

Lupa- ja ilmoitusasiat 7 § / 2017

Päätös annettu julkipanon jälkeen 14.3.2017

**Poikkeaminen / Sleeplines Oy / Kuopio 297-407-2-0**

Selostus ja perustelu	Sleeplines Oy hakee poikkeamista hotellilaivan sijoittamiseksi Kuopion satamaan. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Hakija	Sleeplines Oy (valtakirjalla) Hannikaisenkatu 2A2 70500 KUOPIO
Kaupunki	297 Kuopio
Kaupunginosa	407 Kuopio
Rakennuspaikka	2-0 (Koljonniemi)
Rakennushanke	Hotellilaivan (391 k-m <sup>2</sup> ) sijoittaminen Kuopion matkustajasataman läheisyyteen kiinteistön 297-407-2-0 (Koljolanniemi) alueelle. Alue on asemakaavassa osoitettu vesialueeksi.

Liitteenä 14.9.2016 päivätty ja 3.2.2017 täydennetty asemapiirros.

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan

Rakennuskielto tai -rajoitus, josta poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:stä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- voimassa oleva asemakaava vuodelta 1903 ei sisällä hotellilaivan sijoittamiseen oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä, rakennusoikeutta tai kerroslukua.

Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:

**Kaavoitustilanne**

Alueella on voimassa vuonna 1903 vahvistettu asemakaava, jossa ko. alue on vesialuetta (W).

Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) ko. alue sisältyy vesiliikenteen alueeseen (LV).

Kaupunginhallituksen 23.11.2015 hyväksymän Maljapuro - Matkustajasatama käyttösuunnitelman tarkoitus on ohjata alueen asemakaavoitusta ja tätä kautta alueen tarkempaa jatkosuunnittelua. Käyttösuunnitelmassa ko. alue on osoitettu matkustaja-alusten talvisäilytysalueeksi.

### Nykyinen tilanne

Vesialue (W) ja siihen sekä kortteliin 1-37 rajoittuva katualue ovat Kuopion kaupungin omistuksessa.

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 11.11.2015 (§ 192) päättänyt alueen vuokraamisesta Tuotantotalo Turpatalli Oy:lle / Ismo Apellille perustettavan yrityksen lukuun matkustajasatamasta kiinteistön 297-407-2-0 (Koljolaanniemi) alueelle. Päätös on saanut lainvoiman Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä 11.10.2016 (Diaarinumero 02807/15/2299).

Maaomaisuuden hallintopalvelu on kiinteistöasiamiehen 11.1.2016 allekirjoittamalla valtakirjalla oikeuttanut Sleeplines Oy:n hakemaan kustannuksellaan poikkeamislupaa hotellilaivaa varten Kuopion kaupungin omistaman kiinteistön 297-407-2-0 (Koljolaanniemi) alueelle.

### Pydydyt lausunnot ja selvitykset

Hakemuksesta on neuvoteltu yrityspalvelujen (Unto Juutinen 28.2.2017) ja rakennusvalvonnan (Ilkka Korhonen 28.2.2017) kanssa, eikä heillä ollut hakemuksesta huomautettavaa.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien 1-35-2 ja 1-37-1 kuulemisen. Tontin 1-35-2 edustajilla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Tontti 1-37-1 (Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf) on tehnyt hakemuksesta sijoituspaikkaa, autopaikkoja, maisemahaittoja ja järjestyshäiriöitä koskevan muistutuksen, joka on vastineineen tämän päätöksen liitteenä.

### Päätöksen perustelut

Kysymyksessä on satama-alueelle hyvin soveltuva hotellitoiminta, joka edistää osaltaan matkailua ja tukee satamatoimintojen yleistä kehittämistä ja on näin ollen osaltaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

Kuopion asemakaavoissa ei ole varattu alueita hotellilaivoja varten. Maljapuro - Matkustaja-satama käyttösuunnitelmassa hotelli- ja ravintolalaivoille on varattu alue Kauppakadun jatkeena olevan aallonmurtajan varrelle, mutta alueelle ei voi niitä sijoittaa todennäköisesti vielä vuosiin alueen keskeneräisyyden takia, esim. alueelle ei ole vielä rakennettu vesi- ja viemäri verkostoa. Hotellilaiva sijoittuu käytössä olevalle satama-alueelle, jonka käyttötarkoituksen kaupunki voi päättää toimivaltaansa kuuluen tarkoituksenmukaisella tavalla. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (kv 11.12.2000) hotellilaivan sijoituspaikka sisältyy vesiliikenteen alueeseen (LV), joten hanke on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Matkustajasataman alueella laivoille ja aluksille osoitetaan paikkoja koko rantaviivan mukaiselta laituriosuudelta. Rantalaituriin kiinnittyneet alukset vai-

kuttavat satama-alueen näkymiin maa-alueen ja vesistön suunnista katsottuna. Laivat ja alukset ovat yksi osa satama-alueiden tyypillistä näkymää. Hotellilaiva ei peitä järvimaisemaa enempää kuin sisävesilaivat, joista osa voi olla paikallaan pitkiäkin aikoja ja talviaikaan yhtäjaksoisesti.

Toiminnan luonteen ja tilapäisyyden (vuokrasopimus voimassa 1.4.2016–31.3.2026) takia on hyväksyttävissä se, ettei hotellilaivaa varten edellytetä rakennusluvassa autopaikkoja. Pysäköintitarve ajoittuu pääsääntöisesti ilta- ja yöaikaan, jolloin sataman alueella olevien yleisten pysäköintipaikkojen käyttö on vähäistä ja ne ovat tällöin hotellilaivan asiakkaiden käytössä. Asiointi-pysäköintiin varattujen autopaikkojen käyttöä voidaan tarvittaessa rajoittaa liikennemerkein esim. kahteen tuntiin, jolloin ne ovat esim. arkisin päiväaikaan lyhytaikaista pysäköintiä tarvitsevien asiakkaiden käytössä.

Toiminnan luonne ja laatu huomioiden se, ettei rakennusluvassa edellytettäisi hotellilaivaa varten autopaikkoja, ei johda alueen yrittäjien epätasa-arvoiseen kohteluun.

Järjestyshäiriöiden osalta vuokralainen tullaan vuokrasopimuksessa velvoittamaan hankkimaan toimintaansa varten kaikki tarpeelliset luvat ja noudattamaan vuokrasopimuksen ehtoja. Kaupunki voi harkita vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista, mikäli vuokrasopimuksen ehtoja ei noudateta, jos esim. toiminnasta aiheutuu häiriötä lähiympäristölle. Näillä toimenpiteillä varmistetaan, ettei hotellilaivan sijoittamisesta haetulle paikalle aiheudu normaalitoimintoja ylittäviä järjestyshäiriöitä.

**Vaikutusten arviointi** Hankkeella ei ole erityisiä ilmastopoliittisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Yritysvaikutuksiltaan hanke on positiivinen sillä se tukee kaupungin satamatoiminnan yleistä kehittämistä ja matkailun tarpeita.

**Sopeutuminen lain edellytyksiin**

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 172 §). Poikkeamisen myöntämiseen on erityinen syy.

**Päätös** Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jona aikana vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

**Toimivallan peruste** Asemakaavapäällikkö (MRL 171.1 § (196/2016), kaup.rak.ltk 21.12.2016).

Martti Lätti  
asemakaavapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija  
Jussi Partanen, puh. +358 44 718 5416  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Liitteet**

866/2017 Kartta ja kaavaote  
866/2017Asemapiirustus  
866/2017 Ote ajantasa-asemakaavasta  
866/2017 Vastine muistutukseen

**Tiedoksianto**

Hakija  
Pohjois-Savon ELY-keskus  
Tontti 1-37-1 (Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf)

**Tiedoksi**

Kaupunkirakennelautakunta  
Alueellinen rakennusvalvonta  
Maaomaisuuden hallintapalvelut.

**Lunastus**

520 € (kaupunginhallitus 11.1.2016).

**Julkipanoilmoitus nähtävänä**

Kaupungintalon ilmoitustaulu 13.3.2017.

## Liite Q2 Oikaisuvaatimusohjeet / asemakaavapäällikön poikkeamis päätös

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella sekä
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi

### Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksessä mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon.

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta**. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun.

### Oikaisuvaatimuksen sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus tehdään kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle, on ilmoitettava

- oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta

- miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Vaatimuskirjelmä on vaatimuksen tekijän tai kirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut vaatimuskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan nimi, kotikunta ja postiosoite.

Vaatimuskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä vaatimuskirjelmään valtakirja sen mukaan kuin hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

### **Asiakirjojen toimittaminen oikaisuvaatimusviranomaiselle**

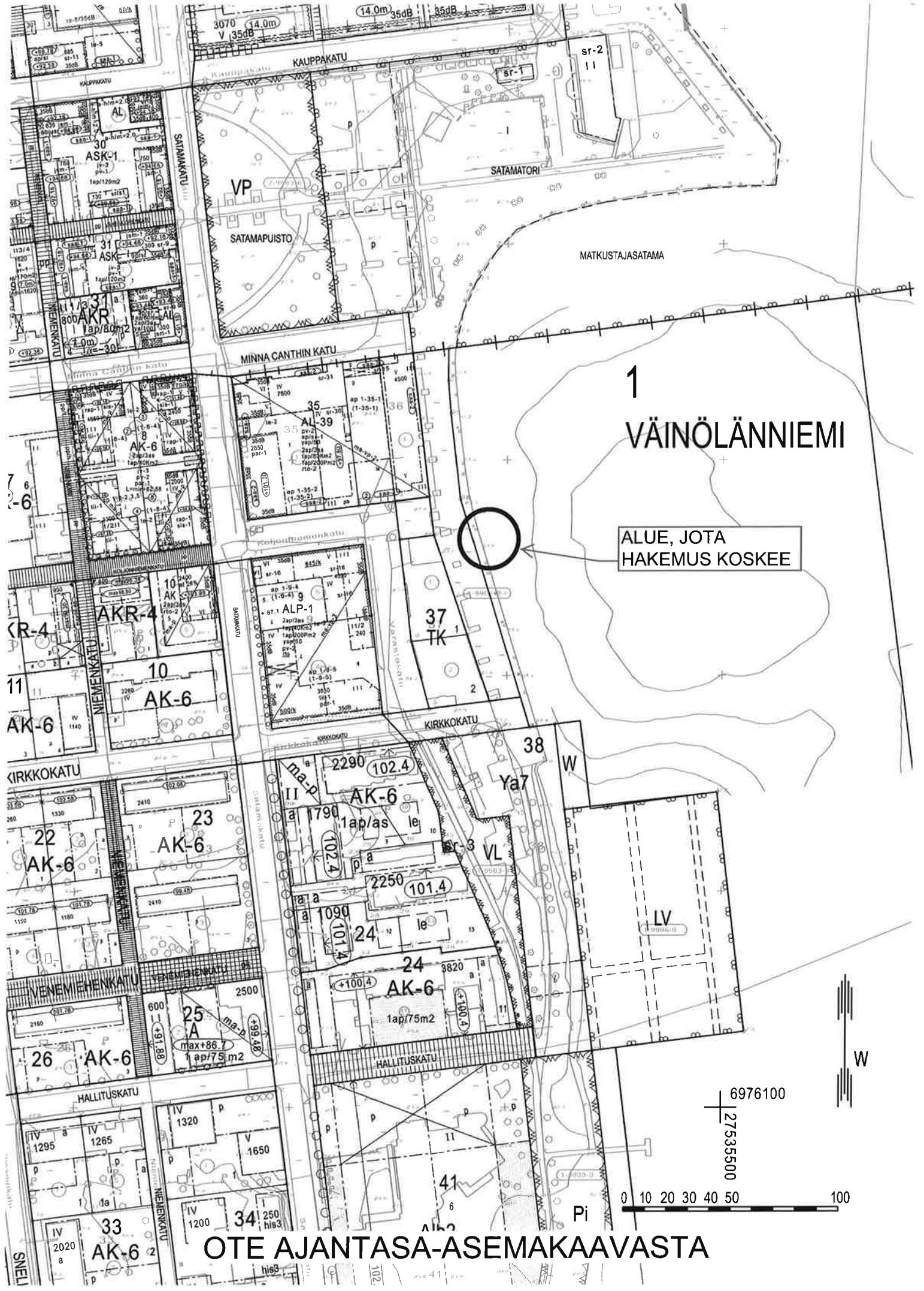
Oikaisuvaatimusasiakirjat on toimitettava viranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä. Asiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Asiakirjat on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston virka-ajan päättymistä tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.





OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



7.3.2017

**POIKKEAMINEN / Sleeplines Oy / Kuopio 297-407-2-0**

**Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolfin muistutus vastineineen**

Tontti 1-37-1 (Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf) on todennut muistutuksessaan seuraavaa:

*"Koy on vastustanut jo aikaisemmin rakennusluvan myöntämistä sekä laivan sijoittamista kuvassa esitetylle paikalla. Lisäksi yhtiö on tehnyt valituksen asiasta hallinto-oikeuteen. Ehdotamme edelleen, että laivan ainut ja oikea paikka on sijoittaa se sellaiselle alueelle satama missä se ei haittaa alueen muuta jo olemassa olevaa toimintaa, Ja missä kaava sen jo nyt valmiiksi sallii.*

*Yhtiö katsoo edelleen, että jos muutos myönnetään, kohtelee kaupunki alueen yrittäjiä epätaasa-arvoisesti, Alueen muilta yrittäjiltä ja yhtiöiltä on vaadittu satama-alueella tietty määrä autopaikkoja, joita Sleeplines*

*Oy:ltä ei edelleenkään vaadita. Nyt hotellilaivalle esitetyt autopaikat eivät aikanaan kelvanneet kaupungille, kun Kiinteistö Oy Musta Rudolf esitti näiden käyttöä korotushankeensa yhteydessä. Nyt hotellilaivankäyttöön tulisi käytännössä Musta Rudolfin kiinteistön potilaiden käyttämät lähimmät autopaikat, jotka ovat kiinteistön pääoven lähellä. Iso osa Musta Rudolfin asiakkaista on iäkkäitä ja liikuntarajoitteisia. Lisäksi iso osa Koy Mustan Rudolfin ja Kirkkokatu 1:n ympärillä ja päädyissä LPA - alueella olevista autopaikoista on aikanaan toteutettu molempien yhtiöiden kustantamana.*

*Luvan myöntäminen on pysyväratkaisu ja muutoksen tekeminen on vielä pysyvämpi ratkaisu. Kaupunginhallituksen 23.11.2015 hyväksymän matkustajasataman käyttösuunnitelman mukaan paikka on osoitettu laivojen talvisäilytysalueeksi. Iso ja korkea hotellilaiva peittää kauniin näkymän kadulta ja Musta Rudolfin alimmista kerroksista järvelle kokonaan ja pysyvästi. Kaupungin aiemmissa suunnitelmissa tällaisten laivojen sijoituspaikaksi on suunniteltu Maljalahden pohjoisranta ja Kauppakadun jatkeen aallonmurtajaa, jonne on jo ymmärryksemme mukaan viemäröintiäkin tehty.*

*Alueen järjestyshäiriöt ovat mahdollisia, koska henkilökunta ei ole jatkuvasti paikalla laivassa.*

*Koy Musta Rudolf ei siis hyväksy muutosta".*

**Vastine Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolfin muistutukseen:**

Hotellilaivan sijoituspaikka:

Itä-Suomen hallinto-oikeus on 11.10.2016 hylännyt kaupunkirakennelautakunnan 11.11.2015 tekemästä vuokrauspäätöksestä tehdyn valituksen ja todennut päätöksen perusteluissa, että kaupunki on voinut sille kuuluvan laillisen harkintavaltansa nojalla päättää vuokrata vesialueen vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Päätös on lainvoimainen.

Kuopion asemakaavoissa ei ole varattu alueita hotellilaivoja varten. Maljapuro – Matkustajasatama käyttösuunnitelmassa hotelli- ja ravintolalaivoille on varattu alue Kauppakadun jatkeena olevan aallonmurtajan varrelle, mutta alueelle ei voi niitä sijoittaa todennäköisesti vielä vuosiin alueen keskeneräisyyden takia, esim. alueelle ei ole vielä, toisin kuin muistutuksessa esitetään, rakennettu vesi- ja viemäriverkostoa.

Autopaikat:

Hotellilaivoille ei ole Kuopion asemakaavoissa määritelty autopaikkanormeja. Uusimmissa hotellikohteissa autopaikkanormina on käytetty 1 ap/60 k-m2 (Hotelli Cumu-

lus/poikkeaminen 2013 ja Hotelli Puijonsarvi/ asemakaavan muutos 2007), jonka mukaisesti hotellilaivan autopaikkatarve olisi 7 ap (391 k-m2: 60 k-m2/ap= 7 ap).

Toiminnan luonteen ja tilapäisyyden (vuokrasopimus voimassa 1.4.2016–31.3.2026) takia on hyväksyttävissä se, ettei hotellilaivaa varten edellytetä rakennusluvassa autopaikkoja. Pysäköintitarve ajoittuu pääsääntöisesti ilta- ja yöaikaan, jolloin sataman alueella olevien yleisten pysäköintipaikkojen käyttö on vähäistä ja ne ovat tällöin hotellilaivan asiakkaiden käytössä. Asiointipysäköintiin varattujen autopaikkojen käyttöä voidaan tarvittaessa rajoittaa liikenne-merkein esim. kahteen tuntiin, jolloin ne ovat esim. arkinen päiväaikaan lyhytaikaista pysäköintiä tarvitsevien asiakkaiden käytössä.

Tehtävässä vuokrasopimuksessa (kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 11.11.2015 (§192) liittynyt luonnos vuokrasopimukseksi) autopaikoituksesta ja huoltoajosta todetaan seuraavaa:

”Asiakaspaikoitus on järjestettävä kaupungin yleisillä paikoitusalueilla. Aluksen edessä pysäköiminen on kielletty. Huoltoliikenteestä on sovittava kaupungin (satamatoimen) kanssa. Huoltoliikenne (ajoneuvon lyhytaikainen pysäyttäminen satama-alueelle) on toteutettava mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla eikä kaupunki vastaa mahdollisista huoltoliikenteen aiheuttamista vahingoista”.

Alueen yrittäjien yhdenvertaisella kohtelulla autopaikkavaatimusten osalla ei tarkoiteta sitä, että kaupungin tulisi kohdella kaikkia yrittäjiä niiden erilaisesta tilanteesta riippumatta samalla tavalla. Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista selvitystä, josta ilmenisi, että samassa tilanteessa olevia yrittäjiä kohdeltaisiin eri tavalla. Toiminnan luonne ja laatu huomioiden se, ettei rakennusluvassa edellytetä hotellilaivaa varten autopaikkoja, ei johda muistutuksessa esitettyyn alueen yrittäjien epätasa-arvoiseen kohteluun.

Maisemahaitta:

Käyttösuunnitelmassa on esitetty aluevaraus talvisäilytysalueelle. Matkustajasataman alueella laivoille ja aluksille osoitetaan paikkoja koko rantaviivan mukaiselta laituriosuudelta. Rantalaiturisiin kiinnittyneet alukset vaikuttavat satama-alueen näkymiin maa-alueen ja vesistön suunnista katsottuna. Laivat ja alukset ovat yksi osa satama-alueiden tyypillistä näkymää. Hotellilaiva ei peitä järvimaisemaa enempää kuin sisävesilaivat, joista osa voi olla paikallaan pitkiäkin aikoja ja talviaikaan yhtäjaksoisesti.

Järjestyshäiriöt:

Järjestyshäiriöiden osalta vuokralainen tullaan vuokrasopimuksessa velvoittamaan hankkimaan toimintaansa varten kaikki tarpeelliset luvat ja noudattamaan vuokrasopimuksen ehtoja. Kaupunki voi harkita vuokrasopimuksen irtisanomista tai purkamista, mikäli vuokrasopimuksen ehtoja ei noudateta, jos esim. toiminnasta aiheutuu häiriötä lähiympäristölle.

Tehtävässä vuokrasopimuksessa (kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 11.11.2015 (§192) liittynyt luonnos vuokrasopimukseksi) järjestyshäiriöistä todetaan seuraavaa:

”Vuokralainen on velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut ja noudattamaan viranomaislupien lupaehtoja sekä voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Vuokra-alueella olevalle hotellilaivalle ei anneta maanomistajan lupaa alkoholin anniskeluun tai ravintolatoimintaan. Kahvilatoiminnan aloittamisesta on tehtävä etukäteen kirjallinen ilmoitus vuokranantajalle.

Vuokralaisen tulee huomioida asiakkaiden opastuksessa se, että satama-alueella noudatetaan yleisiä järjestyssääntöjä. Hotellilaivatoiminta ja sen asiakkaat eivät saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä lähialueen asukkaille tai ympäristölle erityisesti klo 22–06 välisenä aikana. Kulku laivaan on estettävä ulkopuolisilta klo 22–06 välisenä aikana”

Näillä toimenpiteillä varmistetaan, ettei hotellilaivan sijoittamisesta haetulle paikalle aiheudu normaalitoimintoja ylittäviä järjestyshäiriöitä.