

5.2.2026

OIKAISUVAATIMUS

1. Päätös, johon oikaisua vaaditaan

Lautakunnan päätös **14.01.2026 §13** (*Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-401-I-155 / Kallavesigolf Oy*), jäljempänä *päätös*.

Kyseisestä alueesta ja vuokrasopimusluonnoksessa tarkoitettusta vuokralaisesta käytän jäljempänä nimityksiä *vuokrausalue* ja *golf-firma*. Käytän *päätöstä* valmistelleista tai esitelleistä viranhaltijoista (pöytäkirjassa Meriläinen, Lytsy ja Pitkänen) nimitystä *valmistelijat*.

2. Oikaisuvaatimusaika

Tarkastettu pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 15.1.2026, joten kuntalaisten oikaisuvaatimusaika päättyy 7+14 päivää myöhemmin eli torstaina **5.2.2026**.

3. Miltä osin oikaisua haetaan ja mitä muutoksia vaaditaan

Kunnan asukkaana, luonnon monimuotoisuutta vaalivana, Neulaniemen pitkäaikaisena ulkoilukäyttäjänä, demokratian ja yhdenvertaisuuden edistäjänä, maksuttomia jokaisen henkilön virkistysalueita arvostavana sekä yksittäisiä bisnestahoja suosivan kuntahallintotavan vastustajana vaadin, että *päätös kumotaan* (ts. poistetaan) eikä golf-hanketta käsitellä lautakunnassa enempää.

4. Perustelut

4.1. Aluevarauspäätökseen kohdistamani tarkastelu koskee yhtä lailla tätä vuokrauspäätöstä

Kaikki ne perustelut, jotka esitin aiemman oikaisuvaatimukseni 9.10.2025 osiossa ”**4. Perustelut**” (kohteena lautakunnan **17.9.2025 §174** tekemä **aluevarauspäätös**), pätevät yhtä lailla nyt lautakunnan tämänkertaiseen (vuokraus)*päätökseen*.

Noita perustelujani en jäljempänä ryhdy toistamaan, vaan pyydän ne lukemaan em. oikaisuvaatimuksestani (9.10.2025) ja käsittelemään ne myös tämänkertaisen *päätöksen* perusteluina.

Pääosaa em. perusteluistani olen lisäksi syventänyt 9.12.2025 tekemässäni kunnallisvalituksessa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle (ISHaO).

4.1.1. Ohikulkijoiden silmät, hampaat ja kallot suuressa vaarassa

Aiempiin perusteluihini (9.10.2025) viitaten ja vuokrasopimusluonnoksen asemapiirrosta tarkastellen totean nyt vain sen lisäseikan, että golf-range olisi ohikulkijoille erittäin vaarallinen: **suoja-aidan yli sinkoaisi kovia puolihuteja suoraan viereiselle kevytväylälle.**

4.2. Vuokrauspäätös on aluevarauspäätöksen vastainen: Lupa-asioiden piti olla "kunnossa" ENNEN vuokrasopimuksen solmimista

Tuoreessa päätöksessänne (14.01.2026 §13) kerotte päätöstenne etenemislogiikasta, että ”*Alueen varauspäätöksen yhtenä tarkoituksena oli mahdollistaa Kallavesigolf Oy:lle -- tarvittavien lupien hakeminen.*”

Tarkemmin päätöntäjäjärjestystä selostettiin aluevarauspäätöksessä (17.09.2025 §174):

”Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään -- alueen varaamista Kallavesigolf Oy:lle suunnittelua -- ja viranomaislupahakemusten tekemistä varten. -- Tarkoituksena on, että ennen alueen vuokrasopimuksen tekemistä Kallavesigolf Oy voi hakea -- tarvittavat viranomaisluvut, jolloin lupa-asiat olisivat kunnossa ennen sitoutumista maanvuokrasopimuksen tekemiseen.”

Yllä lautakunta valmistelijoineen siis kuvaili kuntalaisille, että golf-firma tulisi hakemaan (ja ehkä saamaan) kaikki tarvitsemansa viranomaisluvut **ENNEN** vuokrasopimuksen solmimista. Se järjestys olisikin ollut asianmukainen. **Mutta** lautakunta valmistelijoineen eteni lupaamansa vastaisin tavoin eli **söi sanansa**: säntäämällä solmimaan vuokrasopimusta, vaikka golf-firma ei tietääkseni ole vielä saanut rakennuslupaa.

4.3. Menettelyvirhe (HL 6 §): Lautakunta ”unohti” lainvoimattoman aluevarauspäätöksensä eli säntäsi jo vuokrasopimukseen

Lautakunnan tekemä aluevarauspäätös ei ole lainvoimainen, koska siitä on tehty **kunnallisvalitus**.

Tässä asetelmassa ei ole hyväksyttävää, vaan on selvä **menettelyvirhe** ja **oikeutettujen odotusten vastaisuus** (HL 6 §), että lautakunta söi sanansa ja ennaikaisesti säntäsi jatkoaskeleeseen = vuokrasopimuksen solmimiseen.

Jos lautakunta katsoo voivansa solmituttaa golf-firmalle vuokrasopimuksen, kävipä aluevarauspäätökselle valitusprosessissa miten hyvänsä, niin **mihin tai kelle** – jos mihinkään tai kellekään – koko **aluevarauspäätöstä edes tarvitiin?**

Mutta koska lautakunta kuitenkin **teki** kyseisen aluevarauspäätöksen ja LISÄKSI **liitti** siihen **muutoksenhakuohjeen**, nämä seikat yhdessä signaloivat kuntalaisille, että aluevarauspäätös oli golf-asiassa **ratkaiseva siirto**, jonka lainmukaisuus tai -vastaisuus on mahdollista ja aiheellistakin tutkituttaa valitusasteissa.

Seuraava tarkastelu **lisävalaisee** sanottua ristiriitaa:

- Jos lautakunnassa katsoitte voivanne ongelmitta edetä golf-hankkeessa vuokrasopimuksen solmimiseen, vaikka valitusaste (ISHaO tai KHO) tuonnempana kumoaisi aluevarauspäätöksenne, niin **mitä merkitystä aluevarauspäätöksellänne** olisi tällöin ollut alun alkaenkaan?
- Ts. etenemisenne vuokrasopimukseen paljasti, että aluevarauspäätöksellänne ei ollut mielestänne vaikutusta mihinkään: aluevarauspäätöstä ei siis olisi mielestänne tarvittu lainkaan. Mutta jos ja kun aluevarauspäätöksenne siis näyttää olleen teille tyhjän arvoinen (ts. vailla oikeusvaikutuksia mihinkään), miksi te sellaisen päätöksen **silti teitte** – ja LISÄKSI **liititte** siihen **muutoksenhakuohjeen**?
 - Muutoksenhakuohjeet (tässä: oikaisuvaatimusohje, ja asianne jatkovaiheessa valitusosoitus) liitetään **pelkästään** niihin päätöksiin, joissa jokin asia on ratkaistu **lopulliseksi ja sitovaksi tarkoitetulla tavalla**.
 - Kuten hyvin tiedetään, valmisteleviin päätöksiin ei saa hakea muutosta (KunL 136 §) eikä sellaisiin siksi myöskään liitetä muutoksenhakuohjetta.

- Koska siis **liititte** aluevarauspäätökseen muutoksenhakuohjeen, se tarkoittaa, että aluevarauspäätös oli golf-asiassa **lopullisesti sitovaksi tarkoitettu** lautakunnan kannanotto.
- Lopullisesti sitoviksi tarkoitetuilla päätöksillä on aina **oikeusvaikutuksia**. Aluevarauspäätöksen tapauksessa ne oikeusvaikutukset olivat, että hallintoväki saa edetä golf-asiassa kohti vuokrasopimusta – **jollei** muutoksenhakuasteissa päätöstänne kumota.
- Ja koska kyseisen lopullisesti sitovaksi tarkoitettun aluevarauspäätöksenne mahdollinen lainmukaisuus on kunnallisvalituksin vakavasti kyseenalaistettu eli viety hallinto-oikeuksien ratkaistavaksi monelta kohdin, **on teidän nyt odotettava** valitusprosessin lopputulosta: ainakin HaO-päätöstä. Se jää teille ainoaksi lainmukaiseksi etenemistavaksi.
- **Jos nimittäin HaO kumoaa** aluevarauspäätöksenne, joudutte hallinnollisesti palaamaan **lähtöruutuun** eli tilanteeseen, jossa mitään aluevarauspäätöstä ei vielä ole. Eikä siinä asetelmassa siksi myöskään saa olla lainvastaiseksi HaO:ssa osoitettuun aluevarauspäätökseenne pohjautuvaa vuokrasopimusta *golf-firmalle*.

⇒ Puheena olevan menettelyvirheen voimme **kiteyttää** seuraavasti:

Golf-asiassa **lautakunta signaloi** päätöksillään ja muutoksenhakuohjeillaan kuntalaisille **kahta ristiriitaista viestiä** (A–B) samanaikaisesti:

- A) Aluevarauspäätös **EI OLE** golf-asiaan **millään tavoin** oikeusvaikuttava eikä muutoinkaan **merkityksellinen**.
- B) Aluevarauspäätös **ON** golf-asiassa **ratkaiseva siirto**, joka kuntalaisille tarjotuun muutoksenhakukeinoin saatetaankin **aiheellisesti kumota** valitusasteissa.

4.4. Jääviydet jälleen ”unohdettu” – Golfareita päättämässä golf-hankkeista

Arkistossani on lehtileike, jonka isossa **lehtikuvassa** paistattelee **Kuopion** tuolloinen **kaupunginjohtaja** seurueineen **golf-kentällä**, pelivarusteissaan.

Pidän muutoinkin miltei varmana, että myös **lautakunnan golf-päätöksiä valmistelleista** viranhaltijoista ainakin osa harrastaa golfia, samoin kuin osa lautakunnan jäsenistä.

⇒ Golfia harrastaneiden valmistelijoiden ja lautakuntajäsenten olisikin tullut oma-aloitteisesti **jäävätä itsensä**, intressiesteellisinä.

On **virkarikos** (RL 40:9–10 §) osallistua päätösten valmisteluun **esteellisenä**.

4.5. Muka 15 vuoden (po. 16) vuokrasopimuksella pedataan taktiikkaa ”tähän tulimme, joten tässä pysymmekin... hamaan tulevaisuuteen”

Ensin totean valmistelijoiden johtavan *päätöksessä* harhaan, että **”vuokra-ajaksi esitetään 15 vuotta”**. Todellisuudessaan vuokra-aika olisi vuokrasopimuksen mukaan lähes **16 vuotta** (ts. 15 vuotta + 11 kk).

Harhaanjohtavat tekstit eivät todellakaan ole yllätys kuntamme hallintoväeltä. – Mutta asiassa on **toinenkin kestämaton lähtökohta**:

Golf-väki on saamieni tietojen mukaan hakemassa satojentuhansien avustuksia ökyhankkeelleen, jonka kustannuksia he budjetoivat miljoonaluokkaan. Vedoten sekä moiseen rahanmättöön että hankkeestaan huokuvaan läpi-itsekkääseen **”meidän kiva mutta muiden harmi”** -asenteeseen pidän lähes varmana, että aikomanne **vuokrauskauden lopulla** tulemme kuulemaan *golf-firmalta*

voimakasta **mankumista** sisällöin ”*kun me nyt kerran ollaan tähän rakennettu tämä noin-janäin-paljon maksanut pelialue, niin ette kai te nyt meitä ryhdy tästä pois häättämään*”.

Ja hyvin todennäköistä on myös, että kaupungin golf-myötäinen hallintokerma (ks. myös osio 4.4) ei heitä häädäkään, vaan – monella oma lehmänsä ojassa – taipuu golf-firman havittelemaan ”vähintään 30 vuoden” jollei liki-ikuisenkin vuokrasopimukseen... määräsipä yleiskaava mitä tahansa.

- Huom. Samaan tapaan on **kuntalaisia harhaan johdettu** mm. Neulamäen **mikroautoradan** suhteen: jo noin 10 vuotta sitten kuntamme kaavoitusväki selitteli minulle kyseisen melusaastelähteen muka pian poistuvan. Oikeasti rataa on viime vuosinakin vain **laajennettu**.

Seurauksena golf-vuokra-ajan venymisestä aiheutuu **yleiskaavan toteuttamisen estyminen**. Se taas tarkoittaa, että osayleiskaavaan piirrettyjä toimintoja ryhdytään **vyöryttämään** muualle Neulaniemen ranta- ja metsäalueille (ks. aiemman oikaisuvaatimukseni 9.10.2025 osio 4.1) – siis **luontokatoa entisestään enentäen ja ulkoilumaastoja yhä niukentaen**.

4.6. Vuokra alihinnoiteltiin räikeästi

Päätöksessä ilmoitettu vuokra **6,1 hehtaarin** ranta-alueesta näyttää **törkeästi alihinnoitellulta** (verrattuna esim. tavanomaisiin asuinrakennusten tonttivuokriin): vain **717 €/kk**, mikä vaikuttaa jo silkalta **korruptiolta**.

Jos samanlainen ranta-alue vuokrattaisiin esim. **omakoti- tai rivitalojen** rakennuttajalle, vuokra mitä todennäköisimmin asetettaisiin **moninkertaiseksi**.

- Nimenomaan **pientaloalueet** ovatkin osuva vertailukohta, koska vuokra-alueen lähelle on yleiskaavassa osoitettu **asuinpientalojen** alueita (kaavamerkintä *AP*).

4.6.1. Alueella on loistosijainti – ja vuokranmaksajat olisivat varakkaita

Vuokra-alueella on **loistosijainti** monelta kannalta: **Rantavyöhykettä**, **Kallaveden** rannalla, **lähes luonnontilaisen** metsän äärellä, luontotyyptäänkin harvinaisen kalliojyrkänteen lähituntumassa, hiljaisen **pikkutien** varrella, **melonta- ja lähiretkeilyn** miljöössä, ja talvisin suosittujen **jäähiihtolatujen** lähellä.

⇒ Vuokra näyttää alihinnoitellun **räikeästi, golf-firmaa suosien**.

Lisäksi huomattakoon, että golfin **harrastajat** ovat yleensä **hyvätuloisia** ja että **golf-firma** on omistajilleen **voittoa hamuava** liikeyritys.

⇒ Vuokrataso olisikin täytynyt **suhteuttaa** – pinta-alan ja loistosijainnin ohella – myös vuokraajan ja käyttäjien **maksukykyyn**.

⇒ Kohtuullinen vuokrataso olisikin **moninkertainen päätöksessä** asetettuun verrattuna.

4.6.2. Vuokratason arvioijaa altistaa puolueellisuuteen jo monopoliasemansa

Liikeyritys, joka **golf-firmaa** suosien ”arvioi” (enemmän tai vähemmän hihasta vetäisten?) em. vuokratason, on sama **Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy**, jota viranaltijat (ml. *päätöksen* valmistelijoista Meriläinen ja Lytsy) käyttivät maavuokrien määrittämiseen myös **Finnpulp-**esisopimukseen syksyllä 2020 ja **InnoEnergy**-hankkeen vuokrasopimukseen viime vuonna (2024).

- ⇒ Millaisen **diilin** Kuopion viranhaltijat ovat solmineet em. arviointifirman kanssa?
Kyseinen firma näkyy – **kuin yksinoikeuksin** – saavan vuodesta toiseen edistää omistajataustoiltaan tai tavoitteiltaan **kyseenalaista liiketoimintaa** Kuopiossa.

On helppo päätellä, että konsultointiasetelmassa, jossa kaupunki käyttää **toistuvasti samaa arviointifirmaa** (maavuokrien määrittämiseen), arvioijalle syntyy suuri houkutus taivuttaa lausuntojaan tilaajan mieliksi: ts. vääntää myyntihinta- tai vuokra-arvioitaan aina siihen suuntaan (alas- tai ylöspäin), johon tilaaja kulloinkin näyttää toivovan.

Päätöksen edellä olivat sekä apulais-kj Kyllönen, päätöksen muut valmistelijat että usea lautakunnan jäsen jo **osoittaneet suopeutta** golf-radan toteuttamiseen. Se havaittiin selvästi jo Savisaarta koskeneen lautakuntakokouksen pöytäkirjasta (12.02.2025 §19) ja osin myös hiljattaisesta lehtikirjoittelusta.

- ⇒ Siksi vuokratason arvioija on **varmuuksin tiennyt**, että vuokrataso **kannattaa asettaa matalaksi**.
- ⇒ Ja **naurettavan** matalaksi sen todellakin asetti!

4.6.3. Finnpulp-asiassa sama arviointifirma osoittautui räikeän puolueelliseksi

Kuntalaissa (130.2 §) säädetään, että **puolueettoman** arvioijan on arvioitava kiinteistön -- markkinaperusteinen vuokrataso.

Puolueettomuudesta oltiin syksyllä 2020 **kaukana kuin valkoinen mustasta**, koska em. arviointifirman toimitusjohtaja (Muhojoki) oli vain muutama kuukausi ennen Finnpulpia koskevan esisopimuksen laatimista harmitellut verkkojulkaisussaan ”*Maakunnasta luonto-reservaatti?*” (Jorma Muhojoki 10.2.2020) vahvoin sanakääntein sitä, että KHO:ssa kumottiin suotuisasti edenneen Finnpulp-hankkeen ympäristölupa:

*”Finnpulpin hanke oli **valtakunnallisesti merkittävä**. -- 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**, alkää ainakaan hyödyntäkö teollisesti luonnonvarojanne.”*

- ⇒ Huutavan puolueellisesti ja näkyvästi tehdashanketta kannattanut taho laati siis – **M U K A puolueettomana** (KunL 130.2 §) – samana vuonna vuokra- ja hinta-arviot Finnpulpille kaupungin varaamasta maa-alueesta!!!

- ⇒ Havaitsemme täten, että kyseisen muka-puolueettoman arviointifirman väki **ei ole ymmärtänyt tai halunnut jäävätä itseään** Finnpulp-päätösten yhteydessä.

- ⇒ Siksi **MURENEE** kyseisen arviointifirman **uskottavuus** (ainakin kuntalaisen silmin) **myös** Neulaniemen golf-asiassa.

4.6.4. Vuokratason arvioija on saattanut olla puolueellinen myös golf-harrastajana

Golf on tunnetusti **bisnespiirien** suosima ja myös **PR-laji**. Onkin helppo päätellä, että myös vuokratason **arviointifirman työntekijöistä** ainakin osa **hyvin luultavasti** harrastaa kyseistä lajia (esim. suhdetoimintansa edistämiseksi) – ja suhtautuu siksi suopeasti **golf-firman** hankkeeseen.

- ⇒ Sellaiset henkilöt ovat puheenalaisen vuokratason arvioimiseen **puolueellisia eli jäävejä** jo harrastuksensa vuoksi.

4.6.5. Arvioijan muidenkaan kelpoisuusehtojen täyttymistä ei ole osoitettu

Ei riitä, että vuosivuokria arvioiva on puolueeton (KunL 130.2 §), vaan arvioijan tulee täyttää usea **muukin kelpoisuusvaatimus**, joita luetellaan lainkohdan 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** kyseisen arvioijan (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy) **oletetaan täyttäneen** edellä luetellut **kelpoisuusehdot**.

4.6.6. Vuokra-arviot olisi tullut pyytää vähintään kolmelta riippumattomalta taholta

Golf-firmalle *päätöksessä* osoitettu alue sijaitsee niin arvokkaalla paikalla (ks. edellä osio 4.6.1), että vuokratason määrittämistä **ei tule uskoa yhden konsultin vastuulle**. Riskinä, joka näyttää pahasti realisoituneen, on vuokran polkeminen käypää tasoa radikaalisti alemmas.

Valmistelijoiden nojautuminen **vain yhteen** ja **uskottavuutensa jo murentaneeseen** arvioija-tahoon (ks. osio 4.6.3) loukkaa kuntalaisten *oikeutettua odotusta* (HL 6 §) kunnan maaomaisuuden vastuullisesta käytöstä ja sidosryhmien tasapuolisesta kohtelusta.

- ⇒ Vuokra-arviot olisi tullut pyytää **vähintään kolmelta riippumattomalta taholta**.
- ⇒ Ja kunkin arvioijan osalta olisi pöytäkirjassa täytynyt selostaa **kelpoisuusehtojen tähttyminen** (ks. osio 4.6.5).

4.6.7. Vuosivuokra olisi tullut myös perustella

Päätöksessä ilmoitettu vuokrataso näyttää **hihasta** vetäistyltä myös sen laiminlyönnin vuoksi, että vuokratason **määräytymisperusteita** ei kuvailtu sanallakaan. Pelkkä arvioijafirman nimi ei ole perustelu.

- ⇒ *Päätöksessä* olisi tullut edes pääpiirtein kuvailla, millaiseen arviointimenettelyyn ja mihin lähtö- ja vertailutietoihin sekä kuinka hankittuihin katselmus- tms. paikallishavaintoihin vuosivuokra-arvio perustuu.

Kun tekeillä on kilpailuttamaton aluevuokraus kaupungin keskeiselle paikalle (ks. osio 4.6.1), tulee **vuokratason määrittely perustella uskottavasti**.

- ⇒ **Edellä osioissa 4.6.1–4.6.7 luetelluista syistä ovat sekä vuokran arviointitulos että arvioijan kelpoisuus** lainvastaisen riittämättömästi selvitetty (HL 31.1 §) ja **perusteluiltaan laiminlyöty** täysin (HL 45.1 §).

4.7. Liian lepsuja sanamuotoja sopimusluonnoksessa

Vuokrasopimusluonnoksen löperöillä sanamuodoilla *”Vuokralaisen on pyrittävä estämään golfpallojen pääsyä vesistöön”* ja *”-- pyrittävä keräämään golfpallot pois vesistöstä --”* ei olisi kiistatilanteessa **mitään tehoa**.

- ⇒ Moiset ovat vain **silmänlumetta** kuntalaisille: ikään kuin palloista vesistöön aiheutuva haitta tulisi hyvillä toiveilla poistetuksi!

Mitään vuokrasopimusta älköön koskaan *golf-firmalle solmittako*. Siksi toteankin alla **vain kirjoitusmalliksi valmistelijoille** (aivan muihin asiayhteyksiin), kuinka **tiukentaa** sopimustekstit tepsiviksi, vaikkapa seuraavasti:

*”Vuokralaisen **on estettävä** golfpallojen pääsy vesistöön” ja ”-- **kerättävä** golfpallot pois vesistöstä --”.*

Huom. Myös ympäristönsuojeluviranomainen totesi (29.10.2025, lausunnossaan poikkeamislupahakemukseen) **tiukasti**, että *”Pallojen pääsy vesistöön **tulee estää**”*.

4.8. Vaikutusten ”arviointi” sivuutti kaikki suurimmat haitat

Päätöksen osio *Vaikutusten arviointi* on **räikeän myötäsukainen** – kuten tyypillistä kuntamme hallintoväelle ja eritoten *valmistelijoille*. Hankkeen vahingollisista vaikutuksista he mainitsivat pelkästään lisääntyvän henkilöautoliikenteen.

He siis **sivuuttivat kokonaan** kaikki aluevarauspäätökseen kohdistuneessa oikaisuvaatimuksessani (9.10.2025) tarkasteleman **kielteisvaikutukset**: mm. luonto- ja lajistokadon, ohikulkijoihin kohdistuvan tapaturmariskin, päätöksen syrjivyyden ja elitismin, aiheutuvat melu- ym. häiriöt, etanoliriippuvuuden ruokkimisen, ynnä yksisilmäisesti kesäkautta tuijottavan maankäyttösuunnittelun.

— — — — —

Kunnioittavasti

