

KAUPUNKIRAKENNELAUTAKUNTA

PL 1097

70111 Kuopio

kaupunkiymparisto@kuopio.fi

Asia Oikaisuvaatimus Sleep Lines Oy:n hotellilaivan sijoittamista koskevassa asiassa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön julkipanon jälkeen annettu päätös 14.3.2017, Lupa- ja ilmoitusasiat 7 §/2017, asi-anumero 866/2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf, Kuopio. (myöh. Kiinteistö Oy)

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle

28.3.2017.

Asiaa koskeva päätös on annettu julkipanon jälkeen 14.3.2017, ja oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistö Oy pyytää, että Kaupunkirakennelautakunta kumoaa asemakaavapäällikön hotellilaivan sijoittamista Kuopion satamaan koskevan poikkeamispäätöksen.

Toissijaisesti Kiinteistö Oy, että hotellilaiva sijoitetaan sellaiselle paikalle satama-alueella missä se ei haittaa alueen muuta jo olemassa olevaa toimintaa.

Perustelut

Kiinteistö Oy viittaa asiassa Naapurinkuulemismenettelyssä 13.1.2017 esittämäänsä.

Kiinteistö Oy toteaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta päätöksestä seuraavaa:

Kiinteistö Oy omistaa tontin 1-37-1, joka sijaitsee välittömästi hotellilaivalle esitetyn paikan läheisyydessä.

Hotellilaiva tulee aiheuttamaan häiriötä ja haittaa Kiinteistö Oy:n tiloissa toimivien yritysten toiminnalle ja se käyttää samoja auto-paikkoja kuin Kiinteistö Oy.

Asiassa on riidatonta, että alueelle on 1903 vahvistettu asemakaava, jossa laivan sijoituspaikaksi esitetty alue on vesialuetta.

Yleiskaavassa kyseinen alue sisältyy vesiliikenteen alueeseen.

Kaupunginhallituksen 23.11.2015 hyväksymän Maljapuro-Matkustajasataman käyttösuunnitelmassa kyseinen alue on osoitettu matkustaja-alusten talvisäilytysalueeksi.

Sleep Lines Oy:n hotellilaivahanke on asemakaavan ja yleiskaavan määräysten vastainen, koska hotellilaivatoiminta ei ole vesiliikennetoimintaa. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa jo osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Kuopion asemakaavoissa ei ole varattu alueita hotellilaivoja varten, ja kaupunginhallituksen hyväksymässä Maljapuro-Matkustajasataman käyttösuunnitelmassakin hotelli- ja ravintolalaivoille on varattu aivan eri alue kuin alue johon poikkeamista nyt esitetään.

Kuopion kaupunki on Maljapuro-Matkustajasataman käyttösuunnitelmaa valmistellessaan ja vahvistaessaan harkinnut ja ottanut kantaa mikä alue satama-alueella soveltuu parhaiten hotelli- ja ravintolalaivoille. Kyseinen alue on aivan eri paikassa kuin nyt suunniteltu alue. Tämän vuoksi kaupunki ei voi poiketa käyttösuunnitelmassa esitetyistä periaatteista, ja alueiden käyttötarkoituksesta eikä näin ollen voi vedota tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Mikäli laiva sijoitetaan pyydetylle paikalle, haittaa se satama-alueen suunniteltua ja jatkokehittämistä.

Tehty päätös ei ole yleiskaavan määräysten tavoitteiden mukainen, koska hotellilaivatoiminta on aivan erilaista toimintaa kuin yleiskaavamääräyksen mukainen vesiliikennetoiminta.

Sinällään laivat ja alukset ovat yksi osa satama-alueiden tyyppillistä näkymää, mutta laivojen säilytys talviaikana on aivan erityyppistä toimintaa kuin nyt esitetty ympärivuotinen hotellilaivatoiminta.

Hotellilaivan toiminnan luonne ja sen pitkäaikainen vuokrasopimus osoittaa, ettei kysymyksessä ole tilapäisestä hotellilaivatoiminnasta. Vastoin päätöksen perusteluja ei ole hyväksyttävissä, että hotellilaivaa varten ei edellytetä normaalin rakennusluvan mukaisia autopaikkoja, varsinkin kun muille alueella oleville kiinteistöille Kiinteistö Oy mukaan lukien autopaikkoja on vaadittu.

Hotellilaivan pysäköintitarve ajoittuu ilta- ja yöajan käytön lisäksi myös päiväkäyttöön. Hotellitoiminta on varmasti vilkkaimmillaan kesäaikana, joten pysäköintitarve ei rajoitu pelkästään ilta- ja yökäyttöön. Hotellitoiminnan aiheuttama asiakaspysäköinnin lisätarve ja käyttö aiheuttaa häiriöitä ja haittaa Kiinteistö Oy:ssä toimivien terveysalan yritysten asiakkaiden parkkipaikkojen löytämistä.

Asiointipysäköintiin varattujen autopaikkojen käyttöajan rajoittaminen ei ole ratkaisu pysäköintitarpeen täyttämiseen. Päinvastoin pysäköintiajan rajoittaminen aiheuttaa lisää haittaa mm. Kiinteistö Oy Musta Rudolfissa toimiville terveysalan yrityksille.

Hotellitoiminnan luonne ja laatu huomioiden päätös, ettei rakennusluvassa edellytettäisi hotellilaivaa varten lisääutopaikkoja loukkaa muiden alueella olevien kiinteistöjen ja niissä toimivien yrittäjien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Hotellilaiva asetetaan perusteettomasti eriarvoiseen asemaan, vaikka hallintoasioiden käsittely on oltava tasapuolista eikä ketään saa perusteettomasti asettaa eriarvoiseen asemaan.

Hotellitoiminta tulee myös aiheuttamaan järjestyshäiriöitä ja meluhaittaa hotellilaivan läheisyydessä oleville kiinteistöille ja niiden toiminnalle.

Häiriöitä aiheutuu siitä huolimatta, että kaupungilla on oikeus harkita vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista häiriöiden esiintymisen vuoksi.

Hotellilaivahanke on yritysvaikutuksiltaan sinällään positiivinen. Se tukee kaupungin satamatoiminnan yleistä kehittämistä ja matkailun tarpeita. Hotellilaivalle tulee kuitenkin osoittaa paremmin sen toimintaan ja laajuuteen soveltuva sijoituspaikka. Ennen kaikkea sellainen sijoituspaikka, ettei se aiheuta haittaa asemakaavan mukaisille muille kiinteistöille ja niissä toimiville yrityksille.

Poikkeamishakemus aiheuttaa haittaa asemakaavan ja yleiskaavan toteuttamiselle, ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen myöntämiselle ei ole olemassa maanrakennuslain 58 §:ssä, 172 §:ssä ja 171 §:ssä olevia edellytyksiä eikä mitään erityistä syytä. Poikkeamisella ei edistetä olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Lupapäätös on kumottava, koska päätös ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä ja se on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Päiväys

Kuopiossa 28. päivänä maaliskuuta 2017

Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf



Tarja Korhonen
toimitusjohtaja