

Kiinteistökaupan esisopimus Outokumpu Europe Oy:n kanssa koskien ns. Koivuluodon teollisuusalueen luovuttamista ja rakentamista

KH 15.01.2024 § 20
4214/10.00.02.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336:

Liittyy Outokummun suunniteltuun pienimodulaarisen ydinvoimalan ja kemian teollisuuden sekä niihin liittyvien rakennusten ja toimintojen rakentamiseen ja järjestämiseen Koivuluodon alueelle ja alueen ollessa Tornion kaupungin omistuksessa, on Tornion kaupunki ja Outokumpu käyneet loppuvuoden 2023 aikana neuvotteluja alueen luovuttamista koskien, mikäli em. hankkeet selvitysten jälkeen ovat toteutumassa. Neuvotteluissa Outokumpu on ilmaissut halunsa varata koko Koivuluodon alue eli Arctio-osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetut korttelialueet em. tarkoitusta varten ja myöhemmin halunsa saada ostaa ko. alueet Tornion kaupungilta. Em. alueet ovat yhteensä noin 96 hehtaaria esisopimusluonnoksen liitekartan mukaan. Tornion kaupunki on teettänyt korttelialueista ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan laatiman arvonmäärityksen luovutushinnasta ja Outokumpu on esittänyt kiinteistökaupan esisopimuksen laatimista alueista, joka on osapuolten kesken neuvoteltu liitteenä olevaan muotoon. Alueista on tarkoituksenmukaista tehdä kiinteistökaupan esisopimus, eikä suoraan kiinteistökauppaa, koska rakentaminen alueelle edellyttää asemakaavan laatimista.

Esisopimuksella Tornion kaupunki (myyjä) sitoutuu myymään ja Outokumpu Europe Oy (ostaja) sitoutuu ostamaan liitekartalla osoitetut määräalat (yht. noin 96 ha) Tornion kaupungin Koivuluodossa sijaitsevasta kiinteistöstä Röyttä 851-420-56-88, sillä edellytyksellä, että kaupan kohteena oleville määräaloille laaditaan ja hyväksytään osapuolten tavoitteita ja tarkoitusta tukeva asemakaava, joka tulee lainvoimaiseksi tai maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, muutoksineen) (MRL) mukaisesti täytäntöönpanokelpoiseksi ja esisopimuksessa asetetut ehdot lopullisen kaupan tekemiselle täytyvät.

Osapuolet tiedostavat, että yhtiön hankeideat ovat toteutettavissa vain siinä tilanteessa, että laadittava asemakaava mahdollistaa sellaisten toteuttamisen. Osapuolten tavoitteena on, että kohteen eteläosa varataan teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen, minkä johdosta kaavamerkinnäksi tulisi T/Kem ja myyjä pyrkii toteuttamaan tavoitteen kaavoituksessa. Myyjä pyrkii siihen, että kohteen kaavoitettu pinta-ala on mahdollisimman suuri. Ostaja vastaa hankkeen muista luvituksista ja niiden hakemisesta koituvista kustannuksista. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että asemakaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavamuutoksen hyväksymiseen ja että esisopimuksessa mainitut tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

Edellytykset kohteen lopullisen kaupan toteuttamiselle ovat seuraavat: Kohdetta koskevalle alueelle on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi asemakaava, joka täyttää seuraavat ehdot:

- a. Kohteen eteläosan asemakaavamerkinnäksi tulee T/Kem
- b. Asemakaavoitetun kohteen alueen osuus on vähintään 96 ha.

- c. Asemakaava mahdollistaa ostajan kaavailemat hankkeet ja niiden rakentamiseen, sekä tällaisiin liittyvien rakennusten ja toimintojen rakentamisen ja järjestämisen
Kohteen vähimmäispinta-ala:
- d. Kohteen vähimmäispinta-ala on 96 ha esisopimuksen liitekartan mukaan riippumatta siitä kuinka suuri osa kohteesta sisältyy lainvoimaiseksi tulleeseen asemakaavaan.

Selvyydeksi todetaan, että ostajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa lopullista kauppaa, mikäli ehdot eivät ole täyttyneet tämän esisopimuksen voimassaoloaikana ja että myyjällä ei ole oikeutta jättää lopullista kauppaa tekemättä edellytysten täyttymättä jäämisen perusteella, mikäli ostaja ilmoittaa luopuvansa niiden täyttymisen vaatimisesta.

Tornion kaupungin teettämän ulkopuolisen arvion mukaan ja Tornion kaupungin olemassa olevien yritys-/teollisuustonttialueiden hinnoittelun mukaan myyjän ja ostajan välisissä neuvotteluissa on päädytty neliöhintaan 6,80 euroa, joka tarkoittaisi lopulliseksi kauppahinnaksi 6 528 000 euroa. Kauppahinta tarkennetaan lopulliseen kiinteistökauppaan tulevan maa-alueen pinta-alan mukaan ylös- tai alaspäin neliömetrihintaperusteisesti.

Kauppahinnasta kuitataan esisopimuksen allekirjoitushetkellä maksetuksi 3 000 000,00 (kolme miljoonaa) euroa. Myyjä on velvollinen palauttamaan esisopimuksen allekirjoitushetkellä ostajan maksaman osan kauppahinnasta, mikäli lopullista kauppaa ei toteuteta.

Esisopimukseen on määritelty myös osapuolia sitova ehto sopimussakosta, joka on kaksi miljoonaa euroa, mikäli osapuoli vetäytyy lopullisesta kaupasta ennen esisopimuksen voimassaolon päättymistä tai tapauksessa, jolloin määritellyt lopullisen kohdetta koskevan kiinteistökaupan ehdot ovat täyttyneet.

Muista ehdoista todettakoon mm., että ostajalla on oikeus teettää tarpeelliseksi katsomansa tutkimukset ennen lopullisen kaupan toteutumista ja myyjä sitoutuu antamaan tarvittavat valtuutukset, jotta ostaja voi hakea tarvitsemiaan lupia hankkeidensa toteuttamiseksi jo esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Esisopimus on voimassa viisi vuotta sen allekirjoittamishetkestä lukien. Loput ehdot selviävät liitteenä olevasta kiinteistökaupan esisopimusluonnoksesta.

Liite	Kiinteistökaupan esisopimusluonnos
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää tehdä Outokumpu Europe Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen edellä mainituin ja liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Esisopimus koskee tilan Röyttä 851-420-56-88 noin 96 ha:n määräalaa esisopimusluonnoksen liitekartan mukaisesti. Kaupunginjohtajalla on tarvittaessa oikeus tehdä allekirjoitettavaan kiinteistökaupan esisopimukseen teknisuonteisia korjauksia ja tarkistuksia.
Päätös	Keskustelun aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösesityksen siten, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 1) Outokumpu Europe Oy:n kanssa tehtävän kiinteistökaupan

esisopimuksen edellä mainituin ja liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Esisopimus koskee tilan Röyttä 851-420-56-88 noin 96 ha:n määräalaa esisopimusluonnoksen liitekartan mukaisesti.

2) Kaupunginjohtajalla on tarvittaessa oikeus tehdä allekirjoitettavaan kiinteistökaupan esisopimukseen teknisluonteisia korjauksia ja tarkistuksia sisältäen ehdon, että sopimusta ei saa siirtää Outokumpu-konsernin ulkopuoliselle kolmannelle osapuolelle ilman Tornion kaupungin hyväksyntää.

Hyväksyttiin muutetun päätösesityksen kohdat 1 ja 2.
