

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksen ottaminen kaupunginhallituksen käsittelyyn, maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös § 5/2025

KH 24.03.2025 § 112
571/10.00.02/2023

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Maankäyttöinsinööri on 13.3.2025 tehnyt viranhaltijapäätöksen § 5/2025, joka koskee Loviisan Kelluva Kuningatar Oy:n pyyntöä kelluvan talon vuokratontin vuokran kohtuullistamista.

Kaupunginjohtaja on ilmoittanut 18.3.2025 maankäyttöinsinöörille ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan esittelijälle vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtajalle otto-oikeuden käyttämisestä ja asian saattamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Loviisan Kelluva Kuningatar Oy (y-tunnus 3360451-3) on 5.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan anonut kelluvan talon vuokratontin vuokran kohtuullistamista 0 euroon, kunnes hanke on myyty.

Hakemustaan vuokrahuojentamisesta Loviisan Kelluva Kuningatar Oy perustelee muun ohella sillä, että kaupunki on ollut aloitteellinen kelluvan talon rakentamisessa, että kelluva talo on herättänyt suurta kiinnostusta asuntomessuaikana sekä hankkeen aikaisilla kustannusnouhuilla.

Maankäyttöinsinööri on 13.3.2025 tekemällään viranhaltijapäätöksellä hylännyt Loviisan Kelluva Kuningatar Oy:n hakemuksen ja velvoittanut yhtiön maksamaan erääntyneet vuokrat vuosilta 2023 ja 2024, kuitenkin ilman viivästyskorkoa hakemuksen käsittelyajalta.

Hakemuksen ja tehdyn viranhaltijapäätöksen osalta todetaan seuraavaa:

Kelluvaa taloa koskevan hankkeen osalta todetaan, että kelluva talo oli Loviisan asuntomessujen vetonaula jo messujen ennakkomarkkinoinnissa ja keskeinen osa Loviisan kaupungin messumarkkinointia. Alun perin kelluvan talon rakentamiseen lähtenyt rakennuttaja vetäytyi hankkeesta keväällä 2023, jonka jälkeen Loviisan Kelluva Kuningatar Oy rakensi hyvin tiukalla aikataululla kelluvan talon, näin toteuttaen asuntomessujen ja kaupungin markkinoinnin ennakkolupauksen. Huomioon ottaen asuntomessujen markkinointi ja kohteen ainutlaatuisuus, olisi kelluvan talon rakentumatta jääminen todennäköisesti leimannut Loviisan asuntomessuja olennaisen kielteisellä tavalla.

Kaupunginjohtaja on selvittänyt kelluvan talon rakentamiseen liittyvää tapahtumienkulkua. Hakija on tuonut esiin kaupungin olleen asiassa aloitteellinen ja kaupungille olleen tärkeää kohteen valmistuminen asuntomessuille. Esiin on tullut myös kiire hankkeen valmiiksi saattamisessa. Vaikka kirjallista dokumentaatiota tapahtumienkulusta ei ole, ei asiassa sinänsä, huomioon ottaen kohteen rooli asuntomessumarkkinoinnissa, ole syytä epäillä hakijan esiin tuomia seikkoja.

Viranhaltijapäätöksessä ratkaisua on perusteltu siten, että vuokran huojentaminen merkitsisi Euroopan Unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen vastaista kiellettyä valtiontukea. Tämä ei pidä paikkansa. Vuokran huojentaminen tai vuokravelvollisuuden poistaminen (määrältään

24.2.2025 mennessä 4127,51 euroa) sinänsä merkitsee taloudellista tukea tai etuutta sen saajalle. Huojentaminen koskisi myös vain valikoitua kohdetta. Huomioon ottaen komission asetus (EU) 2023/2831 Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkityksiseen tukeen, vaikka huojennus katsottaisiinkin valtiontueksi, on ilmeistä, ettei määrältään tällaisen tuen voitaisi katsoa olevan kiellettyä valtiontukea (de minimis sääntely).

Huomioon ottaen sen, että kaupungin on syytä olettaa olleen asiassa ainakin jossakin määrin aloitteellinen ja hakijan, toki omaa liiketoimintaansa edistääkseen, ryhdyttyä hankkeeseen, ja kaupungin hyötyneen toteutuksesta sen omassa markkinoinnissaan, voidaan kaupungin arvioida saaneen selvää näkyvyyttä ja asuntomessujen markkinointia edistävää hyötyä kelluvan talon valmiiksi rakentumisesta messuille.

Edellä selostettuun kokonaisarviointiin perustuen vuokrahuojennusta olisi pidettävä kohtuullisena ratkaisuna asiassa.

Todettakoon vielä, että maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös asiassa on kaupungin hallintosäännön sekä Loviisan kaupungin ja Loviisan Kelluva Kuningatar Oy:n välillä solmitun maavuokrasopimuksen mukainen. Syy asian viemiseksi kaupunginhallituksen käsittelyyn ovat asiakokonaisuuteen vaikuttaneet poikkeukselliset tekijät, jotka puoltavat vuokrahuojennusanomuksen tarkastelemista eri näkökulmista ja koko tapahtumaketjua, minkä perusteella vuokranhuojennuksesta nyt päätetään, ainutkertaisena kokonaisuutena.

Oikeusohje: Kuntalain 92 §

Oheismateriaali

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 13.3.2025 § 5

Kelluvan talon vuokratontin vuokran kohtuullistaminen, anomus 5.2.2024

Liite

Kari Hagforsin, Meri Lohenojan ja Satu Hämäläisen eriävä mielipide

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Loviisan Kelluva Kuningatar Oy:n hakemuksen vuokratontin vuokran huojennuksesta ja päättää, että vuokra kohtuullistetaan 0 euroksi vuosilta 2023 ja 2024.

Käsittely

Jäsen Meri Lohenoja ehdotti, että kaupunginhallitus ei hyväksy Loviisan Kelluva Kuningatar Oy:n hakemuksen vuokratontin vuokran huojennusta ja päättää velvoittaa yhtiön maksamaan erääntyneet vuokrat vuosilta 2023 ja 2024, kuitenkin ilman viivästyskorkoa hakemuksen käsittelyajalta.

Jäsen Kari Hagfors ja puheenjohtaja Satu Hämäläinen kannattivat Lohenojan muutosehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta on jätetty kannatettu muutosehdotus, joten asiasta äänestetään.

Äänestys:

Pohjaehdotus (**JAA**): Lotte-Marie Stenman, Mia Heijnsbroek-Wirén, Agneta Alm, Markus Sjöholm, Håkan Karlsson, Juha Karvonen
Lohenojan muutosehdotus (**EI**): Kari Hagfors, Meri Lohenoja, Satu Hämäläinen

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Jäsenet Kari Hagfors, Meri Lohenoja ja Satu Hämäläinen jättivät eriävän mielipiteen pöytäkirjaan.