

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 15.03.2023 klo 15:00 - 15:25

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone (Suokatu 42) sekä sähköinen kokous (Teams)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 39	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 40	Pöytäkirjantarkastajat	4
§ 41	Asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko	5
§ 42	Savilahden vanhan varikon alueen tontinluovutusehtojen hyväksyminen	8
§ 43	Kuopion kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon laskutus vuodelta 2022	21
§ 44	KYP tiedonannot 2023	23

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pääkkö Sakari	puheenjohtaja	
	Tolppanen Tapio	varapuheenjohtaja	Teams
	Asikainen Iris	jäsen	Teams
	Chiksoeva Elena	jäsen	Teams
	Hytönen Hanna	jäsen	Teams
	Jukarainen Markus	jäsen	
	Kosunen Jaakko	jäsen	Asiat 1 - 4, 6
	Kulin Sirpa	jäsen	Teams
	Nieminen Petri	jäsen	Teams
	Wetzell Eero	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Wihuri Mirja	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Jari Kyllönen	esittelijä	
	Markkanen Sallamaarit	kaupunginhallituksen edustaja	Teams
	Tanja Ahonen	muu osallistuja	ympäristöjohtaja, Teams
	Ismo Heikkinen	muu osallistuja	kaupungininsinööri
	Annika Korhonen	muu osallistuja	vs. asemakaavapäällikkö, Teams
	Terhi Leppänen	muu osallistuja	tiedottaja, Teams
	Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja
	Maija Pelkonen	muu osallistuja	kaavoitusarkkitehti, klo 15.10 saakka, asiat 1 - 3, Teams
	Minna Matinvuori	muu osallistuja	tekninen sihteeri
	Anne Simonen-Ruuskanen	pöytäkirjanpitäjä	henkilöstö- ja talouspäällikkö
Poissa	Peräkylä Suvi		

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat 39 - 44

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 16.03.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 39

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 40

Esittelijä apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Eero Wetzell ja Mirja Wihuri.

Päätös Valittiin Eero Wetzell ja Mirja Wihuri.

Asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 41
938/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Maija Pelkonen
puh. 044 718 5419
maija.pelkonen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että Maija Pelkonen poistui kokouksesta tämän käsittelyn jälkeen.

Esitys

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 51. kaupunginosan (Tahko) korttelin 335 tontin 1 sitova tonttijako sekä sitova rakentamistapaohje, jota on ehdottomasti noudatettava. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus ja sitova rakentamistapaohje esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Ehdotusaineisto toimitetaan tiedoksi mahdollista lausuntoa varten ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sekä Pohjois-Savon pelastuslautakunnalle. Lisäksi aineisto lähetetään tiedoksi Pohjois-Savon ELY-keskuksen ympäristövastuualueelle.

Selostus**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen****Tiivistelmä**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tahko Bungalowsin alueen tiivistäminen ja entisten mökkien korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla kiinteistöjen 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-210-0, 297-499-13-77, 297-499-13-162, 297-499-13-80 ja 297-499-13-79 alueella. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja alueeseen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Tahkon kaupunginosassa Tahkonlahden itärannalla noin 60 km etäisyydellä Kuopion keskustasta ja noin 12 km etäisyydellä Nilsin keskustasta. Tahkovuorentien länsipuolelle sijoittuva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tahkon keskustan alueeseen ja etelässä jatkuvaan yksityisten loma-asuntojen muodostamaan mökkikylään.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille maanomistajan Tahko Bungalows Oy:n hakemuksesta 17.6.2020. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2020-2023 kaavoituskatsauksiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta. Tahkon keskustan osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavassa kiinteistöjen 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-210-0, 297-499-13-77, 297-499-13-162, 297-499-13-80 ja 297-499-13-79 alueet ovat matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. Asemakaavaarajaukseen kuuluvat osat kiinteistöistä 297-499-217-0, 297-499-15-436 ja 297-494-18-46 ovat lähivirkistysaluetta ja kiinteistön 297-499-209-1 osa on katualuetta. Kaavarajaukseen kuuluva osa Tahkolahdella sijaitsevasta kiinteistöstä 297-876-53-0 on asemakaavoittamatonta aluetta.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueelle sijoittuu kuusi vuonna 1980 rakennettua matalaa hirsimökkiä, joihin on tehty muutoksia viimeisimmäksi vuonna 1997, sekä vuonna 1994 valmistunut hirsinen ravintolarakennus. Alueella ei ole pysyvää asutusta. Alue kuuluu osaksi laajempaa Tahkon matkailualueutta ja tukeutuu kunnallisten palveluiden osalta Nilsin palveluihin.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-210-0, 297-499-13-77, 297-499-13-162, 297-499-13-80 ja 297-499-13-79 ovat Tahko Bungalows Oy:n omistuksessa. Tahkovuorentien kiinteistön 297-499-209-1 ja lähivirkistysalueen 297-499-217-0 omistaa Kuopion kaupunki. Osan kaava-alueelle sijoittuvasta lähivirkistysalueesta, kiinteistöt 297-499-15-436 ja 297-494-18-46, omistaa PNT Real Estate Oy. Tahkolahden alueen kiinteistön 297-876-53-0 omistaa Nilsin osakaskunta.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Tahkovuorentien ja Tahkolahden välinen alue kaavoitetaan pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueelle muodostuu katu- ja lähivirkistysalueita sekä vesialuetta. Asemakaavoitettavalle vesialueelle on mahdollistettu kylluvaa rakentamista, sekä rantareitin toteuttamisen kannalta tarpeelliset rakenteet ja tyytöt.

Matkailua palvelevien rakennusten kortteleihin muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4 550 k-m². Veden päälle kylluvaa rakentamista on mahdollistettu 350 k-m². Matkailua palvelevien rakennusten alueella kerrosluku on 2, jonka lisäksi $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Vesialueella kerrosluku on 1. Matkailua palvelevien rakennusten kortteleissa autopaikkavaatimus on 1 autopaikka asuntoa kohden.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 17.6.2020. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävänäolon yhteydessä 25.6.–14.8.2020. Vireilletuloaineistosta jätettiin

Kaupunkirakennelautakunta

§ 41

15.03.2023

nähtävänäoloaikana neljä mielipidettä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.12.2020. Kaavoituksen käynnistämissopimus on laadittu 15.1.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 18.5.2022. Valmisteluaineisto on ollut nähtävänä 25.5.–24.6.2022 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 6.6.2022.

Valmisteluaineistosta on saatu kolme lausuntoa. Ehdotusaineisto on laadittu saatujen kannanottojen ja käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus, sitova rakentamistapaohje ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Kaavamuutoksen hakijan kanssa laaditaan sopimus MRL 12 a luvun mukaisesti yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointilomake on liitteenä. Kaavan mahdollistama tehokkaampi rakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista tiivistyvän kaupunkirakenteen näkökulmasta. Uudisrakentaminen edesauttaa keskustan matkailupalvelujen kehittymistä ja tukee alueen elinvoimaisuutta. Uudisrakentamisella on mahdollisuus uudistaa ja kohentaa Tahkon kaupunkikuvaa. Kaavan yritysvaikutukset ovat positiivisia. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta, minkä seurauksena alueelta vähenee olevaa puustoa ja hulevesien käsittelyn tarve lisääntyy paikallisesti. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eri ihmisryhmiin.

Liitteet

938/2022 Kaavakarttaehdotus

938/2022 Asemakaavaselostus

938/2022 Asemakaavan seurantalomake, liite 1

938/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

938/2022 Sitova rakentamistapaohje, liite 3

938/2022 Ehdotusvaiheen havainneaineisto, liite 4

938/2022 Tahkon viherverkkotarkastelu, liite 5

938/2022 Rakennushistoriainventointi, liite 6

938/2022 Hulevesiselvitys, liite 7

938/2022 Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja yhteinen vastine, liite 8

938/2022 Tonttijakokartta

938/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

Savilahden vanhan varikon alueen tontinluovutusehtojen hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 42
2002/10.00.02/2023

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

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää Savilahden kaupunginosan kortteleiden 29, 33, 34, 35, 37, 38, 39 ja 40 tonttien luovutusehdoiksi seuraavaa:

1. Tonttien hinnat ja vuokrat määräytyvät alla olevassa taulukossa esitettyjen yksikköhintojen ja asemakaavassa osoitetun tonttien rakennusoikeuksien mukaisesti.

Käyttötarkoitus	Vaparahoitteinen tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi	Valtion (ARA) tukema tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi
Asuinrakennusoikeus	250 €/k-m ² vuokra 10 €/k-m ² /vuosi	187,50 €/k-m ² vuokra 7,50 €/k-m ² /vuosi
Toimitilojen rakennusoikeus (liike, toimisto ym.)	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi

Valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon osoitettavien asuntotonttien hintaa ja vuokraa sovelletaan edellyttäen, että ARA hyväksyy ne.

Hinnat sisältävät selostustekstissä tarkoitetut kulkusiltojen rakentamiskustannukset.

Tonttien hinnat ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).

2. Asuntotonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2083.
3. Pelkästään toimitilarakennusoikeutta käsittävien tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2063.
4. Tonteille asetetaan tontin luovutussopimuksissa rakentamisvelvoitteet, joiden mukaan rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta ja saatettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi tontin rakennuksissa suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

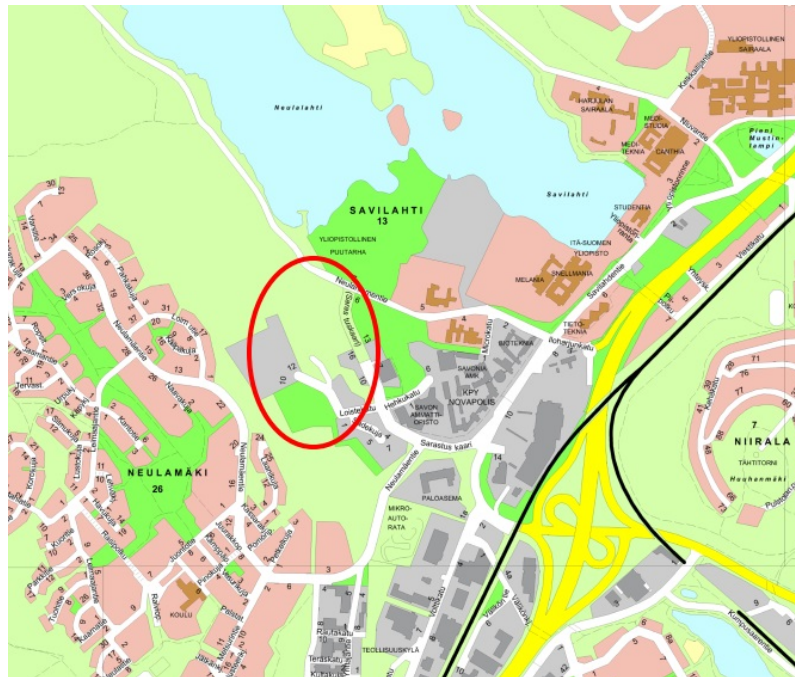
Rakentaminen katsotaan tontin luovutussopimuksen mukaan aloitetuksi silloin, kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

5. Rakentamisveloitteen laiminlyönnin osalta sopimussakkona peritään tontista kaksinkertaista maanvuokraa siltä määräajan ylittävältä ajalta, kun rakennus on toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaiseen valmiuteen.
6. Tonttien saajilla on mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten ja maaperässä olevien jätteiden kunnostuskustannuksista omavastuu, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan ollen 2 euroa/k-m². Tämän ylittävistä kustannuksista vastaa kaupungin ja vuorkalaisen välisessä suhteessa kaupunki.
7. Tonttien saajat sitoutetaan osaltaan kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien Savilahti-ohjeen sekä Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman mukaisiin velvoitteisiin ja ohjeisiin sekä maksamaan kaupungille erillisesti tehtävien sopimusten mukaisesti seuraavat maksut:
 - Valon kaava -maksun
 - alueellisen yhteisväestösuojan suojapaikkamaksut
 - yleisten pysäköintilaitosten velvoitepaikkamaksut
8. Korttelin 40 tonttien saajille asetetaan velvoite myydä velvoiteautopaikkoja niitä tarvitseville tonteille. Korttelin 40 tonttien saajat sitoutetaan autopaikkojen myymiseen kaupunginhallituksen päätösten mukaisin kulloinkin voimassa olevin hinnoin.
9. Tonttien saajat sitoutetaan noudattamaan Savilahti-ohjeen, sitä täydentävän ja kokoavan liitteen sekä tarkastuslomakkeen sisältämiä vaatimuksia.
10. Tarkemmat sopimusehdot laaditaan kansliatoimenpitein.
11. Tonttien luovuttamista koskevat päätökset voidaan tehdä kaupunkiympäristön toimintasäännön mukaisesti kiinteistöjohtajan, tonttipäällikön tai maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksinä.
12. Asuinkerrostalotonttien vyöhykehinta Savilahdessa on 250 e/k-m² elinkustannusindeksin pisteluvun 2236 (joulukuu 2022) tasossa.
13. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Selostus

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

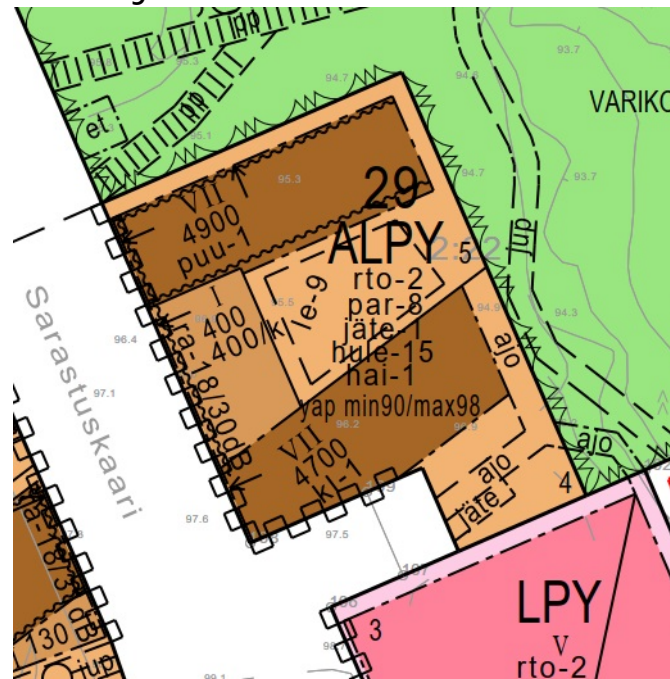
Savilahteen ns vanhan varikon alueelle tuli asemakaava voimaan 3.8.2022. Asemakaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen tontinluovutusehtojen hyväksymistä. Alueen sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



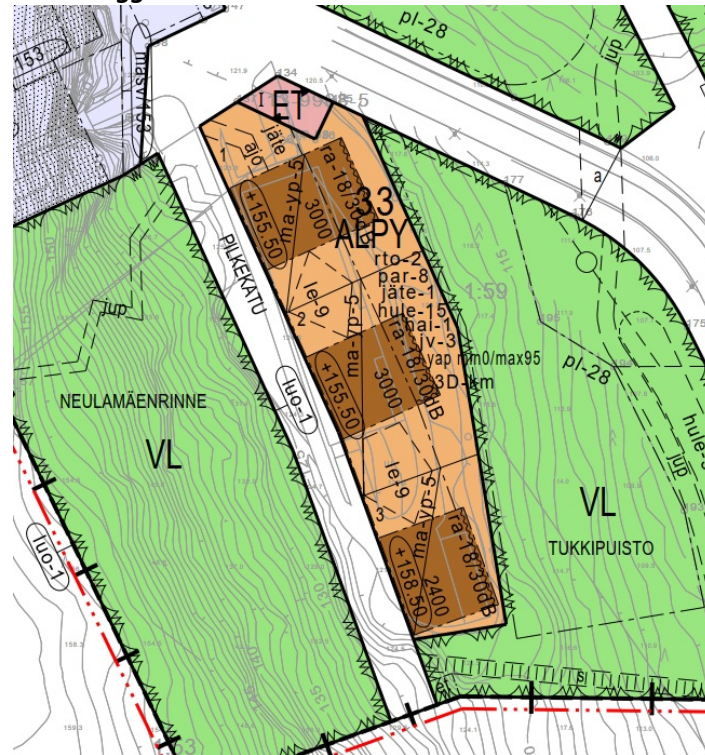
Alueen sijainti esitettyä opaskartalla.

Seuraavaksi on esitetty asemakaavakartat kortteleiden kohdalta ja taulukoitu tonttien tietoja.

Kortteli 29:

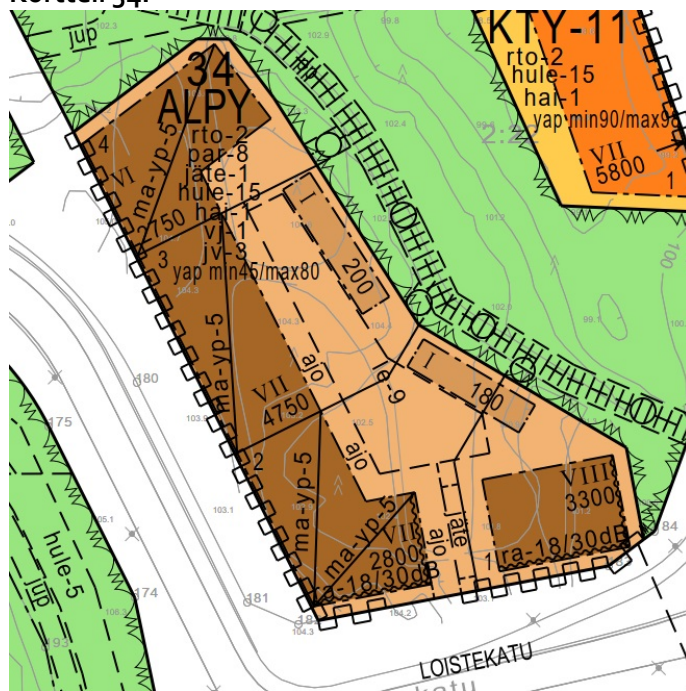


Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-29-4	ALPY	5100 (liike- ja toimitilarakennusoikeus)
297-13-29-5	ALPY	4900 (asuminen)

Kortteli 33:

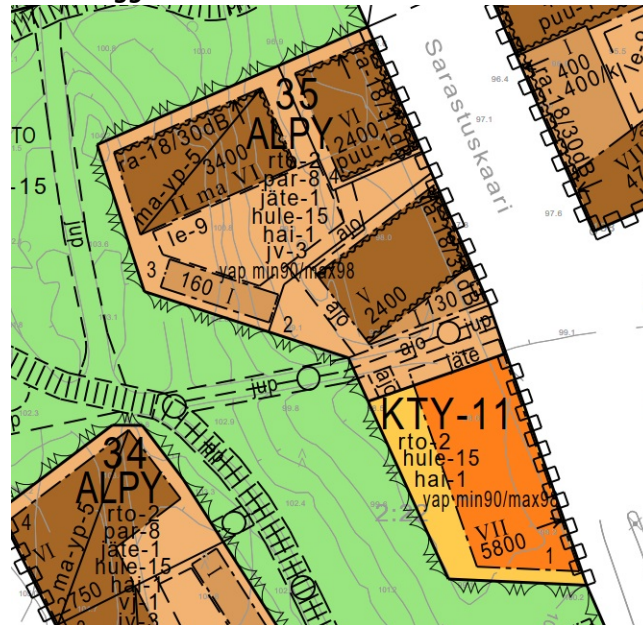
Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-33-1	ALPY	3000 (asuminen)
297-13-33-2	ALPY	3000 (asuminen)
297-13-33-3	ALPY	2400 (asuminen)

Kortteli 34:

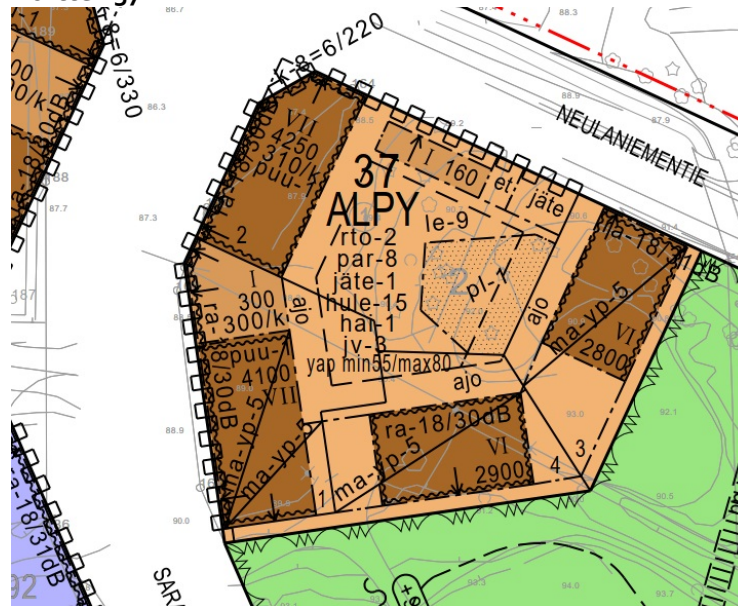


Korttelin 34 asemakaavakartta.

Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-34-1	ALPY	3300+n. 50 (asuminen)
297-13-34-2	ALPY	2800+n. 130 (asuminen)
297-13-34-3	ALPY	4950 (asuminen)
297-13-34-4	ALPY	2750 (asuminen)

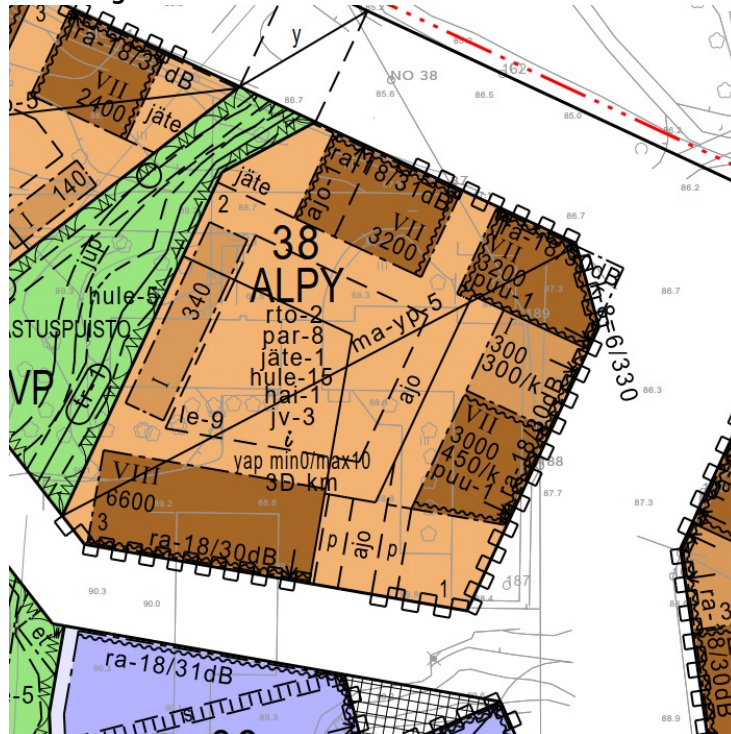
Kortteli 35:

tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m²
297-13-35-1	KTY-11	5800 (toimitilat)
297-13-35-2	ALPY	2530 (asuminen)
297-13-34-3	ALPY	3560 (asuminen)
297-13-34-4	ALPY	2400 (asuminen)

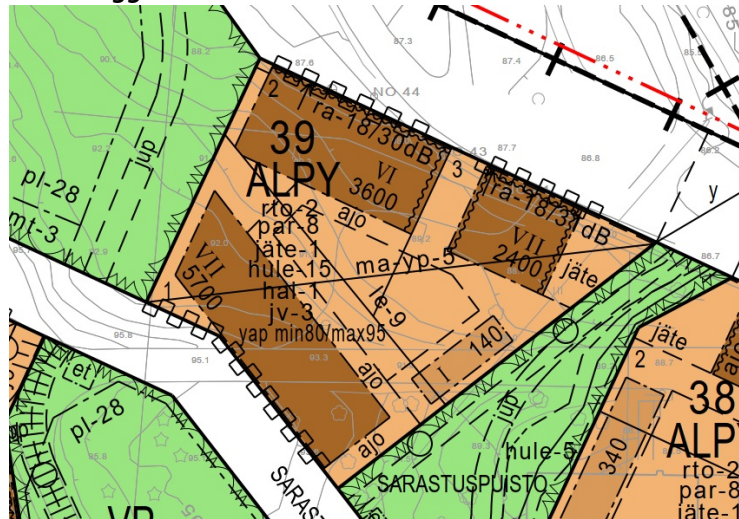
Kortteli 37:

Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-37-1	ALPY	4100 (asuminen) 300 (liike- ja toimistotilat)
297-13-37-2	ALPY	3940+160 (asuminen) 310 (liike ja toimistotilat)
297-13-37-3	ALPY	2800 (asuminen)
297-13-37-4	ALPY	2900 (asuminen)

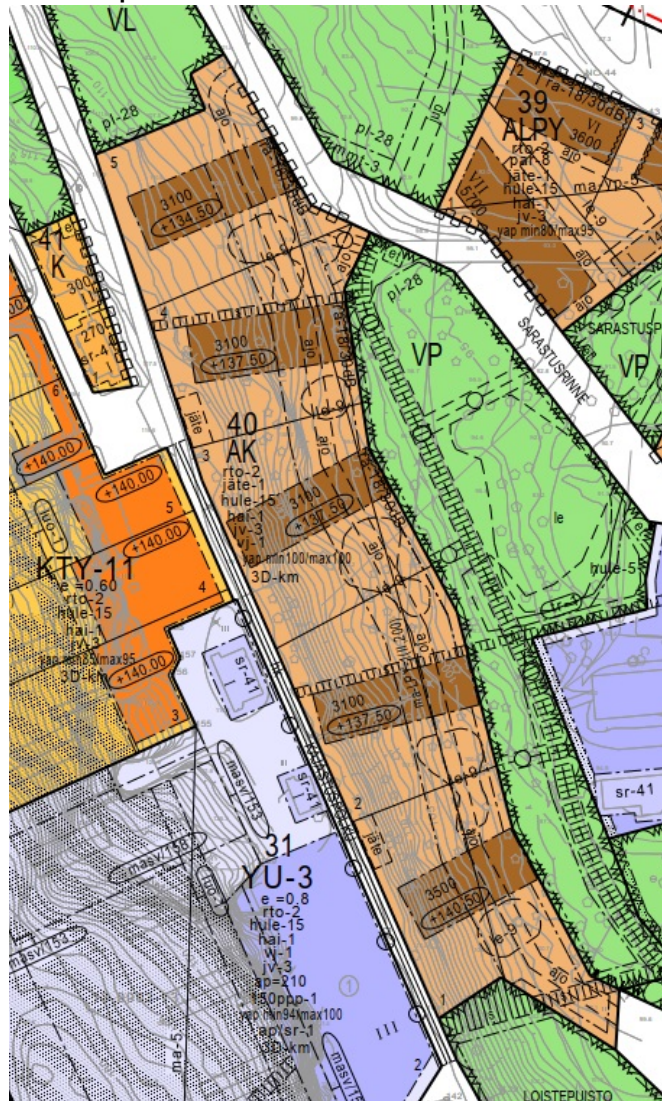
Kortteli 38:



Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-38-1	ALPY	2550 (asuminen) 750 (liike- ja toimistotilat)
297-13-38-2	ALPY	6400+n.70 (asuminen)
297-13-38-3	ALPY	6600+n.270 (asuminen)

Kortteli 39:

Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-39-1	ALPY	5700+n.15 (asuminen)
297-13-39-2	ALPY	3600 (asuminen)
297-13-38-3	ALPY	2400+n.125(asuminen)

Kortteli 40

Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m²
297-13-40-1	AK	3500 (asuminen)
297-13-40-2	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-3	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-4	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-5	AK	3100 (asuminen)

Tonttien hinnoittelu

Tonttien markkinaehtoista hinnoittelua varten on hankittu kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa. Lausunnot hankittiin Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä ja CBRE Finland Oy:ltä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tontit luovutetaan kaupungin pitkäaikaisen käytännön mukaisesti vuokraamalla. Tonttien hinnat ja yksikkövuokrat eri käyttötarkoituksittain on esitetty seuraavassa taulukossa.

Hinnat ja vuokrat ovat vapaarahoitteisten hankkeiden osalta arviolausuntojen mukaisissa tarkkuusrajoissa ja edustavat siten markkinahintatasoa.

Samalla kaupunkirakennelautakunnalle esitetään asuinrakennusoikeuden hinnoittelua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten. ARA myöntää mm. korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Tonttihinnojen soveltaminen vaatii ARA:n hyväksynnän ja ARA:lle tehdään tonttihinnoista esitys.

Käyttötarkoitus	Vapaarahoitteinen tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi	Valtion (ARA) tukema tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi
Asuinrakennusoikeus	250 €/k-m ² vuokra 10 €/k-m ² /vuosi	187,50 €/k-m ² vuokra 7,50 €/k-m ² /vuosi
Toimitilojen rakennusoikeus (liike, toimisto ym.)	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi

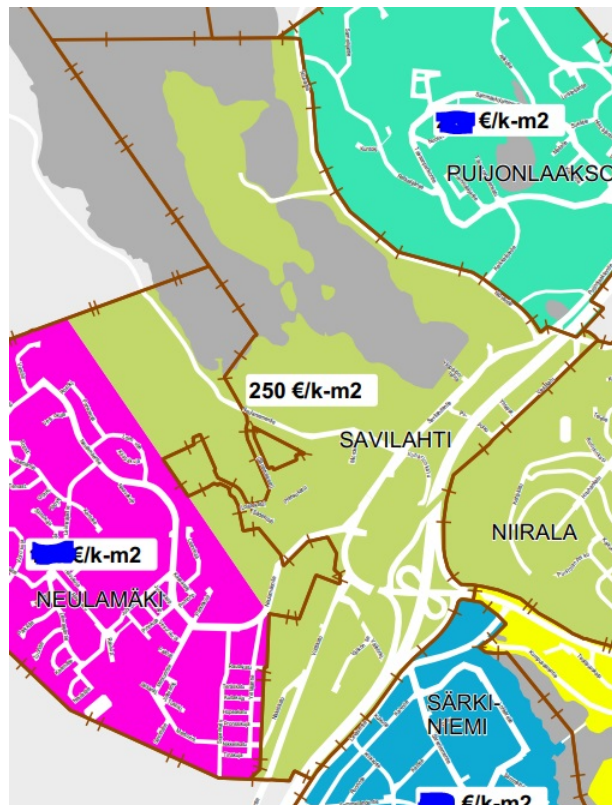
Tontit hinnoitellaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden perusteella. Hinnat ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).

Hintavyöhyke

Kaupunkirakennelautakunta päätti Kuopon asuntotonttihinnojen tarkistuksesta 7.4.2021 § 71. Päätös ei ole lainvoimainen.

7.4.2021 päätöksentekohetken hintatasossa asuinkerrostalotonttien vyöhykehinta Savilahdessa oli 250 euroa/k-m². Indeksitarkistettuna hinta on 282,32 euroa / k-m². Tästä määritelty tontin vuokra olisi 11,29 euroa/k-m²/vuosi.

Kaupunkirakennelautakunnalle on päädytty esittämään vyöhykehintaa alhaisempia tonttihinnoja ja -vuokria. Tämä johtuu Savilahden asemakaavasta aiheutuvista kustannusvaikutuksista sekä yleisestä maailmantilanteesta. Samalla kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että seuraavassa karttakuvassa olevan Savilahtea koskevan hintavyöhykkeen hinta päivitetään nyt päätettävälle hintatasolle.



Kartta hintavyöhykkeestä.

Varautuminen pilaantuneisiin maa-aineksiin

Alue on ennen kaupungin omistusta ollut puolustusvoimien käytössä varikkoalueena. Alueella on varikkotoiminnan päätyttyä tehty valtion toimesta maaperätutkimuksia ja -kunnostuksia. Maaperätutkimuksia ja osittaisia kunnostustoimenpiteitä on tehty myös kaupungin omistusaikana yhteistyössä valtion tahojen Senaatti-kiinteistöjen ja puolustusvoimien kanssa.

Pilaantuneiden maa-ainesten tai ampumatarvikejätteiden löytymisen mahdollisuutta ei tehtyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostuksista huolimatta voida sulkea pois. Tämän takia on yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja puolustusvoimien kanssa laadittu tonttien vuokraajille ja ostajille annettava ohje toimintamalleista ja suoritusvastuista sellaisissa tilanteissa, joissa tonteilta löytyy pilaantunutta maa-ainesta tai jätteitä. Ohje on tämän päätösesityksen liitteenä ja se liitetään tonttien vuokrasopimuksiin ja mahdollisiin kauppakirjoihin.

Tonttien vuokralaisille esitetään omavastuuta pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden kunnostuskustannuksista. Omavastuu määräytyisi asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden perusteella 2 e/k-m². Omavastuun ylittävistä kunnostuskustannuksista vastaisi vuokralaisen ja kaupungin välisessä suhteessa kaupunki. Vuokrasopimukseen sisällytetään tarkemmat ehdot maaperään liittyvistä vastuista.

Kulkusiltojen kustannukset

Vanhan varikon alueelle toteutetaan Sarastuskaaren varresta ylös kalliotasanteelle johtavia puisia jalankulkusiltoja, jotka palvelevat lähinnä asemakaava-alueen kiinteistöjä. Kulkusiltojen alustava kustannusarvio on noin kolme miljoonaa euroa ilman arvonlisäveroa. Viranhaltijoiden toimesta on pohdittu kulkusiltojen kustannusten jyvittämistä vanhan varikon kaava-alueen tonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Jyvitettävä kustannus olisi noin 17,4 euroa/k-m². Tämä kustannus on päädytty sisällyttämään osaksi maanvuokraa, joten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kulkusiltojen kustannus sisältyy esitettäviin tonttivuokriin ja -hintoihin.

Kulkusilloista syntyy myös ylläpitokustannuksia. Ne on tarkoitus laskuttaa kiinteistöiltä vuosittain erikseen samalla tapaa kuin jo nyt esimerkiksi talvikunnossapitoa laskutetaan toteutumaan perustuen.

Savilahti-ohje, sitä täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake

Savilahden alueelle on laadittu Savilahti-ohje, joka sisältää vaatimuksia ja suosituksia tonttien suunnitteluun ja toteutukseen. Ohjeen mukaiset vaatimukset ja suositukset on kerätty Savilahti-ohjetta täydentävään ja kokoavaan liitteeseen. Rakennuttaja täyttää hankkeensa rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän Savilahti-ohjeen tarkastuslomakkeen, jonka avulla seurataan vaatimusten huomioon ottamista. Savilahti-ohje ja sitä täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake ovat esityslistan liitteinä.

Savilahti-ohje annetaan tiedoksi tontin saajalle ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään viittaus asiakirjaan. Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake laitetaan vuokrasopimuksen liitteeksi ja vuokralainen sitoutetaan vuokrasopimuksessa noudattamaan kyseisissä liitteissä tarkoitettuja vaatimuksia.

Valon kaava -maksut

Kaupunginhallitus päätti 6.9.2021 § 30 ns. Savilahden Valon kaava -menettelytavoista ja maksuista. Päätöksen mukaan kaupungin luovuttamien uusien tonttien vuokralaisilta peritään Valon kaava -maksua 0,5 % rakennushankkeen arvonlisäverottomista investointikuluista. Tonttien luovutusopimuksissa tontin saaja sitoutetaan Valon kaava -maksun maksamiseen siten, että Valon kaava -maksusta tehdään erillinen maksusopimus rakennushankkeen kustannusten selvittyä riittävällä tarkkuudella.

Velvoiteautopaikat ja väestönsuojapaikat

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.3.2020 § 73 Savilahden autopaikka- ja väestönsuojapaikkasopimuksia koskevat hinnat ja sopimusperiaatteet. Kyseisen päätöksen mukainen yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavan tontin velvoiteautopaikan hinta on tällä hetkellä 22 798 euroa. Yhteisväestönsuojaan

sijoitettavan väestönsuojapaikan hinta on 1 311 euroa. Hinnat on ilmoitettu elinkustannusindeksin pisteluvun 2 249 (tammikuu 2023) tasossa.

Tonttien luovutussopimuksissa tonttien saajat sitoutetaan hankkimaan tarvittavat asemakaavamääräysten mukaiset velvoiteautopaikat yleisistä pysäköintilaitoksista ja tarvittavat väestönsuojapaikat yhteisväestönsuojasta. Hinnoittelussa ja sopimusperiaatteissa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä kulloinkin voimassa olevia hintoja ja sopimusperiaatteita. Autopaikoista ja väestönsuojapaikoista tehdään erilliset sopimukset ennen rakennusluvan hakemista.

Kortteliin 40 on asemakaavassa osoitettu koko korttelin läpäisevä tilavaraus, jolle saa rakentaa osittain tai kokonaan maanalaisia yleisiä autopaikkoja ja yhteiskäyttötiloja sekä teknisiä tiloja. Kyseiseen autopaikoitusrakenteeseen tulee korttelin 40 tontin autopaikat ja lisäksi myös alueen muiden kortteleiden tonttien autopaikkoja niiden tarpeiden mukaisesti.

Korttelin 40 tonttien saajille tulee velvoite myydä velvoiteautopaikkoja niitä tarvitseville tonteille. Korttelin 40 tonttien saajat sitoutetaan autopaikkojen myymiseen kaupunginhallituksen päätösten mukaisin voimassa olevin hinnoin.

Muut Savilahden yhtenäiset käytännöt

Savilahteen on laadittu eri tarkoituksiin yhtenäisiä käytäntöjä. Niitä ovat mm. rakennusaikaisista aitauksista annettavat ohjeet ja rakennustyömaiden logistiikan ohjeistus. Niistä informoidaan tonttien saajia ja tarvittavilta osin tonttien luovutussopimukseen lisätään ohjeistuksista ehtoja.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

2002/2023 Savilahti-ohje versio 2.0

2002/2023 Pima Toimintamallit ja suoritusvastuut Savilahden tontinluovutuksessa

2002/2023 Savilahtiohjetta täydentävä ja kokoava liite

2002/2023 Tavoitteiden toteutumislomake

Kuopion kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon laskutus vuodelta 2022

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 43

2191/10.03.01.01/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Markku Kolari
puh. 044 718 5675
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkittää, että Jaakko Kosunen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen esittää, että Kuopion kaupunki perii kävelykeskustan keskitetyn puhtaanapidon maksua vuodelta 2022 hoitoluokkaan 1 kuuluvilta tonteilta 5,12 €/m² ja hoitoluokkaan 2 kuuluvilta tonteilta 2,41 €/m².

Päätös määrätään pantavaksi kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Selostus**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen**

Katujen puhtaanapito määritellään katujen kunnossa- ja puhtaanapitolaissa. (15.7.2005/ 547) Lain kolmas luku käsittelee puhtaanapitoa. Sen 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa huolehtiakseen tämän lain mukaan kuuluvista puhtaanapitotehtävistä määrättyjen katujen tai tehtävien osalta.

Lain 14 b §:n mukaan kunta voi vuosittain periä 8 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 13 §:n 1 momentissa tarkoitetuista, huolehtiakseen ottamistaan kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta.

Kuopion kävelykeskustan puhtaanapito on tehty keskitetysti 1.1.2015 alkaen Kuopion kaupunginvaltuuston 1.9.2014 79 § päätöksen mukaisesti. Palvelun tuottaa Mestar Kuopio Oy. Kävelykeskustan katujen alueella on puhtaanapito jaettu hoitotason mukaan kahteen luokkaan.

Osayhteisvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 13:n mukaan aluksi kahden vuoden määräaikaisena kokeiluna alkanut kävelykeskustan keskitetty puhtaanapito jatkuu 1.1.2017 alkaen toistaiseksi. Laskutus tapahtuu toteutuneiden kustannusten mukaan.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 43

15.03.2023

Maksun määräytyminen:

Kokonaiskustannukset vuonna 2022 kävelykeskustan keskitetystä puhtaanapidosta olivat 131 582,00 €.

Neliökustannus puhtaanapidosta oli:

1. hoitoluokassa 88 159,94 € jaettuna pinta-alalla 17 219 m² = 5,12 €/m²

2. hoitoluokassa 25 530,93 € jaettuna pinta-alalla 43 422,06 m² = 2,41 €/m²

Kiinteistöiltä perittävät kustannukset määräytyvät yllä olevien toteutuneiden hoitoluokittaisten neliöhintojen ja niiden hoitovastuulla olevien puhtaanapitoalojen mukaan.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

2191/2023 Vaikutusten ennakkoarviointi

KYP tiedonannot 2023

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 44
1910/00.01.01/2023

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Viranhaltijapäätökset 22.2. - 7.3.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40, § 41, § 44

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 42, § 43**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/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
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.