

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 01.07.2022

§ 272

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 23.5.2022 § 184

3046/00.05.02.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

kaupunginlakimies Pekka Virkkunen p. 044 416 3072

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteluosassa mainituilla perusteilla.

Käsittely

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen III varapuheenjohtaja Milla Bruneau (HL 28.1 § 5 kohta) ja kaupunginvaltuuston III varapuheenjohtaja Pekka Komu (HL 28.1 § 4 kohta) ilmoittivat esteellisyytensä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Perusteluosa

Oikaisuvaatimuksetekijä vaatii kumoamaan kaupunginhallituksen 23.5.2022 § 184 tekemän päätöksen sillä perusteella, että kyseinen tontti on jo varattu Kärkkäinen Oy:lle. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa viitataan kiellettyyn valtioneuvoston päätökseen ja siihen, että kaupunki olisi luovuttanut julkista valtaa yksityiselle toimijalle.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 29.6.2022. Kaupunginhallituksen vastausta on täydennetty 30.6.2022. Täydennyksessä vaatimuksessa katsotaan, että lähes kaikki mitä yhteistyösopimuksessa on sovittu sisältäisi kiellettyä valtiontukea.

Kaupunki ei ole tehnyt minkäänlaista sopimusta kyseisen tontin varaamisesta tai luovuttamisesta Kärkkäinen Oy:lle, ei suullisesti eikä muutenkaan. Kaupunki on käynyt Kärkkäinen Oy:n kanssa asiasta neuvotteluja, jotka etenivät siihen vaiheeseen, että asiasta tehtiin mm. varaussopimuksen luonnos. Päätöksentekoon asia ei kuitenkaan edennyt. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ”Osapuolet ovat toisiaan sitovalla tavalla sopineet tontin varaamisesta Kärkkäiselle”. Tämä ei pidä paikkaansa. Kärkkäinen on ollut hyvin tietoinen siitä, että tontin varaaminen sitovasti vaatii lautakunnan lainvoimaisen päätöksen. Tämä on kirjattu myös varaussopimuksen luonnokseen kohtaan ”Sopimuksen voimaantulo: Tämä sopimus tulee voimaan Kärkkäisen osalta heti ja kaupungin osalta sitten, kun kaupungin viranomaisen kohteen varaamista koskeva päätös on saanut lainvoiman”. Mitään päätöstä tontin varaamisesta ei ole tehty eikä sopimusta ole allekirjoitettu.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu myös hallinnon oikeusperiaatteisiin erityisesti luottamuksensuojaan. Luottamuksen suoja tarkoittaa sitä, että yksityisen on voitava luottaa mm. viranomaisen hallintopäätösten pysyvyyteen. Tässä tilanteessa sellaista hallintopäätöstä ei ole tehty, jonka perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä voisi saada luottamuksensuojaa.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty myös epäily siitä, että valituksenalainen päätös sisältäisi kiellettyä valtiontukea. Näin ei ole. Tontin hinnanmääräytymisen osalta on menetelty kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisesti eli siitä on otettu riippumattoman arvioitsijan tuore hinta-arvio, joka on päivätty 8.4.2022. Hinta-arvio on tehty

erikseen esirakennetun ja rakentamattoman tontin osalta. Tontin hinta täyttää arvion mukaisen hinnan ja on sitä jopa hieman suurempi. Myös muiden sopimusten osien osalta on arvioitu mahdollista kiellettyä valtiontukea ja valmistelussa on todettu, että yhteistyösopimus ei sisällä mainittua valtiontukea.

Koska kyseessä on esirakennettu tontti, joutuu kaupunki tekemään tontilla sovittuja esirakennustöitä, joista neuvotellaan mahdollisten tontille sijoittuvien yritysten kanssa, aivan kuten oli alustavasti neuvoteltu myös Kärkkäisen kanssa. Esirakentaminen sisältäen mm. voimalinjojen siirtämisen on välttämätöntä, jotta tontti saadaan sellaiseksi, että siihen voidaan rakentaa. Tontin hinta-arvio on nimenomaan valmiiksi esirakennetun tontin arvo.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu kaupunginjohtajan haastatteluun, jossa hän kertoi, että Pippo-Kujalan yritysalue vaatii kaupungin investointeja 50 miljoonaa euroa. Kyse on kokonaisinvestoinneista uuteen yritysalueeseen. Investoinnit käsittävät mm. katujen, pyöräteiden yms. infran rakentamista ja kehittämistä alueelle. Tällaiset investoinnit kuuluvat kaupungille eikä uusia yritysalueita tai asuinalueita yleensä saada rakennettua ilman kaupungin normaaleja infrainvestointeja. Tällaiset investoinnit eivät kohdistu mihinkään tiettyyn yhtiöön vaan ne ovat ko. alueen kehittämiseen ja käytettävyyteen tähtääviä investointeja eivätkä ne näin ollen ole kiellettyä valtiontukea. Fazerin sijoittumispäätös lisää yritysalueen kiinnostavuutta, mikä lisää kaupungin investointipaineita koko Pippo-Kujalan alueelle.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä on lueteltu lähes kaikki yhteistyösopimuksessa sovittu ja katsottu, että ne tehtävät, jotka kaupunki on sitoutunut tekemään alueella, sisältäisivät kiellettyä valtiontukea. Euroopan komission tiedonannossa valtiontuen

käsitteestä vuodelta 2016 on todettu, että julkisesti rahoitettava infrastruktuuri, jota ei ole tarkoitus hyödyntää kaupallisesti (esim. maksutta yleisessä käytössä olevat tiet), jää valtiontukisääntöjen soveltamisalan ulkopuolelle. Liikenneverkon, 5G- verkon, duoraiteen aseman selvittäminen ym. alueen infran rakentaminen kohdistuvat uuden yritysalueen rakentamiseen kuten edellä on kerrottu. Ne ovat kaikkien käytettävissä eivätkä kohdistu mihinkään yritykseen eivätkä ne näin ollen ole kiellettyä valtiontukea. Väliaikaisten bussiyhteyksien järjestäminen Vantaalta ja Lappeenrannasta ei ole tarkoitus olla ilmaista eli mahdollisista bussiyhteyksistä veloitetaan normaalin perusteen mukaisesti. Henkilöstö-, koulutus- ja asumispalveluiden järjestäminen on kaupungin normaalia toimintaa eikä sisällä valtiontukea. Mahdollinen info-pisteiden sijoittaminen tulevan tehtaan ja sen asiakasvirtojen yhteyteen on kaupungin itsensä halu ja etu, eikä ole tekemisissä valtiontuen kanssa.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä on katsottu, että myös kiinteistön kehittämiskulujen ja maankäyttömaksujen perimättä jättäminen olisi kiellettyä valtiontukea. Kaupunki luovuttaa Fazer Makeiset Oy:lle asemakaavoitetun kaupungin maalla sijaitsevan asemakaavoitetun tontin sen jälkeen, kun sillä on lainvoimainen asemakaava. Kaupunki perii maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maankäyttömaksua/kehittämiskorvausta ainoastaan jos kaupunki asemakaavoittaa yksityistä maata, josta ei siis nyt ole kyse. Kaupungin hinnoittelu teollisuus/logistiikka-alueilla pohjautuu tontin pinta-alaan ei rakennusoikeuden määrään, minkä johdosta rakennusoikeuden nostolla ei ole vaikutusta tontin arvoon. Edellä kerrotuilla perusteilla kyseessä ei ole kielletty valtiontuki.

Kaupunginhallituksen 23.5.2022 tekemä päätös ei myöskään miltään muulta osin sisällä kiellettyä valtiontukea.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty myös, että kaupunki olisi luovuttanut julkista valtaa yksityiselle, kun "kaupunki on sitoutunut neuvottelemaan Pippo-Kujalan alueelta Fazer Makeiset Oy:n nimeämien tahojen kanssa". Julkisen vallan tehtäviä ovat mm. toisen edusta ja oikeudesta päättäminen, delegoidun toimivallan käyttö, esittelytehtävät ja tietyt valmistelutehtävät. Se että kaupunki sitoutuu neuvottelemaan yksityisoikeudellisesta sopimuksesta joidenkin tahojen kanssa ei sisällä julkisen vallan käyttämistä. Kunnan ei ole myöskään pakko antaa tasavertaisia mahdollisuuksia kaikille yksityisille toimijoille hakea alueen tontteja. Kuntalain 130 § antaa mahdollisuuden myydä kunnan tontteja joko avoimella tarjouskilpailulla tai sitten edellä kerrotulla tavalla ulkopuolisen tekemän hinta-arvion perusteella. Yleensä kunta saa tehdä yksityisoikeudellisen sopimuksen haluamansa tahon kanssa, kunhan noudattaa EU:n valtioneuvoston päätöksiä ja kuntalain määräyksiä."

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus

Toimenpiteet

Kärkkäinen Oy