

§ 93

Asianro 866/10.03.00.01/2017

**Vastine Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolfin oikaisuvaatimukseen, poikkeaminen /
Sleeplines Oy / Kuopio 297-407-2-0**

Va. kaupunkisuunnittelujohtaja Juha Romppanen
Kaupunkisuunnittelun tukipalvelut

- Asia** Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolf on jättänyt 28.3.2017 päivätyn oikaisuvaatimuksen Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 14.3.2017 tekemästä päätöksestä (Lupa- ja ilmoitusasiat 7 § / 2017). Päätös koskee poikkeamislupaa hotellilaiivan sijoittamiseksi Kuopion satamaan.
- Valitusoikeus** Maankäyttö- ja rakennuslain 193.1 §:n 1. kohdan mukaan ao. henkilöillä on valitusoikeus kunnan viranomaisen tekemästä poikkeamispäätöksestä. Oikaisuvaatimus on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisen 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
- Vaatimukset** Kiinteistö Oy pyytää, että kaupunkirakennelautakunta kumoaa asemakaavapäällikön hotellilaiivan sijoittamista Kuopion satamaan koskevan poikkeamispäätöksen.
- Toissijaisesti Kiinteistö Oy pyytää, että hotellilaiiva sijoitetaan sellaiselle paikalle satama-alueella, missä se ei haittaa alueen muuta jo olemassa olevaa toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen jättäjän 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 hotellilaiivalle esitetyn paikan läheisyydessä.

Hotellilaiiva tulee aiheuttamaan häiriötä ja haittaa Kiinteistö Oy:n tiloissa toimivien yritysten toiminnalle ja se käyttää samoja autopaikkoja 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 Maljapurjo-Matkustajasataman käyttösuunnitelmassa kyseinen alue on osoitettu matkustaja-alusten talvisäilytysalueeksi.

03.05.2017

93 §

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 tyypillistä näky-mää, 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 rakennustenkäyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

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

Asemakaavoituksen vastine oikaisuvaatimukseen

Kaavoitustilanne ja käyttösuunnitelma

Voimassa oleva asemakaava:

Alueella on voimassa vuonna 1903 vahvistettu asemakaava, jossa ko. alue on vesialuetta (W). Vanhoista valokuvista vuosilta 1890 - 1893 ja 1904 on kuitenkin todettavissa, että ko. alue on toiminut satama-alueena ja rahtialusten ankkurointipaikkana.



Kuva ajalta 1893–1893 (Karl Granit)



Kuva vuodelta 1904 (Victor Barsokevitsch)

Kaupunkirakennelautakunnan 11.11.2015 hyväksymässä ja 16.11–18.12.2015 nähtävillä olleessa, 1. kaupunginosan (Väinölänniemi) kortteleita 37 ja 38 sekä katu-, puisto-, venevalkama- ja vesialueita koskeneessa asemakaavan muutosehdotuksessa ko. alue on merkitty satama-alueeksi (LS), jolla Alueella uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota (/s-2). Satama-alueen vesialueelle saa rakentaa laitureita ja muita veneiden säilytykseen tarvittavia rakenteita ja laitteita (w-1).

Yleiskaava:

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

Käyttösuunnitelma:

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.

Yhteenveto kaavoitustilanne ja käyttösuunnitelma

Yleiskaavalla on lähtökohtaisesti ohjaava oikeusvaikutus, mutta sillä ei ole täysin ehdotonta pakottavaa oikeusvaikutusta. Yleiskaava tulee ottaa huomioon, mutta tarkoituksenmukainen joustavuus on mahdollista huomioiden se, että yleiskaavan tavoitteita tuetaan eikä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Maljapuro–Matkustajasatama -käyttösuunnitelma on hyväksytty ohjaamaan asemakaavoitusta ja alueen jatkosuunnittelua, mutta sillä ei ohjeluonteisena ole lakiin perustuvia sitovia oikeusvaikutuksia. Käyttösuunnitelman ohjeluonteisuuden mukaisesti alueen tarkemmat toteutus suunnitelmat voivat poiketa

käyttösuunnitelmasta, kunhan ne sopeutuvat käyttösuunnitelma-alueen tavoitteisiin kokonaisuutena tarkastellen.

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on vesialuetta, jonka käyttötarkoitusta ei kaavassa ole tarkemmin eritelty. Nykyisellään vesialueiden käyttöön on tullut uudenlaisia toimintamuotoja, joiden toimintaedellytysten edistäminen kuuluu osana kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja kunnalliseen toimivaltaan. Kunta voi harkintansa mukaisesti myöntää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen, vesialueen käyttöä täsmentävän poikkeamisen, mikäli edellytykset täyttyvät.

Hotellilaiva sijoittuu asema- ja yleiskaavan mukaiselle satama-alueelle, jonka käyttötarkoituksen kaupunki voi päättää toimivaltaansa kuuluen tarkoituksenmukaisella tavalla. Matkustajasataman alueella laivoille ja aluksille osoitetaan paikkoja koko rantaviivan mukaiselta laituriosuudelta.

Maljapuro - Matkustaja-satama käyttösuunnitelmassa hotelli- ja ravintolalajoille 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 viemäriverkostoa.

Uudenlaisen matkailutoimintamuodon mukaisen hotellilaitaan sijoittaminen nyt esitettyyn paikkaan sopeutuu kaavallisiin tavoitteisiin niitä tukien. Hotellilaitaan sijoittaminen alueelle ei näin ollen vaikeuta kaavallisten tavoitteiden toteutumista eikä haittaa satama-alueen suunnittelua ja jatkokehittämistä.

Vesimatkailun toimintaedellytysten parantaminen ja turvaaminen sekä kehittäminen on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

Vuokrasopimus

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokra-aika on 1.4.2016–31.3.2026. Vuokrasopimuksen voi sanoa irti kumpi osapuoli tahansa kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli vuokralainen rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan kaupungille vahingonkorvausta ja sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kolminkertaisen määrän tai törkeissä tapauksissa kaupunki voi purkaa vuokrasopimuksen.

Autopaikoitus

Autopaikoituksen osalta asemakaavoitus toistaa Kiinteistö Oy Kuopion Musta Rudolfin muistutuksesta antamansa vastineineen.

”Hotellilaitaivoille ei ole Kuopion asemakaavoissa määritelty autopaikkainormoja. Uusimmissa hotellikohteissa autopaikkainormina on käytetty 1 ap/60 k-m² (Hotelli Cumulus/poikkeaminen 2013 ja Hotelli Puijonsarvi/ asemakaavan muutos 2007), jonka mukaisesti hotellilaitaan 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 hotellilaitaa varten edellytetä rakennusluvassa autopaikkoja. Pysäköintitarve ajoittuu pääsääntöisesti ilta- ja yöaikaan, jolloin sataman alueella olevien yleisten pysäköintipaikkojen käyttö

03.05.2017

93 §

on vähäistä ja ne ovat tällöin hotellilaivan asiakkaiden käytössä. Asiointi-pysäköintiin varattujen autopaikkojen käyttöä voidaan tarvittaessa rajoittaa liikennemerkkein esim. kahteen tuntiin, jolloin ne ovat esim. arkisin päiväai-kaan 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. Aluk-sen edessä pysäköiminen on kielletty. Huoltoliikenteestä on sovittava kau-pungin (satamatoimen) kanssa. Huoltoliikenne (ajoneuvon lyhytaikainen py-säyttäminen satama-alueelle) on toteutettava mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla eikä kaupunki vastaa mahdollisista huoltoliikenteen ai-heuttamista vahingoista”.

Alueen yrittäjien yhdenvertaisella kohtelulla autopaikkavaatimusten osalla ei tarkoiteta sitä, että kaupungin tulisi kohdella kaikkia yrittäjiä niiden erilaises-ta tilanteesta riippumatta samalla tavalla. Muistutuksessa ei ole esitetty sel-laista selvitystä, josta ilmenisi, että samassa tilanteessa olevia yrittäjiä kohdel-taisiin eri tavalla. Toiminnan luonne ja laatu huomioiden se, ettei rakennuslu-vassa edellytettäisi hotellilaivaa varten autopaikkoja, ei johda muistutuksessa esitettyyn alueen yrittäjien epätasa-arvoiseen kohteluun”.

Näin ollen sillä, ettei hotellilaivaa varten edellytetä rakennusluvassa auto-paikkoja, ei aiheuteta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Se ei myöskään aseta ketään perustelemattomasti eriarvoiseen asemaan eikä näin ollen ole yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaista.

Järjestyshäiriöt

Järjestyshäiriöiden osalta asemakaavoitus toistaa Kiinteistö Oy Kuopion Mus-ta Rudolfin muistutuksesta antamansa vastineineen.

”Järjestyshäiriöiden osalta vuokralainen tullaan vuokrasopimuksessa velvoit-tamaan hankkimaan toimintaansa varten kaikki tarpeelliset luvat ja noudat-tamaan 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 to-detaan seuraavaa:

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

Vuokra-alueella olevalle hotellilaivalle ei anneta maanomistajan lupaa alkoho-lin 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 asi-akkaat eivät saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa tai häiriötä lähialueen asuk-kaille 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”.

YHTEENVETO

Vaatimukset:	Oikaisuvaatimuksen jättäjä vaatii asemakaavapäällikön lupapäätöksen kumoamista.
Vastineet:	<p>Hakemus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislupalta vaadittavat edellytykset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. (MRL 172 §)</p> <p>Kuopion kaupungin asemakaavapäällikön 14.3.2017 julkipanon jälkeen antama poikkeamispäätös (Lupa- ja ilmoitusasiat 7 § / 2017) on kaikilta oikaisuvaatimuksessa osoitetuilta kohdiltaan voimassa olevan lainsäädännön mukainen, eikä päätöksen kumoamiseen lainvastaisena näin ollen ole syytä.</p>
Vaikutusten arviointi	-
Esitys	Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja pitää asemakaavapäällikön päätöksen voimassa.
Liitteet	16 4866/2017 Oikaisuvaatimus asemakaavapäällikön 14.3.2017 tekemään päätökseen Lupa- ja ilmoitusasiat 7 § / 2017
Viiteaineisto	3 866/2017 Asemakaavapäällikön päätös 14.3.2017 Lupa- ja ilmoitusasiat 7 § / 2017 §, nro 866/2017
	Valmistelija Jussi Partanen puh. +358 44 718 5416 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
Päätösehdotus	Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen Lautakunta hyväksyy va. kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

