

Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Salon Yrittäjät ry:n valitukseen koskien kaupunginvaltuuston päätös 3.10.2022 § 75, Kiinteistön 734-420-1-9 myynti

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 420
4430/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, 02 778 2302, antti.makela@salo.fi, maankäyttöpalveluiden johtaja Raimo Inkinen ja kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi

Lausuntopyyntö valitusasiaan

Asia koskee kiinteistökauppaa kohteesta 734-420-1-9 Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle, josta Salon kaupungin kaupunginvaltuusto päätti 3.10.2022 § 75. Salon Yrittäjät ry on jättänyt kunnallisvalituksen hallinto-oikeudelle, joka pyytää kaupungin lausuntoa valituksen johdosta. Lausuntopyyntö liitteineen on oheismateriaalina.

Kaupunginhallitus päättää lausunnon antamisesta hallintosäännön 33 §:n perusteella, jos se katsoo, ettei kaupunginvaltuuston päätöstä ole kumottava.

Valitusperusteet pääkohdittain ja niiden arviointi

Newsec Valuationin arvio 22.12.2021 ja sen asianmukaisuus

Myyntikohteesta saatu arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä, sekä kansainvälisiä kiinteistöarviointistandardeja (IVS 31.12.2020). Arvio täyttää laajuudeltaan, tarkkuudeltaan ja tietojen tarkistusvelvollisuuden osalta Keskuskauppakamarin määrittelemät AKA ja KHK arvioiden vaatimukset.

Metsänhoitoyhdistys Salometsän metsäarvio 7.1.2022 ja metsän arvo

Kiinteistöllä on kangastyypistä metsämaata 23,4 ha, mikä arvioitiin summa-arvomenetelmällä maastokäynnillä 7.1.2022. Tilaa ei koske metsälain mukainen uudistamisvelvoite. Arvion perusteella metsätalousmaan käypä arvo on 157 500 euroa, mikä arvo jää kaupassa Salon kaupungille ja on kaupungin hyödynnettävissä välittömästi puunmyyntituloina. Metsäarvio on oikeudenkäyntiaineistossa.

Puuston arvo huomioiden tarjousten erotus on 23 470 euroa, minkä verran Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n tarjous on matalampi.

Kunnallisen hinnoittelua koskevan harkintavallan rajat kiinteistökaupoissa yleensä kansallisen lainsäädännön perusteella

Kuntalain 130 § 2 momentin mukaan kiinteistöluovutus voi tapahtua myös ilman tarjouskilpailua, luotettavaan arvioon perustuen. Ohjaavan oikeuskäytännön mukaan kunta voi toimivaltansa puitteissa myydä omaisuuttaan tietyille valitsemalleen taholle ja tässä yhteydessä toteuttaa elinkeinopoliittisia tavoitteitaankin (KHO 2009:89).

Kuntalain lainvalmisteluasiakirja (HE 268/2014 vp, 233/II) mahdollistaa myös sen, että joissain tilanteissa myös julkisten viranomaisten maksamia hankintakustannuksia voidaan käyttää myyntihinnan määrittämisen perusteena. Kauppahinta perustuu tasoltaan myös kaupungin ja edellisen omistajan välillä tehdyn kaupan hintaan, joka on aikanaan määrittynyt

markkinaehtoisesti. Sitä on korotettu indeksillä ja lisäksi vielä puusto on erotettu kaupasta.

Hinnoittelun rajat EU-lainsäädännössä (Sopimus Euroopan unionin toiminnasta 107–108 artiklat); arviointi kielletyn valtiontuen suhteen

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan mukaan, jollei perustamissopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kauppavaikutuskriteerillä tarkoitetaan edellytystä, että tuella on oltava ainakin potentiaalinen vaikutus jäsenvaltioiden väliseen kilpailuun ja kauppaan. Arviointi tehdään taloudellisen toiminnan luonnetta ja tosiasiallista toimintaa jäsenvaltioiden välisillä markkinoilla arvioimalla (KHO 2012:105).

Kuntalakiin on luotu malli, jonka myötä kuntien kiinteistöluovutukset eivät lähtökohtaisesti ole valtiontukiarvioinnin piirissä. Kyse on ollut EU-komission silloisen asiaa koskeneen tiedonannon sovittamisesta kansalliseen lainsäädäntöön (HE 268/2014 vp, 231/II–232/I).

Lounais-Suomen alueen kuntien järjestämällä jätehuollolla on alueellinen toiminnallinen tavoite ja se on kunnallinen osakeyhtiö, joka on perustettu hoitamaan kunnille jätelain nojalla annettuja jätehuollon palvelutehtäviä. Puheena olevan sopimuksen hyväksyminen ei siten sellaisenaan toteuta järjestelyä, joka väistämättä johtaisi SEUT 107 artiklan 1 kohdan ja SEUT 108 artiklan 3 kohdan rikkomiseen. Tähän nähden kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä sen johdosta, että asiassa ei olisi riittävästi selvitetty unionin valtiontukisäännösten soveltumista.

Hallinnon oikeusperiaatteiden noudattaminen;

Yhdenvertainen kohtelu tarkoittaa tasaveroisuutta myös yritysten välillä. Periaate ei edellytä poikkeuksetonta samanlaista kohtelua, vaan siitä voidaan myös poiketa, jos erilaiseen kohteluun on hyväksyttävä peruste.

Kunnan toimialaan kuuluu sen elinvoiman vahvistaminen, jollaisen tavoitteen toteuttamisessa myös kiinteistöluovutuksilla on roolia. Maapoliittisen suunnittelun rajoittaminen olisi myös oikeuskäytännön pidempiaikaisen linjan vastaista.

Alue on hankittu erityisesti olemassa olevan Korvenmäen jätekeskuksen laajentumistarpeisiin.

Salon kaupunki on ostanut kiinteistön (Korvenmäki 33) 734-420-1-9 LSJH:n (entisen Salon kaupungin jätehuoltoyhtiön Rouskis Oy:n) Korvenmäen jätekeskuksen laajennusalueeksi. Kiinteistö on hankittu maanvaihtosopimuksella Joensuun kartanolta. Rouskis Oy hankki samaan aikaan vuonna 2010 suoralla kaupalla Joensuun kartanolta 17,5 ha:n maa-alueen. Molemmat maa-alueet on hankittu osana Salon kaupungin ja kuntien omistaman alueellisen jätehuoltoyhtiön yhteistä Korvenmäen jätekeskuksen maapoliittista suunnittelua.

Kiinteistölle 734-420-1-9 pääsy on suunniteltu toteutettavan LSJH:n kiinteistön (Korvenmäki) 734-423-2-3 kautta. Kiinteistö 734-420-1-9 sisältyy LSJH:n toteuttamaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn sekä on osa Korvenmäen jätekeskuksen asemakaavakokonaisuutta. Korvenmäen jätekeskusta (mukaan lukien kiinteistö 734-420-1-9)

suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena seuraavien seikkojen mukaisesti:

LSJH laatii Korvenmäen jätekeskusalueen kokonaissuunnitelmat siten että koko alue käytetään kiertotalouden toiminnoissa parhaan tiedon ja mahdollisuuden mukaisesti.

Laajennusalueet louhitaan ja muotoillaan siten että tarvittavat vesienhallintaratkaisut ja alueinfra saadaan toteutettua mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Alueen länsipuolen Airankätkyojan alue tulee ottaa erityisesti vesienhallintamielessä huomioon alueen toteutussuunnitelmissa.

Korvenmäen jätekeskuksen kiinteistöllä 734-423-2-3 toimivat tällä hetkellä LSJH:n lisäksi Fortum Oy, Forcit Oy, Lounavoima Oy, Peab Oy ja Swerock Oy.

LSJH on koko jätekeskusalueen yhteisen työpaikan vastuutaho, joka huolehtii mm. alueinfra ja tieyhteyksien kunnossapidosta.

Korvenmäen alueen ympäristötarkkailusta huolehtivat kukin toimija osaltaan. Osa tarkkailupisteistä on kuitenkin yhteisiä.

Jätekeskusalueen kautta toteutetaan myös mm. Salon kaupungin maakaatopaikan (kiinteistö Metsäjaanu 734-420-1-8) toimintoja (kulku, punnitus ja raportointi).

Korvenmäen alueelle sijoittumisesta käydään parasta aikaa keskustelua useiden yritysten kanssa.

Julkisuudessa ovat olleet esillä mm. vetytalouden metanointiratkaisut.

Korvenmäen jätekeskusalue on osa laajempaa Lounapuisto-kiertotaloushankkeen suunnittelualuetta.

Kiinteistö 734-420-1-9 tullaan yhdistämään kiinteistöön 734-423-2-3 ja kyseessä on yksi jätekeskuskokonaisuus. Tämä mahdollistaa ekovoimalaitoksen sähkön (ja mahdollisesti lämmön) kustannustehokkaan hyödyntämisen koko alueella.

Lisäksi se mahdollistaa kiertotalouden teolliset symbioosit ja tukee uusien yritysten sijoittumismahdollisuuksia koko Lounapuiston alueelle.

Kiinteistön 734-420-1-9 maakauppa tulisi toteuttaa mahdollisimman pikaisesti, jotta Korvenmäen jätekeskuksen toiminnoissa voidaan edetä suunnitelmallisesti.

On myös ennalta arvioitu, että korttelialueen lunastus olisi mahdollista tontin osan lunastusta koskevien sääntöjen nojalla Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n hyväksi. Kiinteistönmuodostamislain 62 §:n nojalla tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta.

Joka tapauksessa LSJH:lla olisi ollut oikeus ko. kaupungin omistamaan maa-alueeseen lunastuksen kautta.

Alueen infrastruktuuri tukee olemassa olevaa jätekeskustoimintaa. Näillä perusteilla on katsottu hyväksyttäväksi myyntipäätöksellä toteutuva alueen luovutuksensaajan valinta.

Vertailu tonttimaan arvoon

Kohteen hinnoittelua ei voida verrata lähialueen yritystoimintaan asemakaavoitettuihin tontteihin, sillä niissä on valmis kunnallistekniikka ja ne ovat kooltaan erittäin paljon pienempiä kokonaisuuksia. Kohteen arvioitu ja ehdotettu neliöhinta puuttomana on noin 1,89 e/m². Kiinteistöarviosta Newsec Valuation 22.12.2021 ilmeneviä perusteita tälle eriyvälle hinnoittelulle ovat alueen mäkisyys, puuttomuus ja muu arvion sivulla 7 yksilöity rajoittunut käytettävyys. Kohteen arviota on peilattu luonnonsuojelumaiden ja raakamaiden toteutuneisiin kauppahintoihin Salon seudulla.

Johtopäätöksiä

Kyse on tiivistetysti Salon kaupungin harkintavallasta asiassa erityisesti kauppahinnan määrittelyssä ja toisaalta siitä, onko kyseessä kielletty tuki julkisista varoista. Kuntalain 130 § 2 momentin nojalla, kun kunta myy kiinteää omaisuuttaan, se ei ole velvollinen hankkimaan myytävästä omaisuudesta kilpailevia tarjouksia.

Toisaalta tosiasiallisesti toisen tarjouksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupan hintaero ei ole merkittävä, kun huomioidaan kaupungille jäävän puuston arvo.

Se, millä ehdoilla myyminen tapahtuu, on kunnan harkintavallan piiriin kuuluva asia. Edellä todetulla tavalla harkintavallan rajoja ei ole rikottu.

Kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanoa ei tule kieltää. Kiinteistön 734-420-1-9 maakauppa tulisi toteuttaa mahdollisimman pikaisesti, jotta Korvenmäen jätekeskuksen toiminnoissa voidaan edetä suunnitelmallisesti

Lausunnolle on annettu määräaika 23.12. Päätös on syytä pöytäkirjatarkastaa heti.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa lausuntonaan asiaan yllä olevan valmistelun. Päätös tarkastetaan heti kokouksessa.
Päätös	Anu Aaltonen ehdotti Juhani Nummentalon ja Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa:

että lausunnosta poistetaan viittaukset siihen, että Salon kaupunki on ostanut kiinteistön (Korvenmäki 33) 734-420-1-9 LSJH:n (entisen Salon kaupungin jätehuoltoyhtiön Rouskis Oy:n) Korvenmäen jätekeskuksen laajennusalueeksi. Pyydettyä kirjallista dokumenttia tällaisesta päätöksestä on saatu pöytäkirjaote kaupunginvaltuuston päätöksestä 12.4.2010 § 46. Pöytäkirjanotteesta ei käy ilmi, että kiinteistö olisi ostettu LSJH:n (ent. Rouskis Oy) jätekeskuksen laajennusalueeksi.

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 Aaltosen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta

hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai 9 JAA ääntä (Nikkanen, Palohonka, Riski, Friberg, Alaranta, Huittinen, Härri, Olkinuora, Paassilta)

Jäsen Aaltosen ehdotus sai 4 EI ääntä (Nummentalo, Aaltonen, Wallius, Yli-Jama)

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

Tiedoksianto

Hallintoasiantuntija; lähettää otteen Turun hallinto-oikeudelle oheisaineistoinen.