

Oikaisuvaatimus / Alueen varaaminen Sorsasalosta kiinteistöstä 297-22-21-12 / KIC InnoEnergy S.E

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 51
7823/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hylkää kaupunginhallituksen päätöksestä 9.12.2024 § 365 (Alueen varaaminen Sorsasalosta kiinteistöstä 297-22-21-12 / KIC InnoEnergy S.E) tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pitää 9.12.2024 tehdyn päätöksen voimassa.

Päätös

Merkitään, että lakimies Mika Mäkäräinen ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja he poistuivat kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

1. Taustaa

Kaupunginhallitus käsitteli 9.12.2024 § 365 KIC Innoenergy S.E:n kanssa neuvoteltua teollisuustontin varaussopimusta. Kaupunginhallitus päätti seuraavaa:

- Päätti hyväksyä asialistan liitteenä olleen KIC InnoEnergy S.E:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun tehtävän varaussopimuksen.
- Päätti, että sopimukseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
- Totesi, että päätös saadaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kaupunginhallituksen päätös ja sopimusluonnos on asialistan liitteenä. Kaupunginhallituksen päätöksen taustalla oli se, että KIC InnoEnergy S.E (jäljempänä "yhtiö") halusi varata Sorsasalosta teollisuustontin teollisen mittakaavan laitoksen suunnittelua varten. Laitoksen tarkoituksena on valmistaa uusiutuvia polttoaineita käyttämällä raaka-aineina raaka-aineina muiden teollisten toimijoiden sivuvirtoja.

Kaupunginhallituksen päätöksen 9.12.2024 § 365 tarkoituksena oli hyväksyä tontin varaussopimus, joka sisältää ehdot varattavasta alueesta, varausajasta, varausmaksusta, muodostettavan tontin hinnoittelusta ja vuokrasopimuksen yhteydessä kaupungille annettavasta vakuudesta. Lisäksi varaussopimuksessa on tarkoitus antaa yhtiölle valtuutus hakea tehdashanketta varten tarvittavia

viranomaislupia, joita ovat mm. ympäristölupa ja rakennuslupa. Hyväksytyssä varaussopimuksessa oli liitteenä vuokrasopimusluonnos, joka sisältää muodostettavan tontin tulevat vuokraehdot.

Varaussopimusta ei ole allekirjoitettu.

2. Oikaisuvaatimus

Seuraavassa referoidaan oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimus kaikkine yksityiskohtineen on asialistan liitteenä.

Yksityishenkilö on tehnyt kaupunginhallituksen päätöksestä 9.12.2024 § 365 oikaisuvaatimuksen, joka on asialistan liitteenä. Oikaisuvaatimus on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle säädetyin määräajan kuluessa eli on tehty ajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan seuraavaa:

- Poistamaan varaussopimuksen ehdosta "12. Sopimuksen siirtäminen" toinen tekstikappale (joka alkaa sanoin "Yhtiö voi siirtää Sopimuksen") tai rajoittamaan siirto-oikeutta oikaisuvaatimuksessa jäljempänä täsmennetyin periaattein.
- Poistamaan maanvuokrasopimuksen 5 §:stä 2.–4. momentit, jotka käsittelevät vuokraoikeuden siirtämistä tai rajoittamaan siirto-oikeutta oikaisuvaatimuksessa jäljempänä täsmennetyin periaattein.
- Poistamaan varaussopimuksesta ehtokohdan "11. Salassapito" toinen tekstikappale, joka alkaa sanoin "Ennen tähän Sopimukseen liittyvien tietojen luovuttamista kolmannelle" oikaisuvaatimuksessa jäljempänä esitetyllä tavalla.
- Poistamaan maanvuokrasopimuksen 12 §:stä lauseet:
 - o "Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta Vuokralaisen omaisuudeksi."
 - o "Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen Vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta puita ilman Vuokranantajan lupaa."

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunginhallituksen päätös on tehty lyhytnäköisesti. Ilman vaadittuja korjauksia päätös on oikaivaatimuksen mukaan erältä riskeiltään ja vaikutuksiltaan riittämättömästi selvitetty (HL 31.1 §). Kyseisiltä osin ajattelematon tai ylioptimistinen valmistelu pettääkin kuntalaisten oikeutetut odotukset (HL 6 §) kunnan maaomaisuuden vastuullisesta hallinnoimisesta ja helposti vältettävien riskien torjunnasta.

Oikaisuvaatimuksessa annetaan kritiikkiä huonosta hallintotavasta ja väitetään julkisuusperiaatteen vastaiseksi (JulkL 1 §) menettelyä, jossa varaussopimusta liitteineen ei julkaistu internetissä. Oikaisuvaatimuksen mukaan sopimusluonnosten julkaisematta jättämiselle ei ollut hyväksyttävää syytä. Oikaisuvaatimuksen tekijä kirjoittaa saaneensa sopimusluonnokset luettavakseen vasta pyydettyään niitä kahdesti. Oikaisuvaatimuksen mukaan valmistelijoilla olisi ollut painava syy nimenomaan julkaista luonnokset verkossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa estää sopimusten siirtäminen ei-toivotun rahoittajatahon vaikutuspiiriin. Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että varaussopimuksen siirto-oikeus (varaussopimusluonnos kohta 12) olisi aivan liian

salliva. Samalla oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa vuokrasopimusluonnoksen 5 §:ssä olevaan ehtoon, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan oikeuden tarkoittaisivat, että KIC Innoenergy S.E saisi vapaasti siirtää (esim. yritysmyyntiin) koko projektinsa varaus- ja 40-vuotisine vuokrasopimuksineen mille tahansa kolmannelle taholle. Oikaisuvaatimuksessa luetellaan esimerkkejä tahoista, joille oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimukset voivat päättyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että InnoEnergy ei ole tiedottanut juuri mitään rahoituspohjastaan ja että mm. Sorsasaloon aiotun tehdasyrityksen rahoittaja- ja omistaja tahot jäävät kysymysmerkeiksi. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksen käsittelyhistoriassa väitetään harhaanjohtavasti, että InnoEnergyä ”rahoittaa Euroopan innovaatio- ja teknologiainstituutti”. Kyseinen instituutti on pelkkä osarahoittaja. Oikaisuvaatimuksessa ennakoidaan, että päärhoittajia voivat olla esimerkiksi oikaisuvaatimuksessa mainitut korruptioskandaaleissa ryvettyneet yritykset.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa mm, että yritys voi päättyä talousvaikeuksiin. Sopimukset voivat yritysmyyntien tuloksena päättyä esimerkiksi huonomaiselle tai vaaralliselle taholle, jolloin omistajanvaihdoksen arvaamattomista seurauksista kärsittäisiin Kuopiossa jopa 40 vuotta (maanvuokrasopimuksen 2 §:ään kirjattu vuokra-aika).

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt korjaukset sopimuksen siirtoehtoihin:

Oikaisuvaatimuksen mukaan varaussopimuksen siirto-oikeus on joko poistettava tai rajattava mahdollisimman vähäriskiseksi lisäehdoin, joilla:

A) suljetaan siirronsaajista pois diktatuurimaihin kytkeytyvät, geopoliittisesti juonittelevat, korruptiokohuista tunnetut, ympäristörikoksista tai -vahingoista tuomitut taikka muusta sentapaisesta syystä ei-toivottavat tahot, ja lisäksi

B) hyväksytään siirronsaajaksi vain yhtiö, jonka omistuksesta ja äänivallasta vähintään 90 % pysyy rekisteröitynä EU-maihin, pois lukien Putin-myötäsukaisesti johdetut maat kuten Unkari, Serbia ja Slovakia.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vastaavasti on poistettava myös maanvuokrasopimuksen 5 §:stä vuokraoikeuden siirtämistä koskevat 2.–4. momentit tai rajoitettava siirto-oikeutta samaan tapaan kuin edellä varaussopimuksen osalta (A–B).

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt korjaukset puustoa koskeviin ehtoihin:

Oikaisuvaatimuksen mukaan puustoa ei pidä luovuttaa vuokralaiselle vuokrasopimusluonnoksessa luonnstelluin ehdoin. Vuokralaiselle ei myöskään pidä antaa oikeutta puiden kaatamiseen ilman erikseen kaupungilta haettavaa lupaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokralaisen on puiden osalta noudatettava kunnan yleisiä luvanhakusäännöksiä.

3. Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Päätösesityksen valmisteluun ja selvityksiin liittyvät väitteet:

Oikaisuvaatimuksen perusteluiden mukaan kaupunginhallituksen päätös 9.12.2024 § 365 on erältä riskeiltään ja vaikutuksiltaan riittämättömästi selvitetty (HL 31.1 §). Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseisiltä osin ajattelematon tai ylioptimistinen valmistelu pettääkin kuntalaisten oikeutetut odotukset (HL 6 §) kunnan maaomaisuuden vastuullisesta hallinnoimisesta ja helposti vältettävien riskien torjunnasta.

Hallintolain (HL) 31 §:n 1. momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. KIC Innoenergy S.E:n taustoja on selvitetty neuvotteluissa ja internet-lähteistä. Kuntalaissa tai muussakaan laissa ei ole säädetty siitä, miten tai millä hinnalla kunta saa myydä tai vuokrata omaisuuttaan. Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuen laaja harkintavalta päättää maa-alueidensa vuokraamisen ehdoista (ks. esim. KHO:2017:115).

KIC Innoenergy S.E on tullut valituksi varaussopimuksen sopijapuoleksi aktiivisen yrityshaun ja neuvotteluiden kautta. KIC Innoenergy S.E on laillinen sopijapuoli varaussopimukseen ja varaussopimuksen tekemiseen annetut selvitykset ovat riittävät. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty selvitystä, että näin ei olisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että valmistelu pettää kuntalaisten oikeutetut odotukset kunnan maaomaisuuden vastuullisesta hallinnoimisesta ja helposti vältettävien riskien torjunnasta. HL 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on mm. suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Varaussopimus kohdistuu rajoiltaan määrätty alueeseen, jolla ei ole välittömiä vaikutuksia kuntalaisten etuun, oikeuteen tai velvollisuuteen. Valmistelun osalta ei ole tapahtunut virhettä tai laiminlyöntiä eikä oikaisuvaatimuksessa*) ole esitetty mitään luotettavaa selvitystä, että valmistelu olisi ollut virheellinen tai lainvastainen.

Kaupunginhallituksen päätöksessä 9.12.2024 § 365 ei ole kyse minkään päätöksen taannehtivasta muuttamisesta yksityiselle epäedulliseen suuntaan, vaan kyseessä on uuden varauspäätöksen tekeminen. Päätös ei ole HL 6 §:n tai kuntalain vastainen. KIC Innoenergy S.E:n kanssa neuvoteltu varaussopimus liitteineen perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön ja päätöksen on tehnyt toimivaltainen kaupungin toimielin. Myöskään asian valmistelussa ole tapahtunut mitään virhettä tai lainvastaisuutta eikä päätös miltään osin ole lainvastainen. Sopimusehdot ovat tarkat ja huolellisesti valmistellut ja vastaavat kaupungin etua. Tältä osin ei ole aihetta muuttaa kaupunginhallituksen päätöstä.

Varaus- ja vuokrasopimuksen siirtämistä koskevat muutosvaatimukset:

Varaussopimuksen kohta 12 on seuraavan sisältöinen (alla kursivilla):

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

Yhtiö voi siirtää Sopimuksen ilman edellä mainittua suostumusta, mikäli Sopimus siirretään osana liiketoimintakauppaa tai muuta järjestelyä, jolla Projekti siirretään toiselle taholle. Kyseisessä tapauksessa siirrosta on ilmoitettava Kaupungille.

Yhtiöllä on varaussopimuksen ehtojen mukaisesti varaussopimuksen siirto-oikeus, jota yhtiö voi tarvita esimerkiksi sopiessaan projektin rahoittajien kanssa käytännön yhtiöjärjestelyistä. Sopimusneuvotteluiden yhteydessä sopijapuoli toi kaupungille esille, että vuokrasopimuksen mukaisen toiminnan järjestämisen osalta voi tulla tarve tehdä erilaisia yhtiöjärjestelyjä, jotta toimintaa voidaan harjoittaa. Tähän perustuen varaussopimuksen ehdoissa on todettu, että varaussopimus on oikeus siirtää osana liiketoimintakauppaa tai muuta järjestelyä, jolla projekti siirretään toiselle taholle. Kaupunki toteaa, että siirto-oikeutta koskeva ehto kuuluu sopimusvapauden piiriin eikä sitä voida pitää kaupungin kannalta kohtuuttomana tai yllättävänä ehtona. Sopimusneuvottelujen yhteydessä on tuotu esille, että vasta varsinaista vuokrasopimusta tehtäessä on tiedossa lopullinen vuokralainen.

Varaussopimuksen tavoitteena on mm. tontin tuleva vuokraaminen ja siinä sovitun toiminnan mahdollistaminen. Vuokrasopimuksen on jäljempänä mainituin perusteluin oltava vapaasti siirrettävissä kolmannelle, joten varaussopimuksen siirrettävyyden rajoittamisella ei lopputilanteen kannalta ole merkitystä. Ehto ei myöskään ole lainvastainen eikä kaupungin (tulevan vuokranantajan) kannalta kohtuuton.

Maanvuokrasopimusluonnoksen 5 §:n vuokraoikeuden siirtämistä koskevat sopimusehdot ovat seuraavan sisältöisiä (alla kursivilla):

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön, testamenttiin tai yritysjärjestelyyn perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman Vuokralaisen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä Kaupungille. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennös saantokirjasta.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa maanmittaustoimistolla siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

Jos Vuokralainen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeutensa kolmannelle ennen kuin kohdassa 6 § määritelty Rakentamisvelvoite on täytetty, katsotaan vuokraoikeuden siirtäminen tällaisessa tapauksessa olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle kohdan 17 § mukaisen sopimussakon.

Vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on tavanomainen ehto pitkäaikaisissa tonttien maanvuokrasopimuksissa, joissa edellytetään sovittua rakentamista tontille. Siirto-oikeus perustuu osaltaan myös maanvuokralakiin (maanvuokralaki 258/1966 75 §). Rakennushankkeen rahoituksen kannalta vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on yleensä välttämätön, jotta vuokraoikeus voidaan kirjata, kiinnittää ja vuokraoikeutta voidaan käyttää lainan vakuutena.

Maanvuokraoikeus ei voi olla kiinnityksen kohteena, jos siirto-oikeutta rajoitetaan. Maakaaren (540/1995) 19. luvun 1 §:n 1. momentin mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on

tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Kun maanvuokraoikeuteen on vahvistettu kiinnitys, voidaan vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia käyttää vakuutena rahoituslaitokselta haettaville lainoille. Vuokraoikeuden siirtoa koskevia rajoituksia ei siten maanvuokrasopimusluonnokseen pidä tehdä.

Salassapito ja asiakirjajulkisuus:

Tontin varaussopimusluonnoksen kohdan 11 sisältö on seuraava (alla kursivilla):

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Kaupunki on Sopimuksen osapuolena velvollinen noudattamaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) ja Sopimuksen julkisuus määräytyy siten viranomaisen toiminnan julkisuutta koskevan lainsäädännön mukaisesti.

Ennen tähän Sopimukseen liittyvien tietojen luovuttamista kolmannelle, Kaupunki sitoutuu mahdolluuksiensa rajoissa varaamaan Yhtiölle mahdollisuuden lausua luovutettavien tietojen luottamuksellisuudesta.

Asiakirjojen osalta noudatetaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta (JulkL 621/1999) ja tämä ehto on sitova. Kaupunginhallituksen hyväksymässä sopimusluonnoksessa on lisäksi ehto, jonka mukaan kaupunki mahdolluuksiensa rajoissa varaa yhtiölle mahdollisuuden lausua luovutettavien tietojen luottamuksellisuudesta. Tämä tarkoittaa tilannetta, kun kaupungille tulee tietopyyntö, jossa on epäselvyyttä, sisältääkö asiakirja salassa pidettävää julkisuuslain mukaista liike- tai ammattisalaisuutta. Kaupunki on tässäkin tilanteessa velvollinen noudattamaan julkisuuslakia. Näin ollen edellä mainittua varaussopimuksen kohdan 11 ehtoa sopijapuolen kuulemisesta ei voida pitää virheellisenä tai lainvastaisena.

JulkL 4. luvun 14 §:n 4. momentin mukaan tieto julkisesta asiakirjasta on annettava mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun viranomainen on saanut asiakirjan saamista koskevan pyynnön.

Puustoa koskevia ehtoja koskevat vaatimukset:

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii poistamaan maanvuokrasopimuksen 12 §:stä lauseet, joiden mukaan tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi ja rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta puita ilman vuokranantajan lupaa.

Puiden kaataminen tontilta perustuu joko rakennuslupaan tai erikseen haettavaan maisematyölupaan. Sopimusluonnoksen tarkoitus on, että kaupunki poistaa puut ennen rakentamisen aloittamista joko maisematyöluvan tai tontin vuokralaisen hakeman rakennusluvan perusteella. Tontille tämän jälkeen jäävät puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen, jolloin myös puihin liittyvät vastuut (esimerkiksi puiden kaatumisen aiheuttama vahingonkorvausvastuu) siirtyvät vuokralaiselle. On tarkoituksenmukaista, että vuokralainen omistaa suljetulla tehdasalueellaan olevat puut, eikä kaupungilla ole vahingonkorvausvastuuta puiden osalta.

Sopimusluonnoksen mukaan rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokra-alueelta puita ilman vuokranantajan lupaa.

Tämä tarkoittaa, että puiden kaatamislupaa ei tarvitse hakea erikseen Kuopion kaupungilta maanomistajana. Sopimusehto ei kuitenkaan poista laissa säädettyä vuokralaisen velvollisuutta hakea puiden kaatamista koskevia viranomaislupia. Tällaisessa tapauksessa toimivaltainen viranomainen ratkaisee puiden kaatamista koskevan lupahakemuksen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Kaupunginhallituksen päätös ei tältäkkään osin ole virheellinen tai lainvastainen.

Päätäessään varaussopimuksen hyväksymisestä kaupunginhallitus on tehnyt toimivaltaisena viranomaisena asianmukaisen päätöksen, asian käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Tähän perustuen tehty oikaisuvaatimus tulee kokonaisuudessaan hylätä perusteettomana.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Kaupunginhallituksen päätös 9.12.2024 § 365
Varaussopimusluonnos liitteineen
Oikaisuvaatimus