

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 02.11.2022 klo 16:00 - 17:40

Paikka Original Sokos Hotel Presidentti sekä sähköinen kokous (Teams)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 155	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 156	Pöytäkirjantarkastajat	4
§ 157	P-Sarastuskaaren pysäköinnin hinnoittelu	5
§ 158	Kaupunkiympäristön palvelualueen kolmas osavuosikatsaus 2022	7
§ 159	Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7	9
§ 160	Asemakaavoituksen ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut	11
§ 161	Oikaisuvaatimus tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen	20
§ 162	Oikaisuvaatimus huvilapalstan 297-430-1-241-V1085 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen	23
§ 163	Kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelu Lehtoniemen kaupunginosan kortteleissa 55, 56, 57 ja 59	27
§ 164	Tontin vuokraus Neulamäen uutta pelastusasemaa varten / Wasagroup Oy	30
§ 165	Oikaisuvaatimus / Keskisaarentien kadunpitopäätös	34
§ 166	Tiedoksiannot	36
§ 167	Oy Quality Performance Ltd:n vesilaitostoimintojen tukemisen muutos	39

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pääkkö Sakari	puheenjohtaja	
	Tolppanen Tapio	varapuheenjohtaja	
	Asikainen Iris	jäsen	Teams
	Chiksoeva Elena	jäsen	
	Hytönen Hanna	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Jukarainen Markus	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Kosunen Jaakko	jäsen	
	Kulin Sirpa	jäsen	Teams
	Nieminen Petri	jäsen	Teams
	Wetzell Eero	jäsen	
	Wihuri Mirja	jäsen	
	Kyllönen Jari	esittelijä	
	Markkanen Sallamaarit	kaupunginhallituksen edustaja	klo 17.10 saakka, asiat 1–5
	Leppänen Terhi	muu osallistuja	
	Matinvuori Minna	muu osallistuja	tekninen sihteeri
	Simonen-Ruuskanen Anne	pöytäkirjanpitäjä	
	Lytsy Lauri	muu osallistuja	
	Niskanen Antti	muu osallistuja	Teams
	Räsänen Ari	muu osallistuja	Teams
	Siltavuori Anne	muu osallistuja	Teams
	Väätäinen Hanna	muu osallistuja	Teams, klo 16.25 saakka, asiat 1–3

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat 155 - 167

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatokseteko 04.11.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 155

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Pöytäkirja

14/2022

4

Kaupunkirakennelautakunta § 156

02.11.2022

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 156

Esittelijä apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Hanna Hytönen ja Markus Jukarainen.

Päätös Valittiin Hanna Hytönen ja Markus Jukarainen.

P-Sarastuskaaren pysäköinnin hinnoittelu

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 157
549/02.05.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Väätäinen Hanna
puh. +358 44 718 5318
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että liikenneinsinööri Hanna Väätäinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Kuopion Pysäköinti Oy:n hallitus esittää kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen asiakashinnat. Kuopion Pysäköinti Oy rakennuttaa Savilahden P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen palvelemaan alueen pysäköintitarpeita. 600 autopaikkainen ja kulkuvalvotun 80 pyöräpysäköintipaikkaa sisältävä pysäköintilaitos valmistuu 31.12.2022. Tämän lisäksi alueelle rakentuu 120 pyöräpysäköintipaikkaa yleiseen käyttöön. Kuopion Pysäköinti Oy omistaa, operoi, ylläpitää ja huoltaa P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen kokonaisuudessaan ja vastaa myös pysäköintilaitoksen kuluista. Kuopion kaupunki vuokraa tontin Kuopion Pysäköinti Oy:lle.

Savilahden alue on hyvin saavutettavissa keskustasta, muualta Kuopion alueelta sekä seudullisesti. Aluetta on kehitetty määrätietoisesti siten, että alueen liikkumisessa korostuu kestävä liikkuminen. Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne on sujuvaa ja houkuttelevaa. Savilahden kaava-alueella määräykset velvoittavat sijoittamaan kiinteistöjen kaavan vaatimat autopaikat pääosin yleisiin pysäköintilaitoksiin tai yhteiskäyttöisille pysäköintialueille. Savilahden on määritelty oma alueellinen autopaikkamaksu (autopaikkavelvoite). Autopaikkavelvoitteen hinnaksi on määritelty 20 000,00: - €/autopaikka (arvonlisäveroton maksu) maaliskuun 2020 elinkustannusindeksin hintatasossa. Autopaikkavelvoitemaksut perii Kuopion kaupunki ja velvoitemaksut eivät tuloudu pysäköintiyhtiölle. Maksaessaan maksun autopaikasta yleisessä pysäköintilaitoksessa, kiinteistö vapautuu vastaavasta pysäköintipaikan rakentamisesta omalla kiinteistöllä.

P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksessa on mahdollista pysäköidä lyhytaikaisesti tai lunastaa sopimuspysäköintioikeus. Pysäköintilaitos on sijaintinsa ja ympärillä olevan maankäytön vuoksi painottunut työmatkapsäköintiin, oppilaitosten sekä tulevaisuudessa lähikiinteistöjen asukaspsäköintiin. Savilahden alueelle valmistuu myös kattavia palvelu- ja vapaa-ajan viettoon suunnattuja palveluja,

kuten Kuopion kaupungin liikunta- ja tapahtumakeskus. Kuopion Pysäköinti Oy on taloudellisten laskelmien avulla sekä Savilahden alueella olevien pysäköintilaitosten voimassa olevien hinnoittelu- ja tariffien valmistellut pysäköinnin hinnoittelumallin P-Sarastuskaaren pysäköintilaitokseen.

Kuopion Pysäköinti Oy:n hallitus esittää P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen asiakashinnoiksi lyhytaikapysäköinnin osalta tariffirakenteeseen perustuvaa hinnoittelua, jossa tuntiperusteinen taksa on 2 €/h (sis. alv 24 %). Vuorokausihinnaksi esitetään ensimmäisen vuorokauden osalta 12 € (sis. alv 24%) ja seuraavien vuorokausien osalta 5 € (sis. alv 24 %). Sopimuspysäköinnin hinnaksi 60 €/kk (sis. alv 24 %) ja kulkuvalvotun polkupyöräpysäköinnin hinnaksi 6 €/kk (sis. alv 24 %).

Kuopion Pysäköinti Oy:llä on oikeus järjestää myös erilaisia kampanjoita ja kampanjahinnat voivat poiketa esitetyistä hinnoista. P-Sarastuskaaren pysäköintilaitoksen käynnistysvaiheeseen Kuopion Pysäköinti Oy suunnittelee erillisiä määräaikaisia kampanjahinnoitteluja sekä käyttäjäkohtaisia sopimustuotteita monipaikkaisen työn ja opiskelun pysäköintitarpeisiin.

Vaikutusten arviointi

Pysäköinnin oikealla hinnoittelulla mahdollistetaan houkutteleva ja palveleva pysäköintilaitos. Kuopion Pysäköinti Oy:n hallituksen esitys pysäköintitaksoista ovat linjassaan Kuopion pysäköintilaitoksien hintoihin ja muihin keskisuurten kaupunkien pysäköintilaitoksien hintoihin. Kaupunkien keskustoissa pysäköintimaksut ovat luonnollisesti hieman korkeammat. Toripysäköinnissä sopimuspysäköinti maksaa 85 €/kk ja esimerkiksi Jyväskylässä P-Paviljonki 2 sopimuspysäköinnin hinta on 80 €. Näin ollen esitetty 60 €/kk on varsin kilpailukykyinen.

Esitys on kaupunkistrategian mukainen tukemalla elinvoimaista kaupunkikehitystä. Esityksellä on positiiviset vaikutukset ihmisiin, ympäristöön ja talouteen. Pitkäaikaispysäköinnin ohjautuessa pysäköintilaitokseen, Savilahden alue rakentuu viihtyisäksi.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että se hyväksyy Kuopion Pysäköinti Oy:n hallituksen esittämät P-Sarastuskaaren asiakashinnat. Lyhytaikapysäköinnin hinnaksi esitetään 2 €/h, ensimmäisen vuorokauden hinnaksi 12 € ja seuraavien vuorokausien hinnaksi 5 € sekä sopimuspysäköinnin hinnaksi 60 €/kk ja kulkuvalvotun polkupyöräpysäköinnin hinnaksi 6 €/kk. Kaikki hinnat sisältävät alv 24 %.

Liitteet

Kuopion Pysäköinti Oy hallituksen kokouksen pöytäkirja

Kaupunkiympäristön palvelualueen kolmas osavuosikatsaus 2022

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 158
72/02.02.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Simonen-Ruuskanen Anne
puh. +358 44 718 5116
etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy henkilöstö- ja talouspäällikön esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkiympäristön palvelualueen toiminta on ollut pääosin tavoitteiden mukaista. Henkilöstöresurssien niukkuus on aiheuttanut pientä viivästymistä aikatauluissa.

Joukkoliikenteen matkustajamäärä on kasvanut 20 % edellisestä vuodesta. Matkustajamäärä on kuitenkin vielä hieman pienempi kuin koronaa edeltävänä vuonna 2019. Lipputulokertymästä odotetaan talousarviota parempaa. Joukkoliikenteen kustannusten nousun paikkaamiseen sekä koronan vaikutuksiin on saatu ylimääräinen valtionosuus.

Raaka-aineiden hintojen nousu on vaikuttanut joukkoliikenteen, rakentamisen ja kunnossapidon sekä puunkorjuun kustannuksiin. Suurin vaikutus on kohdistunut yhdyskuntarakentamiseen. Tämän vuoksi investointeihin varattu määräraha saattaa ylittyä tänä vuonna. Lisäksi joissakin materiaaleissa on ollut saatavuushaasteita.

Myyntivoittotavoite asetettiin talousarviovaiheessa korkealle tasolle. Tavoitteen toteutuminen edellyttää muutaman ennakoimattoman riittävän suuren tonttikaupan toteutumista.

Asuntotuotanto on jatkunut vilkkaana ja kuluvana vuonna uusia asuntoja arvioidaan valmistuvan noin 1 400 asuntoa. Ukrainan sotatilanteen myötä kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt selvästi ja tämä on vähentänyt jonkin verran asuntojen kysyntää. Myös rakentamisen hintataso on noussut, mikä tuo asuntomarkkinoille lisää epävarmuutta.

Kaupunkiympäristön palvelualueen henkilöstöresurssissa on niukkuutta ja saatavuushaasteita. Henkilöstön liikkuvuus ja hakeutuminen toisten työnantajien palvelukseen on lisääntynyt.

Vaikutusten arviointi

-

Esite

Henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen esittää, että kaupunkirakennelautakunta keskustelea asiasta ja merkitsee liitteenä olevan vuoden 2022 kolmannen osavuositarkastuksen tiedoksi.

Liitteet

Osavuositarkastus

Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Asunto Oy Kuopion Arneenkallionkatu 7

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 159
544/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Silsten Päivi
puh. +358 44 718 5416
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asunto Oy Kuopion Arneenkallionkatu 7 on hakenut asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-8-2-4 täydennysrakentamismahdollisuutta. Asemakaavan muutoksella toteutetaan kaupunkirakenteen tiivistämistä kaupungin strategian ja ohjelmien mukaisesti. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon on tutkittu kolmea erilaista toteutusvaihtoehtoa.

Vaikutusten arviointi

Kaavaratkaisun myötä toteutetaan kaikenikäisille tarkoitettuja asuntoja, ja alueen elinvoima ja asukasmäärä kasvaa. Asukasmäärän lisäys parantaa keskustan palveluiden kannattavuutta ja edesauttaa niiden säilymistä alueella. Hankkeella on myönteiset lapsivaikutukset suunnittelualueen sijaitessa keskustan ja Haapaniemen monipuolisten palveluiden ja harrastusmahdollisuuksien lähelle.

Myhkyrinkadun puolella olevat maisemalliset puut on mahdollista säilyttää osittain, mutta suunnittelualueella uuden rakennuksen lähelle sijoitettavia puita voi joutua poistamaan. Kaavaratkaisuilla ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin. Täydennysrakentamisella on vaikutuksia lähiympäristön kaupunkikuvaan.

Kaavamuuotos toteuttaa ilmastopoliittista ohjelmaa tiivistämällä kaupunkirakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevia joukkoliikenneyhteyksiä, jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei lisää merkittävästi liikennemäärää alueella.

Jatkotoimenpiteet

Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa 28.11.2022.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville tuleva valmisteluvaiheen aineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi.

Liitteet

544/2022 Selostus ilman liitteitä

544/2022 Asemakaavakarttaluonnokset, liite 2

544/2022 Havainneaineisto, liite 3

544/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 4

544/2022 Meluselvitys, liite 5

544/2022 Rakennusinventointi, liite 6

544/2022 Vireilletulovaiheen mielipiteet ja vastineet, liite 7

544/2022 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavoituksen ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 160

608/02.05.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkipää Arttu
Ruhanen Roope
Piippo Tiia
puh. +358 44 718 5096
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaupunginhallituksen edustaja Sallamaarit Markkanen pois-tui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Nykyiset maksut

Nykyisin käytössä olevat taksat on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.1.2016. Poikkeamislupien, suunnittelutarveratkaisujen, rakennusoikeustiedustelujen, tuulivoimayleiskaavojen ja rakennuspaikkaselvitysten sekä viranomaisen suorittaman kuulemisen osalta päätös koskee sekä asemakaavoituksen että strategisen maankäytön suunnittelun perimiä maksuja. Maankäyttö- ja rakennuslain (59 §) mukaan asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus käsittää asemakaavan muutosten lisäksi myös uudet asemakaavat ja korvaus voidaan periä maanomistajan lisäksi myös maanhaltijalta. Asemakaavan tai kaavan muutoksen tulee olla pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laatimisprosessi on käynnistetty maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Nykyiset maksut ovat seuraavat:

Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat (kaupunginvaltuusto)

Karttojen laatiminen	5 000 €
Lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan	0.60 € / m ²
Kuulutuskustannukset	350 € / ilmoituskerta
Tavanomaista suuremmat painatuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan	

Muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat (kaupunginhallitus)

Karttojen laatiminen	4 000 €
----------------------	---------

Lisäksi tontin kokonaiskerrosalan mukaan 0.60 €/ m²
Kuulutuskustannukset 350 € / ilmoituskerta
Tavanomaista suuremmat painatuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan

Kaavojen laatimisesta perittävän maksun laskutukseen liittyvät periaatteet ja käytäntö säilytetään ennallaan.

Ranta-asemakaavat

Pienet ranta-asemakaavat ja –muutokset 2 000 €

Keskikokoiset (5–20 rakennuspaikkaa) uudiskaavat ja periaatteellisesti merkittävät ja työllistävät muutokset 3 000 €

Suurehkot uudiskaavat 4 000 €

Pienin maksu sisältää kolme lehtikuulutusta, muut neljä (vireilletulo + oas, luonnos, ehdotus, voimaantulo). Lisäkuulutuseroista peritään 350 €. Maksu sisältää kaavan tallennuksen kaupungin järjestelmiin.

Poikkeamisluvat

Poikkeamisluvan myöntäminen 520 €

Poikkeamisluvan epääminen 250 €

Kaupungin toimivallassa olevan poikkeamisluvan maksua korotetaan ilman eri päätöstä samansuuruisena kuin valtionhallinto korottaa omia maksujaan.

Suunnittelutarveratkaisut

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen 420 €

Suunnittelutarveratkaisun epääminen 210 €

Maksu sidotaan poikkeamislupamaksun muutoksiin, siten että se seuraa sitä ollen aina 100 € alhaisempi (kielteinen 50 % myönteisestä).

Rakennuspaikkaselvitykset ja rakennusoikeustiedustelut

Rakennuspaikkaselvityksen ohjaus ja kaupunginhallituksen käsittelyn valmistelu 400 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset, paitsi yleiskaavajohtajan hyväksymä rakennuspaikkaselvitys sekä kirjallinen vastaus rakennusoikeustiedusteluun 200 € + 20 €/rakennuspaikka + kuulemiset.

Viranomaisen suorittama kuuleminen

Kirjeellä kuuleminen 50 € / kuultava

Kuulutuskustannukset toteutuneiden kustannusten mukaan

Maksujen päivitystarve

Asemakaavoitus ja strateginen maankäyttö ovat todenneet kaavoituksen taksojen päivittämisen tarpeelliseksi. Nykyiset taksat on hyväksytty vuonna 2016, eivätkä ne kaikilta osin vastaa nykytarpeita tai asemakaavojen ja kaavoituksen lupa-asioiden työmäärää. Hinnastovertailun perusteella Kuopion perimät maksut ovat olleet monia suuria kaupunkoja alhaisemmat. Samoin

taksoja on päivitetty muita suuria kaupunkeja harvemmin. Tarkka vertailu on kuitenkin hankalaa osin erilaisten hinnoitteluperiaatteiden soveltamisen vuoksi. Lisäksi maksujen päivytystarpeeseen vaikuttaa inflaatio, joka on muuttanut yleistä kustannustasoa.

Uutena kokonaisuutena hinnoitteluun on nostettu mukaan tuulivoimayleiskaavat. Pohjois-Savon maakuntakaavan luonnoksen yhteydessä tehdyssä tuulivoimaselvityksessä Kuopion alueelta on tunnistettu potentiaalisia tuulivoima-alueita. Maakuntakaavan luonnoksen ja tuulivoimahankkeiden vireille tuleminen mahdollisuuden vuoksi taksan päättäminen katsotaan ajankohtaiseksi. Kaupungin taksan päättäminen on perusteltua, koska tuulivoimayleiskaavojen laatimisaloite on pääsääntöisesti lähtöisin yksityiseltä toimijalta.

Uudet esitetyt maksut ja niiden tarkemmat perustelut on esitetty seuraavassa osassa.

Uudet maksut

Asemakaavan laatiminen

Asemakaavatoiden vaatavuuden huomiointi on aikaisemmin perustunut malliin, jossa kiinteän perusmaksun lisäksi on veloitettu tontin kerrosalaan perustuva maksu. Maksun sitomisesta kerrosalaan on ehdotettu luovuttavaksi, koska asemakaavan rakennusoikeus ei suoraan vastaa kaavaan käytettäviä resursseja ja kaavatyön vaativuutta. Uudessa maksumallissa hinnoittelu esitetään jaettavaksi neljään luokkaan kaavojen haastavuuden ja laajuuden perusteella. Esitettyssä mallissa vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat sekä merkittävistä asemakaavoista luokat I-III hinnoitellaan kiinteällä laatimiskustannuksella. Luokka IV hinnoitellaan tuntiperusteisesti alla esitetyn hinnaston mukaisesti. Jokaiseen luokkaan kuuluu lisäksi kuulutuskustannukset sekä konsulttikustannukset, mikäli asemakaava valmistellaan konsulttiavusteisesti.

Vähäisen asemakaavan laatimiskustannus nousee 1 000 € (+25 %) aikaisemman hinnoittelumallin perusmaksusta. Vähäisiä asemakaavoja laaditaan harvoin, koska lainsäädäntö asettaa rajoitteita, milloin asemakaava voidaan laatia vähäisenä. Vähäisen asemakaavan prosessi on poikkeava ja esimerkiksi nähtävilläoloajat ovat lyhyempiä. Laatimiskustannukseen on sisällytetty maksu, joka on ennen tullut tontin kokonaiskerrosalasta.

Luokan I laatimiskustannus nousee 1 000 € (+20 %) aikaisemman hinnoittelumallin mukaisesta perusmaksusta. Luokan I asemakaavoihin kuuluvat luonteeltaan tekniset asemakaavat sekä suunnittelutyön osuudelta kevyemmät asemakaavat. Luokka on tarkoitettu käytettäväksi tilanteissa, joissa muutos on liian iso poikkeamisluvalla ratkaistavaksi, mutta kaavatyö itsessään sisältää lähinnä kaavaprosessin läpiviennin ilman erityisempää suunnittelu- tai selvitystarvetta.

Luokan II asemakaavat ovat vaikutuksiltaan merkittäviä tai valmistelultaan vaativampia kaavatöitä. Hinnoitteluluokkaa on tarkoitettu käytettäväksi tapauksissa, joissa kaavatyö edellyttää laajempaa suunnittelua ja kaavalla voi olla merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi kaupunkikuvaan. Kaavatyön laajuus on

kuitenkin sellainen, että ennakkoarvioinnissa työn ei katsota vievän tavallista suurempaa suunnitteluresurssia.

Luokan III asemakaavat ovat vaikutuksiltaan erittäin merkittäviä, laajoja tai vaativia asemakaavoja. Hinnoitteluluokkaa on tarkoitettu käytettäväksi esimerkiksi keskustan täydennysrakentamishankkeissa, joissa muutoksella on laajoja kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja alueella on paljon osallisia. Hinnoitteluluokkaa on tarkoitettu myös soveltaa laajemmissa yritysaluekaavoissa tai, jos kaavan voidaan ennakoita olevan tavallista haastavampi esimerkiksi selvitysten laatimisen osalta.

Luokka IV asemakaavat ovat sellaisia kaavoja, joiden laajuutta tai kestoa on vaikea arvioida ennakoita. Esimerkiksi isommissa yrityskaavoissa kaavatyön kestoa on vaikea arvioida ennakoita johtuen työn aikana ilmenevistä selvitystarpeista. Hinnoitteluluokkaa on myös mahdollista käyttää kaikissa asemakaavoissa, jos tuntiperusteinen menettely todetaan toimivaksi käytännöksi.

Ilmoituskertojen kustannusta on nostettu 50 € johtuen sanomalehtikuulutusten hinnan noususta. Ilmoituskertojen maksut ovat kiinteitä, koska samassa kuulutuksessa on yleensä useiden kaavahankkeiden kuulutukset, jolloin kiinteä kustannus on selkeämpi.

Alapuolelle on listattu uudet taksat asemakaavojen osalta. Asemakaavoissa on lisäksi mahdollisuus laskuttaa konsulttikustannukset hakijalta, jos kaupunki hyödyntää konsulttia kaavatyön laadinnassa.

Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat:

Laatiminen ja käsittely:	5 000 €
Kuulutuskustannukset:	400 € / ilmoituskerta

Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat:

Luokka I (Luonteeltaan tekninen asemakaava)

Laatiminen ja käsittely:	6 000 €
Kuulutuskustannukset:	400 € / ilmoituskerta

Luokka II (Vaikutuksiltaan merkittävä tai valmistelultaan vaativampi asemakaava)

Laatiminen ja käsittely:	18 000 €
Kuulutuskustannukset:	400 € / ilmoituskerta

Luokka III (Vaikutuksiltaan erittäin merkittävä, laaja tai vaativa asemakaava)

Laatiminen ja käsittely:	28 000 €
Kuulutuskustannukset:	400 € / ilmoituskerta

Luokka IV (Laajuutta tai kestoa vaikea arvioida ennakoita)

Laatiminen ja käsittely:	90 € / tunti
Kaavasuunnittelija:	76 € / tunti
Suunnitteluavustaja:	52 € / tunti
Kuulutuskustannukset:	400 € / ilmoituskerta

Lisäksi veloitetaan konsulttikustannukset, jos asemakaava laaditaan konsulttiavusteisena.

Ranta-asetmakaavat

Ranta-asetmakaavat luokitellaan edellisen taksan tapaan pieniin, keskikokoisiin ja suuriin kaavoihin. Uudessa taksassa täsmennetään ja muutetaan keskikokoisten ja suurten ranta-asetmakaavojen luokkarajoja ja maksuja. Lisäksi korotetaan kuulutuskustannuksien maksuja. Pienet ranta-asetmakaavat ovat aikaisemman maksutaulukon mukaisesti 1–4 rakennuspaikan ranta-asetmakaavoja ja niiden laatimiskustannus säilytetään ennallaan.

Vuonna 2016 vahvistetussa taksassa keskikokoisen ranta-asetmakaavan raja oli 5–20 rakennuspaikkaa. Uudessa taksassa ylärajaa lasketaan 10 rakennuspaikkaan. Yli 10 rakennuspaikan ranta-asetmakaavat tulkitaan suuriksi ranta-asetmakaavoiksi. Uusien rajojen katsotaan vastaavan paremmin ranta-asetmakaavasta aiheutunutta työmäärää ja vaikutuksia. Merkittävyyttä lisää se, että yli 10 rakennuspaikan ranta-asetmakaavoja tehdään nykyään hyvin harvoin. Hintauudistuksessa keskikokoisten ranta-asetmakaavojen maksua korotetaan 500 € (16,67 %) ja suurien 600 € (15 %).

Oheinen taksa sisältää kunnan veloittamat maksut. Ranta-asetmakaavojen taksa ei huomioi konsulttikustannuksia, sillä kaavakonsultti veloittaa kustannukset suoraan ranta-asetmakaavan hakijalta.

Pieni (1–4 rakennuspaikkaa)	2 000 €
Keskikokoinen (5–10 rakennuspaikkaa)	3 500 €
Suuri (yli 10 rakennuspaikkaa)	4 600 €

Kulutuskustannukset 400 € / kuulutuskerta

Tuulivoimayleiskaava

Kuopion kaupungilla ei ole ollut aikaisemmin tuulivoimayleiskaavoihin liittyvää takkaa. Asemakaavoitus ja strateginen maankäyttö ovat käyneet keskusteluja ja tehneet kaupunkivertailua taksan muodostamiseksi. Kattavan vertailun tekeminen on haastavaa, sillä tuulivoimayleiskaavoihin liittyvää avointa hinnastotietoa on vähän saatavilla. Strategisen maankäytön keskisuurille kaupungeille tekemässä tiedustelussa ilmeni, että muutamat kaupungit laskuttavat tuulivoimakaavojen laatimistyöstä aikaperusteisesti. Tuulivoimayleiskaavat laaditaan konsulttiavusteisina.

Kuopion uusi taksa ehdotetaan jaettavaksi perusmaksuun (6 000 €) ja voimalakohtaiseen maksuun (2 500 €/voimala). Kyseisen mallin katsotaan soveltuvan aikaperusteista veloitusta paremmin kaupungin tarpeisiin. Perusmaksu kattaa tyypillisen kunnalle kuuluvan konsulttikaavan laadintaan liittyvän viranomaistyön. Tuulivoimaan liittyvät kaavatyöt ovat tyypillisesti työllistäviä ja vaikutuksiltaan merkittäviä, minkä vuoksi perusmaksu on esimerkiksi konsulttikaavoina laadittavia ranta-asetmakaavoja korkeampi.

Voimalakohtaisella maksulla tuulivoimayleiskaavoja koskeva taksa suhteutetaan kaavahankkeen kokonaisvaikutuksiin. Suurempi voimalamäärä lisää hankkeen merkittävyyttä ja mm. tuulivoimapuiston vaatimaa maapinta-alaa, maisema- ja ympäristövaikutuksia, neuvotteluiden haastavuutta sekä valitusten mahdollisuutta, millä on vaikutuksia kaavan vaatimaan henkilöresurssi tarpeeseen.

Perusmaksu	6 000 €
Voimalakohtainen maksu	2 500 € / voimala

Kaavoitushakemus

Uutena taksana esitetään kaavoitushakemukseen liittyvää taksaa, jolla varaudutaan kaavoitus- ja rakentamislain luonnoksessa esitettyyn pykälään:

”Asemakaavan laatimisaloite

Kunnan jäsenellä on oikeus tehdä kunnalle perusteltu aloite asemakaavan laatimiseksi. Kunnan on käsiteltävä aloite ilman aiheetonta viivytystä ja viimeistään neljän kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta.”

Hakemuksen käsittelyn aikaraja sitoisi henkilöresursseja ja siitä aiheuisi kustannuksia kaupungille. Tämän vuoksi katsotaan aiheelliseksi varautua siihen, että pykäläluonnos säilyy saman sisältöisenä hyväksyttävään lakiin. Lisäksi taksojen laatiminen vähentää nykykäytännöllä ns. ylimääräisten hakemusten jättämistä.

Taksa on suunniteltu tapaukseen, jossa tehdään kielteinen kaavoitukseen ryhtymispäätös sekä, jos kaavoitushakemus vedetään pois. Päätöksen valmistelu on yhtä mittavaa tai mittavampaa valmistelua kuin poikkeaminen, minkä vuoksi kielteisen päätöksen kustannus on uutta esitettyä luokan I poikkeamista suurempi. Myös hakemuksen peruuttamiselle on määritelty taksa, koska hakemukseen perehtyminen edellyttää myös henkilöressurssien käyttöä. Myönteiselle ryhtymispäätökselle ei ole määritelty taksaa, koska käynnistyvän kaavan kustannukset peritään muiden taksojen perusteella kaavaprosessin yhteydessä.

Kielteinen päätös hakemukseen	900 €
Hakemuksen peruuttaminen	200 €

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Poikkeamislupapäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen taksoja esitetään jaettavaksi luokkiin alla esitetyn erittelyn mukaisesti.

Luokan I poikkeamislupa on lähellä nykyistä taksaa ja myönteisen päätöksen maksun korotus on 30 € eli 5,77 %. Kaupunkivertailun perusteella maksu on alle keskiarvon. Luokan I maksuja on tarkoitus soveltaa hakemuksiin, jotka koskevat enintään kahden asunnon kiinteistöjä. Tällöin maksua sovelletaan hakemuksiin, jotka koskevat pääasiassa tavallisia kuntalaisia. Hintaluokkaa on harkinnanvaraisesti mahdollista soveltaa muihin valmistelultaan vähäisempiin poikkeamislupiin ja suunnittelutarveratkaisuihin.

Luokan II maksuja on tarkoitettu sovellettavaksi tapauksissa, joissa edellytetään laajempaa valmistelua. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi erilaiset rakennusoikeuden ylityksen harkinnat tai autopaikkapoikkeamiset.

Luokan III maksuja on tarkoitettu sovellettavaksi tapauksissa, jossa edellytetään laajaa valmistelua. Luokkaan kuuluvissa lupa-asioissa joudutaan ratkaisemaan useita vaikutukseltaan merkittäviä poikkeamisia, esimerkiksi rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta tai hakemuksesta joudutaan käymään laajempia neuvotteluja eri viranomaisten kanssa.

Aiemmin voimassa olleessa taksassa suunnittelutarveratkaisut ovat olleet 100 € poikkeamislupapäätöstä halvemmat. Uudessa taksassa suunnittelutarveratkaisut jaetaan samaan luokitteluun poikkeamisten kanssa. Yksittäistä pientalotonttia tai rakennuspaikkaa koskevien suunnittelutarveratkaisujen taksan korottaminen poikkeamislupien luokan I tasolle (+30,95 %) on perusteltua niiden edellyttämän työmäärän vuoksi. Poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen käsittelyssä tehdään vastaavanlaisia tarkasteluja ja molempia lupia käsitellään kaavoituksen lupatyöryhmän palaverissa. Lisäksi suunnittelutarveratkaisujen taustalle on usein tarve tehdä kantatilaselvitys, jonka suorittaminen on monessa tapauksessa työlästä laajan kiinteistöhistorian vuoksi. Poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen päätösasiakirjat ovat lähes samanlaiset, jolloin päätöksen valmistelu edellyttää valmistelijalta yhdenvertaisen työmäärän. Suunnittelutarveratkaisujen selvitystarpeen takia niiden valmistelu- ja päätösprosessi voi olla poikkeamislupaa työläämpi.

Poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen jakaminen kolmeen luokkaan on perusteltua, sillä nykyistä hinnoittelua ei katsota yhdenvertaiseksi ja vaativampien hankkeiden edellyttämän työmäärää ei huomioida nykykäytännössä. Maksun tulisi vastata paremmin hankkeen vaativuutta, tehtyä työmäärää ja toimijalle aiheutunutta hyötyä. Suunnittelutarveratkaisujen luokittelu poikkeamislupien arvoiseksi on järkevää myös muissa luokissa, koska niissäkin käsitellään normaalia työläämpiä ja vaikutuksiltaan merkittävämpiä hankkeita. Tällaisia ovat esimerkiksi masto- ja yrityshankkeet. Asema- ja yleiskaavapäällikön ja lupavalmistelijoiden lisäksi vaativat hankkeet voivat työllistää enemmän myös muita kaupungin asiantuntijoita, jotka ovat esimerkiksi lausunnonantajan roolissa.

Lupa-asian maksuluokka määräytyy tapauskohtaisen harkinnan perusteella ja käytettävä maksu määritellään lupapäätöksessä.

Uudet maksut:

Luokka I	550 €
Luokka II	1 100 €
Luokka III	2 200 €
Kielteinen	50 % luokan hinnasta

Taksapäivityksen yhteydessä korotetaan myös kunnan tekemän naapurien kuulemisen maksua. Uudessa taksassa kunnan suorittamasta kuulemisesta veloitetaan 90 € kuultavaa kiinteistöä kohden. Naapurien kuulemisen

kustannuksessa on perinteisesti noudatettu samaa linjaa rakennusvalvonnan naapurien kuulemisen maksun kanssa ja muutoksen tavoitteena on ollut yhdenmukaistaa maksu rakennusvalvonnan kuulemista koskevan maksun kanssa. Hinta on edelleen kohtuullinen, sillä useassa kunnassa veloitetaan jokaisesta kuultavasta henkilöstä erikseen. Kuulemisen järjestäminen edellyttää lupavalmisteliijoilta ylimääräistä työresurssia. Hakijalla on mahdollisuus suorittaa naapurien kuulemien itse, jolloin viranomaisen suorittamaan kuulemista ei tarvita. Laajemman kuulemisen tapauksessa on lisätty 90 € käsittelymaksu, koska nykyisessä taksassa on veloitettu vain lehtikuulutuksen hinta eikä kaupungin tekemää työtä ole huomioitu.

Viranomaisen suorittama kuuleminen:

Kirjeellä 90 € / kuultava kiinteistö

Kuulutus 90 € + todelliset kustannukset

Vaikutusten arviointi

Taksojen korotuksilla ei voida arvioida olevan erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan tai rakentamisen kustannuksiin. Lupa-asioiden osalta taksat vastaavat paremmin valmisteluun käytettyjä resursseja. Hinnoitteluluokat on lisäksi valmisteltu siten, että muutokset tavallisia kuntalaisia kohtaan olisivat mahdollisimman vähäiset. Kaavojen osalta muutokset vastaavat paremmin erilaisiin kaavoitustarpeisiin ja uudet taksat ennakoivat myös tulevia lainsäädännöllisiä muutoksia.

Taksat ovat korotettunakin niihin liittyvien hankkeiden rakennuskustannuksiin verrattuna erittäin pieniä, joten korotuksilla ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Korotusten ei voida arvioida laskevan kaupungin vetovoimaa, sillä taksat ovat linjassa muiden verrokkikuntien kanssa. Ympäristövaikutuksien osalta taksojen muuttaminen on neutraali.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavoituksen perimät maksut ja edelleen esittää strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liitteen mukaisesti.

Uudet maksut otetaan käyttöön kaavatöissä, joiden käynnistämissopimus tehdään 1.1.2023 jälkeen ja kaavahakemusten osalta, jotka jätetään 1.1.2023 jälkeen. Poikkeamislupien ja suunnittelutarveratkaisujen osalta uutta taksaa sovelletaan 1.1.2023 jälkeen haettujen lupien kohdalla. Nykykäytännön mukaisesti asemakaavoitus ja strateginen maankäytön suunnittelu suorittavat maksujen perinnän ja saadut suoritukset otetaan huomioon niiden tuloina. Maksuihin ei sisälly ALV:a, koska kyse on viranomaistoiminnasta.

Liitteet

608/2022 Asemakaavoituksen ja strategisen maankäytön suunnittelun perimät maksut

608/2022 Vanha taksa

608/2022 Kaavoitustaksojen hintavertailu

608/2022 Poikkeamislupien hintavertailu

Oikaisuvaatimus tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 161
524/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Lång Maija
puh. +358 44 718 5536
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Särkiniemessä sijaitsevan tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2023. Tontti on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (Ar). Tontin pinta-ala on 1 742 m² ja rakennusoikeus 750 k-m².

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuotisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-15-30-3 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 17.6.2022 § 154 päätöksellä 31.12.2023 saakka. Tontilla sijaitsee neljän asuinhuoneiston rivitalo. Vuokra määräytyy rivitalotonteilla tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä otetaan vuokran määrittämisessä huomioon, mikäli se on suurempi kuin asemakaavan sallima rakennusoikeus. Käytetyn rakennusoikeuden määrä tontilla on 858 k-m². Elinkustannusindeksillä tarkistettu tämän hetkinen rivitalotonttihinta rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla Särkiniemen alueella on 173,85 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuokraksi muodostuu 858 €/k-m² * 173,96 €/k-m² * 0,04 = 5 967 euroa.

Tontin vuosivuokra vuonna 2022 on 850,82 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 pääoma-arvoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 7-kertaiseksi. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli kuusinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 50 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 25 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokraus päätöksessä on päätetty.

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään vuosivuokran kohtuullistamista koko vuokrasopimuksen ajalle. Vuokralaisen mielestä korotus on kohtuuton ja korotukset taloyhtiölle kestämättömät. Pienen neljän huoneiston taloyhtiö ja sen omistajien talous ei siedä rajua vuokran korotusta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tonttivuokran hinnoittelussa pitäisi huomioida taloyhtiön koko. Tonttivuokran ohella kustannuspaineiden nousua aiheuttavat myös remontit sekä lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksien nouseminen. Kustannusten nousu vaikuttaa asumiskustannuksiin ja asuttavuuteen. Vuokralaisen mielestä Särkiniemen osalta aluehinnoittelu ei ole oikeudenmukaista eikä perusteltua. Etäisyys keskustasta ei vuokralaisen mielestä ole enää oleellista, kun palveluita on siirtynyt pois alueelta. Liikenteen melua kantautuu sekä moottoritieltä että Saaristokadulta. Myös Bellanrannan toiminta lisää meteliä ja heikentää alueen arvoa asumisympäristönä. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttivuokran nousu toisi mukanaan huiman korotuksen kiinteistöveroon. Taloyhtiö katsoo myös, että reagointiaika vuokran korotukseen on kohtuuton.

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu kaupunkirakennelautakunnan 7.2.2021 § 74 hyväksymään tonttihintaan. Ajan kuluessa tonttihinnat ovat pääsääntöisesti jääneet jälkeen yleisestä tonttien markkinahintakehityksestä. Täten kaupunki näki tarpeellisena tonttihintojen päivittämisen markkinahintatasolle ja tonttihintojen määrittelyn siten, että ne olisivat alueittain linjassa keskenään. Kaupunkirakennelautakunnan alkuvuodesta 2021 vahvistamat hinta-alueiden rajaukset ja hinnat perustuvat kiinteistöarviointia harjoittavien konsulttitoimistojen tekemiin hintaselvityksiin sekä kaupungin hintanäkemykseen. Yksittäisen tontin vuokran nousuun vaikuttaa paljon se, kuinka vanha uusittava maanvuokrasopimus on ja minkä suuruinen perusvuokra on ollut sopimuksen alkaessa. Myös vuokranmääräytymisperusteet ovat vuosien saatossa muuttuneet. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta tai vuokranmääräytymisperiaatteista, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Oikaisuvaatimuksessa mainittuun kiinteistöveroon liittyen todettakoon, että tontin vuokralainen maksaa kiinteistöveroaa vain omistamistaan rakennuksista, eikä tonttihinnoittelulla täten ei ole vaikutuksia vuokralaisen verotukseen.

Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 hyväksymä maapoliittinen linjaus tonttivuokrien korotuksien porrastamisesta antaa vuokralaisille siirtymäajan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Lisäksi vuokralaisen on mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra neljässä erässä. Pitkäaikaista maanvuokrasopimusta uusittaessa vuokralainen ei voi olettaa vuokratason pysyvän uudessa sopimuksessa vanhan sopimuksen mukaisella tasolla. Maan arvon nousun lisäksi myös vuokran määräytymisperusteihin on vuosikymmenien aikana tullut muutoksia, mitkä omilta osiltaan vaikuttavat vuokran määrään. Tonttivuokrien korotuksien porrastamisella ja mahdollistamalla vuosivuokran maksamisen useammassa erässä on vuokralaisille luotu siirtymäaika helpottamaan siirtymistä uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä.

Kuopion kaupunki Pöytäkirja 14/2022 21

Kaupunkirakennelautakunta § 161 02.11.2022

Vaikutusten arviointi -

Esitys Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 17.6.2022 § 154 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet VL_ oikaisuvaatimus
Oikaisuvaatimus As Oy Sammalniemenpuisto
Tontin 297-15-30-3 (Särkiniementie 24) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Oikaisuvaatimus huvilapalstan 297-430-1-241-V1085 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 162
649/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sorsasalossa sijaitsevan noin 8 970 m²:n suuruisen huvilapalstan 297-430-1-241-V1085 maanvuokrasopimus päättyy vuoden 2022 lopussa. Alue on yleiskaavassa virkistys- ja matkailupalvelujen aluetta (V/RM). Tonttipäällikön 8.9.2022 § 231 päätöksellä maanvuokrasopimus uusittiin 31.12.2027 saakka. Vuokra-alueen vuokralainen, Ympäristöhallinnon Kuopion henkilöstön Saunaniemi-yhdistys ry on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, jossa esitetään kohtuullistamaan uutta vuokraa.



Moottoritien länsipuolella Sorsasalossa on 7 vuokrattua lomarakennuspaikkaa ja 35 huvilapalstaa sekä yksi ryhmäpuutarha-alue. Valtaosa huvilapalstojen voimassa olevista maanvuokrasopimuksista päättyy vuoden 2022 loppuun. Huvilapalstojen vuokrasopimukset on uusittu viisivuotuisina sopimuksina. Kahdella järjestöllä on joitakin vuosia pidempi sopimus. Lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimukset ovat olleet pidempiaikaisia ja voimassa olevat sopimukset päättyvät viimeistään vuonna 2026. Myös lomarakennuspaikkojen jo päättyneet sopimukset on uusittu huvilapalstojen tapaan viisivuotuisina sopimuksina.

Oikaisuvaatimuksessaan yhdistys esittää, että uuden maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa tulisi alentaa 30 prosentilla. Yhdistyksen mielestä on väärin käyttää vuokrahinnan määräytymisen perusteena yksinomaan pääoma-arvoa, alueen erityispiirteet ja käyttöarvo tulee aina ottaa huomioon. Kun vuokrasopimusta jatketaan viiden vuoden pätkissä, koko ajan uhkana on palstalta häätö ja kaikkien rakennusten purkaminen, mitkä laskevat merkittävästi alueen käyttöarvoa. Palstalle johtaa yli puoli kilometriä pitkä kivinen polku, eikä palstalla ole sähköä eikä juomavesikaivoa. Palstalle ei ole rakennettu tietä, koska tien rakentamiskustannukset olisivat erittäin korkeat maaston mäkisyyden takia. Jatkuvasti katkolla olevien vuokrasuhteiden takia yhdistyksen ei ole kannattanut ajatella erittäin kalliin tien rakentamista, eikä myöskään peruskorjata palstalla sijaitsevia eristämättömiä lautamökkejä. Rakennuksiin on tehty vain pakolliset korjaukset. Jokainen korjauksessa tarvittava tarvike pitää kantaa palstalle polkua pitkin. Lisäksi rakennuksista peritään kiinteistövero, vaikka rakennuksilla ei ole käypää arvoa. Myös jätemaksua joudutaan maksamaan, vaikka jokainen palstalla käyvä yhdistyksen jäsen kuljettaa omat vähäiset jätteensä kotiin. Puolet yhdistyksen jäsenistössä on edelleen vuoden 1951 yhdistyksen perustajajäsenten jälkeläisiä. Jäsenkunta on iäkästä ja vähävaraisia. Mikäli vuokraa ei saada yhtään kohtuullistettua, yhdistys joutuu luopumaan huvilapalstan vuokrauksesta.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen maanvuokrasopimukset uusitaan kaupunkirakennelautakunnan 6.2.2019 § 22 ja kaupunginhallituksen 18.2.2019 § 48 hyväksymän periaateraportin mukaisesti. Raportin mukaisesti Sorsalon osalta maanvuokrasopimuksia voidaan jatkaa korkeintaan viisi vuotta kerrallaan. Sorsalon yleiskaavan tarkistaminen on valmisteilla ja Sorsalon huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamisen edellytykset riippuvat alueen suunnittelutilanteesta sekä tulevan kaavan tavoitteista. Alueella sijaitsevien lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen maanvuokrasopimuksia jatketaan täten korkeintaan viisi vuotta kerrallaan niin kauan, kunnes yleiskaavamuutos on hyväksytty. Yleiskaavan valmistuttua huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen vuokrausperiaatteista päätetään erikseen. Tonttipäällikön päätöksellä huvilapalstan maanvuokrasopimus uusittiin periaateraportin mukaisesti viidellä vuodella eli 31.12.2027 asti.

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen pääoma-arvoja ja vuokraprosenttia koskeva laajempi tarkistaminen tehtiin vuonna 2011. Pääoma-arvojen selvitystyön aikana oli tuolloin ilmennyt, että silloiset pääoma-arvot eivät varsinkaan mantereella sijaitsevien vuokra-alueiden osalta vastaa niiden käypää arvoa. Käytössä olleet pääoma-arvot perustuivat vuonna 1995 tehtyyn hinnoitteluun, jossa pääoma-arvot oli arvioitu paikkakohtaisesti vuokra-alueiden ominaisuudet (mm. sijainti, ilmansuunnat, rannan laatu, tieyhteydet) huomioiden. Vuokra-alueen pinta-alalla ei katsottu olleen niinkään suurta painoarvoa. Selvitystyön tuloksena vuonna 2011 vuosivuokriin esitettiin vuokrakorotuksia, jotka etenkin mantereella olivat huomattavia aiempaan vuokratasoon verrattuna. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 30.3.2011 § 80 lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen uudet pääoma-arvot. Mantereella ja tieyhteyksien päässä olevien vuokra-alueiden pääoma-arvoja korotettiin 1,4 – kertaisiksi. Saarissa sijaitsevien vuokra-alueiden pääoma-arvot pidettiin ennallaan. Samalla lautakunnan päätöksellä lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokraprosentti yhtenäistettiin muiden tonttien vuokrausten

kanssa ja vuokraprosentti nostettiin aiemmasta 2,8 prosentista 4 prosenttiin. Nosto perustui kaupunginhallituksen 18.6.2007 § 65 hyväksymään maapoliittiseen ohjelmaan, jonka mukaisesti kaupunki perii kaikista vuokraamistaan alueista 4 prosentin vuosivuokraa pääoma-arvoista.

Vuokrasopimuksen uusiminen perustuu kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymään periaateraporttiin sekä vuokran määrä kaupunginhallituksen vahvistamaan pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Vuoden 2013 alusta lähtien palstaa on yhdistykselle vuokrattu viiden vuoden pituisilla sopimuksilla. Sekä vuoden 2010 että vuoden 2019 huvilapalstojen ja lomarakennuspaikkojen vuokrauksia koskevissa periaateraporteissa on päätetty, että Sorsasalon osalta vuokrasopimuksia tehdään kaavatarkastelun pohjalta lyhyillä sopimuksilla enintään viisi vuotta kerrallaan. Vuodesta 2013 lähtien palstan vuokra on määrätynyt kaupunginhallituksen vuonna 2011 vahvistaman pääoma-arvon mukaisesti. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti ja sopimusta uusittaessa vuokrataso on säilynyt samana. Palstan pääoma-arvo elinkustannusindeksillä tarkistettuna vuoden 2022 tasossa on 60 755 euroa. Vuosivuokran määrä uudessa sopimuksessa tulee olemaan 2 431 euroa. Palstan vuoden 2022 vuosivuokra on 2 430,11 euroa.

Maanvuokrasopimukset laaditaan hyväksyttejen periaatteiden ja kaupungin käyttämien sopimusehtojen mukaisesti. Vuokran määrä perustuu hyväksytyyn pääoma-arvoon ja vuokraprosenttiin. Mikäli kaupunki maanvuokrasopimuksia uusiessaan poikkeaisi hyväksytyistä sopimusehdoista tai vahvistetuista pääoma-arvoista, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran tarkastamiseen tai kohtuullistamiseen ei ole edellytyksiä. Mikäli yhdistys katsoo, ettei vuokraus ole heidän kohdallaan enää mahdollista tai ajankohtaista vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin, on vuokralaisilla mahdollisuus myydä vuokraoikeus edelleen tai purkaa vuokrasopimus kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksen purkautuessa vuokra-alueen tyhjentämisestä ja siistimisestä aiheutuvat kustannukset jäävät vuokralaisen vastuulle maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja tonttipäällikön 8.9.2022 § 231 tekemä vuokrauspäätös jää voimaan.

Liitteet

Huvilapalstan 297-430-1-241-1085 maanvuokrasopimuksen uusiminen
2022-10-04 Oikaisuvaatimus vuokrapäätökseen
Oikaisuvaatimuksen liite

Kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelu Lehtoniemen kaupunginosan kortteleissa 55, 56, 57 ja 59

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 163
486/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
puh. 044 7185531
jarkko.merilainen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

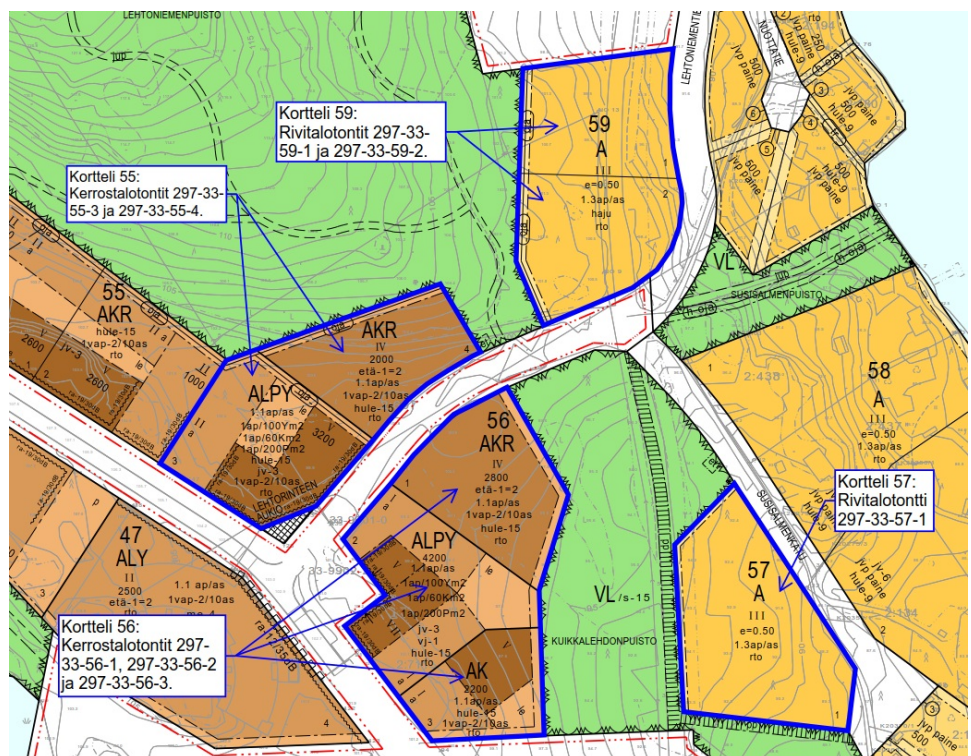
Selostus Kuopion kaupunki omistaa Lehtoniemen kaupunginosassa asemakaavan mukaisia kerros- ja rivitalotontteja kortteleissa 55, 56, 57 ja 59. Asemakaava kyseisissä kortteleissa tuli voimaan 29.12.2020. Kortteleista oli tontteja haettavana keväällä 2022. Tonteille on rakennettu kunnallistekniikka, joten ne ovat rakentamiskelpoisia.

Kaupunkirakennelautakunta päätti Kuopion kaupungin omistamien asuntotonttien hinnoittelusta 7.4.2021 § 71. Päätös ei muutoksenhaun takia vielä ole lainvoimainen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kortteleiden tonttien maanvuokran määräytymisperusteiden hyväksymistä erillispäätöksellä, jotta tonttien maanvuokrasopimuksiin ei jäisi 7.4.2021 § 71 tehtyyn päätökseen kohdistuvasta muutoksenhausta johtuvaa epävarmuutta tontin vuokran suhteen. Tonttien varaus- ja vuokrauspäätökset tehdään toimintasäännön perusteella viranhaltijapäätöksinä.

Tonttien sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti esitettyä opaskartassa.



Tonttien sijainti esitettyä asemakaavakartalla.

Kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelu määräytyy tonttien käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden perusteella. Vuokra on 4 % tontin arvosta vuodessa. Vuokrien määräytymisperusteeksi esitetään tasapuolisuuden ja johdonmukaisuuden säilyttämiseksi kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymiä vuokranmääräytymisperusteita, jotka kaupungin näkemyksen mukaisesti edustavat markkinahintatasoa. Päätöksen mukaiset asuntotonttihinnat Lehtoniemen kaupunginosassa ovat vuonna 2022 seuraavat:

kerrostalotontit: 155,23 e/k-m², vuokra 6,21 e/k-m²/vuosi

rivitalotontit: 144,88 e/k-m², vuokra 5,80 e/k-m²/vuosi.

Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ovat indeksin pisteluvun 2049 (joulukuu 2021) tasossa. Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja ehdotettavat vuokrat on esitetty seuraavassa taulukossa.

Tontti	Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Vuosivuokra e
297-33-55-3	Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALPY, kerrostalotontti).	3951	3200	19872
297-33-55-4	Asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR, kerrostalotontti).	3099	2000	12420
297-33-56-1	Asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR, kerrostalotontti).	3509	2800	17388
297-33-56-2	Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue (ALPY, kerrostalotontti).	4065	4200	26082
297-33-56-3	Asuin-kerrostalojen korttelialue (AK, kerrostalotontti).	2211	2200	13662
297-33-57-1	Asuinrakennusten korttelialue (A, rivitalotontti).	5327	2663	15445
297-33-59-1	Asuinrakennusten korttelialue (A, rivitalotontti).	3247	1623	9413
297-33-59-2	Asuinrakennusten korttelialue (A, rivitalotontti).	3510	1755	10179

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Kerrostalotonttien 297-33-55-3, 297-33-55-4, 297-33-56-1, 297-33-56-2 ja 297-33-56-3 vuokra on 6,21 euroa/k-m²/vuosi.
2. Rivitalotonttien 297-33-57-1, 297-33-59-1 ja 297-33-59-2 vuokra on 5,80 euroa/k-m²/vuosi.
3. Yllä olevat yksikkövuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021). Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.
4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Tontin vuokraus Neulamäen uutta pelastusasemaa varten / Wasagroup Oy

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 164
520/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
p. 044 718 5531
jarkko.merilainen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

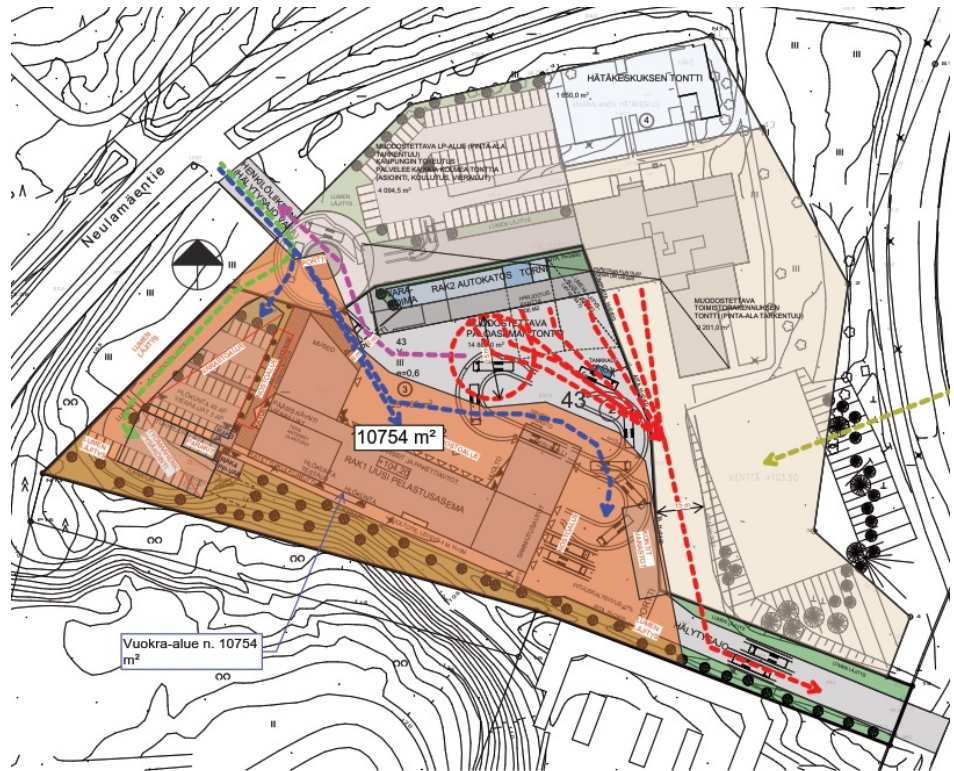
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Kuopion kaupunginhallitus on 14.3.2022 § 65 tehnyt päätöksen Neulamäen uuden pelastusaseman vuokrahankinnasta ja valinnut pelastusasemahankkeen toimittajaksi WasaGroup Oy:n. Tilojen vuokrahankinta tarkoittaa sitä, että pelastusaseman rakennukset omistaa yksityinen taho, joka vuokraa tilat pelastusaseman käyttäjälle.

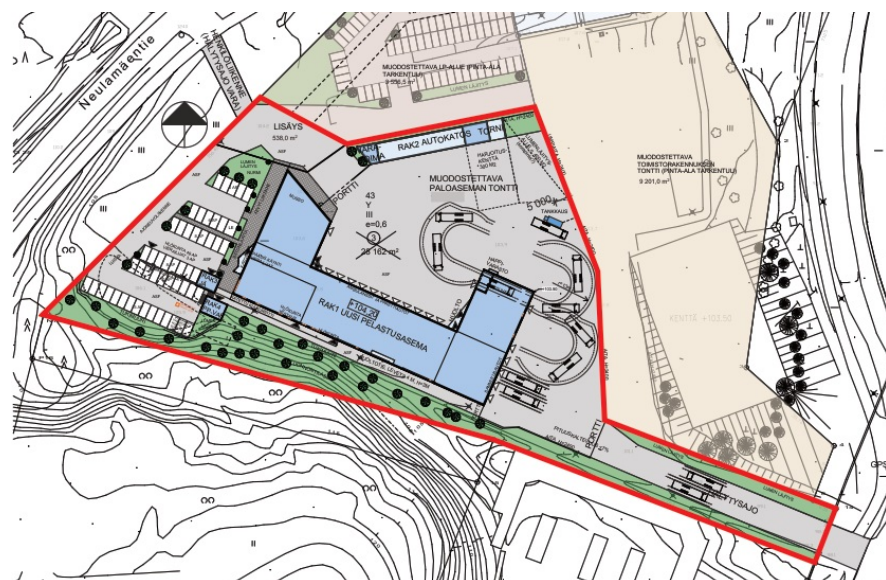
Koska pelastusasema tulee WasaGroup Oy:n tai sen nimeämän yhtiön omistukseen, on tontista tehtävä maanvuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa maa-alueen pelastusaseman toteuttamista varten. Maanvuokraus on tässä tapauksessa kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa vuokrataan tontista 297-26-43-3 alue, jolle varsinainen pelastusasemarakennus rakennetaan. Sen valmistuttua voidaan nykyinen pelastusasemarakennus purkaa kokonaan. Tämän jälkeen vuokra-aluetta laajennetaan siten, että loput pelastusaseman käyttöön tulevat piha-alueet ja katokset voidaan rakentaa.

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueen koko on noin 10 754 m² ja se käsittää uuden pelastusaseman rakentamiseksi tarvittavan työmaa-alueen. Vanha pelastusasemarakennus on tässä vaiheessa vielä käytössä purettavaa siipiosaa lukuun ottamatta. Rakennusvaiheen vuokra-alue on osoitettu ohjeellisesti kuvassa 1.



Kuva 1. Ohjeellinen kuva ensimmäisen vaiheen vuokra-alueesta. Vuokra-alue osoitettu punaisella rasterilla.

Vanhan pelastusaseman lopullisen purkamisen jälkeen vuokra-alue muutetaan noin 15 404 m²:n suuruiseksi. Tässä vaiheessa tehdään tonttijako ja lohkotaan uusi tontti pelastusasemarakennukselle ja sen pihatoiminnoille. Vuokrasopimus kohdennetaan uuteen tonttiin ja vuokraa tarkistetaan pinta-alan muutoksen suhteessa. Lopullinen pelastusaseman vuokratontti on osoitettu ohjeisesti kuvassa 2.



Kuva 2. Ohjeellinen kuva lopullisesta pelastusaseman vuokratontista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraksi 1,88 euroa/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2049). Vuokran määrittelyä varten on hankittu ulkopuolinen arviolausunto maanvuokran markkinatasosta (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 6.5.2021). Vuokra edustaa markkinavuokratasa arviolausunnon mukaiset tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Ensimmäisessä vaiheessa tontin vuokra on siten 20218 euroa. Toisessa vaiheessa uuden pelastusaseman valmistumisen ja vanhan purkamisen jälkeen vuokra määritellään uuden muodostettavan tontin pinta-alan mukaisesti ja on noin 28 960 euroa.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa tutkitaan toimitilarakentamisen osoittamista nykyisestä paloasematontista jäljelle jäävään itäosaan. Uuden pelastusaseman ja myöhemmin rakennettavan toimitilarakennuksen käyttäminen aiheuttavat Neulamäentiehen suuntautuvalla tonttiliittymälle liikennemäärän lisääntymisen, jonka takia kaupungin on tehtävä katualueeseen liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Kaupungille aiheutuu kustannuksia kunnallisteknisestä suunnittelusta saadun tiedon mukaan noin 30 000 euroa (alv 0 %), josta pelastusasemahankkeen osuus on 10 000 euroa + alv. Tämä summa peritään vuokralaiselta vuokrasopimukseen tulevan ehdon perusteella. Loput 20 000 euroa + alv peritään kaavoitettavan toimitilatontin tulevalta ostajalta/vuokraajalta myöhemmin.

Tontin vuokra-aika on noin 25 vuotta. Vuokralaisella on sen jälkeen neuvotellussa maanvuokrasopimuksessa sovittavin ehdoin etuoikeus tontin uudelleen vuokraamiseen. Ehtoina ovat silloin mm. tontin jatkokäyttäminen pelastusaseman tonttina ja rakennuksen vuokraaminen pelastusasemakäyttöön.

Tontin maaperässä on maaperätutkimuksissa todettu pilaantuneita kohtia. Pilaantuneet kohdat kunnostetaan ja maanvuokrasopimus sisältää ehdot pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista. Kaupunki vastaa pilaantuneen maa-aineksen kunnostamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista maanvuokrasopimuksessa sovittavalla tavalla. Tontin vieressä on Neulamäen vanha kaatopaikka, josta aiheutuvat vastuut kuuluvat kaupungille.

Esityslistan liitteenä on WasaGroup Oy:n kanssa neuvoteltu maanvuokrasopimusluonnos. Siitä ilmenevät tarkemmat maanvuokraehdot. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraamista Wasagroup Oy:lle tai sen määräämälle. Lopullinen vuokralaiseksi tuleva taho selviää myöhemmin.

Tontin aluetta käytetään nykyiselle hätäkeskuksen tontille kulkemiseen. Vuokrasopimuksen kanssa samaan aikaan on tarkoitus tehdä rasitesopimus, jossa päivitetään kulkurasitteet uuden suunnitelman mukaiseksi. Rasitesopimus voidaan toimitasäannon perusteella hyväksyä viranhaltijapäätöksellä.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että WasaGroup Oy:n, WasaGroup Oy:lle perustettavalle yhtiölle tai WasaGroup Oy:n määräämän tahon kanssa tehdään esityslistan liitteenä olevan luonnoksen

mukainen maanvuokrasopimus, joka koskee tontista 297-26-43-3 vuokrattavaa aluetta ja siitä myöhemmin lohkottavaa tonttia. Lisäksi esitän, että sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset.

Liitteet

Neulamäen pelastusaseman tontin vuokrasopimusluonnos

Oikaisuvaatimus / Keskisaarentien kadunpitopäätös

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 165
661/10.03.01.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Kauppinen Hannele
044 718 5713
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy vs. kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisun jättäjät ovat vastaanottaneet vs. kaupungininsinöörin päätöspöytäkirjan 6.9.2022 asianumerolla 7035/2022. He pyytävät, että päätös poistetaan heidän kiinteistönsä osalta aiheettomana sillä perusteella, että he eivät ole yksityistien osakkaita eikä päätös näin ollen koske heitä.

Kaupungininsinöörin vastine oikaisuvaatimukseen

Kyseessä on yksityistien lakkaamista katualueella koskeva päätös, joka ajantasaistaa olemassa olleen tilanteen. Kyseinen tieosuus on aikaisemminkin toiminut katualueena, mutta virallinen päätös asiasta on puuttunut.

Maaningan asemakaava-alueeseen kuuluvan katualueen Keskisaarentien liikenneväylät otetaan maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisesti asemakaavassa osoitettuun katukäyttöön. Kaupunki ei ota vastatakseen tiekunnan tietä siltä osin kuin se ei ole katualuetta.

Kadun kunnossapitovastuut ja -tehtävät jakautuvat kaupungin ja kiinteistön kesken päätöksen liitteenä olleen kuvan mukaan ([Kadun kunnossa- ja puhtaanapitovastuut Kuopion kaupungissa](#) (pdf)). Kuvassa kerrotut tehtävät kuuluvat toteutus- ja kustannusvastuun osalta kiinteistölle. Edellä mainitut tehtävät kuluvat kaikille Kuopion kaupungin katualueisiin liittyville kiinteistöille. Toistaiseksi kaupungin perimät jalkakäytävien talvikunnossapidon maksut koskevat tällä hetkellä keskeistä kaupunkialuetta eli ei liitoskuntia kuten Maaninkaa. Kadunpitopäätöksellä ei ole vaikutusta kiinteistöjen mahdollisesti suorittamiin yksityistiemaksuihin.

Edellä kuvatuilla perusteilla oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille sellaisia seikkoja, jotka edellyttäisivät kaupungininsinöörin päätöksen muuttamista.

Vaikutusten arviointi

Päätös kohtelee kaupungin kiinteistöjä tasa-arvoisesti ja perustuu lakiin kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Esitys

Vs. kaupungininsinööri Antti Niskanen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään ja vs. kaupungininsinöörin 6.9.2022 § 1 tekemä kadunpitopäätös jää voimaan.

Liitteet

Kadun kunnossapidon vastuunjako
Oikaisuvaatimus Keskisaarentie

Tiedoksiannot

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 166

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätös pöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Alla luettelo viranhaltijapäätöksistä.

Liitteet

Tontin 297-19-27-3 (Lakkapolku 13) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-19-27-4 (Lakkapolku 11) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-19-27-5 maanvuokrasopimuksen uusiminen.

Tontin 297-36-72-2 (Sananjalka 3) maanvuokrasopimuksen purkaminen

Asumisoikeusmaksun enimmäishinnan vahvistaminen / Satamakatu 23 A 12,

Itkonniemenkatu 3 B 23, Särkilahdenkatu 1 C 40, Telakkakuja 6 B 3

Väliaikainen mainostaminen / Vapaaehtoiskoulutus / Nuorten Palvelu ry

Tontin 297-19-18-1 (Mustikkatie 24) vuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-8-49-12 myynti

Tontin 297-19-22-4 (Mustikkatie 26) vuokrasopimuksen uusiminen

Tonttijakopäätös 297-36-98-1 Keltasarankatu

Tontin 297-19-34-12 (Vadelmatie 11) vuokrasopimuksen uusiminen

Tonttijako 297-37-92-26 ja 27 Kesäniemenkatu

Tontin 297-20-14-5 (Petäjätie 3) vuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-15-22-7 (Sammallahdentie 27) vuokrasopimuksen uusiminen

Asumisoikeusmaksun enimmäishinnan vahvistaminen / Poukamankatu 11 A 23

Tontin 297-19-27-6 (Lakkapolku 7) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-11-31-4 (Sibeliuksenkatu 7) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Tontin 297-37-81-2 (Huurrekuja 1) vuokrauspäätöksen muuttaminen

Kumpusaarentien (Servican liittymä) katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten

Halunan yksityistie, 40 km/h nopeusrajoitusmerkit

Tontin 297-15-30-4 (Vainiotie 2) vuokrasopimuksen uusiminen

Haja-asutusalueen uudet osoitteet

Kiinteistön Tiiran pelto 297-499-140-7 ostaminen

Tontin 297-36-71-1 (Kultapiisku 2) vuokraaminen

Maanomistajan lupa alueiden käyttöön / Kaupunkisuunnistus -tapahtuma 19. – 20.10. 2022

Saaristokadun (Servican liittymä) katusuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten

Suurmäentien ja Ahkiotien risteys, katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten

Kerrostalotontin 297-37-144-1 vuokraaminen / As Oy Athene, Kuopio

Tontin 297-19-13-9 (Puolukkatie 2) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Anomus lisähidasteista Lohkaretielle

Huvilapalstan 297-401-1-155-1063 maanvuokrasopimuksen uusiminen

Vesientarkkailusopimuksen vanhojen kaatopaikkojen ja maanlajityksalueiden, lampien- ja pienvesien sekä uimarantojen ympäristötarkkailusta jatkaminen optiona 2023-2024

Maanomistajan lupa sähkökaapeleiden ja jakokaappien sijoittamiseen kiinteistöjen 297-482-7-55, 297-482-7-32, 297-473-1-96 ja 297-476-1-17 alueille / Savon Voima Verkko Oy

Maanomistajan lupa kaapeleiden, jakokaappien ja puistomuuntamoiden sijoittamiseen kiinteistöjen kiinteistöjen 297-485-8-40, 297-474-11-115, 297-475-1-88, 297-475-1-15, 297-475-1-4 ja 297-475-1-113 alueille / Savon Voima Verkko Oy

Talkooraha-anomus / Syvänniemen kyläyhdistys ry / ulkoilureitin kunnostus

Tontin 297-15-58-1 myynti

Maanomistajan lupa sähkökaapeleiden, jakokaappien ja puistomuuntamoiden sijoittamiseksi kiinteistöjen 297-482-18-35, 297-485-7-92, 297-485-7-72 ja 297-475-1-88 alueille / Savon Voima Verkko Oy

Puijonsarventien liikenneturvallisuus Vaahteratien pyöräily- ja jalankulkuväylän jatkeen kohdalla

Maanomistajan lupa alueiden käyttöön, KINRA Ry

kaupunkisuunnistustapahtuma 19.11.2022

7059/2022 Kuopion kaupungin ja Siilinjärven kunnan alueen vesihuollon kehittämissuunnitelma vuoteen 2032.

Savilahden liikennevalojen erillishankinnat

Yksitystien perusparantamisen avustushakemus / Jokipellon yksityistie

Sammallahdentien ja jalankulku- ja pyöräilyväylän välillä Sammallahdentie – Sarkatie liikenteenohjaus

Kiinteistöä 297-423-2-194 koskeva rasitesopimus

Tontin 297-11-33-1 (Sibeliuksenkatu 8) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Myllykatu välillä Maljalahdenkatu- Suokatu, liikenteenohjaus

Määräaikaisen tehtäväkohtaisen palkanlisän maksaminen

Myllykatu (välillä Maljalahdenkatu-Suokatu) vähäinen katusuunnitelmamuuutos

Suojatien varoitussjärjestelmän hankinta Pihlajajarjuntien ja Oikopolun risteukseen

Tontin 297-15-22-6 (Sammallahdentie 29) vuokrasopimuksen uusiminen

Hankintapäätös / Liiteri ja YKR-aineistojakelupalvelusopimus

Hankintapäätös Kelloniemen osayleiskaavan suuronnettomuusriskiselvitys

Avustuksen myöntäminen jälkiasennushissin rakentamista varten/ Niiralan
Kulma Oy / Myllärintie 38 A- Talo
Asumisoikeusasunnon haltijan hyväksyminen / Telakkakuja 6 A 3
Tontin 297-33-28-4 myynti
Asumisoikeusmaksun enimmäishinnan vahvistaminen / Kuikkakuja 3 C 14
Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-499-13-6 tukiasemamastoa varten /
Elisa Oyj
Kirkkotie, suojatien lisääminen Laituritien risteykseen
Tehtäväkohtaisen palkan määräaikainen tarkistaminen
Kiinteistöjä 297-26-21-3 ja 297-26-21-8 koskeva rasitesopimus
Tontin 297-19-35-12 (Vadelmatie 12) vuokrasopimuksen uusiminen
Torikatu-Hatsalankatu, suojatien lisääminen
Viranhaltijapäätökset 3.-19.10.2022

Oy Quality Performance Ltd:n vesilaitostointojen tukemisen muutos

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 167
769/02.05.01.00/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Rissanen Päivi
+358 044 718 303
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta on tehnyt 29.6.2022 §96 päätöksen Oy Quality Performance Ltd:n vesilaitostointojen tukemisesta. Päätöksen mukaan kaupunki tukee Oy Quality Performance Ltd:n vesi- ja viemärlaitostointoja 8 500 eurolla kuukaudessa (alv 0 %) 1.5. - 31.12.2022 välisen ajan. Tuki muuttuu 1.1.2023 alkaen tositemperantaiseen kirjanpidosta saataviin reaaliaikaisiin kuluihin perustuvaksi. Tuki kohdistuu Oy Quality Performance Ltd:n vesi- ja viemärlaitostointinnasta aiheutuvan tappion kattamiseen. Tukemisesta laaditaan erilliset sopimukset. Vuoden 2022 tukea voidaan tarkastella takautuvasti, mikäli v. 2023 toteutuneet kustannukset antavat siihen aihetta.

Oy Quality Performace Ltd:llä on ollut haasteita suoriutua kaupunkirakennelautakunnan edellyttämistä vesihuoltolaitostointojen tukemisen ehdoista sekä terveydensuojeluviranomaisen että ympäristölupaviranomaisen suuntaan. Kuopion kaupungin terveydensuojeluviranomainen on tuonut esille oman huolensa. Myös Pohjois-Savon ely-keskus on 27.10.2022 lähestynyt kaupunkia ja esittänyt jätevedenpuhdistamon ympäristöluvan valvojana huolenaiheen Oy Quality Performance Ltd:n mahdollisuuksista varmistaa jätevedenpuhdistamonsa häiriötön toiminta. Mahdollisella pidempikestoisella häiriötilanteella olisi laajempia vaikutuksia alueen vesihuollon toimivuuteen. Turvallisen talousveden laadun sekä talousveden jakelun ja jäteveden puhdistamon toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tukemisen ehtojen muuttamisesta.

Oy Quality Performance Ltd:n omistajaa on yritetty 31.10.2022 tehdä kuuleminen puhelimella, mutta omistajaa ei ole tavoitettu. Oy Quality Performance Ltd:n edustaja/asianajaja on saatu 31.10.2022 puhelimen välityksellä kiinni ja saadun tiedon mukaan toimittanut tiedon kuulemisesta myös omistajalle.

Kaupunkirakennelautakunnan tukiehtoja muutetaan siten, että jo myönnetystä tukirahasta eli 8 500 eurosta (alv 0 %) Kuopion kaupungin on mahdollista maksaa suoraan vesilaitostoimintojen käyttöön liittyviä kuluja. Näitä kuluja ovat viranomaisille hakemusten ja ilmoitusten käsittelystä aiheutuneet kustannukset, tarkastusmaksut, vesinäytteiden näytteenotto- ja määrityskulut, kemikaalikulut, jätevedenpuhdistamolla syntyvän lietteen tyhjentämis- ja käsittelykulut sekä muut vesilaitokseen ja jätevedenpuhdistamon hoitamiseen liittyvät viranomaismaksut. Oy Quality Performance Oy:lle maksetaan kuukausittain se erotus, mikä jää jäljelle kaupungin maksamien kulujen jälkeen. Tukea maksetaan näillä perusteilla vuoden 2022 loppuun saakka. Veduotannon ja jätevedenpuhdistamon toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi kaupunki jatkaa neuvotteluita Oy Quality Performance Ltd:n kanssa.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää että, kaupunkirakennelautakunnan 29.6.2022 §96 päätöstä muutetaan siten, että Kuopion kaupungin on mahdollista maksaa suoraan vesilaitostoimintojen käyttöön liittyviä kuluja, joita ovat vesinäytteiden näytteenotto- ja määrityskulut, kemikaalikulut, jätevedenpuhdistamolla syntyvän lietteen tyhjentämis- ja käsittelykulut sekä muut vesilaitokseen ja jätevedenpuhdistamon hoitamiseen liittyvät ~~viranomaismaksut~~ *viranomais- ja muut maksut. Oy Quality Performance Oy:lle maksetaan kuukausittain se erotus, mikä jää jäljelle kaupungin maksamien kulujen jälkeen.

Päätös laitetaan täytäntöön ennen lainvoimaisuutta ja mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

* korjattu hallintolain 51 §:n mukaisena kirjoitusvirheenä 8.11.2022 / MM

Liitteet

Vaikutusten ennakoarviointi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 155, § 156, § 158, § 159, § 166

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 157, § 160, § 163, § 164, § 167

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 viraston 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/paatoksenteke.

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
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 161, § 162, § 165**Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kunnallisvalituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Yksityisoikeudellisen riita-asian (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus) tutkiminen ja ratkaiseminen ei korvauksen perusteen ja määrän osalta kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500 (vaihde)
Faksi	029 56 42501
Virka-aika	8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointiz.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite	PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Tulliportinkatu 31
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 18 2111

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilaus-lomakkeella.