

Porrasnevan maanvuokrauksen jatkosopimus ja ostotarjous

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 295

Valmistelija: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala

Kaupunginhallitus käsitteli myyntiin asetettavia pelto- ja metsäalueita kokouksessaan 28.06.2021 (§ 150). Myyntiin esitettävien kohteiden listalla oli myös tila 233-444-10-55 Laukkonen Kauhavan Korttesjärveltä. Kyseisen tilan pinta-ala yhteensä 48,46 ha, josta osa on metsää ja osa turvetuotantoaluetta (19,45 ha).

Kyseisellä tilalla sijaitseva 19,45 ha:n turvetuotantoalue on ollut vuokrattuna vuodesta 1981 alkaen 40-vuotisella Korttesjärven kunnan aikaisella vuokrasopimuksella Vapolle (nyk. Neova Oy). Vuokrasopimus on päättymässä 31.12.2021 ja Neova Oy olisi halukas jatkamaan sopimusta myös seuraavat 40 vuotta eteenpäin siten, että uusi vuokrasopimus alkaisi 1.1.2022 ja päättyisi 31.12.2060. Alkuperäisen sopimuksen pinta-ala on 25 ha, koska siinä oli alunperin mukana myös toinen palsta.

Vanha 40-vuotinen vuokrasopimus on ollut ns. tuotantoperusteinen sopimus, jossa vuokran määrä on ollut sidottuna turvetuotannon aloittamiseen ja tuotantomäärään. Neova Oy:n mukaan aluetta on vasta valmisteltu ja tuotantoa ei ole aloitettu, jolloin myöskään (varausmaksua lukuun ottamatta) vuokratuloja alueesta ei ole tullut. Uusi sopimusehdotus on hehtaariperusteinen, jolloin vuotuinen vuokra 19,45 ha alueesta olisi jatkossa 100 euroa/ha (alv 0%) elinkustannusindeksiin sidottuna seuraavan 40-vuoden ajan. Neova Oy:llä on turvetuotantoa myös alueen viereisillä alueilla.

Alueen markkinahinnan selvittämiseksi ja muiden mahdollisten alueesta kiinnostuneiden kartoittamiseksi kyseinen noin 20 ha määräala Porrasnevan alueesta on ollut julkisesti ostotarjousten kohteena marraskuun aikana Huutokaupat.com palvelussa. Myynti-ilmoituksesta ilmoitettiin kaupungin kanavissa, paikallislehdessä ja suorapostituksissa alueen yrityksille yhdessä myytävien metsätilojen kanssa. Määräaikaan mennessä alueesta annettiin yksi tarjous 10.250 euroa, jonka teki yksityishenkilö Kankaanpäästä. Tarjoaja ei ole ilmoittanut selkeää käyttötarkoitusta alueelle. Koko tilan tasearvo on 4.846 euroa, (pinta-alaperusteisesti 1 sentti/m²), joten määrääalan myynnistä saataisiin 8.305 euron myyntivoitto.

Huutokaupan ehdoissa oli maininta, että ostotarjouksen hyväksyminen vaatii Kauhavan kaupunginhallituksen hyväksynnän. Edelleen ehdoissa todettiin, että myyjällä on oikeus hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset tarjouksesta tehtävän kokonaisarviointin perusteella, johon vaikuttavat tarjottu hinta ja tarjoajan suunnittelema käyttötarkoitus.

Ostotarjouksen kohteena olevan määräala ja vuokratarjouksen kohteena olevan määräala eroavat rajaukseltaan hieman, mutta käytännössä kyseisestä Porrasnevan turvetuotantoalueesta kaupungilla on siis valittavana joko ostotarjous tai vuokrasopimuksen jatkaminen Neova Oy:n kanssa. Taloudellisesti kaupungille pitkällä tähtäimellä tuottavampi vaihtoehto on vuokrasopimuksen jatkaminen Neova Oy:n kanssa. Turvetuotannon jatkumisella on myös työllisyysvaikutuksia alueelle. Lisätietoa oheismateriaalista.

Kaupunginjohtajan esitys:

Kaupunginhallitus

1. hylkää huutokaupassa yksityishenkilön antaman 10.250 euron ostotarjouksen koskien 20 ha suuruista määräalaa tilasta Laukkonen 233–444-10-55. Perusteena ostotarjouksen alhainen hintataso.
2. hyväksyy Neova Oy:n ehdotuksen vuokrasopimuksen jatkamisesta koskien 19,45 ha määräalaa tilasta Laukkonen 233–444-10-55. Uusi vuokrasopimus alkaa 1.1.2022 ja päättyy 31.12.2060. Vuotuinen vuokra on 100,00 euroa hehtaarilta (alv 0 %). Perusteena alueesta saatava vuokratuotto.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan esityksen.

Lisätietoja: Kehitysjohtaja Juha-Martti Kuoppala puh. 040 553 0354,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
