

Oikaisuvaatimus / maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy

Kaupunkirakennelautakunta 11.03.2026 § 52
6471/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

lakimies Mika Mäkräinen, puh. 044 718 5012

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta hylkää yksityishenkilön tekemän oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa kaupunkirakennelautakunnan 14.1.2026 § 13 tekemän päätöksen, jolla kaupunki on päättänyt vuokrata maa-alueen kiinteistöstä 297-401-1-155 Kallavesigolf Oy:lle päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen ja lakimies Mika Mäkräinen oli läsnä pykälässä ja lakimies Mika Mäkräinen poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti 14.1.2026 § 13 vuokrata Kuopion kaupungin omistamasta kiinteistöstä 297-401-1-155 noin 6,1 ha:n suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle golfalueen toteuttamista varten. Vuokra-ajaksi päätettiin 1.2.2026–31.12.2041. Vuosivuokraksi päätettiin 8 600,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Päätös kaikkine ehtoineen on esityslistan liitteenä.

Kuntalainen on tehnyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on esityslistan liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen jättämisen määräaika oli 5.2.2026. Oikaisuvaatimus saapui 5.2.2026.

Oikaisuvaatimus on tehty säädetyn oikaisuvaatimusajan kuluessa, joten oikaisuvaatimus tulee käsitellä.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkirakennelautakunnan 14.1.2026 § 13 tekemän päätöksen kumoamista ts. poistamista ja sitä, että golfhanketta ei käsitellä lautakunnassa enempää. Oikaisuvaatimuksessa on muun ohella viitattu kaupunkirakennelautakunnan aiemmin tekemien alueen varauspäätösten (17.9.2025 § ja 19.11.2025 § 216) osalta oikaisuvaatimuksen tekijän ko. asiassa tekemänsä muutoksenhaun yhteydessä esittämiin perusteluihin.

Oikaisuvaatimuksen tekijän aiemmat perustelut:

Oikaisuvaatimuksessa viittaa aiemmin oikaisuvaatimuksen tekijän esittämiin perusteisiin, jotka koskivat kaupunkirakennelautakunnan päätöstä ko. alueen varaamisesta.

Kaupunkirakennelautakunta päätti päätöksellään 17.9.2025 § 174 varata Kallavesigolf Oy:lle noin 7 ha:n laajuisen alueen kiinteistöstä 297-401-1-155 suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että em. varausasian muutoksenhaun yhteydessä hänen kaikki esittämänsä perustelut koskevat myös nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa vuokrauspäätöstä (Kaurala 14.1.2026 § 13). Hakija siten vaatii käsittelemään kaupunkirakennelautakunnan 17.9.2025 § 174 ja 19.11.2025 § 216 päätösten yhteydessä hänen esille tuomansa seikat myös tämän oikaisuvaatimuksen perusteluina. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt myös muita oikaisuvaatimuksen perusteluita, joista lausutaan tarkemmin jäljempänä.

Kaupungin vastine:

Kaupungin vastineet oikaisuvaatimuksen tekijän kaupunkirakennelautakunnan 17.9.2025 § 174 tekemään päätökseen kohdistamasta oikaisuvaatimuksesta on käsitelty kaupunkirakennelautakunnan 19.11.2025 § 216 tekemässä päätöksessä, joka koski oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Kaupunki katsoo, että nyt kyseenä ei ole enää tehtyä varauspäätöstä koskeva muutoksenhaku vaan oikaisuvaatimus kohdistuu pelkästään kaupunkirakennelautakunnan tekemään vuokrauspäätökseen (Kaurala 14.1.2026 § 13). Asiassa on siten kyse siitä, onko kaupunki voinut päättää ko. alueen vuokraamisesta vai ei tehdyin päätöksen mukaisesti.

Kaupunki katsoo, että vuokrauspäätöksestä päättämisen esiasteena tai -vaiheena ei voida pitää aiemmin kaupungin päättämään ko. aluetta koskevaa varauspäätöstä. Edelleen vuokrauspäätöksen osalta ei voida edellyttää, että aiemmin tehty alueen varauspäätös olisi lainvoimainen, koska viimeksi mainittu päätös on ainoastaan mahdollistanut ko. alueelle sijoittuvan hankkeen osalta tarvittavien viranomaislupien hakemisen. Tätä vuokrausasiaa tai sen osalta tehtyä oikaisuvaatimusta käsiteltäessä ei ole oikeudellisesti sitovaa merkitystä sillä, että aiemmin tehdyn varauspäätöksen osalta on tehty kunnallisvalitus ja viimeksi mainittu varauspäätös ei ole lainvoimainen. Joka tapauksessa ko. varausasiaa koskevan kunnallisvalituksen osalta kaupungin esittämät perustelut pätevät edelleen eikä aiemman oikaisuvaatimuksen perusteluita ole tarpeen käsitellä enempää. Varauspäätöksellä on ollut osaltaan tarkoitus edistää ko. alueelle suunnitellun hankkeen toteutumista ja mahdollistaa sen myötä oikaisuvaatimuksen kohteena olevan vuokrauspäätöksen tekeminen. Kaupunki toteaa, että varauspäätöksellä tai sen osalta tehdyllä kunnallisvalituksella ei voida rajoittaa tai estää kaupungille maanomistajana kuuluvia oikeuksia päättää omistamiensa alueiden luovuttamisesta esim. vuokraamalla. Oikeuskäytännön mukaisesti kunnalla on laaja harkintavalta päättää siitä, millä ehdoilla se luovuttaa tai vuokraa omistamaansa varallisuutta.

Edellä lausutun mukaisesti kaupunki on ollut toimivaltainen päättämään ko. alueen vuokraamisesta päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla, eikä asiaa muuta toisenlaiseksi se,

että oikaisuvaatimuksen tekijällä on eri käsitys asiasta. Tältä osin ei siten ole tapahtunut mitään virhettä tai lainvastaisuutta.

Turvallisuusongelmat:

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa aiempiin perusteluihinsa ja toteaa golfrangin olevan kevyen liikenteen väylän käyttäjille erittäin vaarallinen. Suojaverkon yli voisi lentää palloja ja tämä aiheuttaisi merkittävän tapaturmariskin.

Kaupungin vastine:

Vuokrauspäätöksessä ei ole ratkaistu viranomaislupiin kuuluvia ympäristövaikutus-, turvallisuus- tai kaupunkikuva-asioita. Golfalueen rakentamismahdollisuus ratkaistaan erikseen käsiteltävissä viranomaislupiin liittyvissä lupaprosesseissa, kun Kallavesigolf Oy laadittuaan suunnitelmat laittaa erillisillä hakemuksilla ko. lupa-asiat vireille. Oikaisuvaatimuksen tekijän tältä osin tekemät väitteet ovat siten ennenaikaisia eivätkä nämä seikat välittömästi liity kaupungin päättämään vuokrauspäätökseen. Kaupunki ei ole ko. vuokrauspäätöksen tekemisen myötä tai alueen vuokranantajana vastuussa vuokra-alueella järjestettävästä yritystoiminnasta tai sen toiminnan luonteesta. Näin ollen tältä osin oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ei ole virheellinen tai lainvastainen.

Päätöksenteon järjestys ja lupatilanne:

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lautakunta oli kuvaillut kuntalaisille, että kaikki viranomaisluvut hankkeeseen saadaan ennen vuokrasopimusta. Kaupunkirakennelautakunta eteni vuokrauspäätökseen ilman, että lupia (kuten rakennuslupaa) olisi vielä myönnetty. Oikaisuvaatimuksessa tämä tulkitaan annettujen lupauten rikkomiseksi.

Kaupungin vastine:

Kaupunkirakennelautakunnan 17.9.2025 § 174 tekemässä maa-alueen varauspäätöksessä eräänä tarkoituksena oli, että ennen alueen vuokrasopimuksen tekemistä Kallavesigolf Oy voi hakea hankkeen toteuttamista varten tarvittavat viranomaisluvut, jolloin lupa-asiat olisivat kunnossa ennen sitoutumista maanvuokrasopimuksen tekemiseen. Edellä lausutun mukaisesti kaupungin varauspäätöksellä ei ole oikeudellista sitovuutta eikä varauspäätös ole estänyt tai rajoittanut kaupunkia tekemästä vuokrauspäätöstä.

Kaupungilla on maanomistajana laaja harkintavalta päättää alueiden luovuttamisesta esim. vuokraamalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän tältä osin tekemät väitteet eivät osoita vuokrausta koskevan kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 14.1.2026 § 13 osalta tapahtuneen mitään menettelyvirhettä tai muuta lainvastaisuutta.

Vailla lainvoimaa olevan aluevarauspäätöksen ohittaminen:

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kaupunkirakennelautakunnan Kallavesigolf Oy:lle tekemä aluevarauspäätös on valituksen vuoksi vailla lainvoimaa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokrauspäätös tehtiin ennenaikaisesti, mikä muodostaa menettelyvirheen ja rikkoo hallintolain (HL) 6 §:ssä tarkoitettua oikeutettujen odotusten periaatetta. Lisäksi

oikaisuvaatimuksessa pidetään ristiriitaisena sitä, että aluevarauspäätökseen liitettiin muutoksenhakuohje, mikä tekee oikaisuvaatimuksen mukaan sitovan ja oikeusvaikutteisen, mutta siitä huolimatta edettiin kuin päätöksellä ei olisi merkitystä. Oikaisuvaatimuksen tekijä kysyy, mihin koko aluevarauspäätöstä tarvittiin.

Kaupungin vastine:

Edellä on jo lausuttu tarkemmin siitä, miksi aiemmin tehty varauspäätös tai oikeastaan varauspäätöksen lainvoimaiseksi tuleminen eivät ole estäneet kaupunkia päättämästä oikaisun kohteena olevasta alueen vuokrauksesta.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan (ks. KHO 2017:115) 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.

Kuntalain 130 § koskee kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyä. Kyseinen lainkohta ei velvoita kilpailuttamaan vuokralaista. Kuntalain 130 § 2. momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Koska ko. vuokrauspäätöstä tehtäessä on hankittu puolueettoman arvioijan arvio ko. alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta, asiassa ei ole tapahtunut tältä osin mitään menettelyvirhettä tai lainvastaisuutta. Arvioijan kelpoisuutta ei poista oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät näkemykset arvioijasta tai se, että arvioija on myös aiemmin tehnyt kaupungin pyynnöstä arvioita. Asiaa ei muuta toisenlaiseksi myöskään se, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on eri käsitys asiasta.

Kaupunkirakennelautakunta on siten voinut sille kuuluvan toimi- ja harkintavaltansa mukaisesti tehdä päätöksen ko. alueen vuokraamisesta siten, että vuokrataso vastaa arvioijan tekemää arviota vuokratasosta. Tältä osin ei ole tapahtunut mitään menettelyvirhettä, vaikka arvioita ei ole pyydetty useampia tai että arvioitsija on aiemmin toimittanut kaupungille arvioita. Kaupunkirakennelautakunta on voinut päättää maa-alueen vuokraamisesta Kallavesigolf Oy:lle päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla. Tältä osin ei ole tapahtunut mitään menettelyvirhettä tai lainvastaisuutta.

Väitetyt esteellisyydet:

Tekijä epäilee, että osa valmistelijoista ja lautakunnan jäsenistä harrastaa golfia ja olisi siksi esteellisiä käsittelemään asiaa. Tämä katsotaan vakavaksi menettelyvirheeksi.

Oikaisuvaatimuksen mukaan golfia harrastavien valmistelijoiden ja lautakuntajäsenten olisi pitänyt oma-aloitteisesti jäädä itsensä intressiesteellisinä.

Kaupungin vastine:

Ns. intressijääviydestä säädetään HL 28 § 1. momentin 3. kohdassa. Sen mukaan virkamies on esteellinen, jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle läheiselleen. HL 29 § 2. momentin mukaan virkamies ratkaisee itse kysymyksen esteellisyydestään. Saman lainkohdan mukaan monijäsenen toimielimen jäsenen ja esittelijän esteellisyydestä päättää kuitenkin toimielin. Monijäseninen toimielin päättää myös muun läsnäoloon oikeutetun esteellisyydestä.

HL 29 §:ää koskevien esitöiden (HE 72/2002) mukaan esteellisyyttä koskeva kysymys tulee tavallisesti esille virkamiehen omasta aloitteesta. Virkamies tietää yleensä itse parhaiten, onko hänellä sellainen suhde asiaan tai asianosaiseen, että se saattaa johtaa esteellisyyteen. Myös muu asian käsittelyyn osallistuva henkilö tai asianosainen voivat vedota esteellisyyteen. Tällöin on lähtökohtana, että virkamiehen esteellisyyttä voidaan perustellusti epäillä. Pelkkä todennäköisyys ei käytännössä riitä perusteeksi väitteen tutkimiselle.

Oikaisuvaatimuksessa esitetty epäily valmisteluun osallistuneiden viranhaltijoiden ja kaupunkirakennelautakunnan jäsenten harrastuksista tai väite heidän olevan harrastuksien vuoksi esteellisiä ko. asiassa ei osoita valmistelijoiden tai lautakunnan jäsenten olevan esteellisiä asiassa. Asiaa ei muuta toisenlaiseksi se, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on toisenlainen käsitys esteellisyydestä tai sitä koskevasta sääntelystä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätöstä tehtäessä ei ole tapahtunut tältäkin osin väitettyä menettelyvirhettä (esteellisyys) eikä päätös ole myöskään muutoin lainvastainen.

Vuokrasopimuksen pituus:

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että vuokra-ajaksi ilmoitetaan 15 vuotta, mutta sopimuksen mukaan se olisi lähes 16 vuotta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että golftoiminnan merkittävät investoinnit luovat tarkoituksella tilanteen, jossa toimintaa ei myöhemmin haluta tai uskalleta lopettaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että se voisi estää yleiskaavan toteutumista ja siirtää rakentamista muihin herkkään luontoon kohdistuviin paikkoihin.

Kaupungin vastine:

Nykyisen käytännön mukaan Kuopion kaupungin solmimat vuokrasopimukset tehdään tavallisesti päättymään kalenterivuoden loppuun. Oikaisuvaatimuksessa esille tuodulla alle vuoden pituisella erolla ei ole tosiasiallisesti merkitystä eikä se osoita kaupungin ylittäneen toimivaltaansa tai osoita tehtyä vuokrauspäätöstä lainvastaiseksi. Päätöksestä ilmenee selkeästi tehtävän vuokra-ajan pituus ja vuokrauksen ehdot.

Oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen tekemiseen eivät myöskään liity oikaisuvaatimuksessa esille tuodut väitteet tai epäilyt golfyhtiön toiminnasta vuokrasopimuksen päättyessä. Kaupunki katsoo, että vuokrauspäätöksen myötä tehtävässä vuokrasopimuksessa on kaupungin kannalta yksiselitteiset ja riittävät ehdot, mihin vuokralainen on velvoitettu vuokrasopimuksen päättyessä. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätös ei tältäkin osin ole virheellinen tai lainvastainen.

Vuokran raju alihinnoittelu, vuokran määrittelyn epäselvyydet ja arvioijan kelpoisuus:

Oikaisuvaatimuksessa pidetään 8 600 euron vuosivuokraa (noin 717 €/kk) törkeän alhaisena näin laajasta ja arvokkaasta ranta-alueesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokra on moninkertaisesti alempi kuin vastaavilla asuinrakentamisen alueilla olisi. Oikaisuvaatimuksen mukaan golfin harrastajat ovat yleensä hyvätuloisia ja että alhainen vuokra suosii golfyhtiötä. Vuokrataso olisi pitänyt suhteuttaa vuokraajan ja käyttäjien maksukykyyn. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että arvioinnin tehnyt konsultti on mahdollisesti puolueellinen.

Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan mm. sitä, että kaupunki käytti vain yhtä arvioijaa ja vaaditaan vähintään kolmen riippumattoman arvioijan käyttöä. Arvioijan puolueettomuutta epäillään aikaisempien tapausten vuoksi eikä arvioijan kelpoisuudesta ole esitetty dokumentaatiota. Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa kuntalain 130 § 2. momenttiin ja sen perusteluihin (HE 268/2014). Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan mm, että vuokran määräytymisperusteita ei ole päätöksessä kuvattu ja että vuokran perustelu vain yhden arviolausunnon avulla loukkaa kuntalaisten oikeutettua odotusta (HL 6 §).

Kaupungin vastine:

Kuntalain 130 § 2. momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kaupunkirakennelautakunnan 14.1.2026 § 13 tekemässä vuokrauspäätöksessä on kyse edellä mainitun lainkohdan mukaisesta vuokraamisesta ilman tarjouskilpailua.

Kaupunki on hankkinut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä arviolausunnon vuokrattavan alueen markkinaehtoisien maanvuokran määrästä. Lausunto on päivätty 17.9.2025. Arviolausunto (osittain salassa pidettävä, ei julkaista internetissä) on esityslistan liitteenä.

Kuntalain 130 § 2. momentin esitöissä (HE 268/2014) arvioijalla tarkoitetaan hyvämaineista henkilöä, joka on suorittanut alalle soveltuvan tutkinnon, jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella. Lain esitöiden mukaan arvioijan on oltava tehtäviään suorittaessaan riippumaton eikä julkisilla viranomaisilla ole oikeutta antaa hänelle määräyksiä arvioinnin tuloksesta. Käytännössä tällainen puolueeton arvioija voisi olla esimerkiksi laillistettu kiinteistövälittäjä (LKV). Lainkohdan perusteluiden mukaan tilanteissa, joissa tarjolla on harvoin markkinoilla oleva kiinteistö tai jolla on vain tietyille alalle soveltuvia laitteita, voi olla tarkoituksenmukaista pyytää useamman asiantuntijan lausunto.

Kaupungin hankkimassa arviolausunnossa on selvitetty eri kunnissa sijaitsevia golfalueita ja niiden maa-alueiden maanvuokria ja kauppahintoja. Arviolausunnossa on riittävästi perusteluita markkinaehtoisien maanvuokran lausumiseksi. Kuntalain 130 § 2. momentin säännökset ja sen perustelut eivät edellytä usean arviolausunnon hankkimista.

Arviokirjassa olevien tietojen mukaan arvioinnin suorittaneella yrityksellä on kokemusta yli 2000 erillisen arviokirjan, vuokratasolausunnon ja portfolioarvion laatimisesta pääosin Itä- ja Keski-Suomessa sekä pääkaupunkiseudulla. Arviolausunnon allekirjoittaneet henkilöt ovat suorittaneet LKV-tutkinnon ja ovat keskuskauppakamarin hyväksymiä kiinteistöarvioitsijoita (KHK) sekä auktorisoituja kiinteistöarvioitsijoita (AKA). Arviolausunnon tehnyt toimisto ei ole toimialallaan monopoliasemassa. Kuopion kaupunki on hankkinut arvioita eri hankkeiden yhteydessä useilta eri arviointiyrityksiltä.

Kaupunkirakennelautakunnan tekemä vuokrauspäätös on vuokran osalta riittävästi selvitetty ja perusteltu. Vuokratason arviointi on tehty lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Mainittua arviolausuntoa voidaan pitää luotettavana arviona ko. alueen vuokratason määrästä. Asiaa ei muuta toisenlaiseksi se, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on toisenlainen käsitys asiasta. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätöksen osalta ei ole tapahtunut mitään tältä osin väitettyä menettelyvirhettä eikä päätös ole myöskään virheellinen tai lainvastainen.

Sopimuksen sanamuotojen liiallinen väljyys:

Oikaisuvaatimuksen mukaan sopimuksessa käytetyt ilmaisut kuten ”on pyrittävä estämään golfpallojen pääsy vesistöön” ovat hänen mukaansa tehottomia ja näennäisiä. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan tiukempia velvoitteita. Oikaisuvaatimuksessa on vedottu mm. siihen, että vuokrasopimusehto ei estä golfpallojen pääytymistä vesistöön ja vedottu myös ympäristönsuojeluviranomaisen poikkeamishakemuksesta antamaan lausuntoon, jonka mukaan pallojen pääsy vesistöön tulee estää.

Kaupungin vastine:

Kunnilla on kunnalliseen itsehallintoon ja kuntalakiin perustuen laaja harkintavalta valita tonttien ostajat tai vuokralaiset ja päättää vuokraehdoista. Vuokrasopimusehdot ovat Kuopion kaupunkirakennelautakunnan tarkoituksenmukaisuusharkinnan mukaisesti päätettävissä ja lautakunta on 14.1.2026 § 14 päättänyt vuokrata maa-alueen päätöksestä ja sen liitteenä olevasta vuokrasopimusluonnoksesta ilmenevin ehdoin.

Ympäristöviranomaisen lausunto koski Kallavesigolf Oy:n poikkeamislupahakemuksen käsittelyä. Turvallisuus- ja ympäristöasiat selvitetään ja lupaehdot määritellään viranomaislupien käsittelyprosesseissa, jotka tulevat vireille Kallavesigolf Oy:n hakemuksista. Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan hakemaan rakentamistaan ja toimintaansa varten tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu myös noudattaa hakemiensa lupien ehtoja.

Kaupunkirakennelautakunta on voinut päättää vuokrausehdoista harkinta- ja toimivaltansa puitteissa. Mainittuja kaupungin vuokrausehtoja ei voida hyvän tavan vastaisina tai lainvastaisina tai muutoin virheellisinä eikä vuokrausehtoja myöskään voida pitää myös ns. oikeustoimilain vastaisina tai kohtuuttomina. Näin ollen oikaisuvaatimuksessa tältä osin esitetyt väitteet ovat perusteettomia ja virheellisiä. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkirakennelautakunnan päätös ei tältä osin ole virheellinen tai lainvastainen.

Vaikutusten arviointi on puutteellinen:

Oikaisuvaatimuksen mukaan päätöksessä vaikutusten arvioinnissa mainitaan vain lisääntyvä autoliikenne. Kaikki keskeiset haitalliset vaikutukset kuten luontokato, lajistohaitat, turvallisuus, melu, syrjivyyys, elitismi ja ympäristöhaitat on jätetty kokonaan huomiotta.

Kaupungin vastine:

Maanvuokraukseen liittyvän päätöksen vaikutusten ennakoarvioinnissa noudatettu Kuopion kaupungin sisäistä vaikutusten ennakoarviointilomaketta. Sen kohdat on täytetty asianmukaisesti ja ennakoarvioinnissa on päädytty siihen, että vaikutukset ovat enemmän positiivisia kuin negatiivisia. Asiaa ei muuta toisenlaiseksi se, että oikaisuvaatimuksen tekijällä on erilainen käsitys asiasta.

Kallavesigolf Oy:n rakennushankkeen ja toiminnan vaikutukset selvitetään asianmukaisesti viranomaislupiin liittyvissä prosesseissa niitä ohjaavan lainsäädännön perusteella. Kaupunki ei ole pelkän maa-alueen vuokrauksen perusteella vuokranantajana vastuussa itsenäisen toimijan vuokra-alueella harjoittaman yritystoiminnan luonteesta tai yritystoimintaan koskevista viranomaislupien velvoitteiden tai ehtojen noudattamisesta. Näin ollen oikaisuvaatimus on tältä osin perusteeton ja yritystoimintaa kohtaan myös ennenaikainen ja osin virheellinen. Tältä osin oikaisuvaatimuksessa esitetyt väitteet tai seikat eivät osoita, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös olisi virheellinen tai lainvastainen.

Johtopäätös oikaisuvaatimuksesta:

Kaupungin edellä lausumilla perusteilla Kuopion kaupunkirakennelautakunta on 14.1.2026 § 13 voinut tehdä päätöksen noin 6,1 ha:n maa-alueen vuokraamisesta kiinteistöstä 297-401-1-155 Kallavesigolf Oy:lle. Mainittu päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Näin ollen kaupunkirakennelautakunnan 14.1.2026 § 13 tekemään päätökseen kohdistuva oikaisuvaatimus on hylättävä kokonaisuudessaan perusteettomana ja kaupunkirakennelautakunnan ko. päätös on pysytettävä voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet:

Perusteluissa mainitut.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

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

Liitteet 6471/2025 oikaisuvaatimus
6471/2025 kaupunkirakennelautakunnan päätös 14.1.2026 § 13
6471/2025 kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 14.1.2026 § 13 liite 1
vaikutusten ennakkoarviointilomake
6471/2025 kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 14.1.2026 § 13 liite 2
vuokrasopimusluonnos
6471/2025 arviolausunto (ei julkaista internetissä)