Tietopyyntö kiinteistökaupan esisopimuksesta

Kaupunginhallitus 17.11.2026 § 295

627/10.00.01/2026

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Matti Bergman

Kaupungille on osoitettu tietopyyntö koskien 26.6.2026 tehtyä kiinteistökaupan esisopimusta. Tietopyynnössä on pyydetty muun ohella 26.6.2026 tehty kiinteistökaupan esisopimus siltä osin kuin se on julkinen. Kiinteistökaupan esisopimus on toimitettu Raahen kaupungille asemakaavoituksen käynnistämistä, sekä etuostolain 8 §:ssä tarkoitetun ennakkolausuntoasian käsittelyä varten. Esisopimus on julkisuuslain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisen asiakirja, johon sovelletaan lain 7 §:n mukaista julkisuutta sekä laissa säädettyjä salassapitoperusteita. Asiakirjan toimittaminen ennakkolausuntoa varten tai sen luonne yksityisten välisenä sopimuksena ei sellaisenaan ratkaise salassapitoa. Tässä asiassa käsitellään esisopimuksen ja tietopyynnön piiriin kuuluvien, kaupungin hallussa olevien liitteiden luovuttamista.

Julkisuuslain lähtökohtana on viranomaisen asiakirjojen julkisuus. Asiakirjan tai siihen sisältyvän tiedon salassapito edellyttää nimenomaista laissa säädettyä perustetta. Sopimusosapuolen asiakirjalle antama luottamuksellinen luonne tai tämän esittämä salassapitopyyntö ei sellaisenaan muodosta julkisuuslaissa tarkoitettua salassapitoperustetta. Kaupungin on tämän vuoksi arvioitava asiakirjan julkisuus ja salassapito itsenäisesti.

Kiinteistökaupan esisopimukseen sisältyy osapuolten välinen salassapitoehto, jonka mukaan osapuolet ovat sitoutuneet pitämään sopimuksen ja sen ehdot salassa.

Kaupunginhallitus arvioi esisopimuksen sisältämien tietojen salassapitoa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan sekä osittaista luovuttamista lain 10 §:n perusteella. Arviointi perustuu esisopimuksen sisältöön ja käytettävissä olevaan selvitykseen. Ostajan esittämä selvitys tukee arviointia, mutta ei korvaa kaupungin omaa asiakirja- ja tietokohtaista harkintaa.

Ostaja on pyytänyt ensisijaisesti esisopimuksen ja sen liitteiden jättämistä kokonaan luovuttamatta julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella. Ostajan mukaan sopimus on osa energia- ja infrastruktuurihankkeiden hankekehitys- ja maanhankintatoimintaa.

Selvityksen mukaan sopimuksesta ilmenee maanhankintastrategiaa, hinnoittelu- ja korvausrakenteita, investointien toteuttamisedellytyksiä ja aikatauluja sekä riskienhallinta- ja neuvotteluperiaatteita. Toissijaisesti ostaja on pyytänyt yksilöimiensä sopimuskohtien ja liitetietojen peittämistä.

Hanketoimija on julkaissut hankkeen yleisiä perustietoja, mutta lehdistötiedotteessa ei ole julkistettu esisopimuksen yksityiskohtaisia kaupallisia ehtoja.

Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa erotetaan liikesalaisuudet ja muut vastaavat yksityistä elinkeinotoimintaa koskevat tiedot. Jos tieto on liikesalaisuus, se on salassa pidettävä. Kaupungin on kuitenkin perusteltava, miksi tieto on liikesalaisuus.

Myyjät ovat yksityishenkilöitä. Heidän sopimusosapuoliasemansa, hyväksymänsä kauppahinta tai tarve suojata neuvotteluasemaansa eivät sellaisinaan muodosta julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa tarkoitettua salassapitoperustetta. Kyseisen lainkohdan mukainen salassapitoarvio perustuu tässä asiassa ostajan liikesalaisuuksien suojaamiseen.

Julkisuuslain 10 §:n mukaan silloin, kun vain osa asiakirjasta on salassa pidettävä, tieto asiakirjan julkisesta osasta on annettava, jos se on mahdollista niin, ettei salassa pidettävä osa tule tietoon.

Ostajan selvityksen mukaan koko esisopimuksen luovuttamatta jättämistä puoltaa se, että suojattavat tiedot eivät rajoitu kauppahintaan tai yksittäisiin euromääriin. Ostajan mukaan tiedot yhdessä kuvaavat sen muissakin hankkeissa soveltamaa maanhankinta-, investointi- ja riskienhallintamallia. Salassapidon kohteena olisi siten yksittäisten summien lisäksi ehtojen muodostama kaupallinen toimintamalli siltä osin kuin se täyttää julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohdan edellytykset.

Tietojen taloudellinen merkitys liittyy ostajan selvityksen mukaan siihen, että muut maanomistajat ja markkinatoimijat voisivat käyttää niitä vertailukohtana vastaavissa neuvotteluissa. Hinnoitteluperiaatteiden, korvaustasojen ja investoinnin edellytysten tunteminen antaisi tietoa ostajan maksuhalukkuudesta, hyväksymästä riskinjaosta ja hankkeeseen sitoutumisen ehdoista. Ostajan mukaan tämä heikentäisi sen mahdollisuuksia neuvotella ehtoja hankekohtaisesti ja olisi omiaan nostamaan tulevien hankkeiden maanhankintakustannuksia.

Kokonaan luovuttamatta jättämisen kannalta ratkaiseva ostajan esittämä peruste on sopimustietojen keskinäinen päättely-yhteys. Ostajan mukaan osittain näkyviin jäävät määräykset mahdollistaisivat myös peitettyjen

kaupallisten ehtojen päättelemisen. Pelkkä kauppahinnan tai korvausten euromäärien peittäminen ei tämän vuoksi turvaisi suojaa, jos näkyviin jäisivät niiden määräytymisperusteet tai muut suojattavaa toimintamallia paljastavat määräykset. Kaupungin on arvioitava tämä erikseen suhteessa sopimuksen perustietoihin, tavanomaisiin ehtoihin ja jo julkistettuihin hanketietoihin. Ostajan toissijainen, tiettyihin sopimuskohtiin rajattu peittämispyyntö ei poista tätä arviointivelvollisuutta.

Yksityishenkilön taloudellista asemaa kuvaaviin tietoihin voi soveltua julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohta ja muihin yksityiselämää koskeviin tietoihin niiden sisällön mukainen salassapitoperuste. Tämä arviointi ei korvaa liikesalaisuuksien tai osajulkisuuden arviointia.

Julkisuuslain 17 § edellyttää, ettei tiedonsaantia rajoiteta ilman asiallista ja laissa säädettyä perustetta eikä enempää kuin suojattavan edun vuoksi on tarpeellista. Hallintolain 45 §:n mukaisissa päätösperusteluissa on ilmoitettava ratkaisuun vaikuttaneet seikat ja selvitykset sekä sovelletut säännökset paljastamatta salassa pidettäviä tietoja. Kokonaan luovuttamatta jättämistä ei voida perustella yksinomaan ostajan salassapitopyynnöllä tai sopimusehtojen kuulumisella samaan kaupalliseen kokonaisuuteen.

Liitteet

Tietopyyntö 20.10.2026

Kiinteistökaupan esisopimus 26.6.2026 (sisältää salassa pidettäviksi arvioitavia tietoja, julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 20 kohta; salassapidon laajuus varmistetaan ennen päätöksentekoa).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää, että 26.6.2026 tehtyä kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen kuuluvia kaupungin hallussa olevia liitteitä ei luovuteta tietopyynnön esittäjälle.

Esisopimus ja sen liitteet sisältävät viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 20 kohdassa tarkoitettuja ostajan liikesalaisuuksia sekä muita ostajan liiketoimintaa koskevia salassa pidettäviä tietoja.

Hanketoimijan hankkeesta aikaisemmin julkistamat yleiset tiedot on otettu huomioon salassapidon arvioinnissa. Julkisuuteen saatetut tiedot eivät sisällä esisopimuksen yksityiskohtaisia kaupallisia ehtoja eivätkä siten poista julkaisemattomiin liikesalaisuuksiin ja muihin ostajan liiketoimintaa koskeviin salassa pidettäviin tietoihin kohdistuvaa suojaa.

Tietopyyntö hylätään siltä osin kuin siinä on pyydetty 26.6.2026 tehtyä kiinteistökaupan esisopimusta ja siihen kuuluvia kaupungin hallussa olevia liitteitä.

Päätös annetaan tiedoksi tietopyynnön esittäjälle.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tekninen johtaja Jarkko Vimpari ja kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo saapuivat kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 14.17, esittelivät asiaa kokouksessa, ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 14.28.