

Alueen vuokraaminen kiinteistöistä 297-4-9901-0 sekä 297-4-9902-2 ravintolan kesäterassia varten / Osuuskauppa PeeÄssä

Päätös

Päätän vuokrata Osuuskauppa PeeÄssälle noin 185m² suuruisen alueen kiinteistöistä 297-4-9901-0 ja 297-4-9902-2 ravintolan kesäterassia varten seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 25.2.2026 – 31.12.2027. Terassi saa olla paikallaan vuosittain 1.3.–30.11. välisenä aikana.
2. Vuokra kaudelta 2026, jolla terassi on paikallaan kohdan 1 mukaisesti, on 8 991 € / kausi + arvonlisävero 25,5 %.
Vuokra kaudelta 2027 on 11 239 € / kausi + arvonlisävero. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025).
3. Mikäli toiminnasta on haittaa, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.
4. Terassirakenteet tulee sijoittaa siten, että pelastus- ja huoltotiet ovat riittävän leveät.
5. Vuokra-alueelle saa sijoittaa ravintola Las Palmasin terassin.
6. Vuokralainen on velvollinen hakemaan toiminnalleen tarvittavat viranomais- ja muut luvat.
7. Vuokralainen on velvollinen hakemaan terassille tarvittavan rakennusvalvontaviranomaisen luvan.
8. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta ja harjoittamansa toiminta huomioon ottaen myös ympäröivän alueen puhtaanapidosta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen vastaa terassin ja Kauppakadun sileän katukiveyksen välisen alueen sekä terassin itä- ja länsipäätyjen puhtaanapidosta. Jos vuokralainen laiminlyö alueen siistimisen, kaupunki tekee työn vuokralaisen kustannuksella.
9. Mikäli kaupunki ei ole tehnyt keskustan osalta keskitettyä hiekanpoistoa alueelta ennen terassin rakentamista alueelle, vastaa vuokralainen kustannuksellaan alueen hiekanpoistosta sekä katualueen pesusta.
10. Mikäli kaupunki joutuu putki- tai katutöiden vuoksi osittain tai kokonaan ottamaan vuokra-alueen tilapäisesti haltuunsa, ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tältä ajalta, mutta kyseiseltä ajalta ei myöskään peritä vuokraa.
11. Kaupunki tai Kuopion Kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry voi vuokrata terassin ympäristöalueen tapahtumajärjestäjille niin, että terassille kulku voi estyä tai vaikeutua tai että terassia ei voi tapahtumien aikana käyttää. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada mitään korvausta tältä ajalta.
12. Kaupungilla on ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta vuokralaiselle oikeus erillisten yleisötapahtumien aikana rajoittaa myyntiä vuokra-alueella, eikä kaupunki ole velvollinen maksamaan korvausta menetystä myyntiajasta.

13. Vuokralainen vastaa terassin ja terassin rakenteiden vaatimista turvallisuusasioista ja siitä, ettei terassista aiheudu vaaraa eikä haittaa alueella liikkuville ulkopuolisille henkilöille. Vuokralainen vastaa kaikista ravintolatoiminnan aiheuttamista haitoista ja vahingoista.
14. Tällä vuokrauspäätöksellä myönnetään maanomistajan suostumus hakea anniskeluoikeuksia kyseisille vuokra-alueille vuosittain sille ajalle, jona terassirakenteet saavat olla vuokra-alueella siten kuin viranomaiset sitä erikseen päättävät normaalien anniskeluajkojen puitteissa.
15. Muut ehdot ovat tavanomaisia tilapäisvuokrausehtoja.
16. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Selostus ja perustelu

Osuuskauppa PeeÄssä (y-tunnus 0864235-8) on hakenut alueen vuokraamista kesäterassialuetta varten Kauppahallin Kauppakadun puoleiselta alueelta kiinteistöstä 297-4-9902-2 (Kauppatori) sekä 297-4-9901-0 (Multimäen kadut / Kauppakatu). Osuuskauppa PeeÄssä hakee terassille tilapäisvuokrausta kahdeksi kesäksi vuosille 2026 ja 2027. Terassi on vuosittain paikallaan 1.3.–30.11. välisen ajan.

Terassialue on ollut aikaisemmin vuokralla samalla toimijalla samassa sijainnissa. Terassialue tulee palvelemaan ravintola Las Palmasin asiakkaita. Terassi on katselmoitu 28.5.2025 ja katselmuksella sovittiin, että Osuuskauppa PeeÄssä vastaa terassin ja Kauppakadun sileän katukiveyksen välisen alueen, sekä terassin itä- ja länsipäätyjen edustan puhtaanapidosta liitekartan mukaisesti. PeeÄssä on velvollinen hakemaan terassille tarvittavan rakennusvalvontaviranomaisen luvan. Alueen vuokraamiselle ei ole estettä.

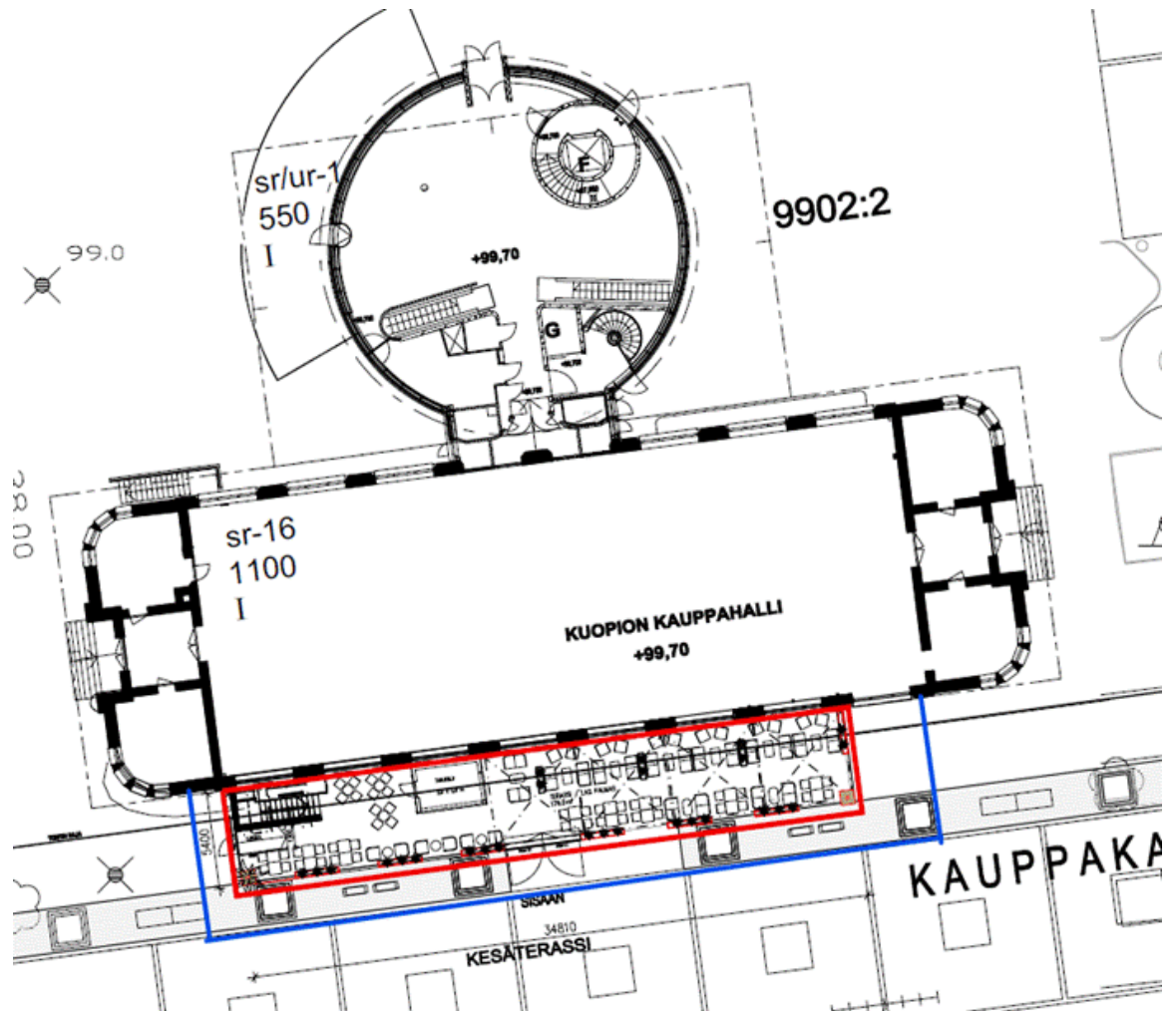
Vuokra lasketaan kaupunkirakennelautakunnan 4.10.2023 § 146 hyväksymän päätöksen mukaisesti. Terassialue kuuluu kaupunkirakennelautakunnan mukaiseen ensimmäiseen hinta-alueeseen, jonka hinnoittelu on 2,5 euroa / m² / alkava viikko. Hinta-alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö.

Kesäkausi 1.5.-31.8.: $2,5 \text{ €} * 185 \text{ m}^2 * 18 \text{ vkoa} = 8325 \text{ €}$.

Talvikausi 1.3.- 30.4. sekä 1.9.-30.11.: $0,75 \text{ €} * 185 \text{ m}^2 * (9 + 12) = 21 \text{ vkoa} = 2914 \text{ €}$

Em. kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä on todettu, että uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi, jos uudelleen samalle toimijalle vuokrattavan terassialueen maanvuokra nousee entiseen verrattuna. Alennettu vuokra ei voi kuitenkaan olla edellistä vuokraa alaisempi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.

Em. perusteella vuoden 2026 vuokraksi muodostuu siten 8 991 € ajalta 1.3. – 30.11.2026. Vuokraan lisätään arvonlisävero (tällä hetkellä 25,5 %). Vuoden 2026 jälkeen vuokralainen on



Vuokra-alueen rajausta punaisella ja kunnossapitoalue sinisellä värillä.

Toimivallan peruste

Elinvoiman toimialan toimintasääntö 12 §.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Mikko Kela
maankäyttöinsinööri II

Valmistelija
Mikko Kela, puh. +358 44 718 5511
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostitse Osuuskauppa PeeÄssälle tiedoksi 25.2.2026

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 25.2.2026.

Kuopion kaupunki

PL 228 (Tulliportinkatu 31)

70101 Kuopio

Puhelin: 017 185 044

www.kuopio.fi

Y-tunnus: 0171450-7

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valtuustotalon asiakaspalvelun aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihin tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Suokatu 42, Valtuustotalo
PL 1097
70111 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 5044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.