

**Oikaisuvaatimus / Teknisen lautakunnan päätös 26.3.2020 § 33 / Maanvuokrasopimus 182-437-1-153 / GRK Infra Oy**

1964/10.00.02/2020

Tekla 23.04.2020 § 46

Valmistelija: elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen, puh. 040 747 7736.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 26.3.2020 § 33 päättänyt vuokrata GRK Infra Oy:lle 5,55 ha:n määräalan tilasta 182-437-1-153 (Peräläntaka). Vuokra-alueen käyttötarkoitus on toimia jätteiden käsittely- ja varastointialueena. GRK Infra Oy on esitellyt hanketta tekniselle lautakunnalle 20.2.2020. Vuokrattavaksi esitellyllä alueella on tarkoitus ryhtyä harjoittamaan kiertotalouden alaan liittyvää yritystoimintaa.

Joonas Valkeajärvi on tehnyt oikaisuvaatimuksen teknisen lautakunnan 26.3.2020 § 33 tekemästä päätöksestä. Valkeajärvi vaatii, että: "Tehty päätös pitää kokonaisuudessaan mitätöidä, koska se on lain vastainen, Kuntalaki 130§." Lisäksi Valkeajärvi vaatii, että: "Asiasta 26.11.2018 tehty valtuustoaloite on käsiteltävä valtuustossa ennenkuin asiaa tuodaan uudelleen tekniseen lautakuntaan."

Oikaisuvaatimuksen tarkastelu kuntalain 130 § kannalta

Kuntalain 130 § tarkoituksena on säätää kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta ja vuokralle antamisen menettelytavoista silloin, kun kiinteistö luovutetaan tai pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yrityksen tai muun tahon kanssa. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua siitä, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia, eikä niihin sisälly kiellettyä valtiontukea. Valtiontukisäädösten tavoitteena on estää yritysten välisen kilpailun vääristyminen.

Yrityksille luovutettavien tonttien hintamäärittely voidaan lähtötilanteesta riippuen tehdä kuntalain 130 § soveltaen joko kilpailuttamalla, yksittäistä maa-alaa koskevaa AKA – arviota käyttäen tai soveltamalla valtuuston hyväksymää vyöhykehinnottelua. Vyöhykehinnat kunta määrittelee ulkopuolista arvioitsijaa käyttäen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan määräalan osalta hinnoittelu on tehty voimassa olevan vyöhykehinnottelun perusteella, samaan tapaan kun toisessa vastaavaan tarkoitukseen 8/2019 hyväksytyssä maankaupassa. Kaupungin velvollisuus on kohdella eri tahoja ta-

sa-arvoisesti kiinteistön luovutusten hinnan määräytymisperiaatteen osalta.

Määräala on metsätila ja sijaitsee kaatopaikan läheisyydessä. Voimassa olevan vyöhykehinnoinnin mukaisesti (2 € /m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup>:n asti ja 1€ tuhannen neliömetrin ylittävstä tontinosasta) maan hinnaksi on laskettu 56 500 € josta vuosivuokra on (7,5 %) 4 237,50 €. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Jämsän kaupunki on käynyt markkinavuoropuhelua mm. läheisen Metsäkivelän kaatopaikka-alueen toiminnoista. Missään yhteydessä ei ole tullut esiin, että vuoropuhelussa mukana olleet toimijat olisivat halukkaita oikaisuvaatimuksen alaisen metsätilan vuokraamiseen tai kauppaan.

Maanmittauslaitos seuraa metsätiloista tehtyjä kauppvoja. Keski-Suomessa 2019 myytyjen rakentamattomien metsätilojen keskiarvoinen kauppahinta oli 4 063 €/ha. Keskiarvoisella kauppahinnalla Peräläntaka 2:n laskennalliseksi kauppahinnaksi tulisi 22 549,65 € ja vuosivuokraksi (7,5 % myyntihinnasta) 1 691,22 €. Jämsän kaupungin vyöhykehinnan perusteella määrittelemä maanvuokra on selkeästi metsätilojen keskimääräisestä kauppahinnasta laskettua maanvuokraa korkeampi. Vuokra ei sisällä kilpailua vääristävää valtiontukea.

Kilpailulain (12.8.2011/948) mukaisesti kaupungin on otettava huomioon markkinoiden toimintaedellytysten ja elinkeinon harjoittamisen vapauden suojaaminen, mikä tarkoittaa sitä, että metsätilan vuokran sitominen tulevan liiketoiminnan mahdollisiin tuottoihin olisi kohtuuton ehto liiketoiminnan harjoittajan kannalta. Tästäkin näkökulmasta vuokran määrittely vahvistetulla vyöhykehinnalla on perusteltua.

#### Vaatusuostoaloitteen käsittelystä ennen oikaisuvaatimuksen käsittelyä

Kuntalain 134 § mukaisesti oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä, mikä tarkoittaa yleensä sitä, että asia on valmisteltava toimieliimen seuraavaan kokoukseen. Valkeajärven oikaisuvaatimuksen liitteenä toimittama valtuustoaloite koskee Metsä-Kivelän kaatopaikka-toimintojen kilpailuttamista ja kaatopaikkatoimintaa koskevia lainvoimaisia sopimuksia, jotka ovat oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta maanvuokrasopimuksesta erillisiä asioita. Vaatimukselle valtuustoaloitteen käsittelystä ennen oikaisuvaatimusta ei ole perusteita.

#### Muut esitetyt perusteet

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa esitetään, että vuodesta 2017 jatkunut GRK:n toiminta alueella ei täyttäisi alueen ympäristöluvan vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla määräalalla ei harjoiteta ympäristöluvanvaraista toimintaa, eikä muutenkaan toimintaa.

Väite koskee Metsä-Kivelän kaatopaikan toimintaa, joka on oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta maanvuokrasopimuksesta erillinen asia. Oikaisuvaatimuksen Metsä-Kivelää koskevat tai liitteissä esitetyt perusteet eivät anna aihetta asian uudelle käsittelylle tai maanvuokrasopimuksen mitätöimiselle.

Ehdotus

Vs. tekninen johtaja:

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen perusteettomana esittelytekstin mukaisin perustein.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Ari Haggrén esteellisenä (intressijäävi) ei osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.