

Kunnan vastineen antaminen lunastuskorvausvaatimukseen: Kankaanpaikka

KH 29.01.2024 § 19
37/00.01.00/2024

Asian alkuperäinen otsikko: Määräalan lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä

KH 6.6.2022 § 106

Tuusniemen kunnan kokonaan omistama elinkeinoyhtiö Tuusniemen Teollisuus Oy on hankkinut omistukseensa Kankaalan teollisuusalueelta Lankkula 857-417-14-306 -kiinteistön höyläämörakennuksineen. Elinkeino-yhtiön tarkoituksena on myöhemmin myydä kiinteistö yritykselle, joka lähtisi toteuttamaan suunniteltua runkopuukeskus -hanketta. Kokonaisuus on edennyt jo pitkälle, mutta käytännön ongelmaksi on muodostunut kiinteistön liian pieni koko. Tuusniemen kunnan on mahdollista vuokrata tai myydä lisää maa -aluetta viereiseltä kiinteistöltä 857-417-4-76 vielä kunnan hallinnassa oleva osan, eli käytännössä kyseisen kiinteistön Kankaalantien koillispuolella sijaitseva osa. Tämäkään ei kuitenkaan vielä mahdollista tilatarpeen puolesta kyseisen runkopuukeskus -toiminnan käynnistämistä Lankkula -kiinteistöllä. Tarvetta olisi vielä oheisen karttaliitteen mukaisesti 4,12 hehtaarin suuruisen määräalan hankkimiselle yksityisomistuksessa olevalta viereiseltä Kankaanpaikka 857-417-4-71 -kiinteistöltä. Kyseinen kiinteistö on merkitty yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Kiinteistöllä on hiljattain suoritettu avohakkuu ja sille on istutettu puuntaimet.

Kunnanjohtaja on käynyt kunnanhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti neuvotteluja kyseisen 4,12 hehtaarin alueen hankkimiseksi määräalana kunnan omistukseen. Kunnanjohtaja on käynyt asiasta kuusi puhelinneuvottelua maaliskuu-huhtikuussa 2022, sekä lähettänyt viisi sähköpostiviestiä maaliskuu-toukokuussa 2022. Kunta on tarjoutunut ostamaan alueen tai vaihtoehtoisesti vaihtamaan tilusvaihtona alueen omistukseensa. Neuvotteluissa kunta on tarjonnut neuvottelun kohteena olevasta alueesta 2.000 euroa hehtaarilta, mikä on kunnan käsityksen mukaan paikkakunnalla yleisesti käytetty hintataso taimikkojen kaupoissa. Taimikkojen hintatasoa paikkakunnalla on myös varmistettu puhelimitse paikalliselta metsänhoitoyhdistykseltä (Mhy) 3.3.2022. Keskustelu oli siis yleisellä tasolla olevaa, eikä siinä otettu kantaa minkään tietyn yksittäisen tilan tai määräalan arvoon. Mhy kuitenkin korostaa, että yksittäisten tilojen tai niiden määräalojen hinnanmuodotukseen voi olla muitakin merkittävästi vaikuttavia tekijöitä kuin pelkkä puuston ja maapohjan arvo.

Kunta on tarjonnut neuvotteluissa tilusvaihdossa Turkkimäki -tilaa, sekä 2,14 hehtaarin suuruisia määräalaa Hämälä -tilasta. Kunnan teettämän arviokirjan mukaan Turkkimäki -tilan käypä arvo on noin 50.000 euroa ja vastaavasti Hämälä -tilan määräalan käypä arvo on noin 13.000 euroa. Kauppaneuvotteluissa kunta on pyytänyt välirahana näiden tilojen ja vaihdossa tarvitsemansa määräalan käyvän arvon erotusta. Neuvotteluosapuolen näkemyksen mukaan kunnan tulisi tehdä edellä selostettu tilusvaihto ilman välirahaa. Neuvotteluissa kunnanjohtaja on myös pyytänyt, että maanomistajat teettäisivät hinta-arvion omistamastaan määräalasta. Tähän ei kuitenkaan ole ollut halukkuutta.

Kunnan näkemyksen mukaan kunnan tarvitseman 4,12 hehtaarin suuruisen taimikon kokonaishinta on noin 8.300 euroa, perustuen kunnan käsitykseen paikkakunnan yleisestä taimikkojen hintatasosta. Suostuminen tilusvaihdon tekemiseen neuvotteluosapuolen vaatimin ehdoin ei olisi

kunnan edun mukaista, eikä se kohtelisi alueen maanomistajia tasapuolisesti. Näillä ehdoilla kunnan tilusvaihdossa saaman määräalan neliöhinta olisi 1,53 euroa ja nousisi jopa korkeammaksi kuin määräalan vieressä kaavoitetun teollisuusalueen neliöhinta. Kaavoitetulla ja tiestön osalta rakennetulla teollisuusalueella on teollisuustonttien neliöhinta 1,50 euroa. Tämä hinta perustuu riippumattoman arvioitsijan vuosi sitten määrittelemään hintatasoon.

Kunnalla ei ole omistuksessaan alueita, joita se voisi vaihtoehtoisesti käyttää runkopuukeskus -hankkeen toteuttamiseen. Myös Lankkula -kiinteistön hyvä ja runkopuukeskus -hankkeeseen sopiva rakennuskanta helpottaisi osaltaan hankkeen käynnistymistä. Näin ollen lunastusluvan hakemisen ensisijainen peruste on elinkeinopoliittinen. Lunastettavalle alueellekin on mahdollista rakentaa, mutta kaavamerkinnoista johtuen siihen tarvittaisiin poikkeamislupapäätös. Näin ollen alueen kaavoituksellinen tarkastelu on myös perusteltua asemakaavatasolla. Tätä kaavoitusprosessia ei kuitenkaan ole aloitettu, koska selvitystyön alla on myös muita kirkonkylän alueen mahdollisia kaavoituksellisia tarkistamistarpeita.

Valmistelija Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 0447209047

Kj:n päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. Valtuusto päättää antaa kunnanhallitukselle valtuudet hakea harkintansa mukaan Tuusniemen kunnalle ympäristöministeriöltä lunastuslupaa, sekä tarpeen mukaan myös ennakkohaltuunottolupaa oheisen karttaliitteen mukaiselle 4,12 hehtaarin suuruiselle alalle kiinteistöstä Kankaanpaikka 857-417-4-71.
2. Valtuusto antaa kunnanhallitukselle valtuudet myös kesken lunastusluvan hakemisprosessin tarvittaessa peruuttaa ympäristöministeriöön tehtävän lunastuslupahakemuksen, mikäli olosuhteet muuttuvat siten, ettei lunastusluvalle ja/tai ennakkohaltuunottoluvalle ole enää tarvetta.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Päätös Kunnanvaltuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen yksimielisesti.

KH 29.1.2024 § 37 Ympäristöministeriö on päätöksellään 20.9.2023 VN/21623/2022-YM-22 hyväksynyt kunnan hakemuksen ja myöntänyt kyseiseen määräalaan lunastusluvan. Ministeriön päätös on annettu maanomistajille tiedoksi haastetiedoksiantona 9.1.2024.

Ympäristöministeriön lupapäätöksen jälkeen asia on tullut vireille maanmittauslaitoksessa. Maanmittauslaitos on järjestänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastuksen alkukokouksen 19.12.2023. Alkukokouksen päätöksen mukaan maanmittauslaitos on varannut maanomistajille tilaisuuden korvausvaatimuksen esittämiselle viimeistään 31.1.2024 ja Tuusniemen kunnalle tilaisuuden vastineen antamiseen viimeistään 29.2.2024.

Maanomistajat ovat esittäneet maanmittauslaitokselle 13.1.2024 sähköpostilla korvausvaatimuksensa kyseisen määräalan lunastuksesta ja siihen liittyvistä kuluista. Maanomistajat vaativat korvauksena 63.000 euroa tai tilusvaihtona kunnan omistamat Turkkimäki -tilan ja Hämälä -tilasta 2,1 hehtaarin suuruisen määräalan. Näiden kohteiden yhteisarvo on 21.3.2022 ja 22.3.2022 päivättyjen arviokirjojen mukaan 63.000 euroa. Lisäksi maanomistajat vaativat, että Tuusniemen kunta veloitetaan korvaamaan heille oikeudenkäyntikuluina matkakustannuksia, ansionmenetystä ja selvityskustannuksia 8.400 euroa.

Tuusniemen kunnan vastine:

Tuusniemen kunta on tarjonnut alun perin maanomistajille kyseisestä noin 4,12 hehtaarin erottamattomasta määräalasta hieman yli 2.000 euroa hehtaarilta eli yhteensä 8.300 euroa. Tarjouksen perusteena oli kunnan käsitys avohakkuun jälkeen hiljattain uudistetun metsänpohjan hintatasosta paikkakunnalla. Kaavoituksessa kyseinen alue on maa- ja metsätalousaluetta ja alueella on suuria korkeuseroja, mikä lisää merkittävästi alueen muuhun jatkokäyttöön liittyviä rakentamiskustannuksia. Maanomistajat eivät ole esittäneet mitään seikkaa edes väitteen tasolla, minkä vuoksi lunastusprosessin kohteena olevan erottamattoman määräalan lunastuskorvauksen määrittämisestä tulisi poiketa paikkakunnalla vallitsevasta uudistusalojen hinnoittelusta. Kunta pitää edelleen alueen käypänä arvona 8.300 euroa.

Maanomistajat eivät ole millään tavalla yksilöineet kunnalta vaatimiaan prosessikuluja. Kuluista ei ole esitetty myöskään tositteellista selvitystä. Ottaen huomioon lunastusprosessin laatu ja laajuus sekä prosessiekonomiset seikat, kunta pitää riittävänä kunnan maanomistajille korvattavaksi määrättävinä kustannuksina yhteensä 700 euroa.

Valmistelija Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 044 7209047

Kj:n päätösehdotus Kunnanhallitus päättää antaa asiassa Maanmittauslaitokselle edellä esittelytekstissä olevan vastineen.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

