

## Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-499-15-2 Tahkon tapahtuma-alueeksi

Kaupunkirakennelautakunta 12.03.2025 § 45  
7911/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

lisätietoja asiasta antaa yritysasiantuntija Mika Raatikainen, puh. 044 718 2048  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää kumota 27.11.2024 § 208 tekemän päätöksensä, joka koskee noin 1,8 hehtaarin suuruisen alueen vuokraamista kiinteistöstä 297-499-15-2 tapahtuma-alueeksi Tahko Spa Oy:lle, ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi tapahtumien järjestämisen toimintamallin selvittämiseksi. Tämän vuoksi enemmän lausunnon antaminen raukeaa tehdyn oikaisuvaatimuksen osalta.

### Päätös

Merkitään, että lakimies Mika Mäkäräinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tämän asian käsittelyn jälkeen käsiteltiin § 50.

### Selostus

#### Taustaa

Kaupunkirakennelautakunta päätti 27.11.2024 § 208 vuokrata kiinteistöstä 297-499-15-2 noin 1,8 hehtaarin alueen tapahtuma-alueeksi Tahko Spa Oy:lle. Päätöksen mukaan vuokra-aika oli neljä vuotta alkaen 1.1.2025. Kaupunki ei ole tehnyt kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaista vuokrasopimusta, koska kaupunkirakennelautakunnan 27.11.2024 tekemän päätöksen osalta on tehty jäljempänä mainittu oikaisuvaatimus.

Vuokraamisen tarkoituksena oli antaa alue vuokralle kaupungin ulkoiselle operaattorille, joka hallinnoisi aluetta, markkinoisi sitä ja hankkisi Tahkolle tapahtumia. Operaattorin tehtävänä olisi tehdä alueen vuokrasopimukset tapahtumajärjestäjien kanssa. Tahko Spa Oy on operoinut aluetta kaupungin kanssa tekemänsä maanvuokrasopimuksen nojalla vuodesta 2015 vuoden 2024 loppuun asti.

#### Oikaisuvaatimus

Sanoma Media Finland Oy / Nelonen Media Live (jäljempänä "yhtiö") teki kaupunkirakennelautakunnan vuokrauspäätöksestä oikaisuvaatimuksen 11.12.2024. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkirakennelautakunnan 27.11.2024 tehdyn päätöksen kumoamista ja lisäksi pyydetään, että Sanoma Media Finland Oy / Nelonen Media Live voi vuokrata suoraan Kuopion kaupungilta tapahtuma-alueeksi vastaavan noin 1,8 hehtaarin suuruisen alueen kiinteistöstä 297-499-15-2 erikseen sovitulla vuokrahinnalla Kuopion kaupungin kanssa juhannusviikoksi ja juhannusviikon jälkeiseksi maanantaiksi sekä juhannusviikkoa edeltäväksi sunnuntaiksi.

Yhtiö perustelee esitystään (oikaisuvaatimustaan) sillä, että alueella operoiva Tahko Spa Oy on korottanut tapahtuma-ajalta yhtiöltä perittävää vuokraa kohtuuttomasti. Yhtiön mukaan vuosittain järjestettävä Tahkon Juhannus - festivaali tuo Tahkolle 14 000–16 000 kävijää. Tapahtuman aluetaloudelliset vaikutukset ovat yhtiön mukaan 3 miljoonaa euroa. Yhtiön mukaan alueen vuokraaminen perusteettomalla hinnalla ei ole myöskään kaupungin edun mukaista todeten kaupungin perimän vuosivuokran olevan 6 500 euroa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen mukaisesti.

Yhtiö kritisoi oikaisuvaatimuksessaan sitä, että tehdyn päätöksen vaikutusten ennakoarvioinnissa ei ole kuultu Tahkon Juhannusta, joka on ainoa ison kokoluokan tapahtuma. Edellä kuvatuin perustein yhtiö pyytää, että kaupunki vuokraa alueen suoraan yhtiölle vuosien 2025–2028 aikana reilun viikon ajanjaksolle juhannuksen molemmin puolin ja toteaa, että monissa kaupungeissa vuokrasopimukset tehdään suoraan kaupunkien kanssa, jolloin tapahtumien jatkuvuus on taattu.

Oikaisuvaatimus on päätöksen liitteenä. Nelonen Media Liveltä on saatu lupa oikaisuvaatimuksen julkaisuun.

### **Neuvottelut**

Oikaisuvaatimuksen jälkeen kaupunki on käynyt useita neuvotteluja asiasta sekä Tahko Spa Oy:n että Sanoma Media Finland Oy / Nelonen Media Liven kanssa yhteisen näkemyksen ja ratkaisun löytämiseksi. Tämän lisäksi yhtiöt ovat neuvotelleet asiasta myös keskenään. Neuvotteluissa ei ole löydetty yhteistä näkemystä asian ratkaisemiseksi eikä Tahko Spa Oy:n ja Sanoma Media Finland Oy / Nelonen Media Liven välille ole syntynyt sopimusta Tahkon Juhannus - festivaalin järjestämisestä.

### **Tahko Spa Oy:n vastine**

Tahko Spa Oy on lähettänyt vastineen oikaisuvaatimukseen. Vastineessa todetaan mm, että Sanoma Media Finland Oy / Nelonen Media Livelle esitetty vuokrankorotus on vähemmän kuin kaupungin päättämä vuokrankorotus Tahko Spa Oy:lle. Vastineessa on verrattu Tahkon Juhannusfestivaalin liikevaihtoa tapahtuma-alueen maanvuokraan todeten vuokran olleen kohtuullinen ja sisältäneen hiekkakentän lisäksi monta muutakin asiaa. Vastineessa todetaan myös, että Tahko Spa Oy:llä on valmiudet löytää toinen tapahtumajärjestäjä, jos nykyinen ei koe ehtoja sopiviksi. Tahko Spa Oy toteaa, että Tahkon tapahtumien täytyy hyödyttää Tahkoa.

Tahko Spa Oy toteaa tuoneensa nykyisen juhannusoperaattorin mukaan tapahtumaan. Tahko Spa Oy ilmoittaa tekevänsä jatkuvasti työtä uusien tapahtumien eteen ja täksi kesäksi on varmistunut kaksi autotapahtumaa. Lisäksi Tahko Spa Oy ilmoittaa, että he ovat investoineet viime vuonna Tahkon alueelle yli 10 miljoonaa euroa ja suuremmat suunnitelmat ovat jo pöydällä.

Tahko Spa Oy:n vastine on päätöksen liitteenä.

### **Johtopäätökset**

Tehdyn oikaisuvaatimuksen jälkeen käydyissä neuvotteluissa ja kaupungille toimitetuissa selvityksissä on kuitenkin tullut ilmi asioita, joiden seurauksena

kaupungilla on käyty myös sisäistä keskustelua tapahtumien järjestämisestä alueella. Taustaksi voidaan todeta, että Tahkon Event Park on rakennettu vuonna 2015 EU:n Euroopan aluekehitysrahastosta saadun rahoituksen ja kaupungin oman rahoituksen turvin. Toteutuskustannukset olivat noin 400 000 euroa, joista kaupungin osuus oli noin 200 000 euroa. Rahoitusjärjestelyn keskeisenä perusteena oli Tahkon alueen matkailun edistäminen alueella lisäämällä tapahtumien osuutta kokonaisvolyymissä. Tapahtumien järjestämiseen haettiin yhteistyökumppani, jonka seurauksena alue vuokrattiin Tahko Spa Oy:lle ajalle 2015–2024.

Kaupunkirakennelautakunnan vuokrauspäätöksen 27.11.2024 § 208 jälkeen Tahko Spa Oy:lle lähetettiin maanvuokrausta koskeva sopimusluonnos. Luonnokseen otettiin kaupungin edellyttämä ehto, jonka mukaan tapahtumien järjestäjiltä perittävän vuokran on oltava kohtuullinen ja sen on perustuttava todellisiin kustannuksiin. Saman sisältöinen sopimusehto oli myös aiemmassa Tahko Spa Oy:n 31.12.2024 päättyneessä aiemmassa maanvuokrasopimuksessa. Mainittua sopimusehtoa ja sen noudattamista voidaan pitää matkailua ja eri tapahtumien järjestämistä edistävänä ja kaupungin kannalta tarpeellisena.

Vuonna 2024 kaupungin perimä indeksitarkistettu vuosivuokra Event Park -alueesta oli 6 062,83 euroa. Vuokrauspäätöksessään kaupunkirakennelautakunta määritteli uudeksi vuosivuokraksi 6 500 euroa vuoden 2024 hintatasossa.

Vuokra-alueella ei ole kiinteää huoltorakennusta eikä kiinteää sähköliittymää ja vedensaanti on toteutettu vesipostiratkaisulla, joten Tahko Spa Oy:n vuokra-alueeseen investoimat kustannukset ovat olleet vähäisiä. Käytyjen neuvottelujen kautta on tullut ilmi, että Tahko Spa Oy:n liiketoiminnallisin perustein hinnoiteltava alueen käyttö ei ole kaikissa tapauksissa toteuttanut kaupungin tavoitteita eikä vuokrasopimuksen ehtoja. Myös muutoksenhaun kohteena olevan vuokrasopimuksen osalta asioiden voidaan arvioida olevan vastaavalla tavalla saatua selvitykseen perustuen.

Kaupungin tavoitteiden saavuttamiseksi esitetään, että kaupunkirakennelautakunta kumoaa aikaisemman päätöksensä 27.11.2024 § 208 alueen vuokraamisesta ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi tapahtumien järjestämisen toimintamallin selvittämiseksi sekä matkailun ja tapahtumien järjestämisen edistämiseksi kaupungin tahtotilan mukaisesti. Tähän perustuen myös enemmän lausunnon antaminen raukeaa tehdyn oikaisuvaatimuksen osalta.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293)

**Liitteet**

7911/2024 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 27.11.2024 § 208  
7911/2024 Oikaisuvaatimus (Nelonen Media Liveltä saatu lupa julkaisuun)  
7911/2024 Tahko Spa Oy vastine