

tonttipäällikkö

Vuokraus- ja varausasiat

§ 16/2026

Yritystontin 297-8-89-3 varaaminen

Päätös

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

1. Tontti varataan 31.10.2026 saakka maksettua varausmaksua vastaan.
2. Varausmaksu koko varausajalta on 3730 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 Kumpusaassa oleva yritystontin 297-8-89-3. Tontin osoite on Lokkisaarentie 7 ja se sijaitsee näkyvällä paikalla Saaristokadun varressa. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



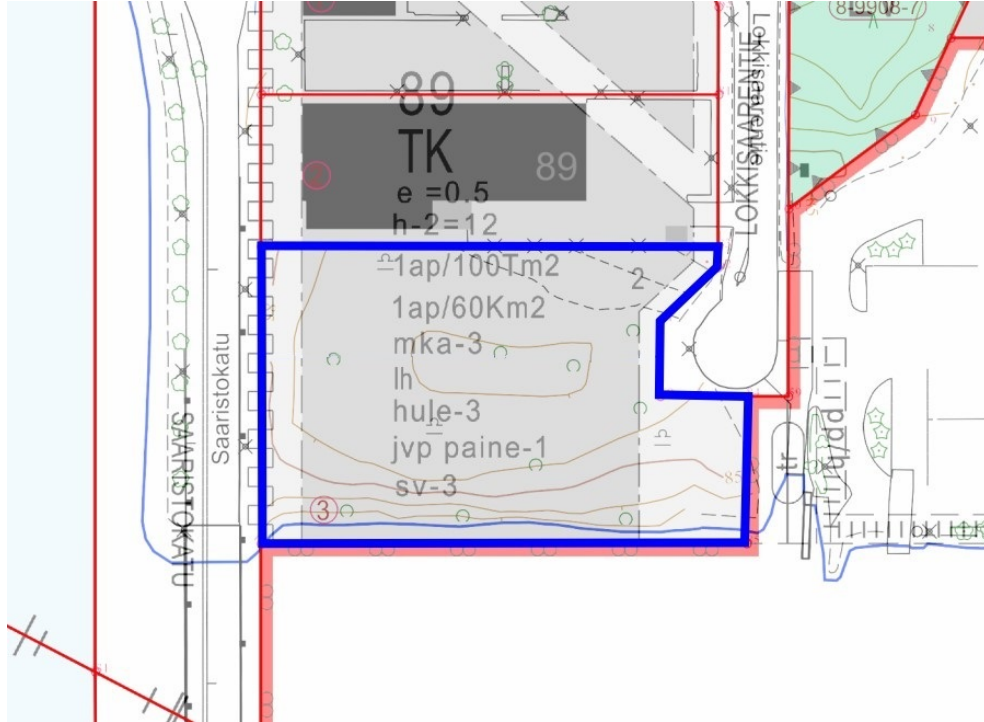
Tontin sijainti esitettyä opaskartalla.

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

27.02.2026 § 16/2026

Asianro 7673/10.00.02/2025



Tontin sijainti esitettynä sinisellä rajauksella ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 7 811 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaisen tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan 3 905 k-m².

Tontti on ollut haettavana Kuopion kaupungin karttapalvelussa. Tontista tuli kesällä 2025 kaksi varaushakemusta: Pohjola Rakennus Suomi Oy:ltä ja Dynamite Holdings Oy:ltä. Hakemusten ja molempien osapuolien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen tontti varattiin Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle tonttipäällikön päätöksellä 8.10.2025 § 89.

Päätöksen jälkeen Dynamite Holdings Oy teki päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen käsittelyn tuloksena kaupunkirakennelautakunta palautti päätöksellään 19.11.2025 § 215 asian uudelleen valmisteltavaksi. Palautuksen jälkeen molemmilta hakijoita pyydettiin esittämään tontinkäyttösuunnitelmien luonnokset sekä tarkempi kuvaus hankkeesta. Pohjola Rakennus Suomi Oy toimitti pydytyt tiedot sähköpostilla 11.2.2026. Dynamite Holdings Oy ilmoitti sähköpostilla 13.2.2026 luopuvansa tonttihakemuksesta.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n tonttihakemuksen ja lisäselvityksen mukaan tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa kerrosalaltaan noin 2 350 k-m²:n suuruinen rakennus. Suunnittelussa varaudutaan myös mahdolliseen myöhemmin tehtävään noin 1 000 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. Liikuntatilojen lisäksi ensimmäisen vaiheen hanke pitää sisällään kahvila-

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

27.02.2026 § 16/2026

Asianro 7673/10.00.02/2025

ravintolan, kanoottien vuokrauksen sekä saunomis- ja avantouintimahdollisuuden. Uusia työpaikkoja syntyisi Pohjola Rakennus Suomi Oy:n arvion mukaan noin 15 kpl. Hankkeen tavoitteena on noin 100 000 kävijää vuodessa. Investoinnin suuruudeksi arvioidaan ensimmäisessä vaiheessa noin 4,5 miljoonaa euroa. Myöhemmin toteutettavan noin 1000 k-m2 liikuntatilojen laajennuksen investoinnin suuruudeksi arvioidaan noin 2 miljoonaa euroa.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n kanssa käydyt keskustelut ja yrityksen esittämän hankkeen soveltuvuuden arviointi on käyty yhdessä maaomaisuuden, yrityspalvelun ja kaavoituksen asiantuntijoiden kesken. Asiantuntijoiden arvion mukaan 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.

Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeeseen kuuluu myös kahvila/ravintola ja terassi sekä kanoottien vuokrasta, jotka tukevat Kuopion kaupungin näkemyksiä tontin käyttötarkoituksen laajentamisesta Kallaveden suuntaan. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hankkeessa tontille saadaan kansainvälinen investoija ja operaattori, jolla on tavoitteena 100 000 kävijää kohteessa vuosittain. Tavoiteltu suuri kävijämäärä tuo tunnettua alueille ja hyödyttää myös muita alueen yrityksiä. Pohjola Rakennus Suomi Oy:n hanke tukee Kuopion kaupungin strategiaa päämääriä mm. kasvavaan, kansainväliseen ja monipuoliseen elinkeinoelämään sekä asukkaiden liikunnallisen ja sosiaalisen aktiivisuuden ja harrastusmahdollisuuksien edistämiseen liittyvissä tavoitteissa.

Kuopion kaupunkirakennelautakunta on viimeksi päättänyt tontin 297-8-89-3 luovutusperusteista 7.10.2020 § 203. Kyseisen päätöksen perusteella tontin varausmaksuksi puolen vuoden varausajalta muodostuu 3730 euroa.

Edellä kuvatun kokonaisarvioinnin perusteella tontti varataan Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle 31.10.2026 asti. Sinä aikana on pidettävä suunnittelun aloituskokous, jossa alustava tontinkäyttösuunnitelma käydään läpi. Tontin vuokran määrä selvitetään ulkopuolisen kiinteistöarvioilausekspertin avulla. Tontin vuokraamisesta on tehtävä erillinen hakemus ja vuokrausehdoista päättää Kuopion kaupunkirakennelautakunta erikseen.

Toimivallan peruste

Elinvoiman 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 sähköpostitse tiedoksi Pohjola Rakennus Suomi Oy:lle 27.2.2026.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 27.2.2026.

Kuopion kaupunki
PL 228 (Tulliportinkatu 31)
70101 Kuopio
Puhelin: 017 185 044
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 5044

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.