

OIKAISUVAATIMUS

Kaupunginhallitus
Kuopion kaupunki
kirjaamo@kuopio.fi

11.11.2020

OIKAISUVAATIMUS

1. Päätös, johon oikaisua vaaditaan

Kaupunginhallituksen (kh) päätös **19.10.2020 §278** ("Teollisuustonttia 297-22-21-12 koskeva esisopimus / Finnulp Oy"), jäljempänä "*päätös*".

2. Oikaisuvaatimusaika

Päätös on ollut yleisesti nähtävänä 22.10.2020, joten kuntalaisen oikaisuvaatimusaika päättyy 7+14 päivää myöhemmin eli 12.11.2020.

3. Miltä osin oikaisua haetaan ja mitä muutoksia vaaditaan

Kunnan asukkaana ja veronmaksajana sekä puhtaan luonnon ja terveellisten asuinympäristöjen edistäjänä vaadin, alla ilmenevin **ensisijaisuusjärjestyksin** (1–2), että:

- 1) *Päätös kumotaan* eikä asiaa käsitellä enempää (ks. jäljempänä osio 4.1).
- 2) *Päätös kumotaan ja palautetaan valmisteltavaksi uudelleen seuraavilta osin:*
 - **Vuosivuokra- ja myyntihinta-arvioita ei kelpuuteta Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä**, koska sen johto on julkisesti lausunut Finnulp-hankkeesta erittäin **puolueellisesti** (ks. jäljempänä osio 4.2).
 - Hankitaan tontin vuosivuokrasta ja myyntihinnasta arviot **vähintään kolmelta taholta**, joista kukin täyttää lainkohdan KunL 130.2 § esitöissä (HE 268/2014 s. 233) luetellut **riippumattomuus-, tutkinto-, kokemus- ja muut kelpoisuusedellytykset** (ks. jäljempänä osiot 4.2 ja 4.3).
 - Arvioijien **kelpoisuusedellytykset kuvaillaan**, heiltä pyydetyt **vuokra- ja hinta-arviot eritellään** ja niiden **määräytymisperusteet selostetaan** (ks. jäljempänä osio 4.4). Esisopimukseen käytetään saatujen arvioiden **keskiarvoja**.
 - Hinnan ja vuokran **tarkistusoikeutta ei myönnetä kiinteistöjohtajalle**, vaan kaupunginhallitukselle (ks. jäljempänä osio 4.5).
 - **Rajoitetaan ja täsmennetään** vuokraoikeuden **siirtämistä koskevaa maanvuokrasopimusmallin ehtoa 5.2 §**, jäljempänä osiossa 4.6 täsmennetyin tavoin.
 - **Poistetaan** asiakohta, jonka mukaan *päätös* voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman (ks. jäljempänä osio 4.7).

4. Perustelut

4.1. Tehdas ei ympäristösyistä sovellu Sorsasaloon

Päätös tulee kumota, muun ohella kaikkien niiden näkökohtien valossa, jotka:

- kaupunkirakennelautakunnan vpj **Matti Sariola** luetteli vastaesityksessään lautakunnan kokouksessa 7.10.2020 (§201)
- kh:n jäsen **Harri Auvinen** luetteli eriävässä mielipiteessään päätökseen.

Lisäksi alueen asemakaava vanhentui, kun KHO hylkäsi ympäristöluvan 19.12.2019.

⇒ Asemakaava tulee laatia uudestaan, osoittaen alue muuhun käyttöön kuin sellu-
tms. suurtehtaalte.

4.2. Puolueellinen taho laati vuosivuokra- ja myyntihinta-arviot

Päätöksen mukaan tontin vuosivuokra ja myyntihinta perustuvat vain Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä hankittuun arviolausuntoon.

Kuntalaissa (130.2 §) säädetään, että kiinteistön markkina-arvon tai markkinaperusteisen vuokratason määrittämiset kuuluvat puolueettoman arvioijan tehtäviksi. Lisäksi arvioijalle asetetaan monia muitakin vaatimuksia em. lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa (HE 268/2014 s. 233):

”Arvioijalla tarkoitetaan hyvämaineista henkilöä, joka on suorittanut alalle soveltuvan tutkinnon, jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella. Arvioijan on oltava tehtäviään suorittaessaan riippumaton.”

Päätöksestä ei ilmene, millä perustein Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:stä valitun arvioijan oletetaan täyttäneen edellä luetellut puolueettomuus- ja muut kelpoisuusehdot. Ei ole selostettu esimerkiksi tutkintoja, kokemusta, pätevyyttä ja paikallistuntemusta.

Sitä vastoin nähdään heti, että Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy on ilmeisen puolueellinen arvioimaan tontille käypää vuokratasoa ja kauppahintaa, koska sen toimitusjohtaja on hyvin näkyvästi kannattanut Finnpulp-hankkeen etenemistä (ks. alla).

Mainittu tj on lausunut Finnpulp-hankkeesta erittäin puolueellisesti verkkokirjoituksessaan ”Maakunnasta luontoreservaatti?” Siinä hän kuvailee vahvoin sanoin ja sävyin harmistustaan siitä, kuinka hanke eteni suotuisasti, kunnes kaatui KHO:ssa:

- *”**Torpattu** biotuotetehdas”*
- *”Kuopiossa alettiin uskoa, että talouden hyvä veto äityy kerrassaan **ärhäkkääksi auringonpaisteeksi**. -- Finnpulpin biotuotetehdashanke eteni **myötätuulessa**.”*
- *”Finnpulpin hanke oli **valtakunnallisesti merkittävä**. Vaikutukseksi bruttokansantuotteeseen laskettiin 0,4 %, joka vastaa koko maalle ennustettua **talousskasvua** tänä vuonna. Pysyviä **työpaikkoja** olisi syntynyt noin 3 400.”*
- *”Suomessa on kuitenkin yleisesti **tsaarinaikainen hallinnollinen tapa** tarkastella asioita tiukasti sektoreittain.”*
- *”Suomi ammuskelee itseään jalkaan **täysin maalais- ja kaupunkilaisjärjen vastaisilla päätöksillään**. -- Viesti maakuntaan lienee, että **älkää tehkö mitään**, **älkää ainakaan hyödyntäkö** teollisesti luonnonvarojanne.”*

Finnpulp-hanketta **vahvasti puoltava** kirjoitus löytyy (tämän oikaisuvaatimuksen laatimishetkellä) kokonaisuudessaan sivulta www.toimitilat.fi/aluekatsaus/pohjois-savo. Siitä otettu kuvankaappaus on oikaisuvaatimuksen **liitteenä**.

⇒ Vuokra- ja myyntihinta-arvioita **ei tule kelpuuttaa Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä**, koska sen johto **ei ole asiassa puolueeton** (KunL 130.2 §).

4.3. Vuokra- ja hinta-arviot tulee pyytää vähintään kolmelta riippumattomalta taholta

Tontin vuosivuokra (130 000 €) ja myyntihinta (2 350 000 €) sijoittuvat niin **merkittävään suuruusluokkaan**, että niiden määrittämisiä ei tule jättää yhden konsultin vastuulle. Aiheutuisi kunnalle aivan liian suuri **riski**, että arviot määritetään käyviä tasoja olennaisesti alemmaksi.

Tontti on monin tavoin **poikkeuksellinen**: mm. laajuus, kulkuyhteydet, taajamien läheisyys, vesistö, luontoarvot. Siksi arvioijilla tulee olla erittäin vankka **pätevyys ja paikallistuntemus**.

Virheellisiin vuokra- tai hinta-arvioihin voi johtaa usea seikka, kuten:

- **puutteelliset selvitykset** tontin (ja vertailutonttien) maankäyttömahdollisuus-, kaavatilanne-, infra-, luontoarvo-, maaperä-, kysyntä-, liikenneyhteys- ym. tilanteista
- **vanhentuneet tai virheelliset lähtötiedot**
- arvioijan **lasku- tai näppäilyvirheet**
- alitajuinen tai tietoinen **puolueellisuus**, johon voivat myötävaikuttaa asianosaisten ammatilliset, liiketoiminta- tai poliittiset yhteydet taikka muut tarkoitusperät
- rakenteellinen, vaalirahoitus- ja muu piiloteltu **korruptio**, jollaista tunnetusti esiintyy etenkin maankäytön päätöksenteossa sidosryhmineen.

Edellä luetelluista syistä on **arvioijien lukumäärä ja osaaminen riittämättömästi selvitetty** (HL 31.1 §) ja **puutteellisesti perusteltu** (HL 45.1 §). Kaupungin nojautuminen **vain yhteen** – vieläpä räikeän **puolueelliseen** (ks. osio 4.2) – arvioijatahoon loukkaa **oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia** (HL 6 §) kunnan maaomaisuuden vastuullisesta hallinnoinnista ja liikeyritysten (tässä: tontin potentiaalisten käyttäjien) tasavertaisesta kohtelusta.

⇒ Vuokra- ja hinta-arviot tulee pyytää **vähintään kolmelta riippumattomalta taholta**.

⇒ Kunkin tahon osalta tulee selostaa **kelpoisuusehtojen täyttyminen** (ks. osio 4.2).

⇒ **Myös tarkistettaessa vuokraa tai hintaa** esisopimusluonnoksen kohdan 6 mukaisesti tulee uudet vuokra- ja hinta-arviot pyytää **vähintään kolmelta** arvioijataholta.

4.4. Vuosivuokra ja myyntihinta tulee perustella

Kun tekeillä on **suuren tontin kilpailuttamaton** vuokraus tai myynti, tulee **vuokrataso ja hinta perustella tarkoin**. Perusteluksi ei tietenkään kelpaa pelkkä arvioijayrityksen nimi!

Tontin hinta ja vuokrataso näyttävätkin nk. **hihasta vetäistyiltä**, koska niiden määräytymisperusteita ei ole **päätöksessä** lainkaan selostettu.

⇒ **Päätöksessä** olisi tullut edes pääpiirtein selostaa, **millaiseen arviointimenettelyyn** vuosivuokra ja hinta perustuvat: olisi tullut kuvailla mm. **lähtötiedot, vertailut, asiantuntija-arviot, laskelmat, kehitysennusteet, epävarmuudet**. Samoin olisi tullut perustella **vuokratason ja myyntihinnan keskinäinen suhteutuminen**.

⇒ **Päätös** on näiltäkin osin on riittämättömästi selvitetty (HL 31.1 §) ja puutteellisesti perusteltu (HL 45.1 §).

4.5. Hinnan ja vuokran tarkistusoikeutta ei tule myöntää kiinteistöjohtajalle

Esisopimusluonnoksen kohdassa 6 määriteltyä hinnan ja vuokran tarkistusoikeutta alkoon annettako kiinteistöjohtajalle (Lauri Lytsy), koska **Lytsy ei ole osoittanut virkamieheltä vaadittavaa kykyä noudattaa lainsäädäntöämme tarkoin** (PL 2.3 §):

Lytsy teki karkean lainvastaisen päätösesityksen kaupunkirakennelautakunnalle 10.4.2019 (moottorikelkkareittiä koskeneessa asiassa). **Vastoin lakia ja KHO:n linjaamaa oikeuskäytäntöä** (KHO 17.10.2006 T2724) väitti Lytsy pöytäkirjassa monin sanoin, että kunnan ympäristöviranomaisen ei saa arvioida reittisuunnitelmista muuta kuin lainmukaisuuden:

*"Reitin pitäjän rooli on tehdä tarkoituksenmukaisharkintaa ja **ympäristö- ja rakennuslautakunnan rooli on tehdä laillisuusvalvontaa** maastoliikennelaissa määriteltyjen kriteerien perusteella. Reitin pitäjä harkitsee esim. reitistön laajuuden ja tarpeen ja **ympäristö- ja rakennuslautakunta** valmistelun sekä reittisuunnitelman **lainmukaisuuden**. Reitin pitäjän ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulee molempien **pitäytyä omissa rooleissaan**."* (Päätösesitys, kiinteistöjohtaja Lytsy, kaupunkirakennelautakunta 10.4.2019 §56)

Lytsyn päätösesitys sisälsi siten räikeästi todenvastaisia ja harhaanjohtavia lakiväitteitä, jollaiset Itä-Suomen hallinto-oikeus äskettäin (9.9.2020, eri reittisuunnitelmaa koskeneen päätöksensä 20/0164/3 sivulla 5) selvin sanoin vahvasti **virheellisiksi**.

⇒ Vuokran ja hinnan tarkistamisoikeus säilyttäköön **kaupunginhallituksen käsissä**. Perustuslakia(kin) rikkoneelle viranhaltijalle ei sellaista oikeutta pidä myöntää!

4.6. Vuokrasopimuksen siirto-oikeus on liian salliva ja epämääräinen

Ehto on **liian salliva**: maanvuokrasopimusmallin 5.2 §:n mukainen vuokralaisen oikeus siirtää vuokraoikeus **mille tahansa** toiselle taholle tarkoittaisi, että Finnulp voisi siirtää vuokraoikeutensa esimerkiksi...

- **kokonaan ulkomaiselle taholle**
- jollekin ennestään **täysin tuntemattomalle taholle**
- **huonomaineiselle tai jopa rikoksista tuomitulle taholle**.

Lisäksi ehto on **liian epämääräinen**: vuokrasopimusmallin 5.2 § **jättää epäselväksi, miltä osin vuokra- ja esisopimukset sitoisivat uutta vuokralaista**.

Myös näiltä osin **päätös** on riittämättömästi selvitetty (HL 31.1 §), ja huolimaton valmistelu pettää **oikeutetut odotukset** (HL 6 §) kunnan maaomaisuuden vastuullisesta hallinnoimisesta.

- ⇒ Siirto-oikeutta on **rajoitettava** ainakin ehdoin, että siirronsaajan tulee olla toimintatavoiltaan ja johdoltaan **hyvämaineinen ja lainkuuliainen** yhtiö, jonka **osakekannasta yli 50 % on ja pysyy kotimaisessa omistuksessa**.
- ⇒ Lisäksi siirto-oikeuden vaikutuksia on **täsmennettävä** maininnoin, että kaikki alkuperäistä vuokralaista koskevat esisopimuksen **ehdot ja velvoitteet siirtyvät** koskemaan uutta vuokralaista.

4.7. Päätöstä ei saa panna täytäntöön lainvoimattomana

Jos **päätös** pantaisiin täytäntöön lainvoimattomana, alkaisi **päätös** tosiasiallisesti heti vaikuttaa kolmansiin tahoihin sillä tavoin, että **muutoksenhaku kävisi hyödyttömäksi** tontin muille potentiaalisille tavoittelijoille (esim. T&K-, palvelu-, pienteollisuus- ym. PK-yrityksille):

Eihän juuri millekään tontin vaihtoehtoiselle vuokralaiselle (jäljempänä ”VV”) olisi mielekästä vuokrata alueelta väliaikaisestikaan maata ja pystyttää sille keveitäkään parakki-, halli- tms. toimitiloja, koska realistisena lähiuhkana olisi VV:n rakennusten **pakkopurattaminen** jonakin **ennakoimattomana ajankohtana** – ts. heti, kun Finnpulp-johto niin sattuisi ilmoittamaan –, **vaikka** HaO tai KHO sittemmin **kumoaisi päätöksen**.

VV:n toiminnan jatkuvuuden (tontilla) ratkaisisi tällöin siis Finnpulpin johto eikä HaO/KHO. Tontille muuttaneelle ja sittemmin Finnpulpin käskystä poistumaan joutuvalle VV:lle olisi muutoksenhaku päätökseen käynyt täten **hyödyttömäksi**.

⇒ Täytäntöönpano odottakoon *päätöksen* lainvoimaisuutta (KunL 143 §).

- - - - -

Selvyydeksi totean, että allekirjoittaneella lähipiireineen ei ole Finnpulp-asiassa epäsuoriakaan maanomistus-, mökkeily-, liiketoiminta- tms. yksityisen edun tavoitteita tai kytköksiä.

Kunnioittavasti

~~~~~

**LIITE:**

- Toimitusjohtaja | 10.2.2020 päiväämä **verkkokirjoitus**  
 ”Maakunnasta luontoreservaatti?” (kuvankaappaus 6.11.2020 sivulta  
<https://www.toimitilat.fi/aluekatsaus/pohjois-savo>).