

Ylivieskan lentokenttää koskeva ostotarjous

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 20

Valmistelija kaupunginjohtaja Maria Sorvisto
maanmittausinsinööri Maria Puranen

Tapahtumien kulku ja säädöspohja

Ylivieskan kaupungin teknisten palvelujen lautakunta on 7.11.2023 käsitellyt Ylivieskan lentopaikkaa koskevaa selvitystä ja päättänyt käynnistää neuvottelut maa-alueen luovuttamisesta sitä koskevan esityksen tehneiden toimijoiden kanssa (Kotipellon Tila Oy ja MTY Pylväs Ari ja Juha perustettavan yhtiön lukuun).

Tämän jälkeen 11.12.2023 ovat Juha Kärkkäinen (Kärkkäinen Oy) ja Alpo Ojala (Ojala Machine Oy) jättäneet yhtiöiden nimissä kaupungille ostotarjouksen koko lentokentän alueesta n. 82 ha (liitteenä).

Kuntalain 130 § sääntelee kunnan omistaman kiinteistön luovutusta tai vuokrasopimuksen tekemistä. Pykälässä todetaan, että kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistö ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Menettelyn tarkoituksena on varmistua siitä, että kiinteistön luovutus yritystoimintaan on markkinaehtoista eikä siihen sisälly kiellettyä valtiontukea. Lisäksi säännöksen tarkoituksena on turvata tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä.

Ylivieskan kaupunki on pyytänyt arvion ostotarjouksen kohteena olevan alueen markkina-arvosta kahdelta puolueettomalta arvioijalta. Arvioinnit on toteutettu joulukuussa 2023 ja niitä koskevat lausunnot on saatu tammikuun alkupuolella.

Kotipellon Tila Oy:n ja MTY Pylväs Ari ja Juha edustajat ovat ilmoittaneet neuvottelussa, että he luopuvat esityksestään ostaa maata lentokentän läheisyydestä. Koska teknisten palvelujen lautakunta on aloittanut heidän esityksensä käsittelyn, tulee lautakunta käsittelemään osapuolten ilmoituksen myöhemmin kokouksessaan. Ilmoituksesta on tiedotettu toista ostotarjouksen tekijää.

Juha Kärkkäinen (Kärkkäinen Oy) ja Alpo Ojala (Ojala Machine Oy) ostotarjous on 300 000 eur. Saatujen puolueettomien arviointien arviot kohteen markkina-arvosta ovat huomattavasti korkeammat kuin tarjottu hinta. Mikäli kohde myytäisiin suoraan saadun tarjouksen perusteella, tulisi tehdä erikseen valtiontukea koskeva tarkastelu de minimis -asetuksen mukaisesti.

Käydyn prosessin aikana lentokentästä on käyty paljon julkista keskustelua ja myös keskustelua kaupungin päättäjien kesken. Tässä vaiheessa on syytä harkita, onko lentokenttä sellainen kohde, joka kaupungin tulisi omistaa. Lentokentän ylläpitäminen ei ole kaupungin lakisääteistä toimintaa eikä ole odotettavissa, että kaupungilla olisi tulevaisuudessa

ohjata merkittäviä taloudellisia resursseja lentokentän kehittämiseen. Kaupunginvaltuusto on kaupungin kiinteistöstrategiassa ja sitä koskevassa kiinteistöjen salkutuksessa päättänyt, että lentokentän asemarakennus on ns. realisoitava rakennus.

Ostotarjouksen kohteena oleva kiinteistö

Tarjouksen kohteena oleva lentokentän maa-alue käsittää määräälan kiinteistöstä 977-401-6-33 Kotimetsä (n. 0,2392 ha), 977-401-17-57 Piikki (0,7485 ha), määräälan kiinteistöstä 977-401-22-71 Korkiakangas (n. 0,1209 ha), 977-401-85-0 Lisälento (3,6791 ha), määräälan kiinteistöstä 977-401-104-1 Lentokenttä (n. 76,0680 ha), määräälan kiinteistöstä 977-405-5-3 Pyrähdys (n. 1,3269 ha). Maa-alueen pinta-ala yhteensä on noin 82,1826 ha.

Lentopaikan osa-alueisiin ja rakenteisiin kuuluu asfalttipäällysteinen kiitotie 1500 x 30 m (n. 46 291 m²), kiitoalue 1620 x 150 m (75 + 75 m etäisyys keskilinjasta), asfalttipäällysteinen rullaustie (n. 6271 m²), rullaustien suoja-alue sekä metallinen verkkoaita.

Ostotarjoukseen kuuluu myös lentokentän toimintoja palveleva asemarakennus ja terminaali, kerrosala 171 m², valmistunut 1983 sekä ammattiliikenteen kaluston suojarakennus, kerrosala 352 m², valmistunut 1984. Ylivieskan lentoasemalla on Herrfors Nät-Verkko Oy Ab sähköliittymä sekä Ylivieskan Vesiosuuskunnan vesiliittymä.

Kiinteistöstä 977-401-104-1 Lentokenttä on vuokrattu maanvuokrasopimuksella noin 1400 m², alueella on vuokralaisen omistama lentokonesuoja. Kiinteistöstä 977-401-85-0 Lisälento on vuokrattu maanvuokrasopimuksella noin 1000 m², alueella on vuokralaisen omistuksessa olevia rakennelmia. Lentokenttäalueella sijaitsee Kanair Malmi Oy:n polttoainesäiliö.

Lentokentän ylläpitämiskulut ovat vuosittain keskimäärin noin 30 000 euroa sisältäen rakennuksen lämmityksen, kiinteistöhoidon, lentokentän päällikön palkan, tietoliikennekustannukset (kameravalvonta) ja vakuutukset.

Omaisuuksien luovuttaminen ja päätösvalta

Ylivieskan kaupungin hallintosäännön §73 mukaan kaupunginhallitus päättää enintään 250 000 euron kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä, lunastamisesta sekä vuokraamisesta, kun vuosivuokra on enintään 150 000 euroa. Teknisten palveluiden lautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja lunastamisesta 125 000 euroon saakka sekä vuokraamisesta, kun vuosi-vuokra on enintään 100 000 euroa.

Ostotarjouksen ylittäessä kaupunginhallitukselle hallintosäännön nojalla myönnetyn toimivaltuuden, asiasta päättää kaupunginhallituksen valmistelun pohjalta kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. Juha Kärkkäinen (Kärkkäinen Oy) ja Alpo Ojala (Ojala Machine Oy) ostotarjousta ei hyväksytä,

2. kaupunginvaltuusto asettaa Ylivieskan lentokentän kohteen määräalan kiinteistöstä 977-401-6-33 Kotimetsä (n. 0,2392 ha), 977-401-17-57 Piikki (0,7485 ha), määräalan kiinteistöstä 977-401-22-71 Korkiakangas (n. 0,1209 ha), 977-401-85-0 Lisälento (3,6791 ha), määräalan kiinteistöstä 977-401-104-1 Lentokenttä (n. 76,0680 ha) ja määräalan kiinteistöstä 977-405-5-3 Pyrähdys (n. 1,3269 ha), pinta-ala yhteensä on noin 82,1826 ha, niillä sijaitseviin rakennuksiin, rakennelmiin ja liittymiin julkiseen myyntiin,

3. kaupunginvaltuusto asettaa lentokentän pohjahinnaksi huutokaupassa 300 000 eur,

4. kaupunginvaltuusto pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Asian käsittely

Kaupunginjohtaja Maria Sorviston muutettu päätösehdotus kokouksessa pohjaehdotuksen kohtaan 3:

kaupunginvaltuusto asettaa kuntalain 130§ perusteella pyydettyjen ulkopuolisten arvioiden ja maapohjan kirjanpitoarvon perusteella lentokentän lähtöhinnaksi julkisessa myynnissä 300 000 eur.

Merk. kaupunginhallitus piti kokoustaun klo 18.47–18.55.

Keskustelun aikana Alpo Löytynoja antoi pohjaehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen kohtaan 3:

kaupunginvaltuusto asettaa kuntalain 130§ perusteella pyydettyjen ulkopuolisten arvioiden ja maapohjan kirjanpitoarvon perusteella lentokentän lähtöhinnaksi julkisessa myynnissä 350 000 eur.

Keskustelun aikana Markus Jaatinen ehdotti asian pöydälle jättämistä. Tarmo Hirvelä kannatti Jaatisen ehdotusta.

Puheenjohtaja Terttu Alanen rajasi puheenvuorot koskemaan pöydälle jättämistä. Puheenjohtaja totesi tiedustelun perusteella kaupunginhallituksen yksimielisyyden asiassa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 12.02.2024 § 39

Valmistelija

kaupunginjohtaja Maria Sorvisto
maanmittausinsinööri Maria Puranen

Pöydälle jätetty asia tuodaan uudelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Maria Sorvisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. Juha Kärkkäinen (Kärkkäinen Oy) ja Alpo Ojala (Ojala Machine Oy) ostotarjousta ei hyväksytä,

2. kaupunginvaltuusto asettaa Ylivieskan lentokentän kohteen määräalan kiinteistöstä 977-401-6-33 Kotimetsä (n. 0,2392 ha), 977-401-17-57 Piikki (0,7485 ha), määräalan kiinteistöstä 977-401-22-71 Korkiakangas (n. 0,1209 ha), 977-401-85-0 Lisälento (3,6791 ha), määräalan kiinteistöstä

977-401-104-1 Lentokenttä (n. 76,0680 ha) ja määräalan kiinteistöstä 977-405-5-3 Pyrähdys (n. 1,3269 ha), pinta-ala yhteensä on noin 82,1826 ha, niillä sijaitsevina rakennuksina, rakennelmina ja liittymien julkiseen myyntiin,

3. kaupunginvaltuusto asettaa kuntalain 130§ perusteella pyydettyjen ulkopuolisten arvioiden ja maapohjan kirjanpitoarvon perusteella lentokentän lähtöhinnaksi julkisessa myynnissä 300 000 eur.

4. kaupunginvaltuusto pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Päätös
1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.
3. Hyväksyttiin.
4. Hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 11.03.2024 § 15
2146/10.00.02.00/2023

Valmistelija kaupunginjohtaja Maria Sorvisto
maanmittausinsinööri Maria Puranen

Esittelijä kaupunginhallitus

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto päättää, että

1. Juha Kärkkäinen (Kärkkäinen Oy) ja Alpo Ojala (Ojala Machine Oy) ostotarjousta ei hyväksytä,

2. kaupunginvaltuusto asettaa Ylivieskan lentokentän kohteen määräalan kiinteistöstä 977-401-6-33 Kotimetsä (n. 0,2392 ha), 977-401-17-57 Piikki (0,7485 ha), määräalan kiinteistöstä 977-401-22-71 Korkiakangas (n. 0,1209 ha), 977-401-85-0 Lisälento (3,6791 ha), määräalan kiinteistöstä 977-401-104-1 Lentokenttä (n. 76,0680 ha) ja määräalan kiinteistöstä 977-405-5-3 Pyrähdys (n. 1,3269 ha), pinta-ala yhteensä on noin 82,1826 ha, niillä sijaitsevina rakennuksina, rakennelmina ja liittymien julkiseen myyntiin,

3. kaupunginvaltuusto asettaa kuntalain 130§ perusteella pyydettyjen ulkopuolisten arvioiden ja maapohjan kirjanpitoarvon perusteella lentokentän lähtöhinnaksi julkisessa myynnissä 300 000 eur.

4. kaupunginvaltuusto pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Asian käsittely Merk. Valtuutettu Marko Sorvisto poistui kokouksesta esteellisenä (intressijäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Asiantuntijana kuultiin maanmittausinsinööri Maria Purasta.

Päätös
1. Hyväksyttiin.
2. Hyväksyttiin.
3. Hyväksyttiin.
4. Hyväksyttiin.

Merk. Maria Puranen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 15.44.

