

Oikaisuvaatimus/Teollisuustonttia 297-22-21-12 koskeva esisopimus**Kaupunginlakimies Vesa Toivanen
Kaupunginkanslia**Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunginhallituksen päätöksestä 19.10.2020 § 278, joka koski Finnulp Oy:n kanssa tehtävän esisopimuksen hyväksymistä, on tehty liitteenä oleva oikaisuvaatimus.

Vaatimukset ja perustelut

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut päätöksen kumoamista ja palauttamista uudelleen valmisteltavaksi oikaisuvaatimuksesta tarkemmin ilme-nevin perustein. Oikaisuvaatimuksen tekijä on mm. katsonut, että tehdas ei ympäristösyistä sovellu Sorsasaloon, alueen asemakaava on vanhentunut KHO:n hylätessä ympäristöluvan, vuosivuokra- ja myyntihinta-arviot on laatinut puolueellinen taho, vuokra- ja hinta-arviot tulee pyytää vähintään kolmelta riippumattomalta taholta, vuosivuokra ja myyntihinta tulee perustella ja päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen lainvoimaisuutta.

Oikaisuvaatimuksen arviointia ja johtopäätös

Kaupunginhallituksella on ollut kunnalliseen itsehallintoon kuuluvana oikeutena päättää esisopimuksen ehdoista harkintansa mukaan.

Esisopimuksessa ei ratkaista ympäristölainsäädännön mukaisia viranomaislupahakemuksia. Ne ratkaistaan erillisissä lupaprosesseissa. Esisopimuksen tekeminen on välttämätöntä, jotta yritys voi aloittaa tehtaan suunnittelun ja lupahakemusten valmistelun. Lainsäädäntö ja esisopimus liitteineen edellyttävät yritykseltä lainsäädännön ja viranomaislupa-ehtojen noudattamista.

Tontilla on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Kuopion kaupunginvaltuustossa 5.9.2016 § 59. Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n 1 momentin mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Sorsasaloon itäosaa koskeva asemakaava on tullut voimaan 19.1.2018. Asemakaava ei ole vanhentunut ympäristöluvan hylkäämistä koskevalla korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, koska Finnulp Oy voi suunnitella tehdashankkeensa uudelleen ja sovittaa hankkeen koon ja päästöt lainsäädännön mukaisiksi ja tehdä uudet viranomaislupahakemukset. Asemakaavaa ei siten tarvitse laatia uudestaan.

Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy on tehnyt tonttia 297-22-21-12 koskevan 11.9.2020 päivätyn arviokirjan, jonka on allekirjoittanut kaksi arvioijaa. Oikaisuvaatimuksessa mainittu henkilö on keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK) ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija

(AKA yleisauktorisoitu). Myös toinen arviokirjan allekirjoittaja on keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija (KHK) ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA yleisauktorisoitu).

Keskuskauppakamarin internetsivujen mukaan auktorisoitu kiinteistöarvioija AKA on keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan hyväksymä asiantuntija. Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta huolehtii kiinteistöarvioijien auktorisoinnista ja toiminnan valvonnasta. Keskuskauppakamarin internetsivujen mukaan Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistöarvioitsija KHK on arvioija, jonka toiminta perustuu lakiin ja lainsäädännössä (Kiinteistörahastolaissa, arvopaperimarkkina-laissa, sijoitusrahastolaissa ja kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetussa laissa) on mainittu tilanteita, jolloin on käytettävä nimenomaan KHK-arvioitsijaa tai perusteltava muunlainen menettely.

Yllä selostettujen tietojen perusteella Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:n voidaan katsoa olevan hyvin kokenut arvioitsija ja kelpoinen laatimaan tontista arviolausunnon. Arvioitsija ei ole ilmoittanut esteellisyydestään tai sidonnaisuudestaan Finnulp Oy:hyn. Arvioitsija on siten ollut arvioinnissa riippumaton ja puolueeton. Arviokirjan allekirjoittaneen arvioijan kirjoittama mielipideteksti muussa yhteydessä ei vaikuta asiaan, koska siinä on vain yleisluontoisesti otettu kantaa lainsäädäntöön.

Arvion antaneella yrityksellä on runsaasti kokemusta kiinteistöarvioinneista ja myös paikallistuntemusta. Yritys on arvioinut useita teollisuustontteja Kuopiossa, joten yritys tuntee Kuopion hintatason. Lainsäädäntö ei edellytä yhtä useamman arvioitsijan käyttöä.

Päätöksen valmistelutekstissä viitataan tontista hankittuun arviolausuntoon. Päätetty vuokra- ja kauppahinta on siten perusteltu lainsäädännön edellyttämällä ulkopuolisella riippumattomalla arviolausunnolla, jossa hintatasoa on laajemmin perusteltu. Tontin vuokra ja kauppahinta on riittäväällä tavalla selvitetty.

Kaupunginhallituksella on ollut myös oikeus delegoida hinnan tarkistukseen liittyvä päätösvalta kiinteistöjohtajalle.

Vuokraoikeuden siirtoa koskevat ehdot sopimuksessa ovat lainsäädännön mukaisia. Vuokraoikeuden siirtoa koskevat ehdot perustuvat maanvuokralain ja maakaaren säännöksiin. Vuokraoikeudella on oltava ns. vapaa siirto-oikeus, jotta sille voidaan vuokraoikeuden kirjaamisen yhteydessä antaa laitostunnus ja siten vuokraoikeus voidaan kiinnittää ja sitä voidaan käyttää lainan vakuutena. Suurta merkitystä asialla ei kuitenkaan ole, koska kiinteistökauppa on tarkoitus tehdä heti tehtaan rakentamisen käynnistymisen jälkeen, eikä kiinteistökaupassa maakaaren mukaan voida rajoittaa ostajan oikeutta myydä kiinteistö edelleen.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan hanke on elinkeinopoliittisesti merkittävä ja toteutuessaan hankkeella on suuret taloudelliset vaikutukset kaupungin ja maakunnan tasolla.

Kaupunginhallitus on voinut harkintansa mukaan hyväksyä teollisuustonttia koskevan esisopimuksen ehdot päätöksessä mainituin tavoin.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi

taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon. Säännöstä on käytännössä tulkittu siten, että täytäntöönpanoa suoritettaessa voidaan myös varautua päätöksen mahdolliseen kumoutumiseen (Harjula-Prättälä; Kuntalaki-tausta ja tulkinnat, 10 p, s. 976). Yksityisoikeudellisissa oikeustoimissa sopimukseen voidaan liittää lykkäävä ehto, jonka mukaan sopimus tulee kuntaa sitovaksi vasta kun sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Päätöksen täytäntöönpanoa voidaan arvioida siten erikseen edellä mainitun säännöksen edellyttämällä tavalla.

Oikaisuvaatimus ei siten anna aihetta aiemman päätöksen muuttamiselle ja vaatimus tulee hylätä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle, että oikaisuvaatimus hylätään edellä mainitun perustein.

Liitteet

- 34 7385/2020-49 Oikaisuvaatimus
- 35 7385/2020-49 Oikaisuvaatimus (julk.)

Valmistelija

Vesa Toivanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 2041

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunginlakimiehen esityksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

