

LAHDEN KAUPUNKI

Kaupunginhallitus

Lahden kaupunki / kirjaamo

PL 202, 15101 Lahti

kirjaamo@lahti.fi

puh. 03 814 2214

Asia Oikaisuvaatimuksen täydennys koskien Lahden kaupunginhallituksen 23.5.2022 tekemää päätöstä § 184.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kärkkäinen Oy, y-tunnus 0865108-6

Ollilanojankatu 2

84100 YLIVIESKA

Asiamies ja prosessiosoite

OTK Riku Ilvesluoto

riku.ilvesluoto@karkkainen.com

OIKAISUVAATIMUKSEN TÄYDENNYS

Vaatimukset Kärkkäinen Oy vaatii, että kaupunginhallituksen 23.5.2022 tekemä päätös § 184 kumotaan (3046/00.05.02.00/2022). Jäljempänä ”Päätös”.

PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole edelleenkään täsmällistä sisältöä Päätöksestä, koska Yhteistyösopimus esirakennustietoineen ei ole ollut Kärkkäisen käytettävissä oikaisuvaatimusta tai täydennystä tehtäessä. Esirakennustiedot ovat olennaisia EU säädösten ja kuntalain mukaista kiellettyä valtiontukea arvioitaessa.

Kärkkäinen on esittänyt ja uudistanut kaupungille asiaan liittyen asiakirjapyyntönsä ja varaa oikeuden täydentää oikaisuvaatimusta saatuaan asiakirjat. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ja sillä, joka on asiassa asianosainen, on oltava käytettävissä kaikki ne asiakirjat, joilla on vaikutusta tai voi olla vaikutusta asian käsittelyyn. Näin ollen Kärkkäiselle on varattava oikeus täydentää oikaisuvaatimusta siihen saakka, kunnes pyydetty asiakirjat on toimitettu ja täydentämiseen on varattu kohtuullinen aika.

Yhteistyösopimuksessa on sovittu sellaisista asioista, jotka sisältävät EU-valtiontukisäännösten kieltämää valtion tukea.

Kiinteistön myynti

Kaupungilla on valtiontukisääntelyn puitteissa käytännössä kaksi vaihtoehtoa kiinteistön myymiseksi: Tarjouskilpailu, jossa ei ole syrjiviä ehtoja tai myynti ilman tarjouskilpailua markkinahintaan. Markkinahinnassa on huomioitava

kiinteistön arvo sellaisena kuin se tulee olemaan kaupantekohetkellä. Tämä tarkoittaa sitä, että arvioinnissa on otettava huomioon kaikki kiinteistön arvoa korottavat tekijät, kuten kaupungin kustannuksella tapahtuvat liikenneyhteyksien rakentaminen, tontin esirakentaminen mukaan lukien mahdolliset esirakentamisen muutokset makeistehtaan tarpeita vastaavaksi, kaavamuutos ja muut mahdolliset kiinteistökauppaan liittyvät seikat, jotka tulevat kiinteistön ostajan hyväksi. Tällaisia muita seikkoja ovat esimerkiksi sitoutuminen bussilinjan toteuttamiseen sähköbussilla, oikeus osoittaa naapuruston tontteja kumppaneille, kiinteistön kehittämiskorvauksesta ja maankäyttömaksusta vapauttaminen, voimalinjojen siirtäminen maan alle niin tontilla kuin tiealueella, oikeus vaikuttaa alueen nimeämiseen, 5g-verkon rakentaminen alueelle, sähköavusteisten kaupunkipyörien aseman toteuttaminen, pyöräily- ja kävelyreittien toteuttaminen ostajan tarpeita vastaavaksi, duoraiteelle henkilöaseman toteuttamisen selvittäminen, bussiyhteyksien järjestäminen Fazerin Vantaan ja Lappeenrannan tehtailta kiinteistölle, henkilöstö-, koulutus- ja asumispalvelujen järjestäminen, osallistuminen Fazerin vierailukeskuksen tai tehtaanmyymälän toteuttamiseen ja sitoutuminen sijoittamaan Lahden info ja UNESCO Geopark -info edellä mainittujen toimintojen yhteyteen, kaupungin sitoutuminen takaamaan kilpailukykyiset energiaratkaisut ja sijoittumistiimi palvelut.

Kaupungin Päätöksestä ei ilmene, miten kaupunki on arvioinut valtiontukiasiat ennen Päätöksen tekoa. On selvää, että kaupunki on sitoutunut tekemään Fazerin hyväksi merkittävän määrän rakennustöitä, toimittamaan merkittävään määrään muita asioita ja toimintoja, jotka liittyvät muun muassa infrastruktuurin rakentamiseen, jotka tässä tapauksessa koituvat Fazerin hyväksi. Kuitenkin Yhteistyösopimuksessa on sovittu, että mistään edellä mainituista toimenpiteistä ei veloiteta mitään kustannuksia. Yhteistyösopimuksessa on muun muassa erikseen mainittu, että kiinteistön kehittämiskorvausta ja maankäyttömaksua ei peritä. Kaavamuutoksen ja rakennusoikeuden lisääntymisen myötä kiinteistön arvo nousee merkittävästi eli perusteet perimiselle ovat olemassa. Ottaen huomioon kiinteistön suoran arvonnousun sovitun kaavamuutoksen myötä, edellä mainittujen töiden ja palvelujen arvon, joihin kaupunki on sitoutunut, ne yhdessä nostavat kiinteistön arvoa useita miljoonia, jopa kymmeniä miljoonia euroja.

Tontin esirakentamisesta tehdyn hankintapäätöksen mukaan kaupunki valitsi Läänin Kuljetus Oy:n urakoitsijaksi esirakentamiseen 2.5.2022 11.751.978 euron hankintahinnalla (Liite 10: Hankintapäätös 20220502 Pippo-Kujalan II alueen esirakentaminen). Hankintapäätöksen mukainen esirakentaminen ei vastaa Fazerin tarpeita. Tämä voidaan todeta siitä, että Yhteistyösopimuksen liitteestä on salattu asioita, jotka toisivat selkoa esirakentamisen tasosta. Näin ollen esirakentamisen laatu ja kustannukset jäävät arvoitukseksi. Mikäli esirakentamisen toteutetaan Fazerin kanssa sovitulla tavalla, edellyttää se hankintalainsäädännön mukaan hankintakilpailun järjestämistä.

Yhteistyösopimuksessa on sovittu osana sopimuskokonaisuutta, että kiinteistö myydään myöhemmin Fazerille 19 euron neliöhinnalla. Kiinteistön kauppahinta tulee olemaan noin 6,5 miljoonaa euroa Yhteistyösopimuksen liitteen 1 mukaisilla pinta-aloilla laskettuna. Kauppahintasitoumus on osa sopimuskokonaisuutta, mikä ilmenee Yhteistyösopimuksesta ja sen liitteistä. Yhteistyösopimuksen mukaan kaikki edellä mainitut markkinahintaan vaikuttavat asiat ovat mukana sovitussa hinnassa. Näin ollen markkinahinta on

sovittu kiinteäksi ilman tietoa siitä, mitä Yhteistyösopimuksen mukaiset tehtävät ja palvelut kustantavat kaupungille ja mikä kiinteistön markkinahinta on, kun otetaan huomioon siihen vaikuttavat tekijät. Toisin sanoen kaupunki on antanut Fazerille avoimen shekin ja tuen sitoumuksiensa osalta, eli osallistuu yksityisen toimijan so. Fazerin tehdasinvestointikustannuksiin merkittäväällä rahallisella panostuksella.

Kaupungin kiinteistöstä sopima kauppahinta ei kata esirakentamiskustannuksia puhumattakaan muista kaupungin Yhteistyösopimuksessa tekemistä sitoumuksista. Näin ollen on selvää, että kaupunki antaa kiellettyä valtiontukea todennäköisesti kymmeniä miljoonia euroja Fazerille. Tällä tuella on vaikutus kilpailuolosuhteisiin. Lisäksi tuella on merkittävä vaikutus siihen, minkä odotusarvon kaupunki antaa muille elinkeinoelämän toimijoille, miten kaupunki osallistuu yksityisten hankkeiden investointikustannuksiin. Kaupungin tulee toimia yhdenvertaisesti kaikkien toimijoiden kanssa. Tämänkaltainen toiminta ei ole kuitenkaan mahdollista eikä kuulu kaupungin toimialaan, joten kysymyksessä oleva Päätös on kuntalain vastainen.

Johtopäätös

Edellä mainituin perustein Päätös on kumottava. Lahden kaupungin tulee kunnioittaa ja pitäytyä tontin osalta Kärkkäisen kanssa sovituissa.

Oulussa 29.6.2022
Kärkkäinen Oy



Riku Ilvesluoto
OTK, Oulu

Liitteet

Liite 10: Hankintapäätös 20220502 Pippo-Kujalan II alueen esirakentaminen