

Kaupunkirakennelautakunta

201 §

7.10.2020

§ 278

Asianro 7385/10.00.02.01/2020

Teollisuustonttia 297-22-21-12 koskeva esisopimus / Finnpulp Oy**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 7.10.2020 201 §

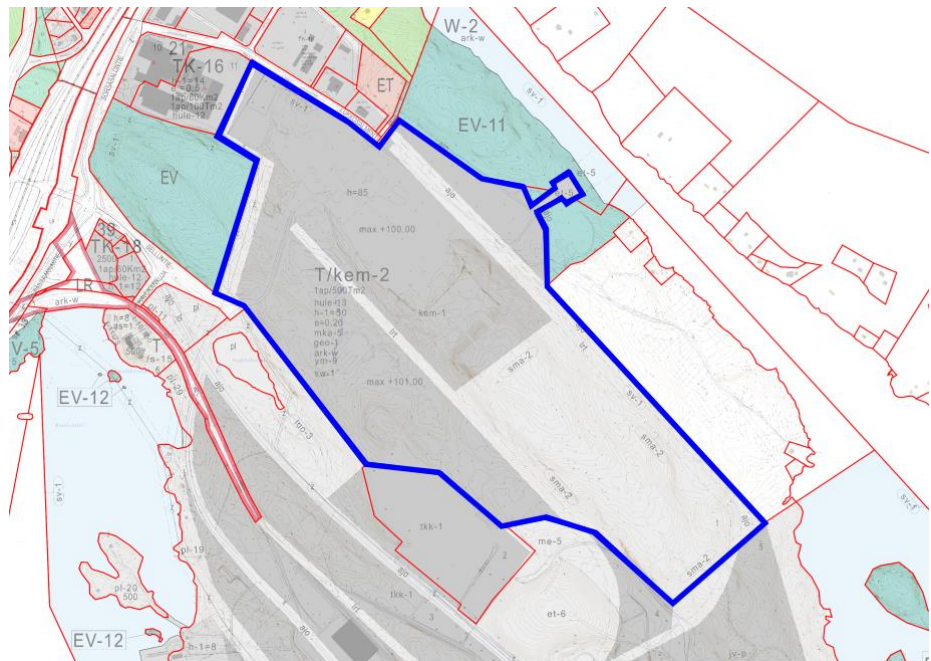
**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus hyväksyi aiemman Finnpulp Oy:n kanssa teollisuustontista tehdyn esisopimuksen 21.3.2016 § 16. Kyseisen esisopimuksen voimassa ollessa Finnpulp Oy ei saanut tarvittavia viranomaislupia biotuote-tehdashankettaan varten.

Finnpulp Oy:n kanssa on neuvoteltu tehdastontista uusi esisopimusluonnos, jota esitetään kaupunkirakennelautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Esisopimusluonnos perustuu suurelta osin vuonna 2016 hyväksytyn esisopimuksen mukaisiin ehtoihin. Kohteena on Sorsasalon kaupunginosassa sijaitseva tontti 297-22-21-12, jota koskeva biotuotetehtaan rakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan 19.1.2018. Tontin pinta-ala on 893 372 m². Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Neuvoteltu esisopimus mahdollistaa Finnulp Oy:n jatkoselvitykset hankkeensa suhteen ja tarvittavien viranomaislupien hakemisen. Esisopimus on aluksi voimassa kaksi vuotta. Esisopimusta jatketaan neljällä vuodella, jos Finnulp Oy ensimmäisen kahden vuoden aikana jättää tarvittavat lupahakemukset toimivaltaiselle viranomaiselle.

Esisopimusluonnoksen mukaan tontti luovutetaan aluksi vuokraamalla, jos Finnulp Oy saa tarvittavat viranomaisluvut ja päättää käynnistää rakentamisen. Rakentamisen käynnistyttyä on tarkoitus tehdä tontista kiinteistökauppa, josta myös sovitaan esisopimuksessa. Hankkeen käynnistymisen yhteydessä on tarkoitus tehdä myös rasitesopimus, joka mahdollistaisi järviveden ottamiseen liittyvän johdon sijoittamisen kaupungin omistukseen ja hallintaan liittyvälle maalle. Esisopimusluonnos sisältää lopullisista sopimuksista mallit, joiden mukaan lopulliset sopimukset on tarkoitus tehdä.

Toteutuessaan tehdashanke edellyttää Sorsasaloon liikenteellisiä järjestylyjä. Sopimusluonnoksen mukaan Finnulp Oy maksaa liikennejärjestelyistä kaupungille aiheutuvat välittömät kustannukset. Kustannuksista neuvotellaan erillinen sopimus ja sopimusluonnoksen mukaan kustannuksiin pyritään yhteistyössä saamaan myös ulkopuolista rahoitusta.

Tontin vuosivuokra 130 000 euroa ja myyntihinta 2 350 000 euroa perustuvat tontista hankittuun kiinteistöarviolausuntoon (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 11.9.2020). Vuokra ja hinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Esisopimuksen mukaan kaupungilla on oikeus edellä mainitun ensimmäisen kahden vuoden määräajan jälkeen esisopimusta jatkettaessa tarkistaa vuokraa ja myyntihintaa ulkopuolisen arviolausunnon perusteella.

Lopullisten sopimusten tekemisen edellytyksenä on, että Finnulp Oy saa tarvittavat viranomaisluvut hankkeelleen ja päättää rakentamisen käynnistämistä. Esisopimuksella sovitaan etukäteen vain maan luovuttamisesta ja johtorasitteesta eikä esisopimuksella oteta kantaa tai ratkaista mitään

tehtaan viranomaislupa-asioita. Kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esitettävä esisopimus liitteineen on esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Tehdashaanke on Kuopion kaupungille elinkeinopoliittisesti merkittävä. Tehdään vaikutukset arvioidaan tehdasta koskevien viranomaislupahakemusten käsittelyn yhteydessä.

Lisätietoja antaa elinkeinojohtaja Jukka Pitkänen puh. 044 718 2085.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- 1 Kaupunki tekee Finnulp Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen esisopimuksen tontista 297-22-21-12.
- 2 Esisopimukseen ja lopullisiin sopimuksiin saadaan tehdä tarvittavia teknisluonteisia lisäyksiä ja korjauksia kansliatoimenpitein.
- 3 Esisopimus ja sen perusteella tehtävät lopulliset sopimukset saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
- 4 Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tarvittaessa esisopimuksen kohdassa 6 tarkoitetusta tontin vuokran ja hinnan tarkistuksesta.
- 5 Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

7385/2020 Finnulp_esisopimusluonnos
7385/2020 Maanvuokrasopimusmalli
7385/2020 Kauppakirjamalli
7385/2020 Rasitesopimusmalli
7385/2020 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että elinkeinojohtaja Jukka Pitkänen oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Varapuheenjohtaja Matti Sariola esitti, että Kuopion kaupunki ei tee teollisuustonttia 297-22-21-12 koskevaa esisopimusta Finnulp Oy:n kanssa.

Perusteluna Matti Sariola esitti seuraavaa: "Joulukuussa 2019 korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi Finnulp Oy:n havusellutehtaan ympäristöluvan

sen mittavien vesistöpäästöjen vuoksi, jonka myötä myös Finnpulp Oy:n ja Kuopion kaupungin välinen sopimus tehtaalle varatusta tontista raukesi. KHO:n päätös korosti, että ympäristöä kuormittavan toiminnan mittakaava ja sijoituspaikka tulee sovittaa ympäristön kantokykyyn. Sorsasalo on havusellutehtaan sijoituspaikaksi yksinkertaisesti väärä, kun otetaan huomioon Kallaveden ekologisen tilan heikentyvä kehitys viime vuosina ja järveen jo nykyisellään kohdistuva kokonaiskuormitus. Päätöksen perusteella Kallaveden kapasiteetti vastaanottaa rehevöittäviä päästöjä on jo käytetty. Kallavedellä on uhka rehevöityä entisestään jo ilman minkään kokoisen sellutehtaan rakentamistakin, koska ilmastonmuutoksen aiheuttama valunnan lisääntyminen lisää järveen kohdistuvaa ravinnekuormaa. Järveä ei siis ole mahdollista kuormittaa enempää ilman, että vesistön tila heikenee liikaa.

Tonttisopimuksen jatkamiselle ei ole enää perusteita, koska tehdas-hanke ei ole toteutettavissa ympäristön kannalta kestävällä tavalla – tämä on KHO:n päätöksen sisältö tiivistetysti. Pohjaesityksessä ei myöskään ole riittävästi tietoa Finnpulp Oy:n uusien suunnitelmien sisällöstä päätöksen tueksi. Esimerkiksi suunniteltavan tehdashankkeen koosta/tuotantokapasiteetista ei ole tietoa.

On selvää, ettei sopimusta voi tehdä ilman tällaisia keskeisiä tietoja. Sorsasalo on logistisesti erinomaisella sijainnilla ja yritystontteina alue olisi varmasti haluttu myös muuhunkin toimintaan. Alun perin aluetta suunniteltiin PK-yritysten käyttöön. Laatomalla tonttisopimus Finnpulp Oy:n kanssa estettäisiin alueen muu kehittäminen ja pidettäisiin alueen asukkaita epätietoisuudessa tarpeettomasti useita vuosia.”

Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Lautakunta hyväksyi esittelijän tekemän päätösehdotuksen.

Liitteet

- 15 7385/2020 Finnpulp_esisopimusluonnos
- 16 7385/2020 Maanvuokrasopimusmalli
- 17 7385/2020 Kauppakirjamalli
- 18 7385/2020 Rasitesopimusmalli
- 19 7385/2020 Kartat

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Saarinen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen.

Päätös

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy oli kokouksessa kuultavana asiakohtiin 5-13 liittyen. Hän poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskustelun kuluessa jäsen Harri Auvinen esitti, että Kuopion kaupunki ei tee teollisuustonttia 297-22-21-12 koskevaa esisopimusta Finnpulp Oy:n kanssa.

Esitystä ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi esityksen rauenneeksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi tämän jälkeen apulaiskaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Jäsen Harri Auvinen jätti päätökseen eriävän mielipiteen. Perustelut: Joulukuussa 2019 korkein hallinto-oikeus (KHO) kumosi Finnpulp Oy:n havusellutehtaan ympäristöluvan sen mittavien vesistö päästöjen vuoksi, jonka myötä myös Finnpulp Oy:n ja Kuopion kaupungin välinen sopimus tehtaalle varatusta tontista raukesi. KHO:n päätös korosti, että ympäristöä kuormittavan toiminnan mittakaava ja sijoituspaikka tulee sovittaa ympäristön kantokykyyn. Sorsasalo on havusellutehtaan sijoituspaikaksi yksinkertaisesti väärä, kun otetaan huomioon Kallaveden ekologisen tilan heikentyvä kehitys viime vuosina ja järveen jo nykyisellään kohdistuva kokonaiskuormitus. Päätöksen perusteella Kallaveden kapasiteetti vastaanottaa rehevöittäviä päästöjä on jo käytetty. Kallavedellä on uhka rehevöityä entisestään jo ilman minkään kokoisen sellutehtaan rakentamistakin, koska ilmastomuutoksen aiheuttama valunnan lisääntyminen lisää järveen kohdistuvaa ravinnekuormaa. Järveä ei siis ole mahdollista kuormittaa enempää ilman, että vesistön tila heikkenee liikaa.

Tonttisopimuksen jatkamiselle ei ole enää perusteita, koska tehdashanke ei ole toteutettavissa ympäristön kannalta kestävällä tavalla – tämä on KHO:n päätöksen sisältö tiivistetysti.

Pohjaesityksessä ei myöskään ole riittävästi tietoa Finnpulp Oy:n uusien suunnitelmien sisällöstä päätöksenteon tueksi. Esimerkiksi suunniteltavan tehdashankkeen koosta/tuotantokapasiteetista ei ole tietoa. On selvää, ettei sopimusta voi tehdä ilman tällaisia keskeisiä tietoja.

Sorsasalo on logistisesti erinomaisella sijainnilla ja yritystontteina alue olisi varmasti haluttu myös muuhunkin toimintaan. Alun perin aluetta suunniteltiin PK-yritysten käyttöön. Laatomalla tonttisopimus Finnpulp Oy:n kanssa estetään alueen muu kehittäminen ja pidetään alueen asukkaita epätoisuudessa tarpeettomasti useita vuosia.

