



§ 135

Asianro 1233/10.00.02.01/2016

Oikaisuvaatimus/tontin vuokrausta ja myyntiä koskeva esisopimus Finnulp Oy:n kanssa

Kaupunginlakimies Vesa Toivanen
Kansliapalvelu

Oikaisuvaatimus

Ranta-Toivala-Uuhimäki kyläyhdistys ry on tehnyt oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupunginhallituksen päätöksestä 21.3.2016 § 16, joka koski tontin vuokrausta ja myyntiä koskevan esisopimuksen tekemistä Finnulp Oy:n kanssa.

Kyläyhdistys on vaatinut päätöksen kumoamista mm. seuraavilla perusteilla:

- kuntalaisille on jäänyt epäselväksi mitä aluetta esisopimus todellisuudessa koskee;
- sopimus on katsottava maankäyttösopimukseksi, jolloin se on tehty maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti;
- esisopimukseen liittyvää rasitesopimusta ei voida tehdä vielä tässä vaiheessa.

Oikeudellinen arviointi ja johtopäätös

Kuntalain (365/1995) 89 §:n mukaan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimusoikeus on asianosaisella ja kunnan jäsenellä. Oikaisuvaatimus voidaan tehdä sekä tarkoituksenmukaisuus – että laillisuusperusteella.

Kaupunginhallituksen 21.3.2016 hyväksymä maa-alueen vuokrausta ja myyntiä koskeva esisopimus liittyy Finnulp Oy:n biotuotetehdashankkeeseen. Yhtiön suunnitelmien mukaan tehdas tulisi sijoittumaan Kuopion Sorsasaloon ja tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevalle maalle. Tehtaan rakentaminen edellyttää näin ollen maa-alueen hallinnan luovutusta yhtiölle. Kaupunginhallituksen hyväksymän sopimuksen tarkoituksena on sopimuskohtaan 2 mukaan sopia etukäteen tontin luovuttamisesta Finnulp Oy:n tehdashanketta varten kohdassa 9 sovitulla tavalla sitovasti. Sopimusehdon 9.1 mukaan tontin hallinnan luovutuksen edellytyksenä on edelleen, että tehtaan rakentamiseen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan ja vuokrattava tontti on muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin

14.4.2016 päivätyn Sorsasaloon itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan asemakaavatyön toinen vaihe on käynnistynyt biotuotetehdashankkeen myötä keväällä 2015 yhtäaikaaisesti

09.05.2016

tehtaan edellyttämän ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) tarkoittaman menettelyn kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. MRL 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Asemakaavatyön vireilletuloaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä yhtäaikaaisesti YVA-ohjelman kanssa 9.6.-31.7.2015. Vireilletulosta on tiedotettu Kuopion kaupunkilehdessä, Uutis-Jousessa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla sekä lähettämällä lähialueen asukkaille 120 kirjettä. Kaavan vireilletuloaineistoa ja YVA-ohjelmaa on esitelty yhteisessä yleisötilaisuudessa 16.6.2015. Kaavatyöhön osallisiksi on merkitty mm. alueen ja lähialueen maanomistajat ja -haltijat, lähialueen ja -ympäristön asukkaat sekä Ranta-Toivala-Uuhimäki kyläyhdistys ry. Kaava-aineisto on edelleen pidetty nähtävänä 11.1.-11.2.2016 välisenä aikana.

Asiassa on siten kyse tehdashankkeen muodostamasta kokonaisuudesta, jossa yhtiön suunnitteleman tehtaan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti aluetta koskevan asemakaavan muutoksen voimaantumisen ja ympäristölupalainsäädännön edellyttämän luvan saamisen. Tehdashankkeen vaikutukset ympäristöön ja asumiseen syntyvät nimenomaan tehtaan toiminnasta ja sen edellyttämän kaavamuutoksen ja ympäristöluvan kautta. Maa-alueen luovuttaminen on puolestaan kytketty edellä mainittujen edellytysten toteutumiseen, eikä sillä ole erikseen vaikutuksia ympäristöön tai asumiseen. Tehdasrakennuksen maantieteellinen sijainti on myös käynyt ilmi asemakaavamuutosta ja ympäristövaikutusten arviointimenettelyä koskevista asiakirjoista, joita on esitelty kaavamuutoksen ja YVA-menettelyn vireilletulon ja sitä seuranneen käsittelyn aikana laajalti ja eri tavoin. Tehdashankkeen osalliset henkilöt ja muut tahot ovat saaneet tietää asian vireilläolosta ja vaikuttamismahdollisuuksien varaamisesta kaavoitus- ja ympäristölupamenettelyn aloittamisen kautta. Kaupunki ei siten ole laiminlyönyt myöskään maa-alueen luovuttamiseen liittyvän esisopimuksen käsittelyä koskevan asian vireilläolosta ilmoittamista ja vaikuttamismahdollisuuksien varaamista valittajan esittämin tavoin.

09.05.2016

Kaupunginhallituksen hyväksymä tontin vuokrausta ja myyntiä koskeva esisopimus ei ole myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittama maankäyttösopimus. Esisopimuksen mukaan osapuolten yksinomaisena tarkoituksena on ollut sopia tontin luovutuksesta Finnulp Oy:lle, eikä yhtiö siten ole suunnittelualuetta koskevan maa-alueen omistaja. Kaupunginhallitus on voinut hyväksyä maa-alueen luovuttamista koskevan esisopimuksen maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n estämättä.

Esisopimuksen liitteenä 5 olevan rasitesopimusluonnoksen mukaan johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen on tehtävä viranomaislupien ehtojen mukaisesti. Tarvittavien rasitteiden edellyttämien rakenteiden tarkempi sijainti määräytyy siten myöhemmin vahvistettavien viranomaislupien perusteella ja mm. Virtasalmen soveltuvuus veden ottamiseen tutkitaan vesilain mukaisen lupahakemuksen yhteydessä. Kaupunginhallitus on siten voinut harkintansa mukaan hyväksyä rasitesopimuksen sisällön edellä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallituksen päätös ei ole lainvastainen eikä sitä ole muutoinkaan syytä muuttaa, joten oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle, että oikaisuvaatimus hylätään edellä mainituin perustein.

Liitteet

5 1233/2016 Oikaisuvaatimus Ranta-Toivala-Uuhimäki kyläyhdistys ry

Valmistelija

Vesa Toivanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 2041

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Petteri Paronen

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen edellä esitetyillä perusteilla.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Ranta-Toivala-Uuhimäki kyläyhdistys ry
70900 Toivala

Oikaisuvaatimus
08.04.2016

Kaupunginhallitus

PL 228

70101 KUOPIO

kirjaamo@kuopio.fi

Kuopion kaupunginhallitus 21.3.2016 pöytäkirja 2/2016, 16 §,

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen, joka koskee esisopimusta tontin vuokrauksesta ja myynnistä sekä rasitesopimusta tontin ulkopuolella olevasta pumppaamo- ja vesijohtoalueesta Finnpulp Oy:n kanssa

Vaadimme, että otsikossa tarkoitettu kaupunginhallituksen päätös kumotaan sekä kuntalaisten edun vastaisena että lain vastaisena.

Kaupunginhallitus on *laiminlyönyt kuntalaisille tiedottamisen* esisopimukseen liittyvästä maa-alueen varauksesta Finnpulp Oy:lle. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja on julkisuudessaakin tuonut esiin, että Finnpulpin tontin hankkimista Sorsasalon teollisuusalueelta on käsitelty kaupunginhallituksen salaisilla lisälistoilla. Kaupunginhallitus on rikkonut menettelyllään niin perustuslain, kuntalain, hallintolain kuin maankäyttö- ja rakennuslainkin mukaista asukkaiden oikeutta osallistua ja vaikuttaa kunnan toimintaan ja omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Kuntalaisille on jäänyt epäselväksi, mitä aluetta esisopimus todellisuudessa koskee.

Tontin vuokrausta ja myyntiä koskeva *maakäyttösopimukseksi katsottava esisopimus ei ole pätevä eikä sitova*, koska maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta sen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 91b §).

Tontin ulkopuolista *rasitesopimusta* havusellutehdashankkeen tarvitseman prosessiveden ottamista varten tarvittavasta pumppaamo- ja vesijohtoalueesta *ei voi* myöskään *tehdä* tässä vaiheessa, koska tältä tontilta ja koko itäiseltä Sorsasalon *alueelta puuttuu asemakaava ja siten yksityiskohtainen suunnitelma eri toimintojen sijoittumisesta*. Esimerkiksi alueelle tarvittavan 110 kV:n voimajohdon yksi suunnitteluvaihtoehto kulkee juuri vedenpumppaamoalueen halki. Myöskään *Virtasalmen alueen soveltuvuutta* tehtaan tarvitsemaan massiiviseen vedenottoon *ei ole* millään tavalla *selvitetty eikä tutkittu*.

Näillä perusteilla toteamme, että kaupunginhallituksen päätös on lainvastainen ja siten pätemätön.

Ranta-Toivalassa 08.04.2016

Ranta-Toivala- Uuhimäki kyläyhdistys ry