

Alueen varaaminen ja ehdollinen vuokraaminen kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 suunnittelua varten / Kallavesigolf Oy

Kaupunkirakennelautakunta 02.04.2025 § 55
8586/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 4,20 ha:n suuruinen alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.
2. Varaus on voimassa 30.6.2025 saakka. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijan päätöksellä 31.12.2026 saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
3. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
4. Kallavesigolf Oy oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle poikkeamislupaa asemakaavasta.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kallavesigolf Oy:lle mitään suunnittelukustannuksia.
6. Kallavesigolf Oy:lle vuokrataan kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 noin 4,2 hehtaarin suuruinen alue liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin, jos Kallavesigolf Oy saa hankkeelleen poikkeamisluvan asemakaavasta. Vuokra-ajan alkamisajankohta määritellään kansliatoimenpitein. Vuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

Päätös

Merkitään, että kaavasuunnittelija Roope Ruhanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että pöydälle jaettiin maanvuokrasopimusluonnos.

Iris Asikainen Hannu Kokin kannattamana esitti, että lautakunta hylkää apulaiskaupunginjohtajan päätösesityksen varata Kallavesigolf Oy:lle karttaliitteeseen rajattu 4,2 ha:n alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Myös päätösesityksen asiakohdat 2–6 hylätään. Perusteluna hylkäsesitykselle on, että käsittelyssä olevan suunnittelualueen tuleva maankäyttö on yleisen edun mukaisesti syytä määritellä osana koko Savisaaren alueen tulevaa asemakaavaprosessia.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat esittelijän ehdotuksen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat jäsen Iris Asikaisen tekemän esityksen kannalla, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Chiksoeva, Hytönen, Jukarainen, Kulin, Wetzell, Karkulahti) ja 3 ei-

ääntä (Asikainen, Kokki, von Wright) joten lautakunta oli hyväksynyt esittelijän ehdotuksen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta palautti 12.2.2025 § 19 tekemällään päätöksellä asian uudelleen valmisteltavaksi. Sen jälkeen Kallavesigolf Oy:n kanssa neuvoteltu asialistan liitteenä oleva maanvuokrasopimusluonnos. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen suunnitteluvarauksen ja ehdollisen vuokrauspäätöksen tekemistä. Vuokrasopimus tehdään, jos vuokralainen saa poikkeamisluvan asemakaavasta hankkeelleen.

Kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 4,2 hehtaaria, josta maata on noin 1,2 ha ja vesialuetta noin 3,0 ha. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 1.2.1982 hyväksymä asemakaava, jossa hakemusta koskeva alue on osoitettu erityisalueeksi kasvitarhatoimintaa ja avomaaviljelyksiä sekä kotieläinten tutkimusta ja laiduntamista varten. Alueelle saa rakentaa asuntoja alueen toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten. (E-1) sekä vesialueeksi (W). Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavasta poikkeamista.

Poikkeamislupaprosessissa tutkitaan maankäytölliset edellytykset hankkeelle. Lupaprosessissa pyydetään myös tarvittavat viranomaislausunnot ja, jos lausunnoissa tuodaan esiin selvitettäviä asioita esimerkiksi luontoarvojen osalta, pyydetään hakijaa tekemään tarvittavat lisäselvitykset hankkeen osalta. Poikkeamislupaprosessissa suoritetaan myös laajempi kuuleminen, joka mahdollistaa kaikkien kuntalaisten osallistumisen. Lupaharkinta tehdään vasta, kun kuuleminen sekä lausunnot on saatu.

Asemakaava ei siten suoraan mahdollista Kallavesigolf Oy:n hanketta. Savisaaren maankäyttöä tutkitaan tulevaisuudessa asemakaavoituksella. Savisaaren asemakaavatyö käynnistetään kaupungin aloitteesta siinä vaiheessa, kun asuntorakentamisen eteneminen ja alueen kokonaisvaltainen suunnittelu sitä edellyttää. Sen takia maanvuokrasopimusluonnoksessa todetaan mm, että vuokra-alue ei voi nykyisen asemakaavan voimassa ollessa laajentaa tulevien kaupungin maankäyttötarpeiden takia.

Sopimusluonnoksen mukainen vuokra-aika on 10 vuotta. Vuokra on 6300 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Vuokra perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen kiinteistöriiulausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 19.2.2025).

Kaupungilla on luonnoksen mukaisesti oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen ei saa hankettaan varten lainvoimaista viranomaislupaa kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Kaupungilla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen ei toteuta hankettaan valmiiksi kahden vuoden kuluessa saatuaan toteutukselle lainvoimaisen viranomaisluvan.

Asiakkaiden pysäköinti on tarkoitus järjestää erillisellä alueella. Pysäköintialueen vuokrauksesta on neuvoteltava erillinen sopimus. Muut tarkemmat sopimusehdot ilmenevät päätösesityksen liitteenä olevasta luonnoksesta.

Esityslistan liitteenä on myös Kallavesigolf Oy:n suunnitteluvaraushakemus ja hakijan toimittamat liitteet. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään maa- ja vesialueen varaamista Kallavesigolf Oy:lle 30.6.2025 asti suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Tarvittaessa varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä 31.12.2026 asti. Varausaikana Kallavesigolf Oy:n

hakemuksesta lupaprosesseissa selvitetään, onko Kallavesigolf Oy:n hakemuksen mukainen rakentaminen ja toiminta varattavalla alueella mahdollista. Mikäli hankkeelle myönnetään varausaikana poikkeamislupa, tehdään maa- ja vesialueesta vuokrasopimus.

Vaikutusten arviointi Vaikutusten arvioinnin perusteella päätösesityksellä on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia mm. palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien paranemisen kautta.

Liitteet

- 8586/2024 Vaikutusten ennakoarviointilomake
- 8586/2024 Suunnitteluvaraushakemus
- 8586/2024 Asemapiirustus
- 8586/2024 Liite 1 Kyselyn avoimet kommentit (ei julkaista internetissä)
- 8586/2024 Opiskelijakyselyn vastaukset (ei julkaista internetissä)
- 8586/2024 vuokrasopimusluonnos_Kallavesigolf

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 12.02.2025 § 19

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 4,20 ha:n suuruinen alue hankeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.
2. Varaus on voimassa 30.6.2025 saakka. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijan päätöksellä 31.12.2026 saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
3. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
4. Kallavesigolf Oy oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle poikkeamislupaa asemakaavasta.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kallavesigolf Oy:lle mitään suunnittelukustannuksia.

Päätös Merkitään, että jäsen Petri Nieminen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Eero Wetzell Hannu Kokin, Iris Asikaisen ja Sirpa Kulinin kannattamina esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat asian

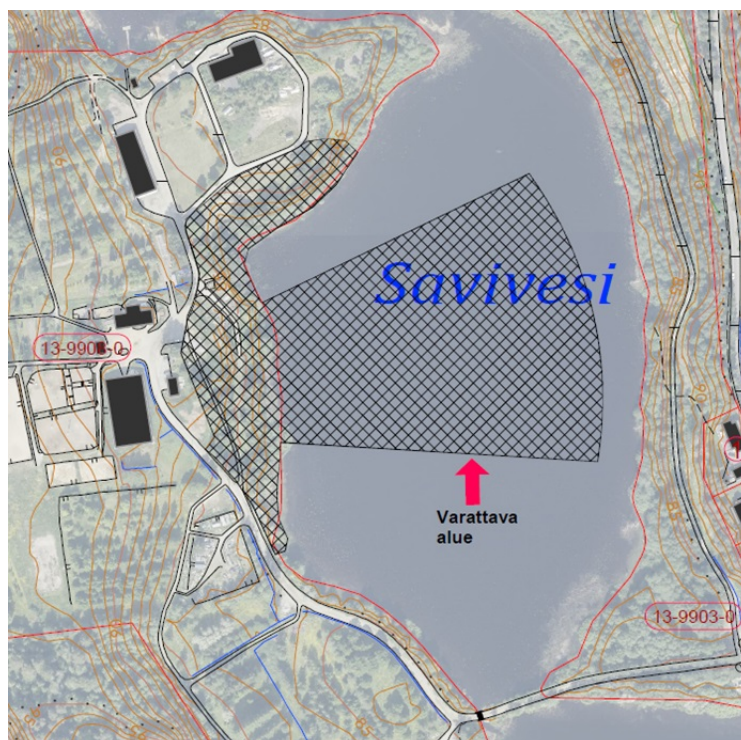
käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

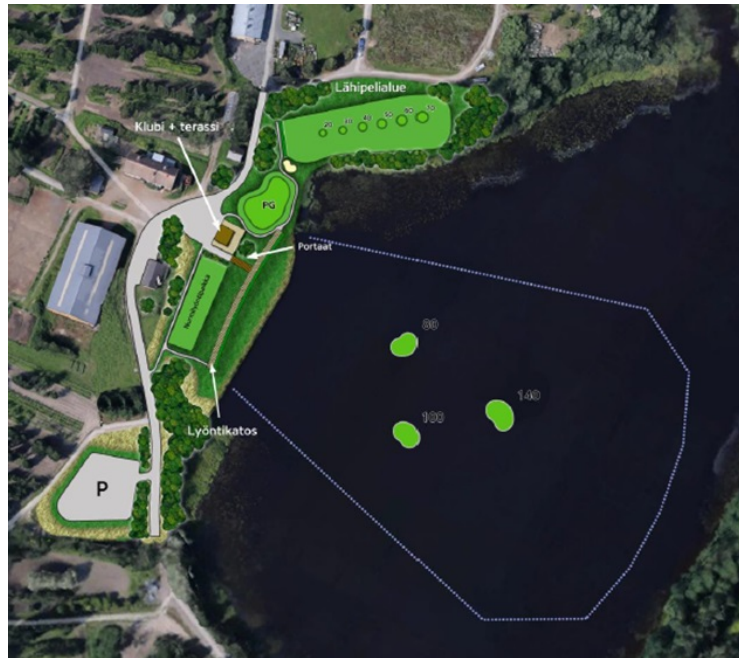
Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Chiksoeva, Jukarainen) ja 6 ei-ääntä (Asikainen, Hytönen, Kokki, Kulin, Wetzell, Wihuri), joten lautakunta oli päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Kallavesigolf Oy on hakenut suunnitteluvarausta noin 4,20 hehtaaria käsittävään alueeseen Savilahden Savisaarella kiinteistöillä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0. Hakemuksen mukaan yhtiön tavoitteena on rakentaa pieni harjoitusalue golfin harrastajille ja aloitteleville golffareille. Harjoitusalue tarjoaisi yhtiön mukaan mahdollisuuden kaikille kuopiolaisille tutustua lajiin ja viettää aikaa Savisaaren luonnonympäristössä. Kuopiossa ei ole golfin ulkoarjoittelualuetta ja hakemuksen mukaan tälle olisi suuri kysyntä. Yhtiö rakentaisi alueen omarahoitteisesti.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen varaamiseksi Kallavesigolf Oy:lle hankkeen toteutusmahdollisuuksien selvittämistä varten. Varattavan alueen sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.





Vuonna 2025 alueelle rakennettaisiin vesirange ja rangen vierelle puttausalue ja lähipeliharjoittelualue. Alueelle on suunnitteilla myös noin 57 m²:n suuruinen kahvio alle 50:llä asiakaspaikalla, joista suurin osa on ulkona terassilla. Vesirange on lyöntiharjoitusalue, jossa golfpalloja lyödään katoksesta veteen. Hakemuksen mukaan vesirangen lyöntialue rajattaisiin todennäköisesti ilmatäytteisellä puomilla, jolloin pallot eivät pääse karkaamaan alueen ulkopuolelle. Pallot kerättäisiin soutuveneellä ja haavilla päivittäin. Puomien sisäpuolelle veteen ankkuroitaisiin kelluvat laiturin päälle rakennettavat kohdeviheriöt. Lyöntimatka on hakemuksen mukaan noin 240 metriä, jolloin vastarannalle jäisi yli 20 metriä vapaasti kuljettavaa vesialuetta.

Hakemuksen mukaan puttailualue ja vesirangen kohdeviheriöt tehtäisiin luontoa säästävistä keinonurmista. Keinonurmiviheriöt eivät hakemuksen mukaan vaadi lannoitusta eikä niistä irtoa mikromuovia tai haitallisia aineita luontoon.

Hakemuksen mukaan yhtiölle on tarkoitus hankkia laaja omistus pohja. Yhtiön tarkoituksena on työllistää nuoria ja tuottaa palveluita kaikille kuopiolaisille sekä matkailijoille.

Maaomaisuuden hallintapalvelut ja yrityspalvelut ovat neuvotelleet yhtiön kanssa jo pidemmän aikaa sopivasta golfalueen sijaintiratkaisusta. Yhtiön mielestä Savisaari olisi ensisijainen vaihtoehto kyseiseen toimintaan kaupungin keskustan läheisyyden sekä vesistön perusteella.

Varattavaksi esitetty alue on kaupungin omistamaa kiinteistöä 297-13-9908-0 sekä vesialuetta 297-13-9909-0. Varattava alue on vuonna 2017 voimaan tulleen yleiskaavan mukaista virkistys- ja vesialuetta. Vuonna 1982 voimaan tullessa asemakaavassa alue osoitettu erityisalueeksi kasvitarihoidintaa ja avomaaviljelyksiä sekä kotieläinten tutkimusta ja laiduntamista varten.

Yhtiö on valmis käynnistämään suunnitteluvarauksen pohjalta poikkeamisluvan hakemisen asemakaavasta. Hankkeen toteuttamisesta on neuvoteltu mm. yleis- ja asemakaavoituksen kanssa. Tarkoituksena on selvittää hankkeen toteuttamisedellytykset poikkeamisluvalla. Alueen eteläosassa sijaitsevan paikoitusalueen rakentamisesta ja käytöstä sovitaan erikseen, koska alue on myös ratsastustallin käytössä.

Edellä sanottuun viitaten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Kallavesigolf Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 4,20 ha:n suuruinen alue 30.6.2025 asti suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Tarvittaessa varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä 31.12.2026 asti. Varausaikana lupaprosesseissa selvitetään, onko Kallavesigolf Oy:n hakemuksen mukainen rakentaminen ja toiminta varattavalla alueella mahdollista. Mikäli hankkeelle myönnetään varausaikana poikkeamislupa, niin alueen vuokrasopimuksen ehdot valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin perusteella päätösesityksellä on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia mm. palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien paranemisen kautta.

Liitteet