

Kiinteistön 734-420-1-9 myynti

Kaupunginhallitus 11.10.2021 § 102

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, 02-7785001,
mika.mannervesi@salo.fi; kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä,
hanna.heikkila@salo.fi, puh. 02 778 5401

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy on pyytänyt saada ostaa Korvenmäen jätekeskuksen lisäalueeksi kaupungin omistaman kiinteistön 734-420-1-9, jonka pinta-ala on 27,5 ha. Kiinteistö on asemakaavassa osa Korvenmäen jätekeskuksen aluetta ja rajoittuu Korvenmäen nykyiseen kiinteistöön.

Salon kaupunki osti kyseisen alueen Korvenmäen mahdollisia laajenemistarpeita varten vuonna 2010. Kauppahinnaksi on päädytty esittämään kaupungin vuonna 2010 maksamaa hintaa indeksikorjattuna. Kiinteistö on osittain metsää, osittain jo asemakaavan mukaisessa käytössä. Kiinteistön alueella on muutama vuokrattu alue, joista ostaja on tietoinen. Kiinteistöllä olevat rakennukset ovat vuokralaisten.

Tehtävän kauppakirjan ehdot ovat pääpiirteissään seuraavat:

Myyjä: Salon kaupunki, PL 77, 24101 Salo

Ostaja: 1/1 Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Kaupan kohde: Kiinteistö 734-420-1-9, jonka pinta-ala on 27,5 ha.

Kauppahinta: Kauppahinta on 519 030 euroa.

Kaupan muut ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1) Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaan tässä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2) Omistus- ja hallintaoikeus.

Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät ostajalle heti.

3) Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

4) Rasitteet ja rasitukset

Kulku- ja muut rasitteet ilmenevät oheisesta kiinteistörekisteriotteesta.

5) Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

6) Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7) Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterinote
4. Kaavakartat ja -määräykset

8) Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myydä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle kiinteistön 734-420-1-9 edellä mainituin ehdoin kauppahintaan 519 030 euroa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Lounais-Suomen Jätehuolto Oy Kiinteistöinsinööri talouspalvelut Sarastia Kiinteistö- ja mittauspalvelut

Kaupunginvaltuusto 15.11.2021 § 45

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättää myydä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle kiinteistön 734-420-1-9 edellä mainituin ehdoin kauppahintaan 519 030 euroa.
Päätös	<p>Valtuutettu Saku Nikkanen esitti Vesan, Nummentalon ja Nummenpalon kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun perusteluina kaupan kohteeseen osoitettu ulkopuolinen kiinnostus ja korkeampi ostotarjous kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen.</p> <p>Uudelleenvalmistelussa tulee selvittää vähintään seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onko nyt myyntihinnaksi esitetty arvio kiinteistön arvosta oikea?- Rikkooko suora kauppa Lounais-Suomen jätehuoltoyhtiön kanssa yritysten tasapuolista kohtelua?- Voiko kaupunki myydä suoraan maa-alueita osaomistamalleen yritykselle vai tulisiko kauppa kilpailuttaa?- Miksi aluetta ei ole tarjottu muille salolaisille jäteyrittäjille?- Miten varmistetaan, että tulevaisuudessa kaikilla salolaisilla jätealan toimijoilla on mahdollista toimia Korvenmäen jätealueella?- Miten valtuuston hyväksymän kiertotalouspuiston tavoite toteutuu seuraavilla eri vaihtoehdoilla: Lounais-Suomen jätehuolto Oy ostaa nyt myynnissä olevan kiinteistön, paikalliset yrittäjät ostavat kiinteistön, Salon kaupunki myy itse tai vuokraa kyseisestä kiinteistöstä yrityksen käyttöön soveltuvia pienempiä alueita?- Onko alueella muuta kiinteistö tai maa-alueita, joka soveltuisi paikallisen yritystoiminnan tarpeisiin? <p>Merkittiin, että Nikkasen esityksen aikana valtuutettu Jerina Wallius saapui kokoukseen kello 18:08.</p> <p>Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä Nikkasen esityksen.</p>
Tiedoksianto	Toimistopalvelut

Valmistelija

Kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, 02 778 5001; kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi, 02 778 5401; kaupungingeodeetti Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi, 02 778 5400; kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Kaupunginvaltuuston palautettua asian uudelleen valmisteltavaksi on keskusteltu asiaan liittyvien tahojen kanssa ja selvitelty valtuuston päätöksessä edellytetyjä asioita. Infrapurku Oy on myöskin 7.4.2022 saapuneella sähköpostiviestillä ilmoittanut, että tarjous on voimassa 31.12.2022 asti, mutta Salon Hyötykäyttö Oy ja Salon Imuautot Oy ovat vetäytyneet hankkeesta ja Infrapurku Oy yksin jatkaa tarjouksen tekijänä.

Uudelleenvalmistelussa tuli selvittää vähintään alempana **lihavoituna** esitetyt kysymykset, joihin esitetään samalla valmistellut vastaukset kysymyskohtaisesti.

Onko nyt myyntihinnaksi esitetty arvio kiinteistön arvosta oikea?

Kohteesta on saatu Newsec Advisory Finland Oy:n laatima arviokirja, joka tukee kaupungin käsitystä kauppahinnasta. Arviokirja on päivätty 22.12.2021. Sen mukaan maapohjan hinta-arvio on 520 000 € (+- 15 %). Lisäksi on saatu Metsänhoitoyhdistys Salometsän laatima 7.1.2022 päivätty puustoarvio, jonka mukaan alueen puuston arvo on n. 144 000 €.

Rikkooko suora kauppa Lounais-Suomen jätehuoltoyhtiön kanssa yritysten tasapuolista kohtelua?

Suora kauppa Lounais-Suomen jätehuolto Oy:n (LSJH) kanssa ei riko yritysten tasapuolista kohtelua. Kunnalla on lähtökohtaisesti laaja vapaus valita, kenelle luovuttaa kiinteistön, kunhan kuntalain 130 § ja hallinnon yleiset oikeusperiaatteet huomioidaan.

Yhdenvertaisuusperiaatteella on erityistä merkitystä kunnan toimialan rajojen määrittelyssä ja siksi se on maapolitiikan arvioinnissa olennainen. Periaate sisältää myös yksityisen tukemisen kiellon. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kunnan jäsenten tasaveroisuutta, eli sekä luonnollisten että oikeushenkilöiden tasaveroisuutta. Periaate ei kuitenkaan edellytä poikkeuksetonta samanlaista kohtelua; yhdenvertaisuuden loukkauksesta ei ole kyse, jos erilaiseen kohteluun on hyväksyttävät perusteet.

(Sami Sarvilinna: Kunnan kiinteistöluovutusten oikeudellinen valvonta, Lakimies 3-4/2021, s. 556-591.)

Sääntely

Kuntalaki 130 § Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely;
Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Jos kuntalain 130 §:n mukaisia menettelyitä noudatetaan asianmukaisesti, niin ei periaatteessa pitäisi tarvita tehdä SEUT 107 ja 108 artiklojen mukaista valtioneuvoston arviointia. Kielletystä valtioneuvostosta olisi kyse, jos julkisista varoista myönnetty taloudellinen tuki eli tässä tapauksessa mahdollinen alihinta väärinäisi kilpailua. Alihinnasta ei saadun arvion perusteella ole kyse.

Merkitystä ei voida markkinatoimijoiden arviointia sovellettaessa antaa pelkästään sille, muodostaako toimenpide kunnan kannalta järkevän tavan yhdyskuntapolitiikkaan liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi. Kuntalain 130 §:n ensimmäisen ja toisen momentin välisestä suhteesta, eli arviokirjalla hinnoittelu vai tarjouskilpailun perusteella myynti, kuntalain esityöt ohjaavat löyhästi preferoimaan avointa tarjouskilpailua. arvokirjamenettelyssä harkintavaltaa rajoittavat hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, erityisesti yhdenvertaisuusperiaate. Arvokirjamenettelyä ei tule käyttää jonkun potentiaalisen ostajan suosimiseksi suhteessa toiseen.

(Matti Muukkonen & Tomi Voutilainen: Valtioneuvoston arviointi osana kunnan taloudellisten toimien selvittämismenettelyä | Focus Localis 4/2020)

Voiko kaupunki myydä suoraan maa-alueita osaomistamalleen yritykselle vai tulisiko kauppa kilpailuttaa?

Kaupunki voi myydä suoraan maa-alueita osaomistamalleen yritykselle ilman, että on pakko kilpailuttaa.

Sääntely

Kuntalaki 130 § 2 ja 3 momentti;
Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kirjallisuuskommentit

Tarjouskilpailu on vahva tae siitä, ettei kyseessä ole laitton valtioneuvoston tuki. Toisaalta kunnan toimialaan kuuluu sen elinvoiman vahvistaminen, jollaiseksi on katsottu myös edulliset tontinluovutusehdot ja kunnan elinvoiman vahvistaminen niillä. Maapolitiikka on tärkeä osa kunnan yleistä toimivaltaa ja sen voimakas rajoittaminen arveluttavaa ja KHO:n pitkän linjan vastaista.

(Sami Sarvilinna: Kunnan kiinteistöluovutusten oikeudellinen valvonta, Lakimies 3-4/2021, s. 556-591.)

Miksi aluetta ei ole tarjottu muille salolaisille jäteyrittäjille?

Muiden kuin LSJH:n on huomattavasti hankalampi käyttää aluetta, sillä kaikki kulkuyhteydet ja liittymiset olemassa olevaan perusrakenteen pitää toteuttaa LSJH:n tai sen vuokralaisten hallituseman alueen kautta. Kiinteistötekniikasta LSJH:llä on omistuksessaan suurin ja arvokkain osuus asemakaavan mukaista korttelialuetta, joka on kaavoitustilanteessa

ajateltu yhdeksi tontiksi, mutta aiemmin selostetuista maanhankintaan liittyvistä syistä ollut kahdella eri omistajalla.

Mikäli joku muu kuin LSJH ostaa alueen kaupungilta, pitää uuden omistajan sopia kaikesta alueen käyttöön liittyvistä käytännön asioista LSJH:n kanssa. Tätä on pidetty niin paljon alueen käyttöön vaikuttavana asiana, että siksi sitä ei ole tarjottu muille yrittäjille ja lisäksi maaomaisuuden hallinnasta vastaavien tiedossa on ollut alueen omistushistorian luonne ja ajatus kaupungista väliaikaisena omistajana edellisen omistajan ja jätehuoltoyhtiön välissä. Alue on hankittu nimenomaan Korvenmäen jätekeskuksen laajentumistarpeisiin eikä yritysalueeksi. Muille yrityksille ovat esimerkiksi Metsäjaanun teollisuusalue ja muut vastaavat alueet käytettävissä.

LSJH:lla on lisäksi etuoikeus halutessaan lunastaa itselleen koko asemakaavan mukaista korttelialuetta koskeva alue, sillä se omistaa entuudestaan arvokkaimman osuuden korttelista. Näin ollen vaikka kaupunki myisi alueen paikalliselle jäteyrittäjälle, se ei välttämättä kuitenkaan voi aluetta hyödyntää.

Miten varmistetaan, että tulevaisuudessa kaikilla salolaisilla jätealan toimijoilla on mahdollista toimia Korvenmäen jätealueella?

Alue ei ole tarkoituksenmukaisin paikka kaikelle jätealan toiminnalle. Ne toimijat, joiden sijoittumiseen se sopii teknisesti ja joiden toiminta tukee alueen kehitystä, pystyvät alueelle sijoittumaan tilanteesta riippuen esim. osallistumalla tarjouskilpailuihin tai tekemällä taloudellisesti järkeviä sopimuksia alueen haltijan kanssa.

Miten valtuuston hyväksymän kiertotalouspuiston tavoite toteutuu seuraavilla eri vaihtoehtoilla:

Lounais-Suomen jätehuolto Oy ostaa nyt myynnissä olevan kiinteistön?

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy on joka tapauksessa Korvenmäen alueen merkittävin toimija ja alueen nykytilanne on pääosin sen toiminnan seurausta. Esimerkiksi kulku ja muut yhteydet kyseiselle kiinteistölle tapahtuvat LSJH:n omistaman ja rakentaman alueen kautta, joten kaikki toiminta on joka tapauksessa sovittava yhteen sen toiminnan kanssa. Uusien alueelle sijoittuvien toimijoiden kannalta on sujuvaa ja joustavaa, että kaikista asioista voi neuvotella suoraan yhden tahon eli LSJH:n kanssa ilman kaupunginkaan mukana oloa.

Erilaiset paikallisen energiatuotannon ratkaisut on järkevä toteuttaa niin, että koko toiminnan tarvitsema alue on saman tahon omistuksessa. Esimerkiksi alueella eri lähteillä tuotettavaa sähköä voidaan siirtää saman kiinteistön sisällä ilman sähkönsiirtomaksuja.

paikalliset yrittäjät ostavat kiinteistön?

Alue ei muodosta tarkoituksenmukaista kokonaisuutta niille alkuperäisen ostotarjouksen tehneiden yritysten nykyiselle toiminnalle. Salon Hyötykäyttö Oy:llä ja Salon Imuautot Oy:llä on tonttivaraukset viereiseltä Metsäjaanun alueelta ja ensinmainitulla on siellä myös jo vuokrattuja tontteja, joilla on toimintaa. Näillä teollisuustonteilla ovat katuyhteydet sekä kunnallistekniikka ja kaukolämmön liittymismahdollisuus valmiina. Yhtiöt ovat sittemmin Infrapurku Oy:n ilmoituksen mukaan jättäytyneet pois ostotarjouksesta.

Infrapurku Oy:n ympäristölupahakemuksensa perusteella Hajalaan suunnittelema toiminta vaatii ison maa-alueen ja on luonteeltaan sellaista, johon Metsäjaanun teollisuustontit eivät ole tarkoituksenmukaisia, mutta jos se toiminta sijoittuisi Korvenmäen alueelle nyt myytäväksi aiotulle

kiinteistölle, jäävät mahdollisuudet alueen muulle kehittämiselle vähäisemmiksi. Varta vasten yrityksiä varten järjestetyssä yhteisessä keskustelutilaisuudessa kaupunginhallituksen pöytäkunnan kanssa 8.11.2021 yritysten edustajat kertoivat, että yrityksillä on suunnitelmia alueen kehittämiseksi, mutta liikesalaisuuksiin vedoten he eivät selostaneet niitä tarkemmin.

Salon kaupunki myy itse tai vuokraa kyseisestä kiinteistöstä yrityksen käyttöön soveltuvia pienempiä alueita?

Edellä on selostettu niitä etuja, joita syntyy siitä, että koko alue on LSJH:n hallinnassa. Nämä edut menetetään ja lisäksi syntyy uusia yhteensovittavia kysymyksiä, jos alueina ovat toimijoina LSJH:n ja kaupungin lisäksi useita vuokralaisia, joista osa on LSJH:n ja osa kaupungin omistamalla maalla. Tämä on toiminnan hallinnan ja kehittämisen kannalta työläin vaihtoehto.

Onko alueella muuta kiinteistö tai maa-alueita, joka soveltuisi paikallisen yritystoiminnan tarpeisiin?

Kaupungilla omistuksessaan vieressä oleva asemakaavoitettu Metsäjaanun teollisuusalue, jossa on sekä rakentamiskelpoisia tontteja että asemakaavoitettuja tontteja, joiden toteuttaminen edellyttää kallion louhintaa ja kunnallistekniikan rakentamista. Näiden toteuttamiseksi on mahdollista tutkia joustavasti erilaisia ratkaisuja, jos alueelle on tulossa riittävän iso sijoittumistarve. Kaupungilla ja yksityisillä maanomistajilla on omistuksessaan myös runsaasti yritystontteja muualla kaupungin alueella.

Mt 110:n pohjoispuolella Korvenmäen jätekeskusta vastapäätä on Salon yleiskaavassa 2020 teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettu alue, josta kaupunki omistaa suuren osan. T-alue rajautuu hyvin lähelle entistä Salon ja Muurlan kunnanrajaa, jonka itäpuolella entisen Muurlan kunnan alueella on pääosin yksityisessä omistuksessa oleva Ruusulehdon alue, jonne on myös sijoittunut yritystoimintaa. Näitä alueita sekä mahdollista Metsäjaanun teollisuusalueen laajentamista etelän suuntaan on mahdollista tarkastella erillisessä yleiskaavatyössä.

Asian edellisen käsittelyn jälkeen on neuvoteltu Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n kanssa kaupan ehtoista ja sovittu ehtoja tarkennettavan siten, että Salon kaupunki saa alueelta mahdollisesti kaadettavasta puustosta saatavan tulon itselleen eli yhtiön tarjous koskee vain maapohjaa. Kun lisäksi huomioidaan Rouskis Oy:n aikanaan maksamat alueen kaavoituksen sekä ympäristövaikutusten arvioinnin kustannukset ja Rouskis Oy:n ja Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n rakentamat yhteydet kaupan kohteena olevalle alueelle, voidaan kauppaehdot pitää verraten tasaveroisina kohteesta myöhemmin jätetyn toisen ostotarjouksen kanssa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myydä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle kiinteistön 734-420-1-9 edellä mainituin ehdoin kauppahintaan 519 030 euroa ja valtuuttaa tonttipalvelut laatimaan kauppakirjan.

Päätös

Keskustelun kuluessa Juhani Nummentalo teki ehdotuksen, jota Anu Aaltonen kannatti:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle

1) että kiinteistöä 734-420-1-9 ei myydä.

2) Kiinteistön osalta tulee edetä siten, että maa-alueita siitä voidaan vuokrata kiertotalouspuiston syntymistä tukevaan toimintaan. Vuokraus

taphtuu kaupungin normaaleilla tontinvuokrausehdoilla sisältäen rakentamisvelvoitteen.

Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotustaan, joka on täydennetyssä muodossaan:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää myydä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle kiinteistön 734-420-1-9 edellä mainituin ehdoin kauppahintaan 519 030 euroa ja valtuuttaa tonttipalvelut laatimaan kauppakirjan. Aiemman käsittelyn yhteydessä laadittuun kauppakirjaehdotukseen lisätään valmistelutekstissä mainittu ehto, jonka mukaan alueella oleva puusto jää Salon kaupungin omistukseen enintään 10 vuodeksi. Kauppakirjaan tehdään tarvittaessa muita kaupan toteuttamiseksi tarvittavia teknisiä muutoksia.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Juhani Nummentalon ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai 9 JAA ääntä (Riski, Friberg, Ahonen-Ojala, Lehti, Huittinen, Härri, Olkinuora, Paasilta, Nikkanen)

Jäsenen Juhani Nummentalon ehdotus sai 4 EI ääntä (Nummentalo, Aaltonen, Lundén, Yli-Jama)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 9 - 4 esittelijän ehdotus.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut

Kaupunginvaltuuston kokouksen jälkeen:

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Kiinteistöinsinööri

talouspalvelut

Sarastia

Kiinteistö- ja mittauspalvelut