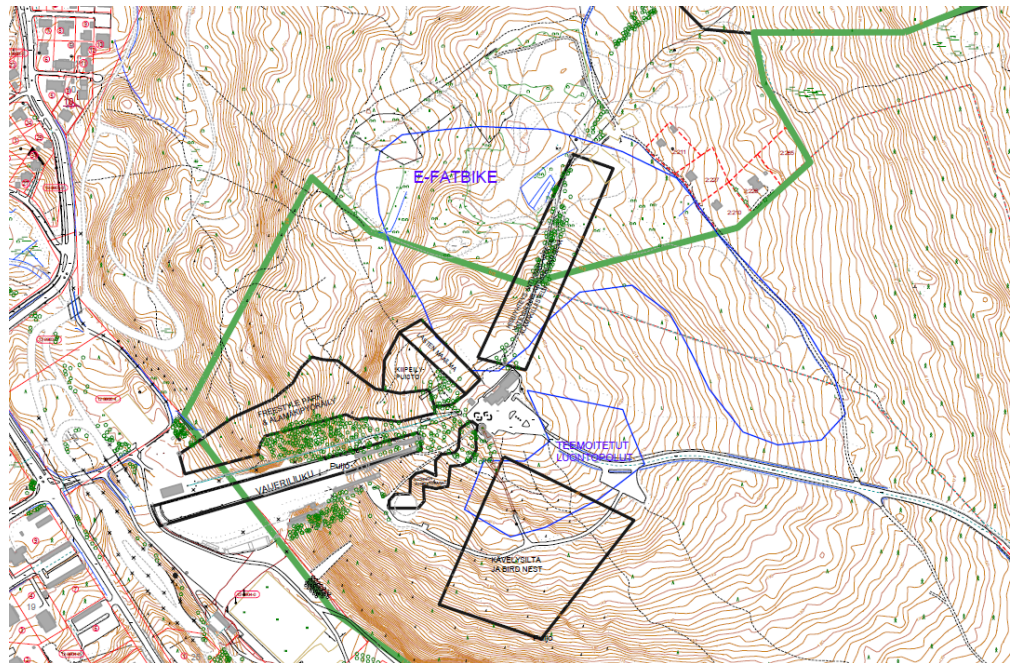


Puijolta luovutettavien alueiden vuokraus- ja käyttöoikeusehdot / Puijo Peak Oy

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupunki on kaupunginhallituksen päätöksellä 134 § 13.5.2019 valinnut Puijon alueen jatkokehittämisen yhteistyökumppaniksi Puijo Peak Oy:n. Puijon kehittämisalue kattaa Puijon tornin ja majan lisäksi maa-alueita niiden ympäriltä. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) sekä luonnonsuojelualueeksi (SL). Pääosa suunnittelualueesta on Natura 2000-verkostoon kuuluvalla alueella. Lisäksi Puijo sisältyy valtioneuvoston päätökseen (1995) valtakunnallisesti merkittävistä maisema-alueista ja mukana myös uudessa esityksessä valtakunnallisista maisema-alueista



Suunnitellut toiminnot alueelle. Aluerajaukset ovat viitteellisiä.

Maa-alueiden vuokraus ja käyttöehdot

Puijo Peak Oy:n hakemus

Hakemuksen mukaan alueen toiminnot toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisenä toteutetaan ravintoloiden infrat, kalusteet ja sisustus, jotta toiminta voi alkaa.

Puijon alueen aktiviteettitoiminnoista ensimmäisenä on tarkoituksen aloittaa e-fatbike vuokraus, opastetut retket sekä teemoitettu luontopolku jo olemassa olevilla reiteillä ja väylillä. Luontopolun varteen rakennetaan AR-teknologiaa hyödyntäviä kohteita sekä erilaisilla valaistusratkaisuilla elävöitetään aluetta.

26.06.2019

136 §

Teemoitettua luontopolkua kehitetään vaiheittain ja lisääntyen ensimmäisen vuoden aikana.

Vuosina 2020 - 2025 aikana on tarkoituksena toteuttaa vaiheittain lasten maailma, kiipeilypuisto, Freestylepark, Roller Coaster Zip Line, ympärivuotinen kelkkarata sekä Zip Line- vaijeriliuku. Freestyleparkin, roller coaster zip linen, ympärivuotisen kelkkaradan ja zip linen osalta toteutuminen riippuu tuolihissin rakentamisaikataulusta.

Suunnitelmaan on alustavasti ideoitu myös alamäkiluistelurata sekä kävelysilta Puijon metsään ja luolaston kehittämistä. Näiden toteutus ja aikataulu ovat avoimina.

Edellytykset maa-alueiden vuokraukselle sekä alueen käyttöehdot

Hakemuksessa sekä kaupunginhallitukselle esitetyissä suunnitelmissa toteutettavat toiminnot Puijon alueella vaativat erilaisia selvityksiä. Suunnittelun edetessä tarvittavat alueet varmistuvat ja tarkentuvat. Joihinkin toimintoihin on tarkoituksenmukaista tehdä maanvuokralain mukaiset sopimukset ja joidenkin toimintojen mahdollistamiseksi tehdään käyttöoikeussopimukset. Peruseriaate on kuitenkin, että millään sopimuksella ei rajata jokamiehen oikeuksia, ellei se ole turvallisuuden vuoksi välttämätöntä.

Puijon aluetta koskevat sopimukset liittyvät olennaisesti toisiinsa, joten sopimukseen on otettava saman sisältöisiä ja samasanaisia sopimusehtoja, joilla kaupungin ko. aluetta koskevien tavoitteiden toteutuminen pyritään toteuttamaan. Tämä yhtenäinen linja on otettava huomioon myös ko. aluetta koskevissa viranhaltijapäätöksissä (mm. tilakeskus ja maaomaisuuden hallintapalvelut) sekä lisäksi myös lautakuntien päätöksenteossa (mm. kaupunkirakennelautakunta sekä hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen lautakunta).

Alueelle suunniteltavissa toiminnoissa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot, kuten Natura-luontotyytit, luonnonsuojelualueiden rauhoitusmääräykset sekä nykyiset rakenteet, toimijat ja toiminnot. Suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnittelupalvelujen, rakennuttamispalvelujen, ympäristönsuojelupalveluiden ja hyvinvointipalveluiden (liikunta- ja paikkapalveluiden) kanssa ja noudattaa heidän antamia ohjeita ja määräyksiä.

Puijon alue on merkittävä kaupunkilaisten harrastus- ja tapahtumapaikka, jossa järjestetään paljon yleishyödyllisiä tilaisuuksia ja tapahtumia. Puijo Peak Oy:n kanssa tehtävät sopimusjärjestelyt eivät saa estää tai kohtuuttomasti haitata tai vaikeuttaa muiden toimijoiden toimesta järjestettäviä tilaisuuksia tai tapahtumia.

Kaupungilla on viranhaltijapäätöksin oikeus myöntää lupia erilaisia tapahtumia tai tilaisuuksia varten myös muille toimijoille Puijon alueella. Tapahtumat pyritään järjestämään sopimalla niistä Puijo Peak Oy:n kanssa etukäteen. Jos Puijo Peak Oy ei osallistu tai ei halua osallistua tapahtuman tai tilaisuuden järjestämiseen, kaupunki on silti oikeutettu päättämään tapahtuman tai tilaisuuden järjestämisestä ilman korvausvelvollisuutta Puijo Peak Oy:lle. Kaupungilla säilyy myös oikeus järjestää itse Puijon alueelle tarkoituksenmukaiseksi katsomiaan yleisiä tapahtumia tai tilaisuuksia ilman korvausvelvollisuutta Puijo Peak Oy:lle.

26.06.2019

136 §

Puijon aluetta koskevien aiempien sopimusten vuoksi asia tulee käsitellä tarvittavilta osin hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa. Erityisesti rinnealue ja muut sopimukset, joita ko. alueeseen kohdistuu tulisi olla tiedossa, jotta tarvittaessa muista sopimuksista tulevat velvoitteet voidaan yhteen sovittaa tai jopa sisällyttää Puijo Peak Oy:n kanssa tehtäviin sopimuksiin. Nykyisin esimerkiksi rinne toimii alppiharjoittelussa, joten rinteiden poistaminen palveluverkostosta tulee käsitellä lautakunnassa.

Alueesta on pyydetty vuokran osalta arviolausunto. Alueen arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen. Vuokrattavien maa-alueiden vuosivuokra metsä- ja rinnealueella on 0,07 €/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1958 (joulukuu 2018).

Arviointia ja johtopäätökset

Toteutettavat toiminnot Puijon alueella vaativat erilaisia selvityksiä ja tarvittavia viranomaislupia. Suunnittelun edetessä tarvittavat alueet varmistuvat ja tarkentuvat. Joihinkin toimintoihin on tarkoituksenmukaista tehdä maanvuokralain mukaiset sopimukset ja joidenkin toimintojen mahdollistamiseksi tehdään käyttöoikeussopimukset.

Tuoli- ja yhtymähissien rakentamismahdollisuus sekä rakentamiseen liittyvä kulujako, vastuunjako ja rakentamisaikataulu ovat toistaiseksi neuvottelematta ja siten tarkemmin selvittämättä. Hakemuksessa esitetyt aktiviteetit edellyttävät hissien rakentamista (aikavälille 2020-2022 suunnitellut), joten mainitut aktiviteetit ovat alustavien suunnitelmien varassa.

Peruseriaate on, että millään Puijon alueella tehtävällä sopimuksella ei estetä tai kohtuuttomasti rajata jokamiehen oikeuksia, ellei se ole turvallisuuden vuoksi välttämätöntä.

Koska Puijon alueella järjestetään erilaisia tapahtumia ja tilaisuuksia myös muiden toimijoiden toimesta, nykyistä toimintatapaa on syytä edelleen jatkaa. Puijon alueella toimivien ja alueelle haluavien yleishyödyllisten toimijoiden, kuten urheiluseurojen- ja järjestöiden toimintaa ja tapahtumia ei tulisi estää tai rajoittaa kohtuuttomasti. Tämän vuoksi Puijo Peak Oy:n kanssa tehtävissä sopimuksissa ei tulla rajaamaan kaupungin oikeutta myöntää lupia tarvittaessa myös muille toimijoille yksipuolisesti ja ilman korvausvelvollisuutta. Erilaisten tilaisuuksien ja tapahtumien osalta pyritään selvittämään Puijo Peak Oy:n halukkuus yhteistyöhön.

Maa-alueita koskevat sopimukset tehdään tarpeen mukaan aluekohtaisesti suunnittelun edetessä erikseen tehtävillä viranhaltijapäätöksillä. Sopimuksissa tulee ottaa riittävällä tavoin huomioon muiden ko. aluetta koskevat sopimukset, kuten esimerkiksi tilakeskuksen ja hyvinvointipalveluiden tekemät sopimukset.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi Puijo Peak Oy:lle luovutettavien alueiden sopimusten pääperiaatteet:

1. Sopimukset tehdään Puijo Peak Oy:n kanssa toiminto-/aluekohtaisesti, kun kunkin toiminnon/alueen suunnittelu on siinä vaiheessa, että toi-

26.06.2019

minnon/alueen toteuttaminen voi alkaa. Toiminnot sijoitetaan esityslistan kartoissa esitetyille alueille soveltuvin osin.

2. Puijo Peak Oy vastaa sopimusalueille sijoittuvien palveluiden suunnittelusta ja toteutuksesta kustannuksellaan. Puijo Peak Oy hakee suunnittelemiensa toimenpiteiden edellyttämät rakentamis-, ympäristö-, ym. mahdolliset luvat/ilmoitukset ja vastaa sen selvittämisestä, tarvitaanko toimintoihin Natura-vaikutusten arviointia.
3. Sopimukset ovat pääsääntöisesti sellaisia, että alueen käyttö jokamiehen oikeuksilla ei esty, ellei se käyttäjien turvallisuuden kannalta ole välttämätöntä. Lisäksi sopimuksissa pyritään huomioimaan myös muut alueen toimijat.
4. Toimintojen/alueiden vaaranvastuu on vuokralaisella / käyttöoikeuden haltijalla. Myös puiden kaataminen on sopimukseen perustuen sallittu alueen käyttäjien turvallisuuden takaamiseksi, mikäli tilanne sitä edellyttää.
5. Sopimusajan päätyttyä alueella olevat sopimusosapuolen rakentamat rakenteet tulee viipymättä poistaa alueelta, elleivät osapuolet toisin sovi.
6. Sopimuksia tai osaa sopimuksesta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin kirjallista lupaa.
7. Suunnitellut toiminnot eivät saa aiheuttaa tarpeetonta häiriötä tai turvallisuuden vaarantumista alueelle, alueen käyttäjille tai alueella tapahtuvaan liikunta- ja tapahtumatoimintaan.
8. Toiminto-/aluekohtaiset sopimukset hyväksyy toimivaltainen viranhaltija tai kaupungin toimielin.
9. Mikäli Puijo Peak Oy ei toteuta neuvotteluissa, hakemuksissa tai kaupunginhallituksen päätöksessä (Asianro 2356/14.01.00.03/2019) esitetyt Puijo Peak Oy:n suunnitelmat jäävät yrittäjistä johtuvista syistä vuokranantajan kohtuullisen arvion mukaan olennaisilta osin toteutumatta kohtuujassa, kaupungilla on tarvittaessa yksipuolinen oikeus irtisanoa Puijo Peak Oy:n kanssa sidotut sopimukset korvauksetta.
10. Kaupunki on sitoutunut yhteistyössä Puijo Peak Oy:n kanssa selvittämään, miten Puijon alueelle voitaisiin toteuttaa em. tuoli- ja yhdyshissi. Mikäli tätä ei voida toteuttaa tai rakennushankkeiden rahoituksesta ei päästä yksimielisyyteen, neuvotellaan alueiden käytön muista aikatauluisista erikseen. Jos hissi tai hissit jäävät toteutumatta, ei sopimusosapuolilla ole oikeutta esittää tämän osalta mitään vaatimuksia. Molemmat osapuolet vastaavat itse hissien toteutumatta jäämisestä aiheutuneista kustannuksista. Edelleen Puijo Peak Oy vastaa tällöin tarkempien suunnitelmien uudelleen tekemisestä tai uusien aktiviteettien toteuttamisesta Puijon alueelle.
11. Puijon alueella tapahtuva liikunta- ja tapahtumatoiminta tai kaupungin järjestämät tilaisuudet ja tapahtumat pyritään toteuttamaan yhteistyössä Puijo Peak Oy:n kanssa siten, että mahdolliset haitat pyritään minimoidaan. Kaupunki ei ole korvausvelvollinen edellä mainituista tilaisuuksista ja tapahtumista. Kaupunki ei ole korvausvelvollinen Puijon alueella tehtävien rakennus-, korjaus- tai parannustöiden toteuttamisesta tai tästä aiheutuvasta mahdollisesta haitasta tai mainittujen töiden viivästyemisestä tai tältä osin Puijo Peak Oy:lle aiheutuvista kustannuksista tai mahdollisista vahingoista.

26.06.2019

136 §

- Liitteet** 22 4891/2019 Puijo Peak - Nature Activity Park
- Valmistelija
Pirkko Laaksonen puh. +358 44 718 5511
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
- Päätösehdotus** Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.
- Päätös** Merkitään, että esittelijä täydensi esitystään siten, että päätösesitys määrätään kuntalain 143 §:n nojalla heti täytäntöön pantavaksi.
Täydennetty päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

