

Vesialueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-407-2-0 hotellilaivan paikaksi / Sleeplines Oy

Kaupunkirakennelautakunta 25.03.2026 § 64
1926/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki vuokraa Sleeplines Oy:lle ajalle 1.4.2026–31.3.2041 kiinteistöön 297-407-2-0 kuuluvan noin 250 m²:n suuruisen alueen hotellilaivan paikaksi esityslistan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
2. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Kuntalain 143 §:n nojalla päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

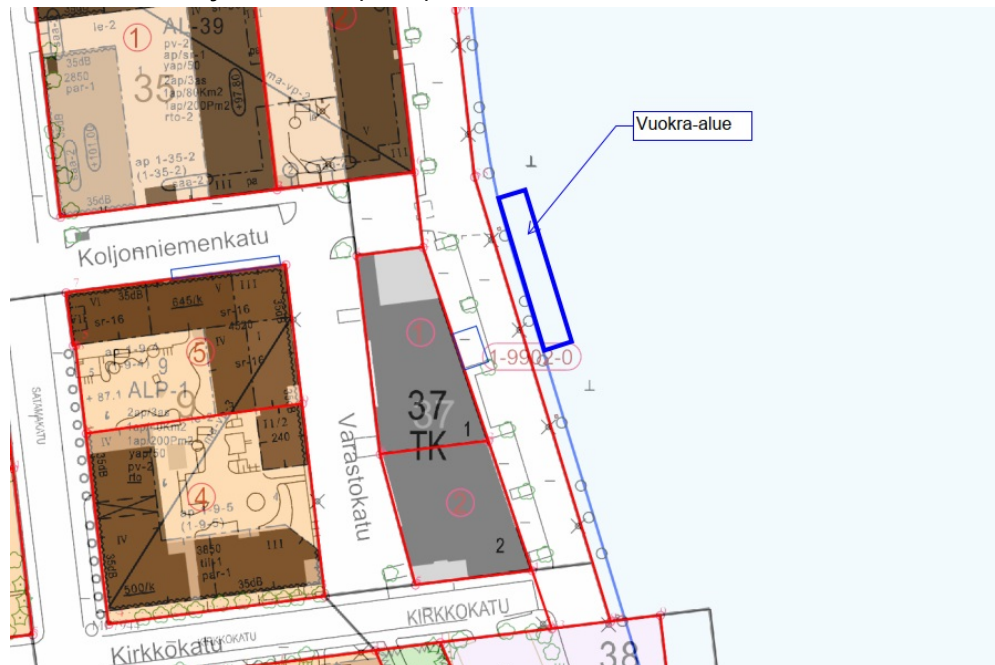
Selostus

Sleeplines Oy on vuokrannut kaupunkirakennelautakunnan 2.12.2015 § 218 tekemän päätöksen perusteella kaupungilta noin 200 m²:n suuruisen kiinteistöön 297-407-2-0 kuuluvaa vesialuetta. Vuokra-aika alkoi 1.4.2016 ja päättyy 31.3.2026.

Sleeplines Oy:n kanssa on neuvoteltu uusi vuokrasopimus päättyvän sopimuksen jatkoksi. Neuvoteltu vuokrasopimus koskee noin 250 m²:n suuruisen vuokra-alueen, joka on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Vuokra-alueen sijainti esitettynä opaskartalla.



Vuokra-alueen sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Nykyinen vuokrasopimus on mahdollistanut hotellilaivan pitämisen ja yleisen kahvilatoiminnan. Vuokra hotellimajoitustoiminnan osalta on sopimuksen viimeiseltä kokonaiselta kalenterivuodelta 2025 ollut 3 053,66 euroa. Jos hotellilaivassa olisi aloitettu hotellimajoitustoiminnan lisäksi yleinen kahvilatoiminta, olisi se otettu huomioon vuokraa korottavana tekijänä. Nykyinen vuokrasopimus on esityslistan liitteenä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään 15 vuoden pituista uutta vuokrasopimusta, joka päättyy 31.3.2041. Neuvoteltu vuokrasopimusluonnos on esityslistan liitteenä. Uuden sopimusluonnoksen ehdot poikkeavat joiltakin osin nykyisen sopimuksen ehdoista mm. vuokran, liiketoiminnan laajuuden ja alkoholin anniskelun suhteen. Sopimusluonnoksen mukaan vuokrauksen kohteena olevaa vesialuetta saa käyttää hotellimajoitus- sekä kahvila- ja ravintolatoimintaan. Kaupunki maanomistajana antaisi suostumuksensa alkoholin anniskeluun. Nykyisen sopimuksen mukaisia vuokrankorotusehtoja liiketoiminnan laajentuessa ei ole. Tarkoitus on tältä osin mahdollistaa liiketoiminnan kehittäminen. Tästä ei arvioida aiheutuvan olennaista häiriötä. Sopimusluonnoksessa on yöaikaista toimintaa rajoittavia ehtoja kello 22–6 väliselle ajalle.

Kaupunki on kuntalain 130 § 2. momentin mukaisesti hankkinut uuden vuokrasopimuksen mukaisen vuokran sopimista varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 31.10.2025). Vuokraksi esitetään 4 070 euroa vuodessa lisättynä arvonlisäverolla sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025). Vuokra edustaa arviolausunnon mukaista markkinatasoista vuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen, joten asiassa ei muodostu EU:n valtioneuvoston tarkoitamaa kiellettyä valtiontukea.

Sleeplines Oy on hankkinut kustannuksellaan vuokra-aluetta palvelevan sähköliittymän. Lisäksi hotellilaivaa varten on tarpeen hankkia uudet vesi- ja viemäriliittymät, koska aiemmat liittymät ovat olleet väliaikaisrakentein toteutettuja. Vesi- ja viemäriliittymän hankinnasta aiheutuu Sleeplines Oy:lle noin 18 000 euron (alv 0 %) kustannukset. Sleeplines Oy:n kanssa on

neuvoteltu ratkaisu, jonka mukaan kaupunki osallistuu liittymäkustannuksiin siten, että Sleeplines Oy:n osuudeksi niistä jää 7 000 e (alv 0 %). Sopimusluonnoksen mukaan vuokrakauden päätyttyä vesi- ja viemäri liittymät sekä Sleeplines Oy:n aiemmin hankkima sähköliittymä siirtyvät kaupungin omaisuudeksi korvauksetta, jolloin kaupunki voi käyttää liittymiä tarvittaessa hyödyksi.

Tarkemmat uudet sopimusehdot ovat esityslistan liitteenä olevassa vuokrasopimusluonnoksessa. Sopimuksen liitteinä ovat liitekartta ja satamajärjestys. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään vuokrauspäätöksen välitöntä täytäntöönpanoa kuntalain 143 §:n mukaisesti, koska nykyinen sopimus päättyy 31.3.2026.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Hotellilaiva on matkailukohde ja on osa Kuopiossa olevaa majoituskapasiteettia. Vuokrauksen mahdollistama ravintolatoiminta tuo toteutuessaan lisää palveluja satama-alueelle. Ravintolatoiminta tuo lisää asiakasvirtoja alueelle, mutta vuokrauksen jatko on kokonaisvaikutuksiltaan positiivinen. Tarkempi vaikutusten arvio asian liitteenä.

Liitteet

1926/2026 vuokrasopimusluonnos_Sleeplines

1926/2026 vuonna 2015 hyväksytty vuokrasopimus

1926/2026 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa