

Yritystontin 297-8-89-3 varaaminen

Päätös

Päätän varata yritystontin 297-8-89-3 Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle seuraavin ehdoin:

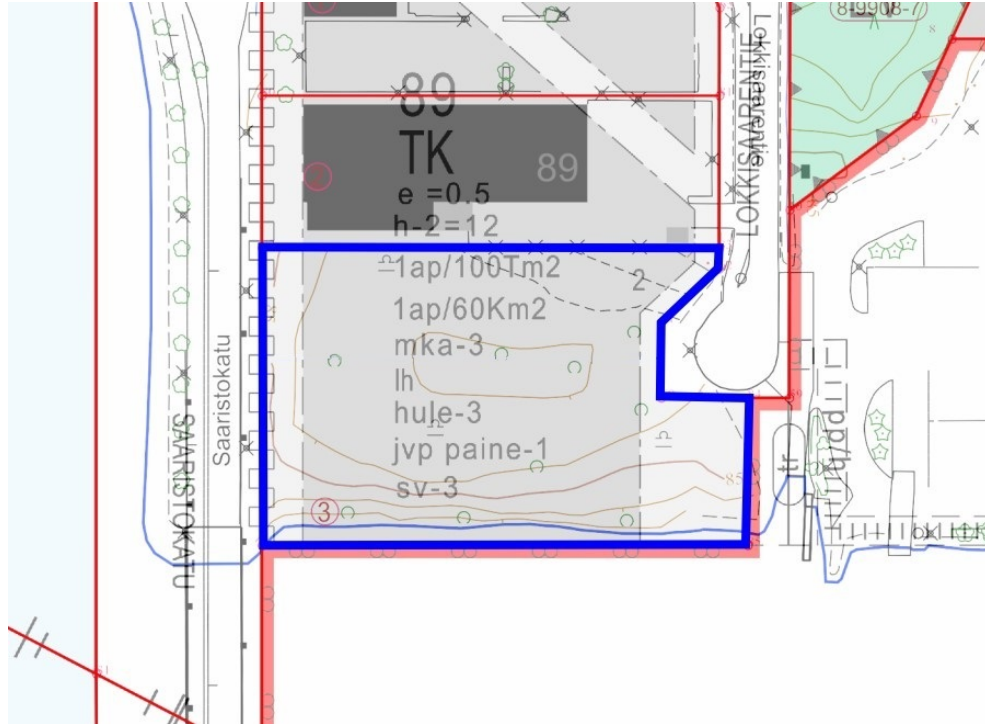
1. Tontti varataan 10.4.2026 saakka maksettua varausmaksua vastaan.
2. Varausmaksu koko ajalta on 2800 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varauksen saajan on varausaikana esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä.
4. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous. Kokouksen järjestämiseksi on otettava yhteys yrityspalveluihin.

Selostus ja perustelu

Kuopion kaupunki omistaa Kumpusaarella oleva yritystontin 297-8-89-3. Tontin osoite on Lokkisaarentie 7 ja se sijaitsee näkyvällä paikalla Saaristokadun varressa. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä sinisellä rajauksella ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 7811 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaisen tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan 3905 k-m².

Tontti on ollut haettavana Kuopion kaupungin karttapalvelussa. Tontista on tullut kaksi varaushakemusta: Pohjola Rakennus Suomi Oy:ltä ja Dynamite Holdings Oy:ltä. Hakemusten saapumisen jälkeen yrityksiä on kuultu tonttihakemuksia koskeissa neuvotteluissa ja yrityksille on annettu mahdollisuus täydentää hakemuksiaan lisätiedoilla.

Pohjola Rakennus Oy:n hakemus

Pohjola Rakennus Suomi Oy on lähettänyt tonttihakemuksen 13.8.2025. Yrityksen kanssa on pidetty neuvottelu 25.8.2025, jonka jälkeen yritys on 16.9.2025 täydentänyt hakemustaan.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n tonttihakemuksen mukaan tontille on tarkoitus suunnitella ja rakentaa kerrosalaltaan n. 2350 k-m²:n suuruinen rakennus. Suunnittelussa varaudutaan myös mahdolliseen myöhemmin tehtävään n. 1500 k-m²:n suuruiseen laajennukseen. Ensimmäisessä vaiheessa rakennukseen tulisi käyttäjäksi useassa Euroopan maassa toimiva sisäliikuntatiloja operoiva yritys, jonka liikevaihto vuonna 2024 oli noin 140 miljoonaa euroa. Uusia työpaikkoja syntyisi Pohjola Rakennus Suomi Oy:n arvion mukaan noin 15 kpl. Investoinnin suuruudeksi hakemuksessa arvioidaan 4,5 – 6,5 miljoonaa euroa, josta suurin osa kohdistuu ensimmäiseen rakennusvaiheeseen. Ensimmäisessä vaiheessa (n. 4,5 - 5,5 M€) hanke sisältää sisäliikuntatilat,

aulatilat, kahvila-ravintolan, pysäköintialueet ja terassin Kallaveden rantaan. Kahvila-ravintola palvelisi myös muita kuin liikuntatilojen käyttäjiä.

Dynamite Holdings Oy:n hakemus

Dynamite Holdings Oy on jättänyt tonttihakemuksen 10.7.2025. Yrityksen kanssa on pidetty neuvottelu 4.9.2025, jonka jälkeen yritys on 5.9.2025 täydentänyt hakemustaan.

Yrityksen mukaan tontille suunnitellaan toimitilakokonaisuus, jonka ensisijaisena sisältönä on veneilyä palveleva liiketoiminta ja toissijaisena toimintona liikunta- ja hyvinvointipalvelut. Hankkeeseen sisältyisi tilat koneliikelle (myynti, huolto ja korjaukset), tiloja muille veneilyalan toimijoille, toimistotiloja sekä liikunta- ja hyvinvointitiloja. Dynamite Holdings Oy:n mukaan liikunta- ja hyvinvointitiloihin tuleva Hyrox-sali tuo Kuopioon kansainvälisen liikuntakonseptin ja täydentää alueen palvelutarjontaa.

Dynamite Holdings Oy:n tarkentavan selvityksen mukaan kokonaisuuden laajuus olisi noin 3000 m², joka jakautuu kahteen rannan suuntaisesti rakennettavaan halliin. Neuvotteluiden mukaan halleja varten olisi muodostettava omat vuokratontit, jotta vältetään väestönsuojan rakentamisvelvoitteelta ja jotta investointi jakautuisi kahteen vaiheeseen, mikä helpottaisi investointipäätöksen tekemistä.

Dynamite Holdings Oy:n mukaan ensimmäisessä vaiheessa vuonna 2026 rakennettaisiin noin 2000 m²:n suuruinen halli, johon sijoittuu veneilyyn liittyviä palveluja n. 1000 m² (koneliike myynti- ja huoltotiloinen), Hyrox-Sali n. 500 m² ja toiseen kerrokseen toimistotilaa n. 500 m². Ensimmäisen vaiheen investointi olisi suuruudeltaan noin 2 miljoonaa euroa. Toisessa vaiheessa rakennettaisiin aikaisintaan vuonna 2027 noin 1000 m²:n suuruinen halli, johon neuvotteluiden mukaan tulisi yrityksille ja yksityishenkilöille myytäviä tai vuokrattavia hallitiloja mm. veneiden huoltotoimintaa varten.

Alkuperäisessä tonttihakemuksessaan Dynamite Holdings Oy arvioi investoinnin seurauksena syntyvän 10 työpaikkaa. Tarkentavassa selvityksessään Dynamite Holdings Oy on tarkentanut työpaikkojen määrää koskevaa arviotaan. Veneily- ja koneliiketoiminta työllistäisi 15-20 henkilöä, liikunta-ala 10-15 henkilöä ja toimistotilat 5-10 henkilöä. Yhteensä työpaikkoja syntyisi yrityksen arvion mukaan 30-45 työpaikkaa.

Dynamite Holdings Oy perustelee hakemustaan mm. sillä, että hanke tuo Kuopioon veneilyä palvelevan keskuksen, jota kaupunki on toivonut. Kokonaisuus vahvistaa Kuopion asemaa Kallaveden veneilyn ja matkailun solmukohtana. Liikunta- ja hyvinvointipalvelut täydentävät palvelutarjontaa ja tukevat alueen vetovoimaa. Toimistotilat tuovat tontille monikäyttöisyyttä ja lisää työpaikkoja. Työllisyysvaikutukset ovat Dynamite Holdings Oy:n arvion mukaan merkittävät: pysyvästi 30–45 työpaikkaa. Yritys toteaa rakennusten rannan suuntaisen sijoittelun tukevan kaupunkikuvaa ja tekevän tontin käytöstä toiminnallisesti tehokasta.

Yrityspalveluiden lausunto

Kuopion yrityspalveluista yritysasiantuntija on antanut lausunnon, jossa yritysten kuulemisten ja yritystonttihakemusten täydennysten ja saatujen lisätietojen perusteella puolletaan tontin varaamista Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle. Lausunnon perusteluiden mukaan Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tilojen käyttäjäksi tulevan tahon harjoittaman uudenlaisen liikunnallisen toiminnan katsotaan sopivan Kumpusaareen jo aiemmin rakentuneen liikuntapainotteisen kokonaisuuden äärelle sekä täydentävän läheisen Bellanrannan liikunta- ja matkailutoimintaa ja siten edistävän Kuopion kaupungin matkailun edistämisen strategiaa. Lisäksi lausunnon mukaan Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeen ensivaiheen rakentaminen on laajuudeltaan suurempi kuin Dynamite Holdings Oy:n hankkeessa. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeeseen kuuluu myös kahvila/ravintola ja terassi, jotka tukevat Kuopion kaupungin näkemyksiä tontin käyttötarkoituksen laajentamisesta Kallaveden suuntaan. Lausunnossa todetaan vielä mm, että Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tontille saadaan kansainvälinen investoija ja operaattori, jolla on tavoitteena 100 000 kävijää kohteessa vuosittain.

Tontin varauksen ratkaisu

Saatujen asiakirjojen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella molempien hakijoiden esittämät hankkeet olisivat hyviä tarpeellisia hankkeita ja soveltuisivat tontille. Hakemusasiakirjojen, käytyjen neuvotteluiden ja yrityspalveluista saadun lausunnon perusteella Pohjola Rakennus Suomi Oy:n esittämä hanke kuitenkin kokonaisuutena palvelee Kuopion kaupungin tavoitteita Dynamite Holdings Oy:n hanketta paremmin. Tavoiteltu suuri kävijämäärä tuo tunnettuutta alueelle ja hyödyttää myös muita alueen yrityksiä. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke tukee Kuopion kaupungin strategisia päämääriä mm. hyvinvoivan ja yhteisöllisen Kuopion sekä elinvoimaisen ja kasvavan Kuopion tavoitteissa.

Työpaikkavaikutus Pohjola Rakennus Oy:n hankkeessa on yritysten arvioiden mukaan pienempi kuin Dynamite Holdings Oy:n hankkeessa, mutta Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tontille syntyy ensimmäisessä vaiheessa hieman Dynamite Holdings Oy:n hanketta laajempi rakennushanke ja suurempi investointi. Pohjola Rakennus Oy:n hankkeen koko on vähintään noin 2350 k-m² ja mahdollisen toisen vaiheen laajennuksen jälkeen noin 3850 k-m². Dynamite Holdings Oy:n hankkeen laajuus on ensimmäisessä vaiheessa noin 2000 k-m² ja toisen vaiheen mahdollisen toteutuksen jälkeen noin 3000 k-m².

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeen myötä Kuopioon saadaan kansainvälinen toimija ja investoija sekä kohteeseen syntyy kaikille avoinna oleva kahvila/ravintola. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke täydentää Kumpusaareen syntyntä matkailu- ja liikuntatarjontaa ja soveltuu paremmin jo toteutuneiden liikuntapainotteisten palveluiden viereen.

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

08.10.2025 § 89/2025

Asianro 7673/10.00.02/2025

Kuopion kaupunkirakennelautakunta on viimeksi päättänyt tontin 297-8-89-3 luovutusperusteista 7.10.2020 § 203. Kyseisen päätöksen perusteella tontin varausmaksuksi puolen vuoden varausajalta muodostuu 2800 euroa.

Edellä kuvatun kokonaisarvioinnin perusteella tontti varataan Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle puoleksi vuodeksi. Sinä aikana on pidettävä suunnittelun aloituskokous, jossa alustava tontinkäyttösuunnitelma käydään läpi. Tontin vuokran määrä selvitetään ulkopuolisen kiinteistöarviolausunnon avulla. Tontin vuokraamisesta on tehtävä erillinen hakemus ja vuokrausehdoista päättää Kuopion kaupunkirakennelautakunta erikseen.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö 12 § kohta 21.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Jarkko Meriläinen

tonttipäällikkö

Valmistelija

Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet**Tiedoksianto ja tiedoksi**

Päätös on lähetetty sähköpostilla Dynamite Holdings Oy:lle ja Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle tiedoksi 8.10.2025

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 8.10.2025.

Viranhaltijapäätös
tonttipäällikkö
08.10.2025 § 89/2025
Asianro 7673/10.00.02/2025

Kuopion kaupunki
PL 228 (Tulliportinkatu 31)
70101 Kuopio
Puhelin: 017 182 111
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, joului- 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 2111

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.