

**Kiinteistöjen ostaminen Tornator Oyj:ltä (Kätkälä ja Yliniva)**

393/10.00.01/2019

Khall 29.10.2019 § 307

(Lisätietoja: Vt. kunnanjohtaja Antti Jämsén, puh. 040 745 9830, Valmistelija: Maanmittausteknikko Veli-Matti Virtanen, puh. 040 581 1889)

Tornator Oyj on tarjonnut Kittilän kunnalle ostettavaksi kiinteistöä Yliniva 261-405-27-24 ja Kätkälä 261-409-105-0. Tarjouksen mukaan myytävien tilojen yhteispinta-ala on noin 1 070 ha.

Tornator Oyj:n on myyntitarjouksessaan ilmoittanut myyntihinnaksi 1 650 000 euroa. Myyntitarjouksen mukaan kaupan toteutuminen edellyttää Tornator Oyj:n hallituksen hyväksynnän. Kiinteistöt myydään kaikista velkarasitteista vapaana. Yhtiö tarjoaa kunnalle korotonta maksuaikataulua 3/2021 saakka erikseen sovittavan rytmin mukaisesti. Muut kaupan ehdot sovitaan mahdollisissa jatkoneuvotteluissa. Yhtiön myyntitarjous on voimassa 31.12.2019 asti.

**Yliniva 261-405-27-24**

Kiinteistörekisterin mukaan Yliniva tilan pinta-ala on 49,98 ha. Numeerisesta kiinteistörajakartta-aineistosta laskettuna Yliniva tilan pinta-ala on kuitenkin noin 54,4 ha.

Kiinteistöön kohdistuu 17.10.2011 voimaan tullut Levin ympäristön osayleiskaava ja osittain 30.1.1992 vahvistettu asemakaava. Kiinteistöön kohdistuu Levin ympäristien asemakaavan MU-merkintä (Maa- ja metsätalousalue, jossa ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja) MU-alueen pinta-ala noin 2,6 ha.

Yleiskaavassa kiinteistön pinta-alasta (noin 54,4 ha) on osoitettu VR-1 (Retkeily- ja ulkoilualue) alueeksi noin 32,2 ha, VU (Ulkoilu- ja virkistysalue) alueeksi noin 1,5 ha, My (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) alueeksi noin 7,1 ha ja RA (Loma-asuntoalue) alueeksi noin 13,6 ha.

Kunnan ja Tornator Oyj:n välillä on allekirjoitettu asemakaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 16.3.2015. Kyseessä on ns. Seidan asemakaava-alue, joka sijoittuu Taalojärven eteläpuolelle ja Levin ympäristien länsipuolelle. Kyseinen Yliniva-tilan palsta rajoittuu sen pohjoispuolella sijaitseviin kunnan kiinteistöihin 261-409-38-281 ja 261-409-38-278 sekä sen eteläpuolella kiinteistöön 261-405-27-195. Asemakaavoitettava Seidan

alue muodostuu Kittilän kunnan, Metsähallituksen ja Tornator Oyj:n maa-alueista. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 7.-21.12.2016. Valmisteluaineen nähtävillä pidon jälkeen on laadittu asemakaavaehdotus ja käynnistetty maankäytösopimusneuvottelut maanomistajien kanssa. Alustavassa kaavaehdotuksessa Ylinivan tilalle on esitetty loma-asuntorakentamista varten tonttialuetta noin 4,65 ha ja rakennusoikeutta 5038 k-m<sup>2</sup> sekä VR-, VL-, MU- ja katu- aluetta yhteensä noin 21,85 ha.

Alustavassa Seidan asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 66,7 ha ja rakennusoikeutta koko kaava-alueelle on osoitettu 12 340 k-m<sup>2</sup>. Tornator Oyj:n omistaman Yliniva tilan osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 26,5 ha ja rakennusoikeus 5038 k-m<sup>2</sup>. Tämän hetkisen arvion mukaan Seidan asemakaava-alueen katujen (ml. kaapelointi ja vanhan latusillan purkukustannukset) suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset lisättynä 30 %:n yleiskustannuksilla olisivat noin 123 €/k-m<sup>2</sup>. Ylinivan tilan osuus em. kustannuksista olisi noin 620 000 euroa. Lisäksi Levin Vesihuolto Oy:n edellyttämät etukäteisliittymämaksut (50 % tonttien liittymismaksuista) olisivat noin 106 000 euroa.

Kittilän kunta on pyytänyt Ylinivan tilan metsätaloudellista arviota Kittilän metsänhoitoyhdistykseltä, jonka 30.11.2016 päivätyn lausunnon mukaan tilan metsätaloudellinen arvo (puusto + metsämaan maapohja) on noin 70 800 euroa, josta metsämaan maapohjan osuus on noin 4290 euroa. Edellä mainitussa arvossa ei ole huomioitu -15 %:n kokonaisarvon korjausta.

#### Kätkälä 261-409-105-0

Kiinteistörekisterin mukaan Kätkälä – tilan pinta-ala on 1000,6 ha. Kiinteistöön kuuluu vielä erottamaton 3,5 ha:n suuruinen määräala kahdessa palstassa (261-409-105-0-M602. Kyseessä on määräala, jonka Tornator Oyj on myynyt 24.7.2019. Numeerisesta kiinteistörajartta-aineistosta laskettuna Kätkälän tilan pinta-ala on kuitenkin noin 1010 ha (huomioitu myyty 3,5 ha:n määräala).

Kiinteistöön kohdistuu 17.10.2011 voimaan tullut Levin ympäristön osayleiskaava.

Yleiskaavassa kiinteistön pinta-alasta (noin 1010 ha) on osoitettu VR-1 (Retkeily- ja ulkoilualue) alueeksi noin 194 ha, VU-1 (Ulkoilu- ja virkistysalue, jonka käyttö yleiseen virkistykseen on rajoitettua) alueeksi noin 42 ha, EV-1 (Suojaviheralue) alueeksi noin 75 ha, MU (Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta) alueeksi noin 543 ha, M (Maa- ja metsätalousalue) alueeksi noin 143 ha, RA (Loma-asuntoalue) alueeksi noin 1,8 ha ja AT-1 (Kyläalue, jolle rakentaminen noudattaa perinteitä ja pääasiallisena julkisivumateriaali-

na käytetään puuta, kattomuotona harjakattoa ja rakentamistapana perinteistä pihapiirin muodostamista) noin 1,4 ha. Lisäksi Kätkäjärven ja Nuottijärven ympäristöön kohdistuu yleiskaavamääräys Kyläkuvallisesti arvokas alue. Kaavamääräyksen mukaan Toimenpiteillä tai rakentamisella ei saa heikentää alueen maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kittilän Metsänhoitoyhdistys ry:n tekemän lausunnon (30.11.2016) mukaan Kätkälän tilan metsätaloudellinen arvo (puusto+metsämaan maapohja) on noin 1 068 000 euroa, josta metsämaan maapohjan osuus on noin 76 220 euroa. Edellä mainitussa arvossa ei ole huomioitu -15 %:n kokonaisarvon korjausta.

Kätkälän tila on Kätkäjärven tiekunnan osakaskiinteistö. Maanmittauslaitoksen yksityistietoimituksessa TN:o 2014-488097 Kätkälän tilalle on vahvistettu kunnossapitoyksiköitä 2670/30513 ja rakentamisyksiköitä 2118/28348.

*Kätkälän ja Ylinivan kiinteistöt muodostavat matkailun kehittämisen kannalta tulevaisuudessa keskeiset alueet. Levin osayleiskaavan selostuksessa Kätkän, Kätkäjärven ja Nuottijärven ympäristöä on kuvattu mm. seuraavasti: Luonto- ja kulttuurimatkailu kasvavat edelleen. Luontomatkailun merkitys matkailulle korostuu tulevaisuudessa entisestään. Luonnon läheisyys, erämaahenkinen ja monipuolinen maisema ovat luontomatkailua ajatellen ensiarvoisen tärkeitä. Erityisesti erämaista matkailukalastusta ajatellen korostuu Nuottijärven ja Kätkäjärven merkitys Levin matkailukeskuksen läheisyydessä. Nuottijärvi ja Kätkäjärvi ovat maisemallisesti erityisen kauniita. Arvoja lisäävät myös hiljaisuus ja pimeät alueet, joilla saadaan lisäarvoa myös matkailulle. Kätkälän tila antaa kunnan omistuksessa mahdollisuuden matkailumaiseman kehittämiseksi kohteilla, joissa yhdistyvät sekä maiseman, luonnon että maiseman arvot. Luonto ja maisema ovat Levin tärkein vetovoimatekijä. Luonto on lähellä ja helposti saatavissa. Luontoon perustuvat aktiviteetit lisääntyvät ja niiden tarvitsemat reittitarpeet lisääntyvät kiihtyvällä vauhdilla. Kätkälän tilan sijainti antaa luontomatkailun kehittämiseksi runsaasti uusia mahdollisuuksia. Kätkälän tila muodostaa pinta-alallisesti poikkeuksellisen suuren kokonaisuuden.*

Vt. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se ostaa Tornator Oyj:ltä Kittilän kunnan Kittilän kylässä sijaitsevan Yliniva - nimisen tilan RN:o 27:24 (261-405-27-24) ja Kittilän kunnan Sirkan kylässä sijaitsevan Kätkälä – nimisen tilan RN:o 105:0 (261-409-105-0) yhteishintaan 1 650 000 euroa ja muutoin seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta suoritetaan kolmessa erässä siten, että kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä 100 000 euroa, 28.2.2020

mennessä 775 000 euroa ja 28.2.2021 mennessä 775 000 euroa.

- Kiinteistöt myydään kaikista velkarasitteista vapaana.

Päätös:

Tekninen johtaja Lauri Kurula paikalla selostamassa asiaa tämän pykälän käsittelyn aikana klo 15.43-16.13.

Kunnanhallituksen varajäsen Marita Toivanen teki vastaesityksen, että kunta ei tällä hetkellä ole kiinnostunut ostamaan näitä tiloja. Perusteluna tulevat isot, tärkeämmät investoinnit, kuten koulukiinteistöjen tilanne. Jäsen Sakari Kautto kannatti Toivasen vastaesitystä.

Tauko pidettiin klo 16.16-16.38.

Puheenjohtaja Pekka Rajala teki seuraavan hyväksytytään äänestysesityksen:

Vt. kunnanjohtajan esitys: JAA

Toivasen esityksen kannalla: EI

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä JAA-ääniä antoivat: Tuula Mertaniemi ja Ahti Ovaskainen.

EI-ääniä antoivat: Sakari Kautto, Pekka Rajala, Antti Pekkala, Raija Palosaari ja Marita Toivanen.

Poissa olivat Pekka Kenttälä ja Yrötäpio Kivisaari.

Puheenjohtaja totesi, että äänestystuloksella 5-2 (poissa 2) Toivasen esitys tuli kokouksen päätökseksi, ja kunta ei osta Tornator Oyj:ltä tiloja Yliniva (RN:o 261-405-27-24) ja Kätkälä (RN:o 261-409-105-0).

Jäsen Tuula Mertaniemi ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen vt. kunnanjohtajan esitykseen perustuen.

---