

Oikaisuvaatimus Järvimatkailukeskuksen vuokrasopimuksen muutoksesta / Isompi Visio Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki on vuokrannut Isompi Visio Oy:lle kaksi aluetta Matkustajasataman aallonmurtajalta. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 11.12.2020. Kaupunkirakennelautakunta teki 30.6.2021 § 141 päätöksen vuokrasopimuksen muuttamisesta. Päätöksen mukaan vuokran suuruutta sekä vuokra-alue B:n kokoa, sijaintia ja käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa. Vuokra-alue B:lle on alun perin suunnitelmissa ollut rakentaa ns. kappeli. Suunnitelmien edetessä sekä alueelle tulevan toimijan varmistuksessa myös rakennuksen käyttötarkoitus on osin muuttunut. Vuokra-alueelle B on suunnitelmissa ns. safaritalo, jossa on mm. välinevuokrausta.

Yksityishenkilö on tehnyt 22.7.2021 päivätyllä kirjeellä oikaisuvaatimuksen kaupunkirakennelautakunnan päätökseen. Oikaisuvaatimus on saapunut lautakunnan toimistoon sähköpostitse 22.7.2021.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan seuraavaa:

Vaatimus 1:

Kaupunkirakennelautakunnan päätökseen lisätään ehto: Vesijettejä tai moottorikelkkoja tms. meluavia kulkuneuvoja ei saa käyttää ryhmäajelu- tai vuokraustoimintaan.

Vaatimus 2:

"Järvimatkailukeskuksen" keskeiset ominaisuudet (käyttötarkoitukset, asiakasryhmät, käyttökausi, kerrosluku, rakentamistapa, oheisrakenteet) selvitetään ja kuvaillaan yleispiirteisesti, kuten tehtiin lautakunnan päätöksessä 25.9.2019 § 172 saunamaailman osalta.

Vaatimus 3:

Muutetaan päätöksen ehto "Rakentaminen on aloitettava 30.9.2021 mennessä" muotoon "-kuukauden sisällä siitä, kun vuokrasopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman."

Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Vastine vuokralaiselta

Vuokralaiselta on saatu 20.8.2021 vastine oikaisuvaatimukseen. Kohtiin 1 ja 3 vuokralainen ei ota tässä vaiheessa kantaa.

Vastineessa todetaan, että vuokra-alueelle rakennetaan Kuopion satamaan pääasiassa puuarkkitehtuuria edustava matkailukohde, jossa yhdistyvät suomalainen sauna, hyvinvointi, järvimatkailu, ruoka ja juoma, laajat palvelut sekä urbaani luontokokemus. Uudenlainen konsepti on suunnattu paikallisille ja matkailijoille, jotka pääsevät nauttimaan järvestä, luonnosta ja kaupungista. Järvimatkailukeskuksesta käsin onnistuvat useat järvimatkailuaktiviteetit (esimerkiksi melonta, pyörä ja SUP ym. urheiluvälinevuokrat) ja luontoaktiviteetit joko vuokralaisen tai sen verkoston partnereiden toteuttamina. Lopullinen konseptin sisältö määrittyy ennen kohteen avaamista. Toimijaverkosto kootaan tasokkaista toimijoista, joiden liiketoiminnot tukevat toisiaan.

Vastineen mukaan vuokralainen tavoittelee niin paikallisia yksityishenkilöitä kuin yritysasiakkaitakin ja suomalaisten matkailijoiden lisäksi kohderyhmänä ovat kansainväliset matkailijat ja ryhmät. Kohde toimii ympäri-vuotisesti ja rakennuksista tulee löytymään monikäyttöisiä tiloja pääosin kahdessa kerroksessa näköalatasanteineen ja terasseineen. Konsepti kunnioittaa paikallista ympäristöä ja paikallisten työllistämistä sekä vahvaa alueellista yhteistyötä.

Perustelut

Vaatus 1:

Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 30.6.2021 § 141 ei selviä kattavasti se, että mitä laitteita vuokralainen vuokraisi asiakkailleen. Oikaisuvaatimuksessa todetaan mm., että vesijetit ja moottorikelkat olisivat omiaan aiheuttamaan huomattavaa meluhaittaa, sääntöjen vastaista ajelua, pakokaasupäästöjä, maastoliikenne-rikkomuksia, vahinkoja kasvillisuudelle ja tapaturmariskejä.

Vuokralaisen antaman vastineen ja elokuussa 2021 vuokralaisen kanssa käytyjen keskustelujen mukaan päätöstä rakennettavaan kohteeseen tulevista palveluista ei vielä ole lopullisesti tehty. Vesijettien tai moottorikelkkojen vuokraus ei ole vuokralaisen ydintoimintaa.

Välinevuokraus ja ryhmäajeluiden järjestäminen ovat laillisia liiketoimia, joita ei ole tarkoituksenmukaista vuokrasopimuksessa kieltää. Vesikulku-neuvot kuuluvat satama-alueen luonteeseen ja niitä kulkee alueella muutenkin. Moottorikelkalla voi liikkua jääpeitteisellä vesialueella noudattaen vesilain 2 luvun 3 §:ssä säädettyä. Maanvuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki rakentamisessaan ja toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisien mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös perustuu kaupunkirakennelautakunnan vapaaseen harkintavaltaan. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä 30.6.2021 § 141 ei ratkaistu mitään viranomaislupia. Kysymys oli vain vuokra-alueen muuttamisesta ja maanomistajan suostumuksesta kappelirakennuksen muuttamiseksi safaritaloksi. Vuokralainen on

edelleen velvollinen hakemaan rakentamiselleen ja toiminnalleen tarvittavat viranomaisluvut, jotka ratkaistaan erikseen.

Mahdollisiin meluhaittoihin puuttuu tarvittaessa toimivaltainen viranomainen. Poliisi on toimivaltainen valvomaan liikennesääntöjen noudattamista.

Vaatus 2:

Vuokralainen on vastineessaan antanut lisätietoja rakennushankkeensa ja toimintansa sisällöstä. Järvimatkailukeskuksen keskeiset ominaisuudet on kuvailtu oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimalla tavalla yleispiirteisesti.

Hankkeen sisältöä on esitelty kaupunkirakennelautakunnalle erillisessä tilaisuudessa 5.5.2021.

Kaupunkirakennelautakunnan 30.6.2021 § 141 päätöksen perusteena oli hallintolain 31 § 1. momentin mukaiset riittävät selvitykset, jotta kaupunkirakennelautakunta on voinut päättää vuokrasopimuksen muuttamisesta. Selvityksiä on nyt vielä täydennetty vuokralaisen antamassa vastineessa. Rakentamisen laajuus ratkaistaan erillisessä rakennuslupaprosessissa.

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 30.6.2021 § 141 sisältää tarvittavat perustelut (hallintolaki 45 § 1. momentti). Rakennushankkeen edetessä kohteen tuleva toimija on vaihtunut ja suunnitelmat ovat tarkentuneet. Toteutuessaan hanke luo uutta yritystoimintaa ja työpaikkoja, joten päätöksen tekeminen on ollut kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti perusteltu. Vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös on ollut tarpeen tehdä hankkeen toteutumiseksi.

Esityslistan liitteenä on suunnitelma, josta hankkeen suunniteltu laajuus ilmenee.

Vaatus 3:

Kuopion kaupungin ja vuokralaisen välillä on edelleen voimassa 11.12.2020 allekirjoitettu maanvuokrasopimus, jonka mukaan rakentaminen on aloitettava 31.8.2021 mennessä. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 30.6.2021 § 141 hankkeeseen liittyvien tukihakemusten takia rakentamisen aloittamisaikaa jatkettiin 30.9.2021 saakka. Vuokralainen voi 11.12.2020 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella hakea rakennuslupaa osalle rakennushankettaan ja aloittaa rakentamisen edellyttäen, että saa rakennusluvan.

Yllä olevilla perusteilla oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, että kaupunkirakennelautakunnan päätöstä 30.6.2021 § 141 olisi muutettava. Oikaisuvaatimus on siten hylättävä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että edellä valmistelutekstissä kohdassa "Perustelut" esitetyillä perusteluilla kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 30.6.2021 § 141 kohdistuva oikaisuvaatimus hylätään.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

08.09.2021

22 §

- 43 4743/2019 Oikaisuvaatimus, Järvimatkailukeskuksen vuokrasopimuksen muutos
44 4743/2019 Asemapiirustus

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

