

Oikaisuvaatimus kaupunginarkkitehdin viranhaltijapäätökseen 21.1.2025 § 6

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 36
2914/10.00.02.01/2024

Valmistelija: Kaupungegeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginarkkitehdin viranhaltijan päätöksellä 21.1.2025 § 6 on Blueberry Hill Sauna Oy:lle päätetty vuokrata Janhuan alueelta tontti 895-13-17-1. Tontti on asemakaavan mukaista RM-alueita eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.12.2024 päättänyt varata tontin suunnittelua varten Blueberry Hill Sauna Oy:lle ehdolla, että vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun varaaja on jättänyt suunnittelukonseptin alueen rakentamisesta ja suunnitelmat on hyväksytty.

Viranhaltijan päätöksestä on jätetty kuntalaisen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kaupunginhallituksen päätöksessä on hyväksytty pienimuotoinen avantouintikeskus. Kaupunkisuunnitteluosastolle toimitettu asemakaavapiirros osoittaa, että avantouintikeskuksen toiminnan laajuus on huomattavasti suurempi kuin alun perin on esitetty.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan asian käsittelyä uudelleen kaupunginhallituksessa ja asiaan kuuluvissa lautakunnissa, koska kyseessä ei ole pienimuotoinen toiminta.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että maanvuokrasopimuksessa tulee käydä selvästi ilmi, että kyseinen toiminta on tarkoitettu kaikille kuluttajille. Muussa tapauksessa voidaan epäillä, että 30 vuoden vuokra-ajan kuluessa toiminta voi muuttua pelkästään yksityiskäyttöön. Mikäli alue hyväksytään yksityiskäyttöön tulee vuokraoikeus kilpailuttaa.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että kaupunginhallitus edellyttää, että tontille sijoitettavien rakennusten on oltava harjakattoisia. Vaaditaan, että rakennusten piirustukset hyväksytään rakennusvalvontaviranomaisella.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen laatija toteaa, että kaupunginhallitus on edellyttänyt, että tontille varataan venevalkamalle paikoitusalueita. Maanvuokrasopimukseen olisi lisättävä rasite paikoitusalueesta, koska venevalkama-alue ei kuulu vuokrattavaan tonttiin.

Oikaisuvaatimuksen vaatiija vaatii vielä tontin alkupääthän asennettavaksi porttia tai puomia, joka on pidetään suljettuna kun alueen toiminnot eivät ole käytössä. Lisäksi tontin koillisreunaan on asennettava riittävän korkea ja pitkä suoja-aita näköesteeksi omakotialuetta vastaan.

Selvitys

Tontti 895-13-17-1 on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM-3. Tontin pinta-ala on 5196 m² ja sen asemakaavan mukainen rakentamistehokkuus on $e=0.15$, jolloin sallittu rakennusoikeus on enintään 780 kem². Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten on oltava harjakattoisia. Alue tulee suunnitella siten, että venevalkama-alueen paikoitus sijoitetaan alueelle. Tontin edustalle on osoitettu asemakaavalla erillinen venevalkama-alue LV-1, jolle kaavamääräyksessä sallitaan alueen käyttöön soveltuvat rakennukset, laitteet ja rakenteet.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2025 2024 (hallintolain § 51 mukainen kirjoitusvirheen korjaus pöytäkirjaan) on esitelty hanke. Esittelyaineistossa on ollut hakijan laatima asemapiirros sekä liiketoimintasuunnitelma. Toimintasuunnitelmassa on esitetty toiminnan kehittäminen vaiheittain laajenevaksi.

Alueen asemakaava on kaiken suunnittelun pohjana. Tontin käyttötarkoitus on ratkaistu jo 21.6.2007 voimaan tulleessa asemakaavassa. Janhuan alueen luovutusehtojen mukaisesti matkailupalveluja varten varatun korttelin varaajan tulee esittää matkailullinen ideasuunnitelma alueen käytöstä. Kaupunginhallitus ratkaisee päätöksellään alueelle sijoittuvan toimijan ja sen harjoittaman toiminnan luonteen. Mahdollista liiketoiminnan kehittämistä ei päätöksellä etukäteen haluta rajoittaa, mikäli toiminta täyttää asemakaavassa esitetyn käyttötarkoituksen.

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan asemakaavamääräyksissä R merkintä on tarkoitettu yleismerkinnäksi loma-asuntoalueita, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita, ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueita sekä muita lomanviettoa ja matkailua palvelevia alueita varten. Voimassa oleva asemakaava antaa mahdollisuuden harjoittaa kaikkia tähän liittyviä toimintoja tontilla.

Yksityiseen loma-asumiseen tonttia ei voi käyttää.

Vuokrasopimuksen mukaisesti kaupungilla on oikeus irtisanoa sopimus, mikäli tontilla harjoitettu toiminta on asemakaavan vastaista. Samoin vuokralaisen on voitava luottaa siihen, että se

pystyy harjoittamaan tontilla asemakaavamääräyksen mukaista toimintaa. Mikäli näin ei olisi, on se kaupungin puolelta sopimusrikkomus.

Tontille sijoitettavien rakennusten tulee olla asemakaavamääräysten mukaisia. Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennusten suunnitelmat lupakäsittelyn yhteydessä, mikäli rakennukset ovat luvanvaraisia. Rakentamislain nojalla alle 30 m² rakennuksiin ei tarvita rakennus- eikä toimenpidelupaa.

Venevalkama-alueen toiminta on kaavassa tarkoitettu käytettäväksi RM-korttelin yhteydessä ja sen palveluita hyväksikäyttäen. Venevalkama-alue ei ole tällä hetkellä käytössä eikä sen vuokraaminen ole suunnitteilla.

Tontin aitaamista ja puomin asettamista ei asemakaavamääräyksissä ole vaadittu, joten niiden toteuttaminen on tontin vuokralaisen harkinnassa.

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää pysyttää voimassa kaupunginarkkitehdin tekemän päätöksen viranhaltijapäätöksen 21.1.2025 § 6.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
-