

Valtuustoaloite kunnanhallituksen päätös 29.10.2019 § 307 Kiinteistöjen ostaminen Tornator Oyj:ltä (Kätkälä ja Yliniva)

393/10.00.01/2019

Khall 25.02.2020 § 65

(Lisätietoja: Kunnanjohtaja Antti Jämsén, puh. 040 745 9830)

OMK:n, Kokoomuksen ja Vihreiden valtuustoryhmän 11.11.2019 tehdyssä aloitteessa vaaditaan, että kunnanhallituksen 29.10.2019 §:n 307 kohdalla käsittelemä asia Kiinteistöjen ostaminen Tornator Oy:ltä (Kätkälä ja Yliniva) saatetaan kunnanvaltuuston käsiteltäväksi. Tornator Oy:tä tulee selvittää, onko tarjous voimassa ja voidaanko se käsitellä seuraavassa säännönmukaisessa valtuuston kokouksessa.

Kunnanjohtaja on ollut yhteydessä Tornatorin Matti Kuusistoon, joka toteaa seuraavaa:

Kuusisto, Matti <matti.kuusisto@tornator.fi> kirjoitti 22.11.2019 kello 7.55:

”Oli mukava kuulla keskiviikon puhelinkeskustelussa, että kunnanhallituksen päätöksestä huolimatta tapausta ei ole kokonaan unohdettu. Kuten kerroit, vaikka kunnanhallituksen kanta neuvotteluihin perustuvaan tarjoukseen oli kielteinen, asia on noussut esille muulla tavoin kunnanhallituksessa. Tehdyn valtuustoaloitteen olemme myös huomanneet sekä kunnan että muissa tiedotuskanavissa.

Omien keskustelujemme perusteella voimme todeta, että Tornatorin tavoitteena on saada Kittilässä omistuksessaan oleviin tiloihin liittyvät oikeudet, rajoitteet ja velvollisuudet vuosia kestäneiden keskustelujen jälkeen molempia osapuolia tyydyttävään ratkaisuun koko omaisuuden osalta samalla kerralla. Syksyn neuvottelujen perusteella teimme mielestämme tarjouksen, joka olisi molempien osapuolten päättävien tahojen hyväksyttävissä.

Tornatorin kanta Kätkälän ja Ylinivan tilojen suhteen ei ole muuttunut. Tavoitteenamme on edelleen saada aikaan ratkaisu, jolla molempien tilojen tulevaisuus ratkaistaan yhdessä. Tarjouksemme on edelleen voimassa ja tarjousaikaa on mahdollista jatkaa, mikäli päätöksentekoaikamme sitä tarvitsevat. Kauppaan liittyvistä yksityiskohdista olemme valmiit neuvottelemaan.

Myös muut vaihtoehdot ovat tietenkin mahdollisia, mutta ne tuovat keskusteluun uusia näkökulmia ja tekijöitä, joita emme ole huomioi-

neet nykyisessä tarjouksessamme. Tässä vaiheessa jääme odottamaan jo tehdyn tarjouksen käsittelyn valmistumista.”

Kh 29.10.2019 § 307

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-m² 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-m². Tornator Oyj:n omistaman Yliniva tilan osuus kaava-alueen pinta-alasta on noin 26,5 ha ja rakennusoikeus 5038 k-m². 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-m². 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 julkisivumateriaalina 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.

Kunnanhallitus päätti 29.10.2019 § 307 äänin 5-2 kunnanhallitus, ettei kunta ole tällä hetkellä kiinnostunut ostamaan näitä tiloja. Perusteluna tulevat isot, tärkeämmät investoinnit, kuten koulukiinteistöjen tilanne. Näin kunnanhallitus päätti, että kunta ei osta Tornator Oyj:ltä tiloja Yliniva (RN:o 261-405-27-24) ja Kätkälä (RN:o 261-409-105-0).

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää pysyä aiemmassa päätöksessään (kh 29.10.2019 § 307) ja esittää valtuustolle, ettei kunta osta Tornator Oyj:ltä tiloja Yliniva (RN:o 261-405-27-24) ja Kätkälä (RN:o 261-409-105-0) perusteluna tulevat isot, tärkeämmät investoinnit, kuten koulukiinteistöjen tilanne.

Päätös:

Kunnanhallituksen jäsen Tuula Mertaniemi esitti, että kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunta ostaa tilat Yliniva (RN:o 261-405-27-24) ja Kätkälä (RN:o 261-409-105-0), esitys kokonaisuudessaan pöytäkirjan liitteenä. Jäsenet Outi Marttila ja Ahti Ovaskainen kannattivat Mertaniemen esitystä.

Puheenjohtaja Pekka Rajala totesi, että on tehty kunnanjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, joten on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen:
Ne, jotka kannattavat kunnanjohtajan esitystä, äänestävät 'jaa'.
Ne, jotka kannattavat Mertaniemen esitystä, äänestävät 'ei'.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin viisi (5) jaa-ääntä, kolme (3) ei-ääntä ja yksi (1) äänesti tyhjää. Jaa-ääniä antoivat Antti Pekkala, Pekka Rajala, Sakari Kautto, Raija Palosaari ja Marita Toivanen. Ei-ääniä antoivat Outi Marttila, Tuula Mertaniemi ja Ahti Ovaskainen. Tyhjää äänesti Yrjötäpio Kivisaari.

Kivisaari jätti eriävän mielipiteen, koska äänesti tyhjää. Mertaniemi, Marttila ja Ovaskainen jättivät eriävän mielipiteen esitykseensä perustuen.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanjohtajan esitys on tullut kokouksen päätökseksi.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.
