

Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 13
6471/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle vuokrataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu kiinteistöön 297-401-1-155 kuuluva noin 6,1 ha:n suuruinen alue golfalueen toteuttamista varten.
2. Vuokra-aika on 1.2.2026–31.12.2041.
3. Vuosivuokra on 8 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokraa peritään 1.2.2026 alkaen.
4. Vuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen tämän pykälän alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.9.2025 § 14 varata Kuopion kaupungin omistamasta kiinteistöistä 297-401-1-155 noin 7 ha:n suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle golfalueen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Kuntalaiset tekivät päätöksestä kaksi oikaisuvaatimusta. Kaupunkirakennelautakunta hylkäsi oikaisuvaatimukset päätöksellään 19.11.2025 § 216. Päätös ei ole lainvoimainen.

Kallavesigolf Oy:llä on tarkoituksena perustaa lähiliikuntapaikka golfin harrastajille ja aloitteleville golffareille Kuopion Savilahdessa sijaitsevaan Viinaniemeen. Hankkeen tarkempi kuvaus sekä kuvaus Viinaniemen alueesta on liitteenä olevassa varauspäätöksessä. Alueen varauspäätöksen yhtenä tarkoituksena oli mahdollistaa Kallavesigolf Oy:lle toimintaa varten tarvittavien lupien hakeminen. Lupien rinnalla yhtiö on hakenut tulevaa toimintaa varten avustusta. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että yhtiöllä on hallintaoikeus alueeseen. Tähän perustuen yhtiö on pyytänyt kaupungilta maanvuokrasopimuksen laatimista.

Kallavesigolf Oy:n kanssa neuvoteltu asialistan liitteenä oleva maanvuokrasopimusluonnos. Vuokrattavan alueen pinta-ala on tarkentunut, joten vuokrauksen kohteena on noin 6,1 ha:n laajuinen alue kiinteistöstä 297-401-1-155. Alueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Ote opaskartasta.



Ote kantakartasta yhdistettynä ilmakehuvaan.

Investoinnin suuruuteen perustuen yhtiö on toivonut alueelle 30 vuoden vuokra-aikaa. Kaupunginvaltuuston 28.10.2024 § 75 hyväksymän Kuopion kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle -selvityksen selostusosan mukaan Neulaniemen aluetta tarvitaan rakentamiseen mahdollisesti 2040-luvun taitteessa. Siten Viinaniemen alue olisi väliaikaisesti käytettävissä golfalueena siihen asti, kunnes alue tarvitaan osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Esitettyyn 30 vuoden vuokra-aikaan ei kuitenkaan voida suostua. Neuvotteluiden perusteella vuokra-ajaksi esitetään 15 vuotta.

Neulaniemen osayleiskaavassa varattava alue on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-2) ja virkistysalueeksi (V). Aluetta koskee myös yleiskaavamerkintä eo-2, joka tarkoittaa aluetta, jolla voidaan sallia maa-ainesten läjitys ja käsittely. Yleiskaavan takia hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamisen myöntämistä. Poikkeaminen on myönnetty yleiskaavapäällikön päätöksellä 20.11.2025 § 29. Poikkeamispäätöksen yhteydessä hankkeen toteuttamiselle on asetettu ehtoja, jotka on otettu huomioon maanvuokrasopimusta laadittaessa. Poikkeamispäätös ei tätä päätösesitystä valmisteltaessa ole lainvoimainen.

Vuokra on 8 600 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokra perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen kiinteistöarviolausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 17.9.2025).

Vuokra-alueella sijaitsee pysäköintialue, joka on tällä hetkellä yleisessä ulkoilijoiden käytössä. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tämä yleinen käyttö voi jatkua tulevaisuudessakin.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään noin 6,1 ha:n laajuisen alueen vuokraamista Kallavesigolf Oy:lle hankkeen toteuttamista varten. Tarkemmat vuokrasopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin mukaan hanke parantaa palveluiden saantia, harrastusmahdollisuuksia ja vaikuttaa siten hyvinvointiin. Hankkeella on sekä rakentamisen että toiminnan aikaisia positiivisia työllisyysvaikutuksia. Lisääntyvä henkilöautoliikenne aiheuttaa ilmastopäästöjä. Hanke vaikuttaa alueen saamiseen osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Arviointihetken tietojen mukaan hankkeella on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia.

Liitteet 6471/2025 Vaikutusten ennakoarviointi
6471/2025 vuokrasopimusluonnos_Kallavesigolf