

Kiinteistön 740-9-100-24 ostaminen kaupungille Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalolta (määräala)

TL 05.11.2024 § 227
798/10.00.01.00/2024

Valmistelija maankäyttöasiantuntija Petra Junnila, 044 417 4670 ja vt. tekninen johtaja Päivi Behm, 044 417 4655

Selostus Toimeksianto:
Teknistä toimialaa on pyydetty 2.5.2024 arvioimaan Teams-palaverissa (Janne Laine kaupunginjohtaja ja Juha Turtiainen konsernivastuuhenkilö Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo) edellytyksiä kiinteistön 740-9-100-24 ostamiseksi kaupungille Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalolta (myöhemmin Yritystalo Schauman).

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 6.5.2024 § 175 käsitellyt asiaa seuraavasti: *”Tekniselle toimelle on osoitettu tehtäväksi arvioida kiinteistön 740-9-100-24 mahdollinen ostaminen kaupungille. Asian huolellista valmistelua varten tulee tilata maaperän haitta-aine selvityksiä sekä oikeudellisia selvityksiä. Talousarviomuutoksena esitetään lisättäväksi Teknisen toimen Maankäyttöpalveluiden käyttötalouteen lisämääräraha asiantuntijapalveluiden hankkimiseen 70 000 euroa kustannuspaikalle 4401 Maanhankinta ja luovutus, tili 4340. Lisämäärärahalle ei ole osoittaa katetta.”* Kaupunginhallitus päätti palauttaa esitetyn talousarvioeräyksen valmisteluun siten, että toimiala etsii katteen lisäykselle.

Edellä mainitun pohjalta teknisen lautakunnan tulee selvittää asian edellytykset ja mahdollisuudet ja toimia kaupungin kokonaisedun mukaisesti. Ei ole olemassa sellaista talousarviossa olevaa toiminnallista tavoitetta tai periaatepäätöstä, josta voitaisiin tehdä johtopäätös tekniseen lautakuntaan kohdistuvasta ohjauksesta hankkia kiinteistö kaupungille. Tekninen lautakunta voi siten tehdä päätöksen sen harkinnan mukaan, mikä edistää tai turvaa kuntalain 1.2 §:n tarkoittamalla tavalla parhaiten kaupungin asukkaiden hyvinvointia, kaupungin etua ja kaupunkistrategiaa. Kaupungin tulee järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Sijainti:

Kohteen sijaintikartta on pöytäkirjan liitteenä 1. Selvityspyyntöä koskevan alueen pinta-ala on 48 805m². Kiinteistöltä on myyty määräala UPM:n vaneritehtaan pysäköintialueeksi (740-9-100-22-M501). Kiinteistöllä on myös kulku- ja johtorasitteita sekä Järvi-Suomen Voima Oy:n laitokselle vuokrattu maa-alue (740-9-100-22-L1).

Taustaa:

Yritystalo Schaumanin kiinteistö sijaitsee Pääskylahdessa. Kiinteistöllä on toiminut kuitulevytehdas, jonka toiminta loppui 1980-luvulla. Elinkeinoasioista vastannut seudullinen kuntayhtymä osti kiinteistön UPM:ltä 1,3 miljoonalla eurolla vuonna 2010 (kauppari pöytäkirjan liite 2). Kuntayhtymä takasi kiinteistöyhtiön lainat ja nämä takausvastuut ovat sittemmin siirtyneet Enonkosken kunnalle ja Savonlinnan kaupungille. Kauppa oli osa järjestelyä, johon liittyi UPM:n päätös laajentaa Savonlinnan tehdasta, josta tehty aiesopimus on pöytäkirjan liitteenä 3. Seudullisen kuntayhtymän purkautuessa rakennus siirtyi kaupungille, joka yhtiöitti sen vuonna 2010 Yritystalo Schaumaniksi (yhtiöittämisspätös pöytäkirjan liite 4), joka on 100 % kaupungin omistuksessa. Vuonna 2012

seutuvaltuusto päätti myöntää yhtiölle omavelkaisen takauksen suuruudeltaan 1,5 milj. euroa välttämättömiä korjaustöitä varten.

Vuonna 2015 kaupunginvaltuusto päätti pääomittaa yhtiötä 200 000 eurolla sekä antoi yhtiön hallitukselle toimeksiannon myydä yhtiö vuoden kuluessa. Vuonna 2022 kaupunki takasi yritystaloon 0,9 miljoonan euron lainan 2–5 vuodeksi, kun bulletlaina oli erääntymässä samalla viikolla. Tuolloin kaupungilla oli takausvastuita noin 2,5 miljoonaa. Kiinteistövakuudellista lainaa yritystalolla on noin 230 000 euroa. Takaukset on arvioitu suuriksi riskiksi Savonlinnan kaupungin taloudelle, joten tämän kattamiseksi on kirjattu varaus tilinpäätökseen vuonna 2019.

Yritystalo Schaumanin tilanne on ollut alusta saakka haastava. Uusia vuokralaisia on ollut vaikea saada kooltaan suureen noin 13 000 m² pääosin remontoimattomaan ja tiloiltaan haastavaan entiseen tehdasrakennukseen. Kun rakennus aikoinaan ostettiin kaupungille, sen korjauskustannukset arvioitiin silloisella kustannustasolla yli 7,0 milj. euroon.

Yritystalo Schaumanin toiminta-ajatus on *”omistaa ja hallita tonttia 740–9–100–24 ja sillä sijaitsevaa teollisuus-/toimistokiinteistöä ja vuokrata rakennuksessa sijaitsevia toimitiloja kolmansille osapuolille.”*

Yritystalo Schaumanin talouden kehitys on ollut voimakkaasti laskusuuntainen viimevuosina. Kaupungin talousarvioiden 2020–2024 perusteella Yritystalo Schaumanin omavaraisuusaste on tippunut voimakkaasti vuonna 2020 – 37,5 %, 2021 – 378 %, 2022 – 439 % sekä ennuste vuonna 2023 -630 %. Pöytäkirjan liitteenä 5 vuoden 2024 Yritystalo Schaumanin tavoitekortti. Yhtiö on asetettu selvitystilaan 24.1.2024.

Kaavatilanne ja kiinteistölle aiottu hankkeet:

Yritystalo Schaumanin vieressä on UPM:n tehtaan laajentamiseksi tehty kaava vuonna 2011, jonka myötä tehdas sittemmin on laajentunut. Alueen lähelle on tehty Vuohisaaren syväsataman kaava ja YVA vuosina 2011–2012. Syväsataman siirto Vuohisaareen tehtiin kuljetusedellytysten turvaamiseksi ja siksi, että keskustaan Kirkkolahteen (Haislahti) saatiin tilaa kerrostalorakentamiseen.

Yritystalo Schaumanin kiinteistölle laadittiin vuonna 2018 asemakaavamuutos, pöytäkirjan liitteenä 6, missä alueen kaavamerkinnäksi muutettiin T-kem (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa merkittävän kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen). Alueelle on tehty vuosina 2011–2012 bioöljytehdasta suunnitelleen yhtiön toimesta ympäristövaikutusten arviointi (YVA), mihin kaava pohjautui.

Koska vuokralaistilanne on ollut haastava, niin Yritystalo Schaumanin kiinteistölle selvitettiin mm. kaupungin varikon siirtämistä vuonna 2020 ja vuonna 2023 kaupungin maakuntamuseon varastotilojen siirtoa. Näille ei löydetty taloudellista kannattavuutta, eikä asiasta tehty päätöksiä.

Ohjeet ja päätökset:



Kaupunginhallitus on myöntänyt tekniselle toimialalle maanhankintaan (kh 11.03.2024 § 80) 400 000 euroa lisämäärärahaa, jota ei ole yksilöity eikä tekninen toimiala ole tätä lisämäärärahaa anonut eikä asiasta ole käyty neuvottelua teknisen toimialan kanssa.

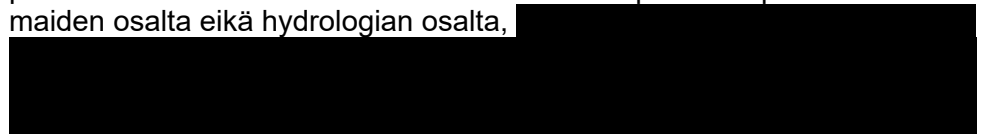
Teknisen toimiala sai asian tietoonsa 2.5.2024 pidetyssä teams-palaverissa ja alustavan pyynnön tehdä asiasta arvioinnin. Saatuaan asian tiedoksi tekninen toimiala 2.5.2024 pyysi 70 000 euron lisämäärärahan maaperän/rakennuksen haitta-aineselvityksiin sekä oikeudellisiin selvityksiin. Näihin kustannuksiin ei toimialan budjetissa vuodelle 2024 osattu varautua ja tutkimukset eivät kohdistu kaupungin omistamaan kiinteistöön vaan Yritystalo Schauman osakeyhtiön omaisuuteen. Kaupunginhallitus palautti 6.5.2024 § 175 lisärahapyynnön takaisin tekniseen toimeen siten, että toimiala etsii selvityksiin tarvittavat rahat omasta budjetistaan. Lisämäärärahalle ei ole toimialan budjetissa katetta.

Tekninen toimiala on pyytänyt kesän ja syksyn aikana lisätietoja konsernivastuuhenkilöltä, yhtiön toimitusjohtajalta ja selvitysmieheltä sekä konsultoinut lakimiehiä sekä pyytänyt alustavat hinta-arviot pilaantuneiden maiden- ja rakennuksen haitta-aineselvityksistä sekä kiinteistöarviosta (AKA).



Yrityspalveluille (konsernivastuu) ja Yritystalo Schaumanille kuuluvat toimenpiteet:

- Kiinteistön kauppakirjassa (liite 2) ei ole mainintaa pilaantuneista maista, joiden lähde on todennäköisesti ollut 1980-luvun alussa kiinteistöllä toimintansa lopettanut kuitulevytedas ja materiaalin varastointi. Vuonna 2009 pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksiksi arvioitiin kiinteistöllä noin 1,0 milj. euroa sekä esitettiin arvioita, että mikäli toiminta ei muutu pilaantuneet maat voisi jättää kiinteistölle. Pilaantuneiden maiden raja-arvot ja kunnostustasovaateet ovat muuttuneet vuoden 2009 jälkeen. Pilaantuneiden maiden selvitystä, laajuutta ja kustannuksia pitäisi nykytilanteessa tarkentaa. Näytteitä pitäisi ottaa lisää, koska pilaantuneisuutta ei ole arvioitu rakennuksen alapuolisten pilaantuneiden maiden osalta eikä hydrologian osalta,



Haitta-aineselvitykset on tehty vuonna 2011 vain osaan rakennusta. Rakennuksen purkukustannukset on arvioitu noin 1,5–1,8 milj. euroksi maanpäällisestä osasta. Uusista haitta-aineselvityksistä on pyydetty hinta-arvio (tekninen toimiala). Purkukustannukset voivat nousta edellä mainitusta. Selvityksiä ei ole vielä tilattu.

Kiinteistöstä tulisi ostotilanteessa teettää AKA-arvio (kiinteistön riippumaton arviointi, jonka tekee auktorisoitu alan ammattilainen) ns. kiinteistön käyvästä arvosta, jotta kiinteistökaupassa ei makseta kiellettyä valtiontukea (kuntalaki 129 §, 130 § ja SEUT 107). Kiinteistön ostaminen ali- tai ylihintaan saattaisi olla kiellettyä valtiontukea. AKA-arvio edellyttää pilaantuneiden maiden kunnostusriskin ja rakennuksen haitta-aineriskin selvittämistä, näiden perusteella kiinteistön arvo saattaisi olla jopa negatiivinen. Riski on kokoluokaltaan ennakoimaton. Mikäli kunta ei huomioi valtiontukisäännösten menettelytapasäännöksiä tai ole varautunut näyttämään miten kiinteistön markkinahinta on muodostunut, rasittaa kunnan päätöstä muotovorhe. Selvitystä ei ole vielä voitu tilata, tarvittavien lähtötietojen puuttuessa.

Selvitys siitä sisältykö Yritystalo Schaumanin rahoittamiseen (takaukset, markkinaehtoisuus) viimeisen kymmenen vuoden aikana 2014–2024 kiellettyä valtiontukea (kuntalaki 129 §, 130 § ja SEUT 107). Lain mukaan kunta ei saa lain mukaan myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Kaupungin tulee pystyä todentamaan, että päätöksiä tehdessä on selvitetty asianmukaisesti ja riittävällä tavalla mahdollisen valtiontuen olemassaoloa ja tukimääräysten ja -säännösten soveltamisen edellytyksiä.

Yritystalo Schaumanilla on useita vuokralaisia, joiden vuokrasopimusten päättyessä kaupungille voi tulla korvausvastuita yrityksen tekemistä remonteista ja yritystoiminnan loppumisesta. Vuokralaisista syyskuussa tekniselle toimialalle toimitun listauksen mukaan vuokrasopimukset ovat pääosin määräaikaisia 6-12 kk. Yhtiön olisi hyvä olla yhteydessä vuokralaisiin tilanteen selvittämiseksi ja vuokralla olevien yritysten toiminnan hallitun alasajon tai toiminnan jatkamisen mahdollistamiseksi, mikäli Yritystalo Schauman ajautuu konkurssiin. Selvitystilassa yhtiö on ollut 24.1.2024 alkaen.

Teknisellä toimialalla ole tiedossa onko vuokralaisten kanssa sopimuksia tehdessä keskusteltu/saatettu tiedoksi riskit pilaantuneista maista ja haitta-aineista.

Kiinteistöyhtiö on ollut tarkoitus myydä vuosien 2019-2022 aikana sekä yhtiö on edelleen myynnissä. Tekninen toimiala on viestittänyt yhtiölle ja todennut, että selvitystilassa olevan yhtiön tulisi tehdä aktiivisesti toimenpiteitä tilanteen ratkaisemiseksi, eikä kaupungin tarvitse olla ainoa taho, jolle kiinteistöä kaupitellaan. Ostajaehdokkaille tulisi toki kertoa riskeistä (tiedonantovelvollisuus).

Teknisen toimialan näkemyksen mukaan olisi hyvä tehdä arvio mahdollisen konkurssin vaikutuksista ja vastuista, erityisesti ympäristövastuista ja -riskeistä.

Yhteenveto:

Kaupunki ei sovellu ostajaksi, eikä kiinteistö tue kaupungin toimintaa, joten tarveperuste kiinteistön hankinnalle puuttuu.

Kustannusriskit ovat ennakoimattomat, joten ostotilanteessa voivat vaarantua teknisen toimialan kuntalaisten lakisääteisten peruspalveluiden rahoittaminen.

Teknisellä toimialalla ei ole tiedossa mitään konkreettista suunnitelmaa kiinteistön jatkokäytöstä. Kiinteistö on aikoinaan myyty Savonlinnan kaupungille UPM:n toimesta. Naapurissa olevat tehdas- tai voimalaitostoiminnot voivat tarvittaessa laajentua järven suuntaan sekä vapaata tilaa löytyy myös kaupungin omistamalta kiinteistöltä alueen vieressä, jossa ei ole purkurakennusta rasitteena ja samassa määrin pilaantuneiden maiden riskiä. Kiinteistö voi soveltua myös muuhun teolliseen käyttöön (T-kem kaava), kuten sille aiemmin suunniteltu bioöljytehdas.

AKA-arvio edellyttää lisäselvityksiä pilaantuneista maista ja rakennuksen haitta-aineista, joita ei ole vielä tehty sekä ilman tätä ei voida todentaa, että käypä hinta on markkinaehtoinen, jotta valtiontukisäädöksiä ei rikota.

Kaupungille mahdollisessa konkurssitilanteesta tai muista edellä mainituista taloudellisista seikoista ja aiemmista päätöksistä aiheutuva imago- tai mainehaitta ei ole kiinteistön ostoperuste.

Vuokralaisten tilanne on huolestuttava (selvitystila, mahdollinen konkurssi) ja tähän tulisi yrityspalveluiden, yritystilojen ja selvitysmiehen reagoida.

Maankäyttöasiantuntija Petra Junnila ja vt.tekninen johtaja Päivi Behm selostavat asiaa kokouksessa.

Toimivalta	<i>Hallintosääntö 12 luku 78 § Siltä osin, kuin tässä säännössä ei ole muuta määrätty, tekninen lautakunta päättää kiinteistöjen hankinnasta, vaihtamisesta ja luovuttamisesta. Ennen päätöstä strategisista kohteista on neuvoteltava kaupunginjohtajan kanssa.</i>
Lapsivaikutusten arviointi	Ei ole tarpeen arvioida.
Yritysvaikutusten arviointi	Arviointilomake on liitteenä.
Esittelijä	Vt. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää, että kiinteistöä 740-9-100-24 ei hankinta kaupungille selostusosassa esitetyin perustein. Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että yrityspalvelut selvittää asiaa omalta osaltaan selostusosassa kuvatulla tavalla sekä vastaa selvitysten kustannuksista, jotka tekninen toimiala voi näin sovittaessa tilata. Lisäksi tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että yrityspalveluiden käynnistää neuvottelut pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksista ja kunnostusvastuista.
Käsittely	Maankäyttöasiantuntija Petra Junnila ja vt.tekninen johtaja Päivi Behm selostivat asiaa kokouksessa. Maankäyttöasiantuntija poistui kokouksesta klo 18.48.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus
Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo
Savonlinnan Yritystilat Oy
Yrityspalvelut