

Lausunto hallinto-oikeudelle / Teollisuustonttia 297-22-21-12 koskeva esisopimus**Kaupunginlakimies Vesa Toivanen
Kaupunginkanslia**

Kunnan jäsen on tehnyt Itä-Suomen hallinto-oikeudelle liitteenä olevan valituksen Kuopion kaupunginhallituksen päätöksestä 18.1.2021 § 29, jolla kaupunginhallitus on hylännyt valittajan tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 19.10.2020 § 278 koskien Finnulp Oy:n kanssa tehtävää esisopimusta teollisuustontista 297-22-21-12.

Valituksessa on vaadittu, että kaupunki peruu Finnulpin tonttivuokrasopimuksen mm. sen vuoksi, että tontinvuokrauksessa ei ole noudatettu valtionavustuslakia, päätöksen perustelut ovat laittomat ja yritysten yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu.

Hallinto-oikeus on pyytänyt valitukseen lausuntoa kaupunginhallitukselta 6.4 mennessä. Asian diaarinumero hallinto-oikeudessa on 20232/03.04.04.04.10/2021.

Valituksen oikeudellista arviointia ja johtopäätös

Valituksen kohdassa A on katsottu päätöksen 18.1.2021 perustelun olevan laiton siltä osin kun, päätöksen perusteluissa hankkeen on katsottu olevan kaupungin strategian mukainen ja yrityksen käyttämien rahoituslähteiden ei ole katsottu liittyvän esisopimuksen lainmukaisuuteen.

Väite on virheellinen. Mainittu valitusperuste kohdistuu valittajan oikaisuvaatimuksessaan esittämään väitteeseen ja sitä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen perusteluihin. Vastauksena väitteeseen kaupunginhallitus on päätöksessään 18.1.2021 todennut, että Kuopion kaupungin strategiassa tärkeinä tavoitteina ovat mm. kaupungin elinvoima ja kestävä kasvu. Molemmat tavoitteet edellyttävät elinkeinoelämän kehittymistä ja uusia työpaikkoja. Kaupunki on voinut siten harkintavaltansa puitteissa arvioida tehdashankkeen toteuttamista suhteessa kaupungin strategiaan samoin kuin yrityksen rahoituslähteiden merkitystä tontinluovutukseen ja päätyä harkinnassaan sekä vastauksessaan päätöksessä mainittuun lopputulokseen.

Valituksen kohdassa B on katsottu, että kaupunginhallitus on rikkonut valtionavustuslakia.

Väite on virheellinen. Asiassa ei ole ollut kysymys valtionavustuslain (688/2001) tarkoittamasta valtionavustuksen myöntämisestä. Asiassa on ollut sitä vastoin kysymys tontin luovuttamista koskevan esisopimuksen ehtojen hyväksymisestä ja kunnan harkintavallan käyttämisestä mainittujen ehtojen hyväksymisessä. Tontin vuokravuokra ja myyntihinta perustuvat tontista hankittuun kiinteistöarviolausuntoon. Maan vuokraamista ja sitä

koskevia ehtoja säädellään puolestaan maanvuokralaissa (258/1966) ja maanvuokraehtoja koskevien riita-asioiden käsittely kuuluu ensi asteessa käräjäoikeuden toimivaltaan.

Valituksen kohdassa C on katsottu, että yritysten yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu. Tässä yhteydessä valituksessa on viitattu esimerkkinä kaupunkirakennelautakunnan tontinvuokrausta koskevaan päätökseen, jossa on todettu varausmaksun määräksi vuoden ajalta 30 prosenttia tontin vuokrasta.

Väite on virheellinen. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että yritykset toimivat erilaisilla toimialoilla ja yritysten suunnittelemat rakennushankkeet ja niiden toteuttamisedellytykset ovat myös erilaisia.

Finnpulp Oy:n hanke poikkeaa tavanomaisesta yritystonttihankeesta. Finnpulp Oy:n on rakennuslupahakemuksen lisäksi tehtävä lupahakemukset mm. ympäristölupaa ja vesilain mukaista lupaa varten. Normaalisti yritysten rakennushankkeet toteutetaan sellaiselle asemakaava-alueelle, jossa on valmiina kaupungin rakentama kunnallistekniikka ja hankkeet voidaan toteuttaa pelkän rakennusluvan perusteella. Finnpulp Oy:n tontin koko on hieman yli 89 hehtaaria ja yritys itse toteuttaa sisäiset tekniset järjestelyt. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen esisopimuksen perusteella Finnpulp Oy on velvollinen maksamaan myös tontin ulkopuolella toteutettavien liikennejärjestelyjen kustannuksia. Finnpulp Oy:n tehdashankkeen toteuttaminen ja samalla esisopimuksen mukaisen maanluovutuksen toteutuminen edellyttää myös esisopimuksen kohdassa 4 mainittujen viranomaislupien hakemista ja myöntämistä. Rakennushanke on siten olennaisesti tavanomaisesta poikkeava, eikä varausmaksun perimistä ole katsottu tässä tilanteessa tarkoituksenmukaiseksi.

Yritysten rakennushankkeita ei voida rinnastaa keskenään ja alueiden luovutusta koskevat ehdot, kuten mahdollisen varausmaksun periminen tontin luovutuksen yhteydessä, voivat siten vaihdella hankkeesta ja sen toteuttamisedellytyksistä riippuen.

Kaupunginhallitus on voinut harkintansa mukaan hyväksyä teollisuustonttia koskevan esisopimuksen ehdot päätöksessä mainituin tavoin, eikä kaupunginhallituksen päätös ole valituksessa esitetyillä perusteilla syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai ole muutoinkaan lainvastainen. Kaupunginhallitus ei ole ylittänyt päätöstä tehdessään toimivaltaansa eikä se ole käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin mihin se on ollut lain mukaan käytettävissä.

Valitus tulee siten hylätä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu ilmoitetaan lausuntona Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Liitteet

- 38 7385/2020 Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö (ei julk.)
- 39 7385/2020 Hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö julkinen

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.

