

Eriävä mielipide

Tampereen kaupunginvaltuusto 19.10.2020 § 138 Asemakaava nro 8668, Hervanta, pysäköintialue asumisen sekä liike- ja sosiaalityön käyttöön

Tampereen kaupungin palveluksessa olevilla viranhaltijoilla ei ole oikeutta edistää sopimuksia, jotka ovat vastoin kaupunginvaltuuston hyväksymiä linjauksia.

Asemakaavassa on kysymys hankekehittämisestä kaupungin omalle maalle.

Tampereen kaupunginvaltuusto on 23.4.2018 § 77 hyväksynyt ”Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018 – 2021”. Ohjelman sivuilla 48 – 51 käsitelty ”4.4 Hankekehittäminen” sisältää linjaukset sekä pääosin muualle kuin kaupungin maalle että pääosin kaupungin maalle hankkeista.

Kortteli 7125 eli käytännössä uuden asemakaavan nro 8668 alue on kokonaisuudessaan kaupungin maata. Hankekehittäjällä ei ole oikeutta luovuttaa tai nimetä kaupungin omistamalle maa-alueelle uutta tonttia. Kaupunginvaltuuston hyväksymät maapolitiikan linjaukset sisältävät myös tonttien luovutusmenettelyt.

Keinupuistokeskuksen kehittämiseksi ja korttelin 7125 täydennysrakentamiseksi ovat Tampereen Vanhuspalveluyhdistys ry, Tampereen Kotilinnasäätiö sr, Visura Oy ja Finnpark Oy allekirjoittaneet 23.8.2017 kehittäjäyhteenliittymän kumppanuussopimuksen. Tampereen Kotilinnasäätiö sr puolesta sopimuksen on allekirjoittanut Atanas Aleksovski. Sopimuksessa on Visura Oy mainittu kaikkien kohteiden rakentajana. Finnpark Oy:n vastuulla olisi rakenteellisen pysäköinnin hallinnointi. Keinupuistokeskuksessa sijaitsisi Vanhuspalveluyhdistyksen palveluasuntojen lisäksi myös 50 Kotilinnasäätiön hallinnoimaa eläkeläisasuntoa.

Hankekehittämisellä haetaan huomattavasti suuremman täydennysrakentamisen volyymin kuin mitä yksin kaupungin toimin syntyisi. Hankekehittäjät sitoutuvat panostamaan kustannuksellaan etupainotteisesti suunnittelun ja rakentamisen kynnysinvestointeihin (Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018 – 2021, s. 49). Hankekehittäjät olisivat riskinkantajia.

Keinupuistohankkeen taloudelliseksi arvoksi on mainittu 80 miljoonaa euroa. Kaupungin tytäryhtiö Kotilinnasäätiö sr on hyväksyttävissä kyseisen alueen hankekehittäjäksi. Asemakaavoitus on käynnistynyt kehittäjäyhteenliittymän aloitteesta.

Hankkeesta ovat vetäytyneet syystä tai toisesta Kotilinnasäätiö sr ja Finnpark Oy.

Uusina osapuolina yhteenliittymään ovat ilmestyneet Jyväskylään rekisteröity Suomen Kaupunkikodit ARA Oy sekä Kempeelle rekisteröity Lehto Asunnot Oy, aputoiminimeltään Rakennuskartio, Optimikoti. Rakennuskartio on tullut Tampereella monella tapaa julkisuudessa tutuksi, mm. Kotilinnasäätiön Muotialantien rakentamattoman tontin siirron vuoksi sekä Kalevassa olevan arvotontin vuokraoikeuden siirron vuoksi.

Muotialantie 36:n vuokraoikeudesta Rakennuskartio maksoi 1.15 miljoonaa. Keinupuistohankeen hankekehittäjän asema mahdollistaa huomattavasti isomman taloudellisen hyödyn.

Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämästä YTJ-Yritys- ja yhteisöjärjestelmästä on luettavissa, että Suomen Kaupunkikodit ARA on rekisteröity 20.10.2019. Sitä ei ole merkitty arvonlisäverovelvolliseksi eikä ennakkoperintärekisteriin ja se on poistettu työnantajarekisteristä. Yrityksen referenssit ovat ohuet, koska niitä ei ole. Kysymys on pöytälaatikkoyhtiöstä.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018 – 2021 eivät mahdollista pöytälaatikkoyhtiötä hankekehittäjäksi eivätkä linjaukset mahdollista sitä, että alkuperäinen hankekehittäjä (tässä ilmeisesti Kotilinnasäätiö) voisi nimetä (tai myydä, siirtää tai luovuttaa) uudelle taholle hankekehitystä, joka kohdistuu kaupungin maa-alueelle.

Hanke olisi pitänyt valtuuston hyväksymän linjauksen mukaan kilpailuttaa tai luovuttaa normaaleilla menettelyillä.

En tiedä syitä, miksi näin ei ole toimittu.

Lähtökohtaisesti olisin halunnut kaupungin sisällä saada vastauksia. Esitykseni tämän asian jättämiseksi pöydälle ei saanut riittävää kannatusta. Nyt joudun käytännössä voimattomana toteamaan, etten kaupunginvaltuutetun asemastani huolimatta ole saanut pyytämiäni vastauksia asiakokonaisuudesta nouseviin kysymyksiin.

Haluan liittää osaksi tätä eriävää mielipidettä alempana olevat talousrikollisuutta ja harmaata taloutta tutkineen verotarkastajan luottamushenkilöille 16.10.2020 (1. Viesti) ja 30.8.2020 (2. Viesti) lähettämät viestit.

Tampereella 19.10.2020

Aarne Raevaara
kaupunginvaltuutettu

1. Viesti

Arvoisat valtuutetut ja valtuuston kokoukseen osallistujat

Asia: Asemakaavan muutosesitys nro 8668 Hervannassa, pysäköintialueen muuttaminen täydennysrakennusalueeksi

Olen lähettänyt 30.8.2020 kaupunginhallituksen jäsenille tiedotteen, johon pyysin heitä tutustumaan ennen kaupunginhallituksen kokousta 31.8.2020. Myös valtuutetuille olen lähettänyt 15.9.2020 sähköpostin, jotta hekin voivat perehtyä asiaan ennen valtuuston kokousta, jossa asia käsitellään.

Sähköposteissani olen tuonut esille arveluttavia piirteitä, jolla kaava aiotaan hyväksyttää valtuustossa.

1. Kuten jo Aamulehdessä (AL) 16.11.2017 todetaan, että hankintalakia ei ole noudatettu silloin, mutta ei nytkään. Rakennusurakoissa kilpailuttamisen kynnyksarvo on 150 000 euroa, Keinupuistohankkeen arvo on 80 milj. euroa, AL 16.11.2017.
2. Kaupungin puolesta allekirjoittaa 12.8.2020 sopimuksen sopijapuolien välillä elinvoimajohtaja Teppo Rantanen. Erikoista on, että kehittäjäyhteenliittymästä 22.10.2018 poistuneen Kotilinnasäätiön sr:n tilalle kaupunki hyväksyy kaupparekisteriin 28.10.2019 merkityn pöytälaatikkoyhtiön Suomen kaupunkikodit ARA Oy:n, jossa hallituksen jäsenenä ovat bulvaanit.
3. Kotilinnasäätiö sr:ltä vapautuvat oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät Suomen kaupunkikodit ARA Oy:lle, jolla ei ole mitään toimintaa eikä varallisuutta eikä ole merkitty verohallinnossa vaadittavaan, toimintaa harjoittavan yhtiön rekistereihin. Toimitusjohtajana on Hans Anthony Koivukangas ja hän toimii myös Lehto Asuntojen hankejohtajana. Katso alaviite.
4. Niinpä Lehto Asunnot Oy rakentaa tähän kohteeseen asuintaloja, jotka ovat vapaarahoitteisia tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamia.
5. Sopimuksessa 12.8.2020 kerrotut muodostettavat tontit luovutetaan osapuolille ja ARA:lta haetaan pitkäaikaista korkotukilainaa.

Kun valmis asia tuodaan valtuuston päätettäväksi, niin valtuutettujen on syytä ”olla hereillä”. Suomen kaupunkikodit ARA Oy ja Vanhuspalveluyhdistys aikovat sopimuksen 12.8.2020 mukaan hakea korkotukilainaa asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta.

Valtuutettujen on syytä kysyä sekä asunto- ja kiinteistölautakunnassa että kaupunginhallituksessa päättäneiltä, miten he ovat tulleet siihen tulokseen, että ARA on myöntänyt lainaa, koska ovat nyt tuomassa ns. valmista asemakaavaa nro 8668 valtuuston päätettäväksi.

Olen kysynyt ARA:lta, onko lainoja myönnetty.

Rahoitusjohtajalta olen saanut 14.10.2020 tiedon, että ARA ei ole tehnyt Keinupuiston laajennuksen korttelikokonaisuuteen liittyviin ARA-hankkeisiin varauspäätöstä. Korkotukipäätöksiä toiselle 20 milj. euron ja toiselle 20 milj. euron osuuksille ei ole, eikä myöskään myönnettyjä lainapäätöksiä. Toisin sanoen ARA:lta ei ole päätöstä ainakaan tässä vaiheessa myöntää rahaa kyseisille hakijoille.

Jos kaupunginvaltuusto hyväksyy nyt asemakaavamuutosesityksen nro 8668, niin kuinka valtuutetut ja kaupungin viranhaltijat ajattelevat pöytälaatikko/bulvaaniyhtiön pystyvän toimimaan rakennuttajana?

Kaiken kaikkiaan asia vaikuttaa siltä, että tässä on kyseessä kaupungin ja Lehto Asunnot Oy:n yhteistyö saada tuottava rakennusprojekti vietyä ”maaliin” siten, että Suomen kaupunkikodit ARA Oy toimii tässä bulvaanina, sillä ei ole toimintaa eikä näillä saaduilla tiedoilla ole mahdollista toimia kymmenien miljoonien projektissa.

Pyydän valtuutettuja perehtymään aikaisempaan sähköpostiini, sillä en kertaa siellä kerrottuja asioita enää tässä.

Sen sijaan lisäksi, miten kaupunki aikoo toisenkin rakennusprojektin tehdä toimimattoman Suomen kaupunkikodit ARA Oy:n kanssa. Tästä asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksesta 14.5.2020 pieni päätös. § 54 Asuntotontin 837-312-5397-11 (Koivistonkylä) varaaminen Suomen Kaupunkikodit ARA Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Valmistelijana Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja ja päätösehdotus hyväksyttiin, esittelijä Rantanen Teppo, Johtaja. Tonttiin 837-312-5397-11, Ilokkaanrinne 1, kohdistui 16 hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Suomen Kaupunkikodit ARA Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Selityksen mukaan ”Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit.” Kun tämäkin kaavaesitys tulee aikanaan valtuuston käsittelyyn, on valtuutettujen vaadittava selvitys siitä, miten tämä pöytälaatikkoyhtiö ”kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit”.

Lehto Asunnot Oy:n aputoiminimet ovat tuttuja Tampereellakin eli Optimikodit ja Rakennuskartio. Hans Anthony Koivukangas, joka toimii Lehto Asunnot Oy:ssä ja Suomen kaupunkikodit ARA Oy:ssä, ei voinut saada suuria tulojaan (netissä, esim vuodelta 2018) Suomen kaupunkikodit ARA Oy:stä

2. Viesti

Arvoisat Tampereen kaupunginvaltuuston jäsenet

Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 19.8.2020 hyväksynyt asemakaavan muutosehdotukseen nro 8669 liittyvän toteutussopimuksen 105 §. Asia hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 31.8.2020 §305. Muutosehdotukseen liittyvä toteutussopimus koskee kaupungin omistamaa pysäköintikorttelia 7125, tontti LPA 837-065-7125-0001, Hervannan Keinupuisto. Kaupunginhallitus on 11.9.2017 §526 vahvistanut yhteistyösopimuksen, josta kehittäjäyhteenliittymästä ovat irtautuneet Finnpark Oy (Atanas Aleksovski hall.puh.joht.) ja Tampereen Kotilinnasäätiö (Atanas Aleksovski toiminnanjoht.) ja tilalle kehittäjäyhteenliittymään on tullut 12.8.2020 allekirjoitetun sopimuksen mukaan Suomen Kaupunkikodit ARA Oy ja Lehto Asunnot Oy.

Valtuuston jäsenten on aivan erityisesti huomioitava ja tutkittava: Suomen kaupunkikodit ARA Oy on merkitty kaupparekisteriin 28.10.2019, mutta se ei ole verohallinnon ennakkoperintä- eikä arvonnäköverorekisterissä eikä työnantajarekisterissä. Kyseessä on ns. pöytälaatikkoyhtiö. Yhtiön kotipaikaksi on rekisteröity Jyväskylä, mutta osoite on Pirkkalassa. Lisäksi valtuutettujen on huomattava, että hallituksen puheenjohtaja Rautiainen Tapani Antero on 97:n yrityksen hallituksessa sekä hallituksen varsinainen jäsen Rautiainen Janne Mikael on 58:n yrityksen hallituksessa. Rautiaisilla ei liene tosiasiallista valtaa yhtiöissä, vaan ns. bulvaaneja. Syytä on huomata sekin, että yhtiön toimitusjohtaja Hans Anthony Koivukangas on myös Lehto Asunnot Oy:n hankejohtaja.

Asunto- ja kiinteistölautakunta sekä kaupunginhallitus ovat hyväksyneet sen, että kaupunki tekee diilejä/sopimuksia pelkän pöytälaatikkoyhtiön kanssa. Mikäli valtuusto hyväksyy tällaisen menettelyn, niin on syytä tästä tiedottaa laajasti kansalaisille ja meidän kansalaisten on kysyttävä ja tutkittava, miten ja kenen/keiden etua näillä vaihtuneilla kehittäjäyhteenliittymän osapuolilla ajetaan. Sekä viranhaltijat että valtuutetut/luottamusmiehet toimivat virkavastuulla.

Lisäksi todettakoon, että asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamat korkotukilainat ovat kyseenalaisia, kuten todetaan 19.8.2020 pöytäkirjassa ”Mahdollisesti ARA:n pitkäaikaisella korkotukilainalla....”

Syytä on edelleen huomata kaupungin ja Lehto Groupin yhteistyö. Lehto Groupin konsulttina on ollut Tampereen kaupungin entinen kaavoitusjohtaja ja elinkeino- ja maankäytön johtaja Jyrki Laiho. Johtaja Mikko Nurminen on ollut esittelijä 6.3.2018 yhdyslautakunnan kokouksessa. Merkille on pantava myös Lehto Group Oyj:n ja Mikko Nurmisen yhteistyö. Esim. Mikko Nurminen on syksyllä 2016 osallistunut neuvotteluihin Kotilinnasäätiön ja Rakennuskartion (Lehto Group OYJ) kokonaispaketista (Aamulehdessä mm. 10.1., 15.1., 18.1 ja 22.1.2018). Aamulehdessä 18.1.2018 Mikko Nurminen/Jyrki Laiho 16.12.2016 neuvottelu. Mikko Nurmisen vastuualueeseen ei enää tuolloin kuulunut tonttiasiat, mutta silti hän neuvottelee kaupungin edustajana. Katso konsernihallinnon sisäinen tarkastusraportti 8.1.2018 R12/2017.

Keinupuistohanketta ei kilpailutettu vaikka se kuuluu hankintalain piiriin. Itä-Suomen yliopiston julkisoikeuden professori Tomi Voutilaisen arvion mukaan hankintalain mukaan hanke on kilpailutettava, sillä Kotilinnasäätiö on hankintayksikkö, jonka tulee noudattaa hankintalakia (AL 16.11.2017). Keinupuistohankkeen laajennuksessa on kyse noin 80 miljoonan euron arvoisesta hankkeesta. Hankintalain mukaan kaupunkivetoisissa rakennusurakoissa kilpailuttaminen tulee tehdä jo 150 000 euron ja suunnittelutöissä 60 000 euron määräisestä työstä. Keinupuistokeskuksen laajentaminen mittavan (30 000 k-m²) asuinkorttelihankkeen suunnitteluttaminen ja toteuttaminen ilman kilpailua on toteutuessaan lisäksi vastoin Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymiä (17.3.2014) maapoliittisia linjauksia, joissa käsitellään kohdassa 4.4 hankekehittämistä. Tampereen maapoliittisten linjausten laatijanahan on ollut silloinen kiinteistöjohtaja Mikko Nurminen, AL 17.9.2016.

Hervannan Keinupuistohankkeen hankintalain mukaisesta kilpailuttamisesta oikeusoppineet professorit Olli Mäenpää, Tomi Voutilainen ovat ottaneet kantaa, (ks AL).

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 19.8.2020:

Valmistelija Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

Esittelijä Teppo Rantanen, johtaja

Puheenjohtaja Jaakko Stenhäll

varapuheenjohtaja Vilhartti Hanhilahti

Erkki Axen

Riina-Eveliina Eskelinen

Sonja Harmaala

Raimo Laaksonen

Elina Lind

Juhapekka Lindfors

Riitta Lyytikäinen

Lasse Oksanen

Tuula Pohjola

Nina Silius-Haouari

Markus Koskinen ja muut paikalla olleet

Kaupunginhallituksen kokouksessa 31.8.2020:

Valmistelija Mikko Nurminen, johtaja

Esittelijä Juha Yli-Rajala, konsernijohtaja

Virpi Ekholm

Puheenjohtaja Lauri Lyly, pormestari

1. Varapuheenjohtaja Kalervo Kummola

2. Varapuheenjohtaja Jaakko Mustakallio

3. Varapuheenjohtaja Pekka Salmi

Kirsi-Maarit Asplund

Olga Haapa-aho

Kirsi Kaivonen

Kalle Kiili

Anne Liimola

Minna Minkkinen

Ilkka Sasi

Juhana Suoniemi

Irja Tulonen

Merve Caglayan

Anneli Taina ja muut paikalla olleet, mm. valtuuston puh.joht. Anna-Kaisa Ikonen