

Oikaisuvaatimus / yritystontin 297-8-89-3 varaaminen

Kaupunkirakennelautakunta 19.11.2025
7673/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

lakimies Mika Mäkräinen, puh. 044 718 5012

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä Dynamite Holdings Oy:n oikaisuvaatimuksen, joka kohdistuu tonttipäällikön 8.10.2025 § 89 tekemään päätökseen ja pysyttää voimassa tonttipäällikön 8.10.2025 § 89 tekemän päätöksen yritystontin 297-8-89-3 varaamisesta Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätös

Selostus

Kuopion kaupungin vapaat yritystontit ovat sähköisesti haettavana Kuopion karttapalvelussa. Tontit ovat vapaasti haettavissa eikä tonteille ole etukäteen verkossa asetettu varausehtoja. Tavallisesti yritykset ottavat tonttitarpeestaan yhteyttä joko yrityspalveluihin tai tonttipalveluihin. Neuvotteluiden ja ohjeistusten jälkeen yritykset tekevät tonttihakemuksen. Tonttihakemuslomakkeen pääsee täyttämään sähköisen tunnistautumisen jälkeen.

Yritystontti 297-8-89-3 (osoite Lökkisaarentie 7) oli Kuopion kaupungin karttapalvelun kautta sähköisesti haettavana. Tontista saapui kaksi hakemusta. Dynamite Holdings Oy teki hakemuksen 10.7.2025 ja Pohjola Rakennus Suomi Oy teki hakemuksen 13.8.2025.

Kuopion kaupungin tonttipäällikkö päätti 8.10.2025 § 89 varata tontin Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle. Tontin varaaminen tarkoittaa sitä, että kaupunki ei varausaikana luovuta tonttia muille hakijoille kuin varaajalle. Varausaikana tontin varannut yritys suunnittelee rakennushankkeensa kaupungin suunnittelukokouksissa antamia ohjeita noudattaen ja tekee tarvittavat markkinointitoimenpiteet. Vuokrauspäätös ja tontin vuokrasopimus tehdään sitten, kun tontin varannut yritys on valmis hakemaan rakentamislupaa ja käynnistämään rakennushankkeensa.

Tonttivarausprosessin kulku ja tonttihakemusten sisältö:

Dynamite Holdings Oy:n hanke:

Dynamite Holdings Oy lähetti tonttihakemuksen 10.7.2025. Yrityksen kanssa pidettiin neuvottelu 4.9.2025, jonka jälkeen yritys täydensi 5.9.2025 hakemustaan.

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

Dynamite Holdings Oy:n tarkentavan selvityksen mukaan kokonaisuuden laajuus olisi noin 3 000 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 2 000 m²:n suuruinen halli, johon sijoittuu veneilyyn liittyviä palveluja noin 1 000 m² (koneliike myynti- ja huoltotiloihin), Hyrox-Sali noin 500 m² ja toiseen kerrokseen toimistotilaa noin 500 m². Ensimmäisen vaiheen investointi olisi suuruudeltaan noin 2 miljoonaa euroa. Toisessa vaiheessa rakennettaisiin aikaisintaan vuonna 2027 noin 1 000 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. 4.9.2025 pidetyn neuvottelun jälkeen antamassaan 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.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke:

Pohjola Rakennus Suomi Oy on lähetti tonttihakemuksen 13.8.2025. Yrityksen kanssa pidettiin neuvottelu 25.8.2025, jonka jälkeen yritys toimitti 16.9.2025 täydennystä tekemäänsä hakemukseen.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n tonttihakemuksen mukaan tontille on tarkoitus suunnitella ja rakentaa kerrosaltaan noin 2 350 k-m²:n suuruinen rakennus. Suunnittelussa varaudutaan myös mahdolliseen myöhemmin tehtävään noin 1 500 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 (noin 4,5–5,5 M€) hanke sisältää sisäliikuntatilat, aulatilat, kahvila-ravintolan, pysäköintialueet ja terassin Kallaveden rantaan. Kahvila-ravintola palvelisi myös muita kuin liikuntatilojen käyttäjiä.

Yrityspalveluiden lausunto 24.9.2025:

Kuopion kaupungin yrityspalveluista yritysasiantuntijalta saadussa kirjallisessa lausunnossa puollettiin tontin varaamista Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle. Perusteluina lausunnossa todettiin, että Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tilojen käyttäjäksi tulevan tahon harjoittaman uudenlaisen liikunnallisen toiminnan katsotaan sopivan Kumpusaareen jo aiemmin rakentuneen liikuntapainotteisen kokonaisuuden äärelle. Lisäksi lausunnossa todettiin, että Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke täydentää läheisen Bellanrannan liikunta- ja matkailutoimintaa ja että hanke edistää Kuopion kaupungin matkailun edistämisen strategiaa. Lisäksi perusteluna mainittiin mm. Pohjola Rakennus Oy:n ensimmäisen vaiheen suurempi koko verrattuna Dynamite Holdings Oy:n hankkeen. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa rakennettava kahvila/ravintola ja terassi tukevat kaupungin näkemyksiä käyttötarkoituksen laajentamisesta Kallaveden suuntaan. Lausunnossa todettiin vielä mm, että Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tontille saadaan kansainvälinen investoija ja operaattori, jolla on tavoitteena 100 000 kävijää kohteessa vuosittain.

Tontin varauspäätös:

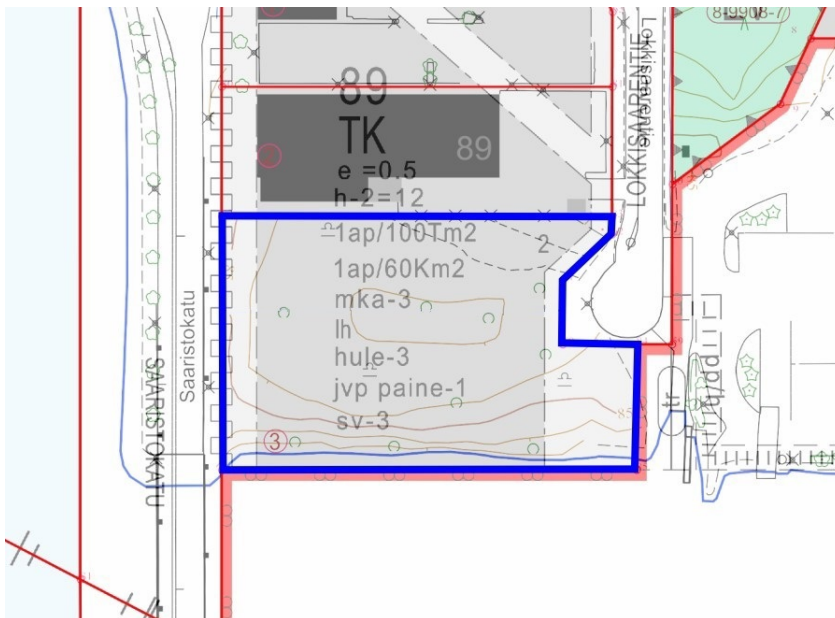
Hakemusasiakirjojen ja niiden täydennysten, käytyjen neuvotteluiden ja yrityspalveluista saadun lausunnon perusteella Pohjola Rakennus Suomi Oy:n esittämä hanke kuitenkin kokonaisuutena palvelisi Kuopion kaupungin tavoitteita Dynamite Holdings Oy:n hanketta paremmin. Tonttipäällikön päätöksestä ilmenevillä perusteluilla tonttipäällikkö varasi 8.10.2025 § 89 tekemällään päätöksellä tontin 297-8-89-3 Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle.

Dynamite Holdings Oy on tehnyt varauspäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Tonttipäällikön päätös ja Dynamite Holdings Oy:n oikaisuvaatimus ovat kaupunkirakennelautakunnan esityslistan liitteinä.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä sinisellä rajauksella ajantasa-asemakaavan kartalla.

Dynamite Holdings Oy:n oikaisuvaatimus on saapunut 15.10.2025. Viimeinen oikaisuvaatimuksen jättöpäivä oli 29.10.2025. Dynamite Holdings Oy:n oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa ja se on käsiteltävä.

Oikaisuvaatimuksessaan Dynamite Holdings Oy vaatii tonttipäällikön päätöksen 8.10.2025 § 89/2025 oikaisemista siten, että tontti 297-8-89-3 varataan Dynamite Holdings Oy:lle. Oikaisuvaatimus on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen perustelut:

1. Päätöksen on noudatettava hallintolain ja kuntalain periaatteita

Dynamite Holdings Oy toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että kunnan on toimittava julkisen vallan käytössä objektiivisesti, yhdenvertaisesti ja tarkoitussidonnaisesti. Dynamite Holdings Oy toteaa, että hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti, käytettävä toimivaltaansa lain mukaan ja toimittava puolueettomasti, tarkoitussidonnaisesti ja suhteellisuusperiaatetta noudattaen. Dynamite Holdings Oy toteaa oikaisuvaatimuksessa, että hallintolain 7 §:n mukaan viranomaisen on toimittava siten, että hallinnossa asioivan oikeudet ja edut eivät perusteettomasti vaarannu. Dynamite Holdings Oy:n mukaan kuntalain 29 §:n mukaan kunnan on kohdeltava asukkaitaan ja alueella toimivia yhteisöjä tasapuolisesti ja kuntalain 30 §:n mukaan päätöksenteon on perustuttava läpinäkyvään ja yhdenmukaisesti sovellettuun arviointiin. Dynamite Holdings Oy toteaa lisäksi, että yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 8 §:n ja 13 §:n mukaan viranomaisten on arvioitava päätösten vaikutuksia eri hakijoihin ja kohdeltava toimijoita tasapuolisesti ilman perusteettomia eroja.

Dynamite Holdings Oy:n oikaisuvaatimuksen mukaan edellä mainittujen säännösten perusteella kaupunki on velvollinen arvioimaan kaikki tonttihakemukset samoilla ennalta ilmoitetuilla kriteereillä, kuten veneilyä palveleva toiminta ja työllisyysvaikutukset. Päätöksen perusteluista ei käy ilmi, että näitä kriteerejä olisi sovellettu molempiin hakemuksiin yhdenvertaisesti.

2. Kaupungin päätös poikkeaa sille itselleen asettamista vaatimuksista

Oikaisuvaatimuksessa väitetään, että kaupungin edustajat korostivat hakuprosessin aikana, että tontille tulee sijoittua veneilyä palvelevaa liiketoimintaa ja että hankkeiden työllisyysvaikutus on keskeinen valintaperuste. Dynamite Holdings Oy:n mukaan yrityksen hanke täyttää ehdot erinomaisesti, koska veneilytoiminta on hankkeen pääsisältö (2000 m²) ja koska työllisyysvaikutus on 30-45 pysyvää työpaikkaa. Oikaisuvaatimuksen mukaan valituksi tullut hanke ei sisällä lainkaan veneilyyn liittyvää toimintaa ja sen työllisyysvaikutus on selvästi pienempi.

3. Hakemusten tasapuolinen arviointi ei toteutunut

Oikaisuvaatimuksen mukaan tontista tulleita hakemuksia ei ole käsitelty yhtäläisin perustein, vaikka molemmat hakemukset oli jätetty samojen ohjeiden perusteella. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että varauspäätöksen perustelut korostivat voittaneessa hankkeessa "liikuntapainotteisuuden jatkumoa", joka ei ollut alkuperäinen arviointikriteeri Dynamite Holdings Oy:n mukaan tämä ristiriidassa hallintolain 6 §:n ja kuntalain 29 §:n kanssa.

4. Dynamite Holdings Oy:n liikuntapalvelut eivät aiheuta haitallista kilpailua

Oikaisuvaatimuksen mukaan Dynamite Holdings Oy:n esittämä Hyrox-konsepti on kansainvälinen, mutta Kuopiossa uusi ja ainutlaatuinen harjoitusmuoto, joka ei kilpaile olemassa olevien liikuntatoimijoiden asiakkaita. Oikaisuvaatimuksen mukaan Hyrox-toiminta tuo alueelle uutta asiakaskuntaa ja tapahtumatoimintaa. Toimijana on paikallinen yritys, jonka toiminta ja verotulot jäävät Kuopioon. Oikaisuvaatimuksessa oletetaan, että voittaneen

hankkeen sisäliikuntatoiminta on samanlaista kuin jo alueella toimivilla, mikä kaventaa liikunta-alan toimijoiden elinkeinomahdollisuuksia eikä monipuolista palvelutarjontaa.

5. Alueellinen kilpailuvaikutus ja strateginen sopivuus

Oikaisuvaatimuksen mukaan valittu hanke ei tue tätä tavoitetta eikä hyödynnä tontin rantaluonnetta tai Kallaveden sijaintia. Kumpusaaren alueella on jo ennestään useita liikuntapainotteisia palveluita. Veneilyä palveleva keskus sen sijaan toisi alueelle uutta elinkeinotoimintaa, matkailua ja venehuoltopalveluita, joita Kuopio on strategisesti pyrkinyt kehittämään.

6. Verotulojen ja aluetalouden näkökulma

Oikaisuvaatimuksen mukaan varauspäätös on ristiriidassa kaupungin elinvoimaohjelman ja kestävä kehityksen periaatteiden kanssa. Dynamite Holdings Oy:n hanke on paikallisesti omistettu ja johdettu, ja sen tuottamat verotulot, työllisyys ja alihankintaketjut hyödyttävät suoraan Kuopion taloutta. Voittaneen hankkeen pääkäyttäjänä toimii ulkomainen yritys, jonka liikevoitot ja verovaikutukset ohjautuvat Suomen ulkopuolelle.

7. Toteutettavuus ja mitoitus

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että voittaneen hankkeen suunnittelema myöhempi 1500 m²:n laajennus herättää epäilyn toteutettavuudesta, koska tontin pysäköinti- ja liikennetarve ei ole linjassa laajennuksen kokoluokan kanssa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan mm, että Dynamite Holdings Oy:n vaihteittainen ja realistinen toteutus on paremmin sovitettavissa asemakaavan puitteisiin.

Yhteenvedona oikaisuvaatimuksessa todetaan, että päätöksen perustelut eivät ole yhdenvertaisia hakemusten välillä, kaupungin omat valintakriteerit (veneilytoiminta ja työllisyysvaikutus) eivät ole ohjanneet lopullista päätöstä, päätös suosii jo entuudestaan liikuntapainotteista kokonaisuutta eikä tue alueen monipuolista kehitystä. Lisäksi yhteenvedon mukaan Dynamite Holdings Oy:n hanke vastaa paremmin kaupungin strategiaan ja taloudellisiin tavoitteisiin sekä veneily- ja matkailutoiminnan kehittämiseen.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Kunnilla on kunnalliseen itsehallintoon ja kuntalakiin perustuen suhteellisen laaja harkintavalta valita tonttien ostajat tai vuokralaiset. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan (ks. KHO2017:115) kunta voi itsehallintonsa nojalla harkintansa mukaan päättää omaisuutensa luovuttamisesta, mikä voi tapahtua muun muassa vuokraamalla. Oikeuskäytännössä on lisäksi vahvistettu, että kunta voi tonttien vuokralaisia valitessaan käyttää laajaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Kunnan harkintavaltaa rajoittavat kunnan toimialaa koskevat periaatteet, Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate sekä hallintolain 6 §:stä ilmenevät hallinnon oikeusperiaatteet.

1. Hallintolain ja kuntalain noudattaminen

Kuopion kaupunkiympäristön toimialan toimintasäännön 12 § kohdan 21 mukaan tonttipäällikkö päättää tonttien ja rakennuspaikkojen varaamisesta sekä niiden myymisestä ja vuokraamisesta lautakunnan vahvistamien perusteiden mukaisesti lautakunnan päätösvallan rajoissa. Tonttipäällikkö on siten ollut toimivaltainen viranhaltija tekemään tontin 297-8-89-3 varaamista koskevan päätöksen.

Varattavalle tontille ei ole kaupungin taholta etukäteen ilmoitettu sitovia hakukriteereitä eikä mitään hakukriteerien välistä painotusta. Tontti on ollut kaupungin internetissä olevan karttapalvelun kautta sähköisesti vapaasti haettavana. Kuka tahansa on voinut tehdä tonttihakemuksen. Kaupunki on saanut ko. varattavan tontin osalta kaksi eri varaushakemusta ja molempia hakemuksia on käsitelty yhdenvertaisesti. Molempien hakemusten osalta on pidetty hakijan ja kaupungin välinen neuvottelu, jossa on saatu tarvittavaa lisätietoa hakemukseen liittyen.

Neuvotteluissa on kaupungin taholta todettu, että kaupunki ratkaisee tontin saajan kokonaisharkinnan perusteella ja että harkintaan vaikuttavia asioita ovat mm. suunnitellun toiminnan sopivuus tontille ja ympäristöön, Kallaveden hyödyntäminen hankkeessa, työpaikkavaikutukset, investoinnin euromääräinen koko, suunnitellun rakentamisen määrä sekä rakentamisaikataulu. Kokonaisharkinnassa otetaan huomioon, kuinka hanke edesauttaa kaupungin strategian tavoitteita. Hakijat ovat lisäksi voineet neuvottelun jälkeen antaa lisäselvitystä hakemukseen. Molemmat hakijat ovat toimittaneet hakemukseensa lisäselvitystä. Hakijoilla on siten ollut yhdenvertainen ja tasapuolinen mahdollisuus hakea tonttia ja perustella omaa hakemustaan.

Dynamite Holdings Oy vetoaa oikaisuvaatimuksessaan kuntalain 29 §:ään ja 30 §:ään todetessaan, että kunnan on kohdeltava asukkaitaan ja alueella toimivia yhteisöjä tasapuolisesti ja todetessaan, että kunnan päätöksenteon on perustuttava läpinäkyvään ja yhdenmukaisesti sovellettuun arviointiin. Kuntalain 29 § koskee kuitenkin kunnan viestintää ja 30 § kunnan toimielimiä. Hallintolain 2 §:n mukaan hallintolakia sovelletaan hallintoasiassa sovellettavaan menettelyyn ja hallintolakia sovelletaan mm. kunnallisissa viranomaisissa valmisteltavissa päätöksissä.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallintoasioissa asianosaisia tasapuolisesti. Yhdenvertaisella kohtelulla ei tarkoiteta sitä, että kaupungin tulisi kohdella kaikkia yrittäjiä samalla tavalla. Yrittäjiä tulee kuitenkin kohdella yhdenvertaisesti eli samoihin kriteereihin perustuen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty luotettavaa selvitystä, että ko. varattavan tontin osalta eri hakijoita olisi kohdeltu epätasapuolisesti. Molemmilla hakijoilla on ollut mahdollisuus tehdä hakemus, esittää hakemukseen liittyviä seikkoja kaupungin kanssa pidettyjen neuvottelujen yhteydessä sekä toimittaa lisäselvitystä hakemukseen liittyen. Molempia hakijoita on siten kohdeltu ko. asiassa yhdenvertaisesti ja varauspäätös on valmisteltu hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden ja 7 §:ssä säädetyn palveluperiaatteen ja asianmukaisen palvelun periaatteen mukaisesti. Päätös on myös kuntalain säädösten mukainen.

Dynamite Holdings Oy on lisäksi vedonnut oikaisuvaatimuksessaan yhdenvertaisuuslain 13 §:n, oikeastaan 5 §:n, mukaiseen viranomaisen velvollisuuteen edistää yhdenvertaisuutta ja 8 §:n mukaiseen syrjintäkieltoon. Mainittu laki ei sovellu ko. asiaan, joten tältä osin oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet ovat lakiin perusteettomia.

2.-3. Varattavan tontin osalta asetetut vaatimukset ja hakemusten tasapuolinen arviointi

Kuten edellisessä kohdassa todettiin, ko. varattavalle tontille ei ollut asetettu kaupungin taholta sitovia varauskriteereitä. Yritysten tonttihakemukset lisäyksineen on arvioitu siltä kannalta, kuinka ne palvelevat kaupungin tavoitteita ja ko. alueen yleistä kehittämistä. Kaupunki on siten arvioinut hakemuksia kokonaisarviointiin perustuen ja päätöstä tehtäessä on annettu erityistä merkistä kaupungin yrityspalvelujen yritysasiantuntijan lausunnolle. Lausunnon mukaan valittu Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeen osalta ensivaiheen rakentaminen on laajuudeltaan suurempi kuin oikaisuvaatimuksen tekijän hankkeessa. Lisäksi Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke täydentää ko. Bellanrannan alueen liikunta- ja matkailutoimintaa sekä edistää osaltaan Kuopion kaupungin matkailustrategiaa. Merkitystä on annettu myös sille, että Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeeseen kuuluu myös kahvila/ravintola ja terassi, jotka tukevat kaupungin näkemyksiä tontin käyttötarkoituksen laajentamisesta Kallaveden suuntaan ja osaltaan myös edistää ko. alueen palveluita. Kaupunki ei siten ole ko. asiassa päätöstä tehtäessä antanut merkitystä ainoastaan sille, että ko. tontille tulisi järjestää veneilytoiminta tai sille, mikä on hankkeen osalta esitetty mahdollinen työllisyysvaikutus. On selvää, että hankkeiden ollessa vasta suunnitteluvaiheessa, hakemusten osalta ei saada luotettavaa tietoa siitä, mikä hankkeen lopullinen työllisyysvaikutus tulee olemaan.

Tontin varauspäätös on tehty molempien hakemusten osalta samoja valintakriteerejä käyttäen ja kaupungin tekemään kokonaisharkintaan perustuen. Näin ollen oikaisuvaatimuksessa tältä osin esitetyt kaikki väitteet ovat perusteettomia.

4.-5. Päätöksen kilpailuvaikutus ja strateginen sopivuus

Kaupunki ei harjoita yritystoimintaa tai toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, eikä asiaa muuta toisenlaiseksi se, että kaupunki luovuttaa tontteja esim. vuokraamalla yritysten käyttöön. Kaupunki toteaa kuitenkin, ettei kilpailun rajoittaminen kuulu kaupungin viranomaistehtäviin ja että yritykset itse ratkaisevat mihin investoivat ja millaisia palveluita järjestävät. Kaupunki on tehdyllä varauspäätöksellä varannut Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle mahdollisuuden toteuttaa ko. varattavalle tontille sellaista palvelua, joka vastaa osaltaan myös kaupungin tavoitteita ko. alueen kehittämisestä ja edistää osaltaan myös kaupungin strategiaa. Asiaa ei muuta toisenlaiseksi se, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on toisenlainen käsitys asiasta.

6. Verotulot ja aluetalous

Kaupunki ei ole oikaisuvaatimuksen alaista varauspäätöstä tehdessään antanut sitovaa merkitystä esitetyn hankkeen myötä toteutetun lopullisen palvelukokonaisuuden merkittävydestä kaupungin verotulojen kannalta, koska tästä asiasta ei ole ollut saatavissa varauspäätöstä tehtäessä mitään luotettavaa selvitystä. Edelleen kaupunki ei ole varauspäätöstä tehdessään antanut sitovaa merkitystä sille, missä hankkeen toteuttavan yrityksen kotipaikka sijaitsee.

Kaupungin tavoitteena on sekä edistää jo Kuopiossa toimivia yrityksiä että edistää myös uusien yritysten saapumista toimimaan Kuopiossa. Kaupunki ei myöskään rajoita tai estä sitä, ketkä ovat ko. tontin palvelujen tuottajia, asiakkaita tai käyttäjiä. Näin ollen ko. päätöksen tekemisen

kannalta ei ole ollut merkitystä sillä, millaisia vaikutuksia ko. tontille toteutettavalla hankkeella on kaupungin verotulojen tai Kuopion kaupunkiseudun aluetalouden kannalta. Tähän perustuen oikaisuvaatimuksessa kaikki ko. väitteet ovat perusteettomia eivätkä ne osoita, että kaupunki olisi käyttänyt sille kuuluvaa harkintavaltaansa virheellisesti tai toiminut muutoin lainvastaisesti ko. päätöksen osalta. Tonttipäällikön tontinvarauspäätös ei ole myöskään ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.

7. Hankkeen toteutettavuus

Oikaisuvaatimuksen mukaan valintapäätöksessä todettua hanketta ei käytännössä voida toteuttaa.

Kaupunki toteaa, että em. väite on ennenaikainen ja siten virheellinen. Varauspäätöksen toimeenpanon jälkeen käynnistyy ko. tontille toteuttavan hankkeen tarkempi suunnittelu, jonka myötä ratkaistaan ko. tontille toteuttava rakennushanke voimassa olevien asemakaavamääräysten mukaisesti sekä ratkaistaan osaltaan tontille järjestettävien palvelujen laatu ja laajuus. Näin ollen oikaisuvaatimuksen alainen päätös ei ole tälläkään perusteella virheellinen tai lainvastainen.

Johtopäätös

Edellä lausutuilla perusteilla tonttipäällikkö on voinut tehdä päätöksen ko. yritystontin 297-8-89-3 varaamisesta Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle. Tehty päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Näin ollen Dynamite Holdings Oy:n tekemä oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana ja tonttipäällikön päätös 8.10.2025 § 89 tulee pysyttää voimassa.

Kaupunki toteaa lisäksi, että päätöksenteon jälkeen Dynamite Holdings Oy:lle on tarjottu vaihtoehtoisia tontteja. Yritys ei ole ollut kiinnostunut muista tonteista.

Sovelletut oikeusohjeet:

Perusteluissa mainitut.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §.

Vaikutusten arviointi

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

Liitteet 7673/2025 Tonttipäällikön päätös 8.10.2025 § 89
7673/2025 Oikaisuvaatimus