin 4,12 hehtaarin alueesta kauppaneuvotteluja maaliskuusta 2022 saakka. Neuvottelut eivät ole edenneet suurten hintaerimielisyyksien vuoksi. Kyseinen maa-alue on lammen rantaan rajautuvaa taimikkoa. Maa-alueen maaperä on soista ja siinä on korkean rinteiden vuoksi suuria maaston korkeuseroja. Alue ei siten ole helposti rakennettavaa. Kunnalla kuitenkin ei ole olemassa sellaista maa-alueita teollisuusalueella, johon nyt suunniteltu runkopuukeskus mahtuisi ilman vielä suurempaa lisämaan hankintaa. Lisäksi runkopuukeskushankkeen toteutus vaarantuisi, jos siihen ei olisi käytettävissä jo olemassa olevaa kohtuuhintaista rakennuskantaa.

Kunnan näkemyksen mukaan tarvittavan maa-alueen hehtaarihinta on noin 2.000 euroa eli yhteensä noin 8.240 euroa. Kyseisen alueen arvosta ei omistajataho ole ollut halukas teettämään ulkopuolista arviolausuntoa, eikä ole antanut arvioitsijataholle lupaa myöskään kunnan sellaista kustannuksellaan laadittua. Kauppaneuvottelua on käyty pääasiassa

tilusvaihdon lähtökohdista maanomistajan toiveen perusteella. Kunta on teettänyt arviokirjan omistamastaan Turkkimäki -tilasta sekä 2,12 hehtaarin määräalasta omistamastaan Hämälä -tilasta. Näiden yhteenlaskettu arvo on arviokirjojen mukaan noin 63.000 euroa. Kunta on neuvotteluissa katsonut, että tilusvaihdossa kunnan tulisi saada välirahana vaihdettavien maa-alueiden käypien arvojen erotus. Tätä lähtökohtaa ei kuitenkaan toinen neuvotteluosapuoli ole hyväksynyt. Neuvotteluista on välittynyt käsitys, että tilusvaihtoon neuvotteluosapuolella olisi halukkuutta edellä kuvatun tilusvaihdon toteuttamisella ilman välirahaa. Kunnan näkemyksen mukaan tämä ratkaisu on selkeästi kunnan edun vastainen. Siinä tilanteessa kunnan vaihdossa saaman määräalan neliöhinta kohoaisi yli 1,50 euron. Tässä ratkaisussa kaavoittamisen ja tontin jalostamisen lisäarvo tulisi jo ennakoon raakamaan myyjälle. Näin korkealla neliöhinnalla tehtävä maakauppa ei kohtelisi alueen maanomistajia tasapuolisesti eikä se olisi myöskään kunnan edun mukainen. Näin korkea neliökohtainen kauppahinta vääristäisi myös paikkakunnan maa-alueiden hintatasoa. Ulkopuolinen arvonmäärittäjän arvion perusteella valtuusto on vahvistanut teollisuusalueella tiestön osalta esirakennettujen ja kaavoitettujen teollisuustonttien neliöhinnaksi 1,50 euroa.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 044 7209047
Kj:n päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää toimittaa ympäristöministeriölle oheisen lunastuslupahakemuksen tarvittavine liitteineen. Alueen mahdollisesta ennakkohaltuunottolupahakemuksen jättämisestä kunnanhallitus päättää tarvittaessa myöhemmin erikseen.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Heikki Smolander, Irma Riekkinen ja Heimo Räsänen poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18:20-18:25. Peruste: Osallisuusjävi (Smolander), yhteisöjävi (Riekkinen ja Räsänen). Puheenjohtajana toimi tämän asian käsittelyn ajan Tenho Holopainen.