

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

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025 § 174
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

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu kiinteistöön 297-401-1-155 kuuluva noin 7 ha:n suuruinen alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.
2. Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.
3. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijanpäätöksellä 31.12.2026 saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
5. Kallavesigolf Oy oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle golfin harjoitusalue ja lähipelikenttää ja niiden tarvitsemia rakenteita varten.
6. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kallavesigolf Oy:lle mitään suunnittelukustannuksia.

Päätös

Merkittään, että tämä asia käsiteltiin §:n 172 jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittään, että tämän jälkeen käsiteltiin § 173.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.4.2025 § 55 varata Savisaaresta kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 noin 4,2 hehtaarin suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle golfalueen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Samalla kaupunkirakennelautakunta päätti varaamansa alueen vuokrausehdoista. Kuntalaiset tekivät päätöksestä useita oikaisuvaatimuksia.

Kallavesigolf Oy on peruuttanut Savisaaresta tehdyn suunnitteluvarauksen, koska Neulaniemen Viinaniemestä on löytynyt parempi paikka Kallavesigolf Oy:n suunnittelema hankkeelle. Savisaaren varauksen peruuttamisesta ja oikaisuvaatimusten käsittelystä tehdään erillinen päätösesitys.

Kallavesigolf Oy on tehnyt kaupunkirakennelautakunnalle suunnitteluvaraushakemuksen Viinaniemessä sijaitsevasta alueesta, jonka pinta-ala on noin 7 ha.

Kallavesigolf Oy kertoo hakemuksessaan olevansa uusi kuopiolainen yritys, joka hakee suunnitteluvarausta golfin harjoitusalueita ja lähipelikenttää varten. Hakemuksen mukaan tarkoituksena on perustaa lähiliikuntapaikka golfin harrastajille ja aloitteleville golffareille Kuopion Savilahdessa sijaitsevaan Viinaniemeen. Hakemuksen perusteluiden mukaan Kuopio on Suomen suurista kaupungeista ainoa, jossa ei ole lainkaan golfin ulkoharjoittelupaikkaa lähellä keskustajamaa. Kallavesigolf Oy:n mukaan lajin suosio on vahvassa kasvussa ja varsinkin nuoret ovat kiinnostuneita golfin aloittamisesta. Hakemuksen mukaan hanke on herättänyt kiinnostusta myös muualta Suomesta, joten suunniteltava harjoitusalue ja lähipelikenttä toisi myös matkailijoita Kuopioon.

Kallavesigolf Oy:llä on hakemuksen mukaan tarkoitus tehdä Viinaniemestä vetovoimainen matalan kynnyksen harjoittelupaikka, jonne voi tulla kokeilemaan lajia edullisesti ja viettämään vapaa-aikaa ulkosalla.

Kallavesigolf Oy:n mukaan alue suunnitellaan ja rakennetaan yhteistyössä Kuopion kaupungin sekä Suomen Golfliiton ja GolfArk Oy:n kenttäarkkitehdin avustuksella turvallisesti ja tasoituskelpoisuuden mitat täyttäväksi. Kallavesigolf Oy toivoo hakemuksessaan kaupungin muokkaavan aluetta niin, että alustavan asemapiirroksen mukaiset niemekkeet olisivat mahdollisia. Hakemuksen mukaan sillä varmistettaisiin alueen vetovoimaisuus myös matkailun kannalta eli erotuttaisiin muista Suomen harjoittelualueista upealla Kallaveden rantasijainnilla. Kallavesigolf Oy toivoo hakemuksessaan, että alueen maisemointi, riittävän multakerroksen levittäminen sekä puiden istuttaminen mielellään jo vuoden 2025 aikana onnistuisi kaupungin toimesta. Hakemuksessa kerrotaan, että suurin osa alueesta on tarkoitus tehdä luonnon nurmelle ja viheristutuksille, mutta rangen ja väylien lyöntipaikat ja puttausviheriöt on suunniteltu tehtävän keinonurmesta. Kallavesigolf Oy:n mukaan keinonurmi on luontoystävällinen, koska sitä ei täytetä kumirouheella vaan hiekalla eikä sitä tarvitse lannoittaa eikä siinä käytetä torjunta-aineita.

Hakemuksessa kerrotaan, että rangen reunoille laitetaan verkot estämään pallojen lentämisen ajotielle sekä suurimmalta osin veteen. Kallaveden verkon yli lentävät pallot on hakemuksen mukaan tarkoitus sukeltaa rannalta säännöllisesti kuopiolaisen kiertotalousyrityksen Järviballs Oy:n toimesta, joten veteen ei jäisi palloja pitkäksi aikaa. Hakemuksessa todetaan, että kevyenliikenteen väylä sekä alueen läpi talvisin kulkeva hiihtolatu on mahdollista sovittaa hyvin suunnitelmaan. Alueen valaistus on hakemuksen mukaan tarkoitus suunnitella Valon Kaavaan sopivaksi yhdessä Kuopion kaupungin ja Freizimmerin konsultin kanssa.

Kallavesigolf Oy aikoo sijoittaa alueelle myös pienen kioskin terasseineen, jossa tulisi olemaan myynnissä virvokkeita sekä jotain pientä suolaista, kuten salaatteja, pizzoja ja hodareita. Kallavesigolf Oy:llä on tarkoitus hakea myös anniskeluluvat kioskille, joka työllistää noin 2–4 henkilöä huhtikuun alusta marraskuulle asti. Kahvio palvelisi talvisesongin aikaan myös hiihtäjiä ja muita alueella liikkujiä. Lisäksi hakemuksessa todetaan mm, että kioskin sujuvan toiminnan takaamiseksi alueelle olisi hyvä saada vesiliittymä sekä sähköt ja Kallavesigolf Oy:n

investoinnin mittavuuden takia Kallavesigolf Oy toivoo vähintään 30 vuoden mittaista vuokrasopimusta.

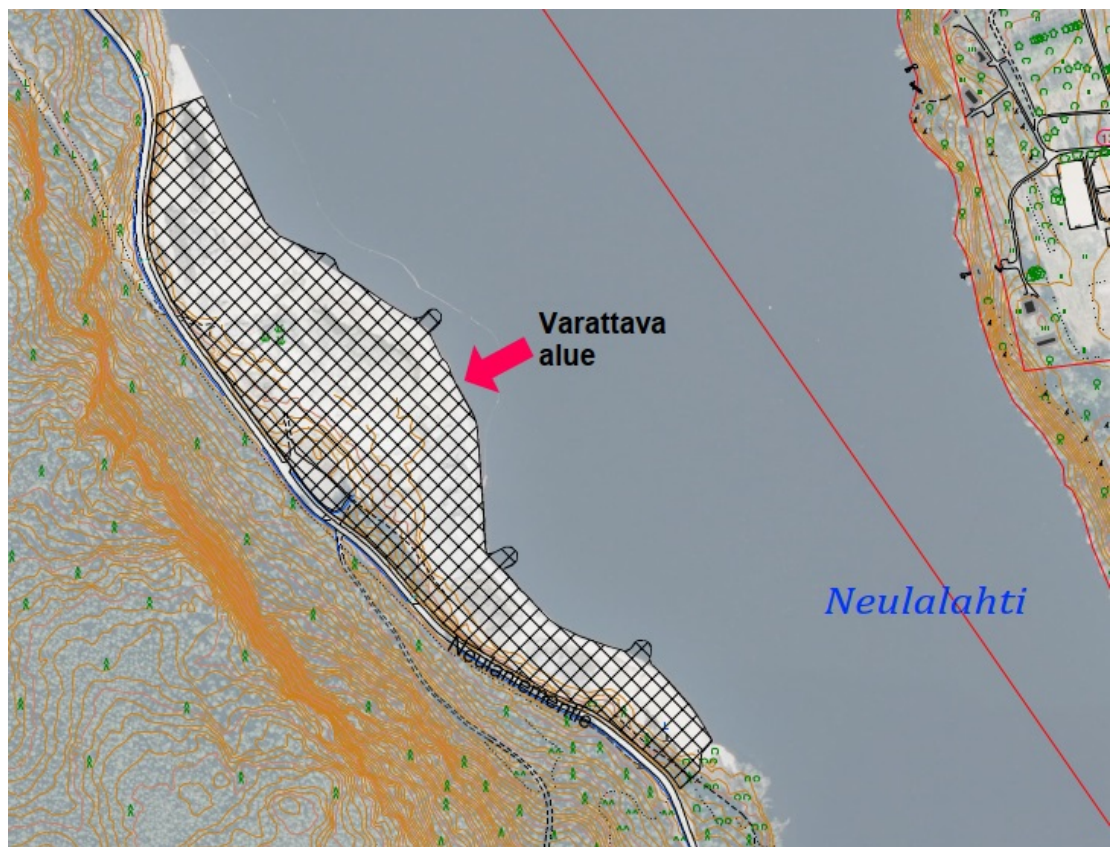
Kallavesigolf Oy:n suunnitteluvaraushakemus jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille esityslistan liitteenä. Esityslistan liitteenä on myös alustava Kallavesigolf Oy:n suunnitelmaluonnos.

Alueen varaaminen

Suunnitteluvarauksen kohteena on noin 7 ha:n laajuinen alue kiinteistöstä 297-401-1-155. Alueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.

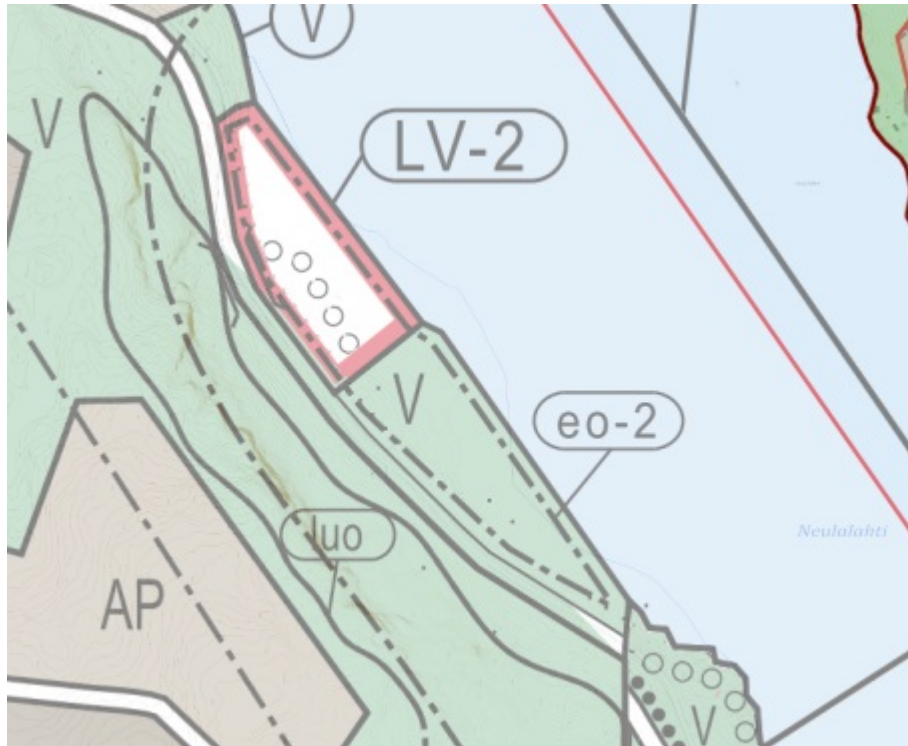


Ote opaskartasta.



Ote kantakartasta yhdistettynä ilmakehuun.

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.



Ote ajantasayleiskaavan kartasta.

Varattavaksi esitetty alue on suurelta osin maa-aineksilla täytettyä vesistöä. Vesistötäyttö on pääosin tehty eikä alueelle kaupungin toimesta enää viedä maamassoja. Vesistötäyttö on tehty, jotta Neulaniemen osayleiskaavan mukaiset venesatama- ja virkistysalueet voidaan myöhemmin Neulaniemen kaavoituksen ja rakentamisen edetessä toteuttaa ja ottaa käyttöön. Kaupunginvaltuuston 28.10.2024 § 75 hyväksymän Kuopion kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle -selvityksen selostusosan mukaan Neulaniemen aluetta tarvitaan rakentamiseen mahdollisesti 2040-luvun taitteessa, kun Savilahti, Mölymäki ja Itkonniemi alkavat valmistua. Siten Viinaniemen alue olisi väliaikaisesti käytettävissä golfalueena siihen asti, kunnes alue tarvitaan osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Kallavesigolf Oy:n toivomaan 30 vuoden vuokra-aikaan ei kuitenkaan voida sitoutua.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään noin 7 ha:n laajuisen alueen varaamista Kallavesigolf Oy:lle suunnittelua, tarvittavien selvitysten teettämistä ja viranomaislupahakemusten tekemistä varten. Varausaikana alueen maanvuokraehdot neuvotellaan ottamalla huomioon kaupungin käyttötarpeet alueella (esim. latureitti) ja tavoitteet alueen tulevaisuudesta. Samalla tarkennetaan tarvittaessa alueen rajoja. Vuokraehdot esitetään kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen. Tarkoituksena on, että ennen alueen vuokrasopimuksen tekemistä Kallavesigolf Oy voi hakea hankkeen toteuttamista varten tarvittavat viranomaisluvut, jolloin lupa-asiat olisivat kunnossa ennen sitoutumista maanvuokrasopimuksen tekemiseen.

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 Viinaniemi hakemus 12082025
6471/2025 Kallavesigolf - Viinaniemen Par 3 - Luonnos 1-3
6471/2025 Liitekartta varattavasta alueesta
6471/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake