

Kaupunkirakennelautakunta

---

Aika 31.05.2023 klo 15:00 - 17:05

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

## Käsitellyt asiat

| §    | Otsikko                                                                                                                                            | Sivu |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 78 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                                                                           | 4    |
| § 79 | Pöytäkirjantarkastajat                                                                                                                             | 5    |
| § 80 | Kuopion hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportti 2023 ja hyvinvointisuunnitelman päivittäminen                                        | 6    |
| § 81 | Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Kuopion keskusseudakuntatalo / Multimäki 297-4-6-1 (Suokatu 22)                                     | 8    |
| § 82 | Tiedonanto vireilletulosta / Asemakaavan muutos / Itkonniemi I                                                                                     | 11   |
| § 83 | Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko                                                                                | 12   |
| § 84 | Asemakaavan muutosehdotus / Vehmersalmi, Rantarinne                                                                                                | 15   |
| § 85 | Tonttien 297-32-69-4 (Blominkatu 8) ja 297-32-69-5 (Pyörönkatu 2) varauksen jatkaminen/ Peab Oy ja vuokraaminen/Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu | 18   |
| § 86 | Oikaisuvaatimus / tonttia 297-36-81-11 koskevan rasitteen ja ojan poistaminen                                                                      | 22   |
| § 87 | Oikaisuvaatimus tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen                                                             | 26   |
| § 88 | Uuden sopimuskauden ruokaravintolatoiminnan ja anniskelualueiden kehittäminen Kuopion Kauppa- ja Satamatorilla                                     | 30   |
| § 89 | Pysäköintitaksojen tarkistus                                                                                                                       | 33   |
| § 90 | Talkooraha-anomus / Eläkeliiton Mustinlahden Yhdistys ry / Mustinlahden kylätalo                                                                   | 36   |
| § 91 | KYP tiedonannot 2023                                                                                                                               | 38   |

## Osallistujat

|        | Nimi                   | Tehtävä                        | Lisätiedot                                                          |
|--------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Läsnä  | Pääkkö Sakari          | puheenjohtaja                  | asiat 1-3, 5-14                                                     |
|        | Tolppanen Tapio        | varapuheenjohtaja              | puheenjohtaja asia 4                                                |
|        | Asikainen Iris         | jäsen                          | asiat 1-3, 5-14, Teams                                              |
|        | Hytönen Hanna          | jäsen                          |                                                                     |
|        | Jukarainen Markus      | jäsen                          | Asiat 1 - 11, 13-14                                                 |
|        | Kosunen Jaakko         | jäsen                          |                                                                     |
|        | Kulin Sirpa            | jäsen                          | pöytäkirjantarkastaja                                               |
|        | Nieminen Petri         | jäsen                          | pöytäkirjantarkastaja,<br>Teams                                     |
|        | Väättäinen Seppo       | varajäsen                      | asiat 1-3, 5-14                                                     |
|        | Wihuri Mirja           | jäsen                          | Teams                                                               |
|        | Jari Kyllönen          | esittelijä                     |                                                                     |
|        | Markkanen Sallamaarit  | kaupunginhallituksen edustaja  | Teams                                                               |
|        | Sundström Kevin        | nuorisovaltuuston varaedustaja |                                                                     |
|        | Ismo Heikkinen         | muu osallistuja                | kaupungininsinööri                                                  |
|        | Annika Korhonen        | muu osallistuja                | vs. asamakaavapäällikkö,<br>klo 16.05 saakka, asiat 1 -<br>4, Teams |
|        | Timo Könönen           | muu osallistuja                | kaavoitusinsinööri, klo<br>15.45 - 16.05, asia 4, Teams             |
|        | Terhi Leppänen         | muu osallistuja                | tiedottaja                                                          |
|        | Lauri Lytsy            | muu osallistuja                | kiinteistöjohtaja                                                   |
|        | Roope Ruhanen          | muu osallistuja                | kaavoitusinsinööri, klo<br>16.05 - 16.20 asiat 5-7,<br>Teams        |
|        | Ari Räsänen            | muu osallistuja                | suunnittelupäällikkö,<br>Teams                                      |
|        | Tanja Tilles-Tirkkonen | muu osallistuja                | hyvinvointikoordinaattori,<br>klo 15.45 saakka, asiat 1-3,<br>Teams |
|        | Anne Simonen-Ruuskanen | pöytäkirjanpitäjä              | henkilöstö- ja<br>talouspäällikkö                                   |
| Poissa | Chiksoeva Elena        |                                |                                                                     |
|        | Wetzell Eero           |                                |                                                                     |
|        | Peräkylä Suvi          |                                |                                                                     |

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat 78 - 91

## Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla [www.kuopio.fi/paatoksenteko](http://www.kuopio.fi/paatoksenteko) 01.06.2023

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 78

**Esittelijä**

Puheenjohtaja

**Päätösehdotus**

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajat**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 79

**Esittelijä** apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

**Päätösehdotus** Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Sirpa Kulin ja Petri Nieminen.

**Päätös** Valittiin Sirpa Kulin ja Petri Nieminen.

**Kuopion hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportti 2023 ja hyvinvointisuunnitelman päivittäminen**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 80  
2585/00.01.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tanja Tilles-Tirkkonen  
puh. 044 718 2506  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy hyvinvoinnin edistämisen johtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että hyvinvointikoordinaattori Tanja Tilles-Tirkkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

**Esitys****Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi hyvinvointisuunnitelman tarkastelun ikääntyneiden näkökulmasta sekä hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuoden 2023 vuosiraportin.

**Selostus**

Kuopiossa on valmistunut lain sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (612/2021) mukaisesti laaja hyvinvointikertomus ja -suunnitelma vuonna 2021 valtuustokaudelle 2021-2025 ([www.kuopionhyvinvointisuunnitelma.fi](http://www.kuopionhyvinvointisuunnitelma.fi)). Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (6 §) velvoittaa kuntaa myös raporttoimaan alueen asukkaiden hyvinvoinnista ja terveydestä, niihin vaikuttavista tekijöistä sekä toteutetuista toimenpiteistä valtuustolle vuosittain.

Kuopion laajaan vuosille 2021-2025 laadittuun hyvinvointikertomukseen ja -suunnitelmaan on kytketty myös muita hyvinvoinnin edistämisen suunnitelmia. Näitä ovat lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma, jota ohjaavat Lastensuojelulaki (417/2007) ja Oppilas- ja opiskelijahuoltolaki (1287/2013) sekä ehkäisevän päihdetyönsuunnitelma, jota ohjaa Laki ehkäisevän päihdetyön järjestämisestä (523/2015). Kuopion laaja Hyvinvointikertomus ja -suunnitelma 2021-2025 pitää sisällään myös arjen turvallisuutta käsitteleviä osioita Sisäministeriön ohjeistuksen ”Turvallisuutta kaikkialla – paikallisen ja alueellisen turvallisuussuunnitelman kansalliset linjaukset” mukaisesti.

Vuosina 2022 ja 2023 Kuopion laajaa hyvinvointisuunnitelmaa on tarkasteltu tarkemmin ikääntyneiden näkökulmasta, tavoitteena päivittää lain ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä sosiaali- ja terveystalvveluista (2012/980) mukainen ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma osaksi laajaa hyvinvointisuunnitelmaa. Tarkastelua on toteutettu vuosien 2022 ja 2023 aikana järjestämällä työpajoja. Suunnitelmaa on lisäksi käsitelty Kuopion vanhusneuvoston kokouksissa sekä hyvinvointiryhmän ja toimeenpanevan

hyvinvointiryhmän kokouksissa. Lisäksi Kuopion hyvinvointisuunnitelmaa on peilattu Kansallisen ikäohjelman esiin nostamiin teemoihin sekä Kuopion edelliseen ikäihmisten hyvinvointisuunnitelmaan, vuonna 2018 laadittuun Ikäystävällinen Kuopio 2009-2030 ohjelmaan.

Tarkastelussa keskusteluun on noussut laajasti ikääntyneiden hyvinvoinnin tila ja siihen vaikuttavat tekijät. Tarkastelussa ei kuitenkaan noussut esiin uusia tavoitteita tai toimenpiteitä vuonna 2021 laadittuun Kuopion hyvinvointisuunnitelmaan nähden, vaan aiemmin kirjattujen tavoitteiden ja toimenpiteiden koettiin olevan edelleen ajankohtaisia ikääntyneiden näkökulmasta. Päivitetty hyvinvointisuunnitelma löytyy kokousaineiston liitteenä ja suunnitelman päivitetyt osiot on merkitty punaisella.

Kuopion hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportissa 2023 seurataan alueen asukkaiden hyvinvoinnin tilaa ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Vuosiraportissa myös arvioidaan asetuissa hyvinvoinnin edistämisen tavoitteissa etenemistä sekä nostetaan esiin toteutuneita toimenpiteitä kuopiolaisten hyvinvoinnin edistämiseksi. Vuosiraportti 2023 tukee hyvinvointitiedolla johtamista ja toimii osana toiminnan vaikutusten seurantaan sekä toiminnan suuntaamista hyvinvoinnin edistämiseksi.

Kuopion Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportti 2023 on laadittu osana Kuopion hyvinvointiryhmän ja toimeenpanevan hyvinvointiryhmän toimintaa. Hyvinvoinnin tilaa kuvatessa on käytetty laajasti erilaisten valtakunnallisten ja paikallisten tutkimusten ja selvitystä tuloksia. Toiminnan toteutumista raportoidaan myös Kuopion oman tilastoseurannan avulla. Vuosiraportti 2023 on toteutettu Power Bi -ohjelmalla ja käytettävissä pääosin sähköisenä aineistona. Vuosiraportissa on käsitelty hyvinvointia Hyvinvoiva Kuopio -ohjelman mukaisesti hyvän elämän elementtien kautta. Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraporttia 2023 pääsee tarkastelemaan kokouksen liitteestä ja tästä linkistä. Vuosiraportin eri osiot aukeavat valikon otsikoinneista. Kokouksen liitteenä myös vuosiraportin eri osiot pdf-versioina.

Kuopion kaupungin hallitus on käsitellyt hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportin kokouksessaan 3.4.2023 ja kaupunginvaltuusto kokouksessaan 24.4.2023.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

## Liitteet

2585/2023 Kuopion hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportti 2023  
2585/2023 Hyvinvointisuunnitelma 2021-2025 päivitetty  
2585/2023 Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman vuosiraportti 2023 ja hyvinvointisuunnitelman paivitykset\_tiivistelmä  
2585/2023 Vaikutusten ennakkoarviointi

**Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Kuopion keskuseurakuntatalo / Multimäki 297-4-6-1 (Suokatu 22)**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 81  
672/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Timo Könönen, puh.  
puh. 044 718 5415  
timo.kononen(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Timo Könönen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että puheenjohtaja Sakari Pääkkö, jäsen Iris Asikainen ja varajäsen Seppo Väätäinen poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi. Kokouksen puheenjohtajana tämän asian osalta toimi varapuheenjohtaja Tapio Tolppanen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että va.asemakaavapäällikkö Annika Korhonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

**Esitys**

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

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

Kuopion evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksella tutkitaan kiinteistön 297-4-6-1 käyttötarkoituksen muutosta ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Asemakaavan muutoksen 1. valmisteluaineisto sisälsi kaksi uudisrakentamisen toteutusvaihtoehtoa sekä käytettävyysselvitykseen perustuvan rakennuksen peruskorjausvaihtoehdon. Valmisteluaineistosta saatujen palautteiden ja lausuntojen perusteella suunnitelmia on tarkennettu ja laadittu uusi nähtäville asetettava valmisteluaineisto.

Asemakaavan muutoksen 2. valmisteluaineistoon sisältyy yksi alueen kaupunkiympäristöön sopeutuva, pidemmälle kehitetty uudisrakentamisen toteutussuunnitelma, jota laadittaessa on sovitettu yhteen mm. alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä reunaehdoja hankkeen teknis-taloudelliseen toteutettavuuteen.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 81

31.05.2023

Vaikutusten arviointi

Uusi rakentaminen on kaupungin strategian mukaista. Se tiivistää keskusta-aluetta, lisää ja monipuolistaa asuntojen tarjontaa sekä parantaa keskustan elinvoimaa. Hankkeen yritysvaikutukset ovat positiiviset.

Uusi rakentaminen kohentaa alueen kaupunkikuvaa, mutta samalla myös muuttaa naapuriasunnoista avautuvia näkymiä. Vaikutukset ympäristöön ovat kuitenkin maltillisia. Alue on nykyisinkin kokonaan tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä ja mm. suunnitelmassa esitetty korkein Suokadun puoleinen rakennusmassa on nykyisen keskusseudrakuntatalon korkuinen.

Uudisrakentaminen keskustan palvelujen, olemassa olevien infraverkostojen ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Samalla uudisrakentaminen aiheuttaa tyypillisesti peruskorjausta suuremman hiilijalanjäljen. Peruskorjauksen yhteydessä toteutettavat tilat eivät kuitenkaan kaikilta osin täyttäisi samoja terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimuksia kuin uudisrakentaminen (mahdolliset riskirakenteet ja sisäilmaongelmat, esteettömyys) eikä korjauksella saavutettaisi uudisrakentamisen kautta saavutettavaa toiminnallisuutta.

Uudisrakentaminen lisää liikenteen määrää ja sillä on vaikutuksia ajoliikenteen järjestelyihin. Liikenteen lisäys keskusta-alueella ei ole kuitenkaan merkittävä. Alue sijaitsee myös hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien äärellä.

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa 13.6.2023 klo 17 alkaen Valtuustotalon Valtuustosalissa.

**Liitteet**

672/2022 Kaavakarttaluonnos

672/2022 Asemakaavaselostus

672/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

672/2022 Valmisteluvaihe 2, luonnossuunnitelma, liite 3 osa 1

672/2022 Valmisteluvaihe 2, luonnossuunnitelma, liite 3 osa 2

672/2022 Rakennushistoriaselvitys, liite 4

672/2022 Käytettävyysselvitys, liite 5

672/2022 Rakennusinventointi, liite 6

672/2022 Sisäilmatutkimus 4. krs 2007, liite 7.1

672/2022 Sisäilmaselvitys 2006-2007, liite 7.2

672/2022 Lattiapäällysteiden materiaalitutkimus 2007, liite 7.3

672/2022 Ulkoseinä kaapelikanaali 2008, liite 7.4

672/2022 Sisäilmatutkimus 2008, liite 7.5

672/2022 Sisäilmatutkimus 2009, liite 7.6

672/2022 Sisäilmatutkimukset 2013, liite 7.7

672/2022 Rakenne- ja kosteuskatselmukset 2014, liite 7.8

Kaupunkirakennelautakunta

§ 81

31.05.2023

672/2022 Sisäilmatutkimus 2015, liite 7.9

672/2022 Lämpökuvaus 2010, liite 7.10

672/2022 Ympäristöterveystarkastaja, tarkastuspöytäkirja 2014, liite 7.11

672/2022 Käyttäjähastattelu 2017, liite 7.12

672/2022 Valmisteluvaihe 1, kaavarunko VE 1, liite 8.1

672/2022 Valmisteluvaihe 1, kaavarunko VE 2, liite 8.2

672/2022 Valmisteluvaihe 1, luonnossuunnitelma, liite 8.3

672/2022 Valmisteluvaihe 1, saadut mielipiteet ja lausunnot, liite 9

672/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

**Tiedonanto vireilletulosta / Asemakaavan muutos / Itkonniemi I**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 82  
3224/10.02.03/2023

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

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys****Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen**

MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville tuleva vireilletuloaineisto annetaan kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi.

**Selostus**

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen asumisen ja sitä tukevien palveluiden sijoittamista entiselle teollisuus- ja varastorakennusten alueelle ja rannan muuttamista yleiseen virkistyskäyttöön osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavatyössä selvitetään teollisuusrakennusten ja kaava-alueelle sijoittuvien pientalojen suojelutarve sekä tutkitaan alueen liikennetarkaisuja, hulevesien hallintaa ja luontoarvoja. Lisäksi selvitetään ympäristön häiriötekijöiden vaikutukset kaavaratkaisuun.

**Vaikutusten arviointi**

Kaavamuuotos mahdollistaa uutta asuinrakentamista Itkonniemelle. Alueelle tavoitellaan sekoittunutta asuntotarjontaa, mikä mahdollistaa paremman asuntojen saatavuuden eri ihmisryhmille ja voi tuoda alueelle myös lapsiperheitä. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset palveluverkkoon ja selvitetään muun muassa päiväkodin tarve alueelle.

Hanke on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen ja edistää kestäväää liikkumista tiivistämällä yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen runkolinjan varrella kävelymatkan etäisyydellä keskustasta. Tiiviimpi rakentaminen lisää pinnoitettujen alueiden määrää ja vaikuttaa hulevesien muodostumiseen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi kaavoitetun alueen muuttaminen virkistysalueeksi lisää viheralueiden määrää rannassa.

**Liitteet**

3224/2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus / Tahko-Bungalows Oy, Tahko**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 83  
938/10.02.03/2022

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

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esituksen

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää kaupunkirakennelautakunnalle sekä edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettäväksi, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyä jatketaan. Ehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

**Selostus**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Tahko Bungalowsin alueen tiivistäminen ja entisten mökkien korvaaminen uusilla ajanmukaisilla lomarakennuksilla. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta rakentaa palveluita rantaan ja vesialueelle, joka on aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Ehdotus on ollut nähtävänä ja siitä on saatu 5 lausuntoa ja 1 muistutus. Ehdotukseen on tehty vähäisiä, kaavamerkintöihin ja selostukseen kohdistuvia täsmennyksiä, joiden tarkoituksena on ohjata selkeämmin liito-oravien kulkuyhteyksien säilyttämistä sekä vähäinen vesihuoltoa koskeva tekninen tarkennus. Kaavan perusratkaisua ei ole muutettu. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy kaavaehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen ja sitovan tonttijaon hyväksymiskäsittelyn jatkamisen.

**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 lomajonojen muodostamaan mökkikylään.

**Käsittelyvaiheet**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen, sitovan rakentamistapaohjeen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi 15.3.2023. Ehdotusaineisto on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 22.3.–21.4.2023. Nähtävänäolosta on tiedotettu ViikkoSavossa, Pitäjäläisessä ja kaupungin nettisivuilla julkaistujen kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeillä, tai pyydettyä sähköpostilla. MRA 28 §:n mukaisille tahoille varattiin mahdollisuus antaa ehdotusaineistosta lausunto. Ehdotusaineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 1 muistutus.

## Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen johdosta pieniä muutoksia, jotka eivät ole olennaisia kaavaratkaisun kannalta. Muutokset kohdistuvat kaavamerkintöjen täsmennyksiin: tontin 1 istutettavalle alueenosalle ja rannan yleiselle VL-alueelle on lisätty liito-oravan liikkumiseen vaadittavan puuston turvaava kaavamerkintä pl-28 ja kr-1 alueelle on kohdistettu yleinen määräys kiinteistökohtaiseen jätevedenpumpppaukseen varautumisesta. Lisäksi liito-oravia koskevia kappaleita on tarkennettu kaavaselostukseen. Muutoksia on selostettu tarkemmin lausuntojen vastineissa.

Muistutus kohdistui sisällöltään rakentamisen korkeuteen ja kattomuotoon lähi-alueiden näkymien säilyttämiseksi. Muistutuksessa ei ole tuotu esille sellaista uutta asiasisältöä, joka olisi vaikuttanut jo aiemmin esitettyihin kaavaratkaisun perusteisiin tai toteutusratkaisun valintaan.

## Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake 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.

## Jatkotoimenpiteet

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

Kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen tulee MRL 65 §:n mukaisesti ilmoittaa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## 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 Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen, liite 9
- 938/2022 Valmisteluvaiheen havainneaineisto, liite 10

938/2022 Tonttijakokartta

938/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

**Asemakaavan muutosehdotus / Vehmersalmi, Rantarinne**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 84  
522/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:  
Roope Ruhanen  
puh. 044 718 5096  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusinsinööri Roope Ruhanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

**Esitys**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen esittää, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Samalla asetetaan nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla muodostuvan Kuopion kaupungin 42. kaupunginosan (Vehmersalmi) korttelin 37 tonttien 4...12 tonttijako. Mikäli ehdotukseen ei muistutuksissa tai lausunnoissa esitetä muutoksia, kaavanmuutosehdotus esitetään edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

**Selostus****Tiivistelmä:**

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa rannassa sijaitsevan puistoalueen muuttaminen osaksi erillispientalojen korttelialuetta. Lisäksi tavoitteena on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy ehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon nähtäville asetettavaksi.

**Kaava-alue**

Suunnittelualue sijaitsee Vehmersalmen taajamassa Vehmersalmen (42) kaupunginosassa Rantarinteen kadun varressa Kallaveden rannalla. Kaavamuuotosalue sijoittuu Myllyrannantien ja Rantarinteen rajaamaan alueeseen.

**Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat**

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille kiinteistönomistajien hakemuksesta. Kaavatyö sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen ja asemakaavoituksen työohjelmaan.

**Kaavoitustilanne**

Kuopion seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Vehmersalmen kunnanvaltuuston 14.6.1991 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa Vehmersalmen kirkonkylän

osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueella on voimassa Vehmersalmen kunnanvaltuuston 7.10.1974 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden erillisten enintään kahden perheen talojen korttelialue (Aor). Suunnittelualueen keskiosaan on osoitettu katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Ranta-alue on osoitettu puistoalueeksi (P).

#### Nykyinen tilanne

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Alueen rakennuskannan ikä vaihtelee merkittävästi. Myllyrannantie 4 sijaitsee 1920 rakennettu omakotitalo. Muut omakotitalot ovat 70-luvulta tai vuosituhannen vaihteesta. Suunnittelualueen ulkopuolella olevan pientaloalueen rakennuskanta on pääosin 70- ja 80-luvulta.

Alue on rakennettua pientaloaluetta. Suunnittelualueen keskiosassa on kuitenkin rakentamattomia puustoisia tontteja. Asemakaavan mukaista puistoaluetta ei ole koskaan toteutettu vaan se toimii rakennettujen tonttien piha-alueina.

#### Maanomistus

Kaavamuuotosalue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksessa yksityisessä maanomistuksessa oleva rannan puistoalue on liitetty osaksi Rantarinteen varren pientalotontteja. Lisäksi rivitalojen korttelialue on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksessa on kortteli in osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-43). Tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen omakotitalon. Asuintalojen tonttikohtaisella määräyksellä huomioidaan sopivuus ympäristöön.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 3,33 ha. Rakennusoikeus kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.17$ , jolloin kerrosalana kaavamuuoksen rakennusoikeus on 5 522 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus jakautuu yhdeksälle tontille. Suurin sallittu kerrosluku on 1/2k I. Ratkaisussa on huomioitu voimassa olevan asemaavan suurin sallittu kerrosluku ja alueen maanpinnan muodot.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakennusala rantaan, jolle saa sijoittaa pohja-alaltaan enintään 50 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen vähintään 4 metrin päähän tontin rajoista ja vähintään 8 metrin päähän vesirajasta. Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuren pohja-alan talousrakennus saa enintään käyttää tontin pl-alueen pinta-alasta (t-17/15%). Lisäksi on mahdollistettu säilyttää olemassa olevat rakennukset ranta-alueella, sillä alueella sijaitsee mm. 1901 rakennettu saunarakennus.

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu ranta-alueen maisema osoittamalla rantaan lähinnä luonnontilassa säilytettävä alueen osa (pl). Lisäksi

Kaupunkirakennelautakunta

§ 84

31.05.2023

maisemavaikutukset huomioidaan tehokkuusluvussa, joka on ympäröivää pientaloaluetta väljempi.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto (OAS) annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 12.10.2022. ja aineisto oli nähtävänä vireilletulokuulutuksen yhteydessä 19.10.–18.11.2022. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.11.2022.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto annettiin 1.3.2023 kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi ja aineisto on ollut nähtävänä 8.3.–7.4.2023. Nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutusten lisäksi lähialueen maanomistajia ja -haltijoita myös kirjeitse. Valmisteluaineistosta järjestettiin 29.3.2023 lausuntokokous. Valmisteluaineistosta jätettiin yksi lausunto ja yksi mielipide. Lausunnot ja mielipiteet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 3. Ehdotusaineisto ei merkittävästi eroa valmisteluaineistosta ja merkintöjä on täydennetty saatujen kannanottojen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on kuvattu liitteessä Vaikutusten ennakoarviointilomake. Asemakaavan muutos mahdollistaa maanomistuksen huomioimisen tonttien muodostuksessa ja kaavamuutos edistää alueen täydennysrakentamista. Tonttitarjonnan monipuolistumisella voidaan arvioida olevan positiivisia lapsivaikutuksia. Kaavamuutoksella on vaikutuksia kaavoissa osoitettujen virkistysalueiden määrään, mutta asemakaavan mukaisia virkistysalueita ei ole koskaan toteutettu eikä maapohja ole kaupungin omistuksessa.

**Liitteet**

522/2022 Asemakaavan muutoskartta

522/2022 Kaavaselostus

522/2022 Asemakaavan seurantalomake, Liite 1

522/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, Liite 2

522/2022 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen, Liite 3

522/2022 Tonttijakokartta

522/2022 Vaikutusten ennakoarviointilomake

**Tonttien 297-32-69-4 (Blominkatu 8) ja 297-32-69-5 (Pyörönkatu 2) varauksen jatkaminen/ Peab Oy ja vuokraaminen/Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 85  
4040/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Katja Hartikainen  
puh. 044 718 5537  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys**

Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää, että tonttien 297-32-69-4 ja 5 varausta Peab Oy:lle (y-tunnus 1509374-8) jatketaan ajalla 1.1.2022-31.5.2023, ja tontit 297-32-69-4 ja 5 vuokrataan Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu yhtiölle (y-tunnus 3187863-3) seuraavin ehdoin:

1. Varausajalta 1.1.2022–31.5.2023 peritään tonttien 297-32-69-4 ja 5 varausmaksuna 6 448 €, joka on 30 % ARA:n hyväksymän rakennusoikeuden hinnan perusteella määritetystä vuokrasta:  
 $0,3 * 3751 \text{ k-m}^2 * 80,89 \text{ €/k-m}^2 * 0,05 * (17 \text{ kk}/12 \text{ kk}) = 6 448 \text{ €}$
2. Vuokra-aika alkaa 1.6.2023 ja päättyy 31.12.2069.
3. Tonttien 297-32-69-4 ja 5 perusvuokra yhteensä on 15 171 €. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
4. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tonteille 297-32-69-4 ja 5 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
6. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
7. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.

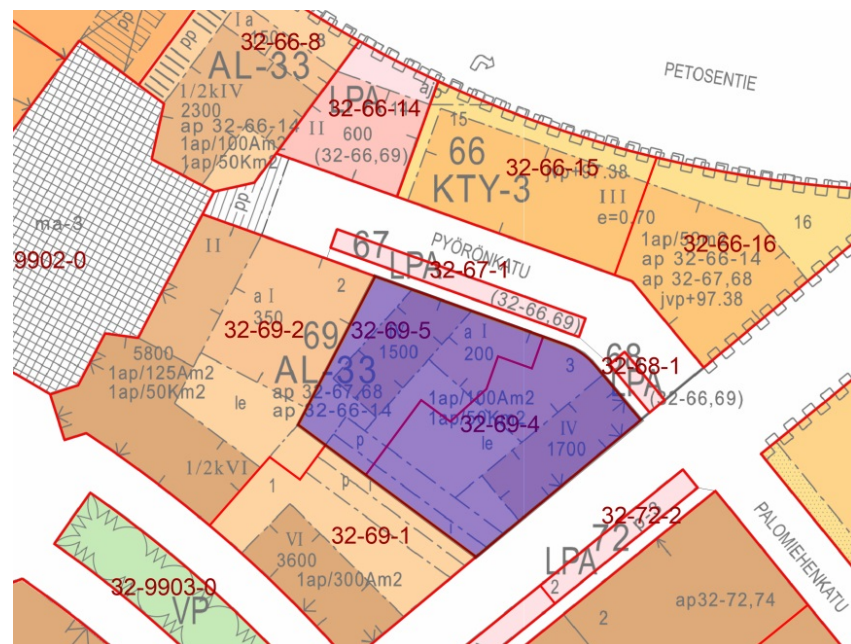
8. Muutoin käytetään tavanomaisia kerrostalotonttien vuokrausehtoja.
9. Tontinvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa, sillä edellytyksellä, että sopimusehtoihin kirjataan, että vuokrasopimus purkautuu korvauksetta, mikäli tämä päätös mahdollisen muutoksenhaun takia kumoutuu ja kumoava päätös tulee lainvoimaiseksi. Mikäli vuokrasopimus tästä syystä purkautuu, on vuokralainen kustannuksellaan velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen.

## Selostus

TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Peab Oy:lle on maankäyttöinsinöörin päätöksellä 7.7.2021 § 10 (asianro 2412/2020) varattu Petoselta Pyörön alueelta tontit 297-32-69-4 ja 5. Varaus on ollut voimassa 31.12.2021 saakka. Tonttien sijainti on esitetty oheisilla kartoilla.



Sijainti opaskartalla



Ajantasa-asemakaava

Kuopion kaupungin asuntotoimi on yhteistyössä varaajayritysten kanssa suunnitellut tonteille uutta ikäihmisille suunnattua asuntorakentamista.

Hankkeen oli alunperin tarkoitus sisältää kaksi asuinkerrostaloa, joissa toisessa on ikäihmisille suunnattuja TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeusasuntoja ja toisessa omistusasunnoiksi myytäviä asuntoja, joiden kohderyhmänä on varttuneet asukkaat. Kuopion kaupungin, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA), TA-Asumisoikeus Oy:n ja Peab Oy:n välisissä tonttien luovutukseen ja hankkeen toteutukseen liittyvissä neuvotteluissa hankkeen sisältö on kaupungin suostumuksella muuttunut siten, että tonteille toteutetaan ainoastaan asumisoikeusasuntoja.

Tonteille toteutetaan kaksi viisikerroksista, yksirappuista hissillistä asumisoikeuskerrostaloa, jossa toiseen rakennukseen tulee normaaleja asumisoikeusasuntoja (Talo A) ja toiseen yli 55-vuotiaille suunnattuja (seniori) asuntoja (Talo B). Molemmissa rakennuksissa on asuinkerroksien lisäksi kellarikerros. Rakennukset rakentuvat kahdelle eri tontille, mutta muodostavat kuitenkin yhden kokonaisuuden, jolla on yhteinen piha-alue leikki-, oleskelu- ja pysäköintialueineen. A-talo rakentuu korttelin 69 tontille 4 ja B-talo tontille 5. A-taloon tulee 29 asuntoa ja B-taloon tulee 25 asuntoa. Yhteensä asuntoja on 54.

Molempien rakennuksien kellarikerroksessa on yhteistiloja, kuivaushuone, siivouskomero, talovarasto, pyörävarasto, teknisiä tiloja ja huoneistokohtaiset irtainvarastot. B-talon kellarikerroksessa on lisäksi yhtiön kerho-, sauna- ja pesulatilat. Väestönsuojapaikat osoitetaan alueen yleiseen väestönsuojaan. Yhtiöllä on yhteensä 37 autopaikkaa, joista kaksi ovat le-autopaikkoja.

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt kohteen suunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset 5.5.2023 antamallaan osapäätöksellä (ARA-03.00-2022-233). Peab Oy:n tavoite on käynnistää kohteen rakennustyöt kesäkuussa 2023 tai heti, kun rakennuslupa sen mahdollistaa. Kohteen lopullinen omistaja tulee olemaan TA-Asumisoikeus Oy.

Varauspäätöksen mukaan varausajan kuluessa hakijan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä. Hankkeesta käytyjen neuvottelujen aikana yhtiöiden edustajat ovat pyytäneet varausajan jatkamista ajalla 1.1.2022 – 31.5.2023 Peab Oy:n nimiin ja lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä 1.6.2023 alkaen Peab Oy:n perustaman Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu -yhtiön nimiin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut toistaiseksi voimassa olevan hintailmoituksen, jolla se hyväksyy kohteen asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 71,63 € / k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksin pisteluvun 1 980 tasossa. Pisteluvulla 2 236 (joulukuu 2022) tarkistettuna enimmäishinta on 80,89 €/k-m<sup>2</sup>. Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalotontin arvosta.

Tontit ovat asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-33). Tontin 297-32-69-4 pinta-ala on 1 957 m<sup>2</sup> ja tontin 297-32-69-5 pinta-ala on 1 526 m<sup>2</sup>. Asemakaavapäällikkö on päätöksellään 18.8.2020 § 31 (asianumero 6273/2020) myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta tonteilla 297-32-69-4 ja 5 (yhdessä ent. 297-32-69-3) seuraavasti:

- Kerrosluku on kaavan salliman neljän (IV) sijasta viisi (V) + kellarikerros.
- Kerrosala on 3 751 k-m<sup>2</sup> kaavan salliman 3 400 k-m<sup>2</sup>:n sijasta.

Päätösvalta valtion (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) tukeman asuntotuotannon tonttien luovutuksessa on kaupunkirakennelautakunnalla.

#### Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tonttien vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen. Lisäksi päätös tukee kasvu- ja asuntotuotantotavoitteen toteutumista niin määrällisesti kuin laadullisesti (monipuolisuus) ja on strategiavaikutuksiltaan positiivinen. Päätöksellä on positiivinen vaikutus monipuoliseen asuntotuotannon ja ikäihmimisille suunnattujen asuntojen kautta myös eri ikäisen väestön asumisolosuhteisiin.

#### Liitteet

**Oikaisuvaatimus / tonttia 297-36-81-11 koskevan rasitteen ja ojan poistaminen**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 86  
1996/10.00.02/2022

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

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys**

Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että tonttipäällikön päätöksestä 20.2.2023 § 69 jätetty oikaisuvaatimus hylätään.

**Selostus**

███ teki Hiltulanlahdessa sijaitsevan omakotitontin 297-39-81-11 vuokralaisten valtuuttamana kaupungille vaatimuksen, jossa vaadittiin tontille kaivetun ojan ja sitä koskevan rasitteen poistamista. Tonttipäällikkö teki 20.2.2023 § 69 päätöksen, jossa ei suostuttu vaatimukseen ojan ja rasitteen poistamisesta. Päätös perusteluineen on asialistan liitteenä.

**Oikaisuvaatimus**

███ on tehnyt tonttipäällikön päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan tonttipäällikön päätöksen kumoamista ja valmistelemista uudelleen. Oikaisuvaatimus on saapunut oikaisuvaatimuksen jättämislle säädetyn määräajan kuluessa eli on tehty ajoissa. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttipäällikön päätöksen perustelut eivät ole riittäviä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttipäällikön viranhaltijapäätöksen perustelut eivät toteuta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja vesilain tavoitteita. Oikaisuvaatimuksessa kritisoidaan mm. sitä, että ojaratkaisu ja kaupungin perustelu osoittavat, että kaupunki on siirtänyt velvoitteensa tuleville asukkaille. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ojaratkaisu ei luo edellytyksiä hyvälle elinympäristölle eikä edistä hyvää rakentamistapaa. Myös asemakaava on oikaisuvaatimuksen mukaan tältä osin heikko. Ojaratkaisu on tontin haltijoiden kannalta kohtuuton ja sulkee pois tontin käyttömahdollisuuksia, vaikka oja-alueesta maksetaan vuokraa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ojaratkaisu poikkeaa laaditusta hulevesisuunnitelmasta eikä hulevesisuunnitelmasta käy ilmi puistoalueen valumavesimäärä. Ojassa ei ole viettokaltevuuutta ja ojan pohja liettyy ja vesi lammikoituu.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vedotaan vesilain ja MRL:n kohtiin, joiden mukaan ojaa ei voida sijoittaa toisen kiinteistölle, jos muutoin kuivatus on

järjestettävissä ja varmistettu se, että välttämätön kuivatustarve on olemassa. Ojituksesta ei saa aiheutua haittaa tai veden johtamistarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle. Oikaisuvaatimuksen mukaan ojaratkaisun suunnittelu ja toteutus ovat siten lain vastaisia ja oja on tontin haltijoiden kannalta kohtuuton.

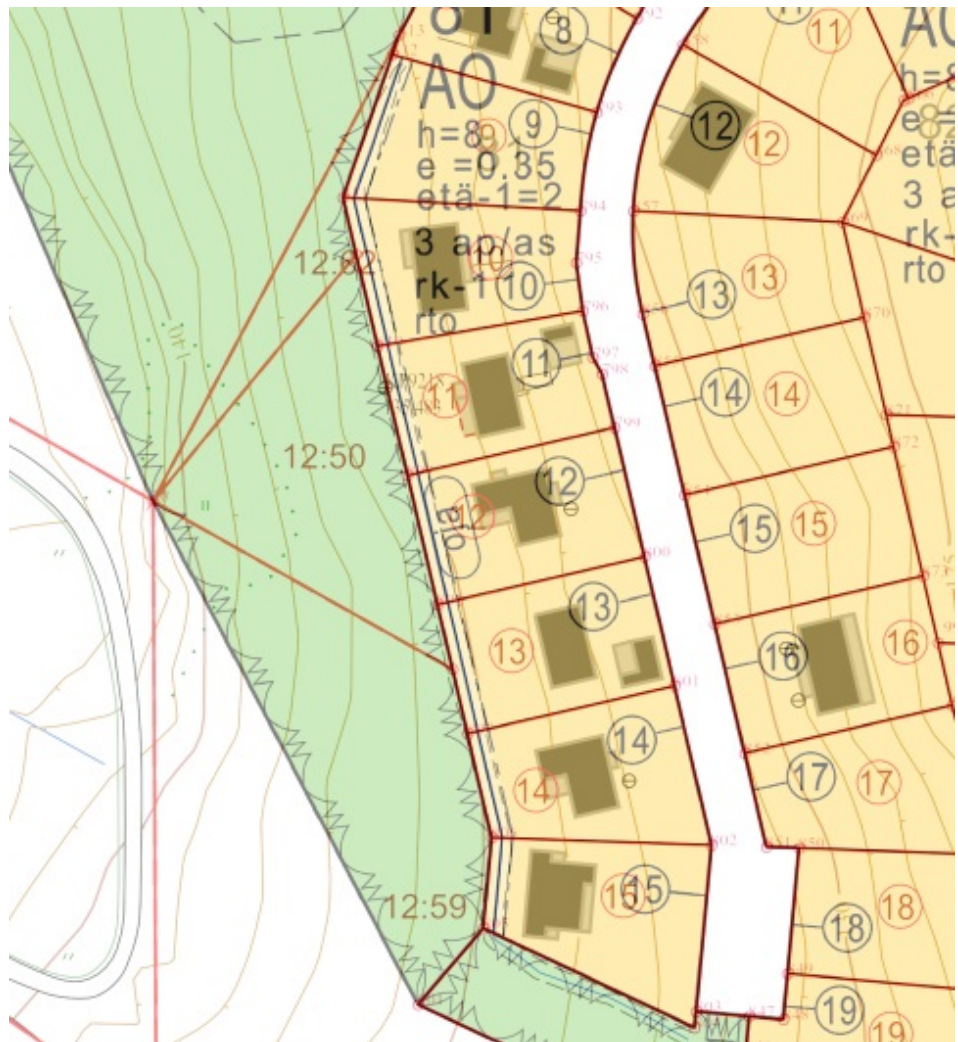
Oikaisuvaatimuksen mukaan laki hulevesistä edellyttää ratkaisuja, jotka eivät saa aiheuttaa ympäristölle haittoja ja vahinkoja. Kiinteistönhaltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. Oikaisuvaatimuksen mukaan käsillä olevassa ojaratkaisussa kiinteistön haltija vastaan myös yleisenä alueena toimivan kaupungin puiston valumavesistä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ojan toteutus ei täytä mitään normisuosituksia ja on siten epäonnistunut. Ohjeistus kaltevuuksista on vain kolmasosa siitä, mitä normit sanovat. Oikaisuvaatimuksessa moititaan mm. myös sitä, että ojan tulevat korjaukset on unohdettu eikä asiassa ei ole noudatettu hyvää hallintotapaa. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ojan uudelleenvalmistelua, valumavesien määrän selvittämistä ja selvitystä ojan siirtämiseksi kokonaan puistoalueelle. Toinen tutkittava ratkaisu oikaisuvaatimuksen mukaan on kiinteistörajojen siirto siten, että rasitealue jäisi kokonaisuudessaan puiston puolelle.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on esityslistan liitteenä.

### **Vastine**

Ojan sijainti ilmenee oheisesta karttakuvasta.



Asemakaavassa Hiltulanlahden korttelin 81 tonttien 9-15 takaosaan on ojan paikka osoitettu asemakaavamerkinnällä "oja". Merkinnän selitys on "Alueelle varattava avo-oja". Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.5.2016 ja asemakaava on tullut voimaan 5.7.2016.

Asemakaavan voimaantumisen jälkeen alueelle on laadittu katusuunnitelmien yhteydessä hulevesisuunnitelma. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi suunnitelmat nähtävilläoloon varten 22.4.2020. Nähtävilläolon jälkeen suunnitelmat on hyväksytty apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 18.5.2020. Hulevesisuunnitelmassa oja on suunniteltu asemakaavassa osoitetulle paikalle.

Kaupunki on kaivanut ojan alueen kunnallisteknisten töiden yhteydessä. Kiinteistörekisteriin on perustettu kiinteistöasite ojan säilymisen turvaamiseksi. Rasitteen ehtojen ja tontinvuokraehtojen mukaan ojan kunnossapidosta vastaavat tonttien vuokralaiset.

Ojan tarpeellisuus ja sijainti on tutkittu lainvoimaisessa asemakaavassa eikä ojaa voi tehdä vastoin asemakaavaa. Ojaa ei voi poistaa yhden tontin kohdalta, koska vedet eivät silloin poistuisi ojasta muiden tonttien kohdalta. Ojan tarkoituksena on johtaa mäestä valuvat vedet pois siten, etteivät ne valu tontille. Eräänä tarkoituksena on helpottaa tonttien haltijoiden asemaa.

Kaupungin näkemyksen mukaan oja on tarpeellinen eikä sitä pidä poistaa. Oja on kaivettu maastoon kaupungin toimesta ennen alueen tonttien vuokraamista, joten ojan sijainti on ollut tonttien hakijoiden ja vuokralaisiksi tulleiden tiedossa.

Tarkemittauksissa on osoittautunut, että ojan toteutus ei vastaa suunniteltua. Oja käydään korjaamassa suunnitellun mukaiseksi, millä parannetaan veden kulkua.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia perusteluita, joiden mukaan tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69 pitäisi kumota tai sitä pitäisi muuttaa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Vaikutusten arviointi

-

## Liitteet

1996/2022 Tonttipäällikön päätös 20.2.2023 § 69

1996/2022 Oikaisuvaatimus

**Oikaisuvaatimus tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 87  
711/10.00.02/2023

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

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys**

Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus jätetään myöhässä saapuneena tutkimatta.

**Selostus**

Asunto Oy Puijonhaka hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Puijonlaaksossa sijaitsevaa kerrostalotonttia 297-12-14-1. Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Tontti on asemakaavassa osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi (Ak).

Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimus päätettiin uusiksi tonttipäällikön 15.2.2023 § 27 päätöksellä 31.12.2023 saakka. Vuokra määräytyy kerrostalotonteilla tontin rakennusoikeuden mukaan. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Kuntarekisterin tietojen mukaan tontin rakennusoikeuden määrä on 6 080 k-m<sup>2</sup>. 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. Elinkustannusindeksillä tarkistettu tämänhetkinen kerrostalotonttihinta Puijonlaakson alueella on 254,09 €/k-m<sup>2</sup>. Täten tontin uudeksi vuokraksi muodostuu vuokraus päätöksen mukaan 6 080 €/k-m<sup>2</sup> \* 254,09 €/k-m<sup>2</sup> \* 0,04 = 61 795 euroa.

29.12.1980 allekirjoitetussa tontin vuokrasopimuksessa on ollut pysäköintitontin käyttöä koskenut ehto, jonka mukaan yhtiöllä on oikeus tonttien kerrosalan suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta. Vuokralaisen autopaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisella Ap-tontilla 297-12-12-1. Vuokrasopimuksen uusimista koskevassa päätöksessä päätettiin, että vuokralaisen pysäköintitontin käyttöä koskeva oikeus on voimassa 31.12.2026 asti, johon mennessä Ap-tontista pyritään neuvottelemaan sitä käyttävien taloyhtiöiden ja kaupungin välille erillinen sopimus.

Lisäksi vuokrasopimuksen uusimista koskevassa tonttipäällikön viranhaltijapäätöksessä todettiin tontilla rasitteena olevat vesijohdot ja viemärit sekä kaupungin oikeus rakentaa ja ylläpitää tontilla ja sen alla olevia

yhteysväestönsuojaa palvelevia laitteita, kulkuaukkoja ja tunneleita. Tonttipäällikön päätös on esityslistan liitteenä.

### **Päätöksen tiedoksianto, määräaika oikaisuvaatimuksen lähettämiseksi ja oikaisuvaatimuksen sisältö**

Tonttipäällikön 15.2.2023 § 27 tekemä vuokrauspäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi tavallisena tiedoksiantona postitse 17.2.2023. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista virka-ajan puitteissa. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä, jollei muuta näytetä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen viimeinen jättöpäivä on ollut 10.3.2023. Asunto Oy Puijonhaka on lähettänyt tonttipäällikön päätöksestä 15.2.2023 § 27 oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 14.4.2023.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Asunto Oy Puijonhakan maanvuokrasopimus 297-12-14-1 tuli isännöitsijän toimistoon postissa vasta 8.3.2023, joten tämän vuoksi moiteaika oli jo mennyt liki umpeen. Inhimillisen virheen vuoksi viranhaltijapäätöksen sivuja skannatessa taloyhtiölle oli parilliset sivut jääneet isännöitsijältä skannaamatta ja päätöksen viimeinen oikaisupäivä siten huomiotta. Viranhaltijapäätöksessä eikä maanvuokrasopimuksessa ei ollut sivunumerointia, joka olisi voinut estää tämän virheen syntymisen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään mm. vuosivuokran kohtuullistamista. Vuokralaisen mielestä esitetty tonttivuokran korotus on taloyhtiön asukkaille kohtuuton elinkustannuksia nostava menoera. Lisäksi taloyhtiö pyytää tarkistamaan sopimuksessa mainitut seikat tontin rakennusoikeuden määrästä ja vuokran alennusprosentista. Yhtiön mielestä tontin rakennusoikeuden määrä on 6 060 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasta kuuluisi saada alennusprosentit 6-kertaisen nousun perusteella. Yhtiö vertaa vuokran muutosta vuoden 2022 vuokraan.

Lisäksi Asunto Oy Puijonhaka pyytää tarkentamaan, mihin sopimukseen liittyy tonttipäällikön päätöksessä 15.2.2023 § 27 mainittu Ap-tonttiin 297-12-12-1 liittyvä voimassaolopäivämäärä 31.12.2026. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei ole esitetty perustelua ja päätöstä, miksi ko. kohta pitäisi muuttaa, joten Asunto Oy Puijonhaka vaatii sen pitämistä nykyisen sopimuksen mukaisena. Asunto Oy Puijonhaka edellyttää myös, että maanvuokrasopimukseen kirjataan sivunumerointi, jolla estetään mahdolliset yksipuoliset sopimusmuutokset.

### **Lisäperusteluita**

Vaikka oikaisuvaatimuksen myöhästymisen takia esitetään, ettei oikaisuvaatimusta tutkita, esitetään seuraavia perusteluita tontin 297-12-14-1 vuokrasopimuksen uusimista koskevalle päätökselle oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten osalta.

Tontin 297-12-14-1 vuosivuokra vuonna 2023 on 10 730,02 euroa. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 5,8-kertaiseksi. Uutta vuokraa on verrattu

nykyisen sopimuksen päättymisvuoden eli vuoden 2023 vuokraan eikä vuoden 2022 vuokraan, kuten Asunto Oy Puijonhaka esittää. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli nelinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 40 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty. Vuokrauspäätöksen ehdot ovat tältä osin oikein. Vuokran määrä on muutenkin määritelty kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymien asuntotonttien hinnoittelua ja vuokraamista koskevan päätöksen perusteella eikä yleisistä vuokramääräytymisehdoista ole syytä poiketa, koska se vaarantaisi vuokralaisten tasapuolisen kohtelun.

29.12.1980 allekirjoitetussa tontin vuokrasopimuksessa kohdassa 26 § on ollut seuraava pysäköintitontin käyttöä koskenut ehto (alla kursivilla):  
*Samalla kun yhtiöllä on oikeus tonttien kerrosalan suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta, yhtiö sitoutuu mainitussa suhteessa ottamaan osaa Ap-tonttien rakentamis-, puhtaana- ja kunnossapitokustannuksiin.*

Vuokralaisen autopaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisella Ap-tontilla 297-12-12-1. Tonttipäällikön päätöksessä on päätetty muun muassa, että vuokralaisen yllä kursivilla kirjoitettu oikeus on voimassa 31.12.2026 asti, johon mennessä Ap-tontista pyritään neuvottelemaan sitä käyttävien taloyhtiöiden ja kaupungin välille erillinen sopimus.

Autopaikkatontin käyttöoikeus on alun perin annettu tonttien vuokrasopimukseen ja kauppakirjoihin sisältyvällä ehdolla, joka on edellä kursivilla kirjoitetun mukainen. Autopaikkatontti on sitä käyttävien taloyhtiöiden yhteisessä käytössä. Vuokrasopimuksessa oleva käyttöoikeus antaa oikeuden vain autopaikkatontin käyttöön eikä esimerkiksi sitä koskevien rakennuslupahakemusten tekemiseen. Tarkoituksena ei ole poistaa autopaikkoja, vaan tarkoituksena on, että autopaikkatontista neuvoteltaisiin ja tehtäisiin sitä käyttävien taloyhtiöiden kanssa maanvuokrasopimus. Maanvuokrasopimus antaisi taloyhtiöille Ap-tontin virallisen hallintaoikeuden ja mahdollistaisi esimerkiksi Ap-tonttia koskevien rakennus- tai toimenpidelupahakemusten tekemisen ilman kaupungin allekirjoitusta tai valtakirjaa. Maanvuokralakiin perustuva maanvuokrasopimus Ap-tontista selkeyttäisi kaupungin ja taloyhtiön keskinäistä oikeudellista asemaa tontin hallinnan suhteen. Kaupunginhallituksen 28.11.2022 § 330 tekemään päätökseen perustuvassa tontin 297-12-23-3 myyntiä Asunto Oy Mäki-Hakalle koskevassa kauppakirjassa on samanlainen autopaikkatonttia koskevan erillisen sopimuksen tekemistä koskeva ehto.

Sivunumeroinnin kirjaamiselle maanvuokrasopimukseen Asunto Oy Puijonhakan edellyttämällä tavalla ei ole estettä.

Yhtiön tekemä oikaisuvaatimus saapui kaupungille 14.4.2023 eli oikaisuvaatimusajan päättymisen jälkeen. Täten oikaisuvaatimuksen käsittelyyn ei ole edellytyksiä. Oikaisuvaatimus on saapunut myöhässä ja se on siten jätettävä tutkimatta.

|                  |  |            |        |    |
|------------------|--|------------|--------|----|
| Kuopion kaupunki |  | Pöytäkirja | 8/2023 | 28 |
|------------------|--|------------|--------|----|

|                           |      |            |  |  |
|---------------------------|------|------------|--|--|
| Kaupunkirakennelautakunta | § 87 | 31.05.2023 |  |  |
|---------------------------|------|------------|--|--|

|                       |   |  |  |  |
|-----------------------|---|--|--|--|
| Vaikutusten arviointi | - |  |  |  |
|-----------------------|---|--|--|--|

|                 |                                                                                                                                             |  |  |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Liitteet</b> | 711/2023 Tontin 297-12-14-1 maanvuokrasopimuksen uusiminen<br>7112023 Oikaisuvaatimus Maanvuokrasopimus 297-12-14-1 Asunto Oy<br>Puijonhaka |  |  |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

**Uuden sopimuskauden ruokaravintolatoiminnan ja anniskelualueiden kehittäminen Kuopion Kauppa- ja Satamatorilla**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 88

4212/10.03.01.01/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656  
Tuija Helminen, puh. 044 718 5515  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin ja vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Markus Jukarainen Sirpa Kulinin kannattamana esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja ehdotti asiassa äänestettäväksi siten, että ne, jotka ovat asian käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät jaa, ja ne, jotka ovat asian palauttamisen kannalla, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Pääkkö, Tolppanen, Asikainen, Hytönen, Kosunen, Nieminen, Väätäinen, Wihuri) ja 2 ei-ääntä (Jukarainen, Kulin), joten lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys****Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen ja vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen**

Esitämme, että lautakunta hyväksyy kaupunkikeskustan kehittämisyhdistyksen esityksen anniskelualueiden laajentamisesta osana torin kehittämissuunnitelmaa.

**Selostus****Taustaa**

Kauppa- ja Satamatoritoiminta on siirtynyt Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry:lle 1.4.2017 lukien (kaupunkirakennelautakunta 16.2.2017). Siirtoa varten on laadittu vuokrasopimus torien alueista ja Kauppatorin alueella olevat kaupungin ja yritysten väliset vuokrasopimukset on siirretty kehittämisyhdistykselle, joka on vastannut siirron jälkeen sopimusten toteuttamisesta. Nyt useita aluesopimuksia, jotka kaupunki on aikoinaan kilpailuttanut, on päättymässä. Kehittämisyhdistys ryhtyy kilpailuttamaan uusia sopimuksia torialueelle. Samalla on tarkoitus päivittää myös muut toripaikkasopimukset hintoineen.

Kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 20.11.2019 sopimusta on jatkettu kymmeneksi vuodeksi. Samalla on hyväksytty, että torisäännön muutoksista päättää jatkossa toritoimikunta. Näin pystytään huomioimaan nopeammin ja

joustavammin uudet ja muuttuvat tarpeet torialueella. Torisäännöllä ohjataan tarkemmin torin toimintoja. Toritoimikunnassa on edustus kaupungilta.

Kokouksessa päätettiin myös, että tietyt asiat jäisivät vielä kaupungin omaan päätöksentekoprosessiin. Näitä on mm. pysyvien anniskelu oikeuksien myöntäminen ja pysyvien rakennelmien ja kalusteiden sijoittamisesta ja niiden ulkonäöstä. Tapahtumiin liittyvät anniskelu oikeudet päätetään toritoimikunnassa. Pääsääntöisesti Kauppatorin tapahtumiin ei myönnetä lisää anniskelu oikeutta. Vakiintuneisiin Kauppatorin ruokatapahtumiin (esim. Satoa, Street Food) voidaan harkinnan mukaan kuitenkin myöntää anniskelu oikeus. Satamatorilla anniskelun myöntäminen olisi vapaampaa ja mahdollista tapahtumien yhteydessä.

### Kehittämisyhdistyksen esitys

Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry. esittää osana uuden sopimuskauden valmistelua Kauppatorin ja Satamatorin anniskelualueiden laajentamista. Muutoksen tavoitteena on kehittää torien ruokaravintolatoimintaa ja Kauppatorilla tukea erityisesti ravintolatoiminnan ympärivuotisuutta. Asiaa on valmisteltu Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistyksessä ja toritoimikunnassa osana uuden sopimuskauden valmistelua. Asiasta on käyty keskustelua myös torin nykyisten vuokralaisten kanssa.

Uuden sopimuskauden avoin myyntipaikkahaku on tavoite käynnistää kesäkuussa 2023, ja uusien myyntipaikkasopimusten on tarkoitus astua voimaan vuodesta 2024 alkaen.

Anniskelualueita uudelle sopimuskaudelle Kauppatorin ja Satamatorin ruokaravintolatoiminnan kehittämistä varten olisivat seuraavat:

#### Kauppatori

- Nykyinen anniskelualue 700m<sup>2</sup>, kaksi myyntipaikkaa anniskelu oikeuksilla.
- Uuden sopimuskauden ruokaravintoloiden anniskelualue 1200 m<sup>2</sup>, alkaen vuonna 2024: 3-6 (ympärivuotista) ruokaravintolapaikkaa ja vuonna 2025: +1 (ympärivuotinen) ruokaravintolapaikka
- Lisäksi luodaan mahdollisuus useamman toimijan yhteisterasseihin.
- Anniskelualueen laajentamisen tavoite on tukea laadukkaan ruokaravintolatoiminnan kehittämistä Kauppatorilla ja tukea ympärivuotista ravintolatoimintaa

#### Satamatori

- Uuden sopimuskauden anniskelualue 450m<sup>2</sup> vuonna 2024: 2–3 kesäkauden ruokaravintolapaikkaa
- Mahdollisuus useamman toimijan yhteisterasseihin
- Uuden anniskelualueen tavoite on lisätä laadukasta ruokaravintolatoimintaa
- ja toimijoiden määrää Satamatorilla kesäkaudella

Kaupunkirakennelautakunta

§ 88

31.05.2023

Muuten anniskelun ehdot torialueilla esitetään säilytettävän nykyisellään (lautakunnan aiempi päätös), eli anniskelu on mahdollista torialueilla klo 22 saakka. Tapahtumille on mahdollista myöntää torialueilla erillinen anniskelulupa ja anniskeluajan pidentäminen klo 24 saakka. Tapahtumakohtaisesti sovittavista anniskelumahdollisuuksista päättää toritoimikunta.

Vaikutusten arviointi

-

**Liitteet**

4212/2023 Anniskelualueet kartalla

**Pysäköintitaksojen tarkistus**

**\*Esitys kohdassa asiavirhe. Pysäköintitaksojen tarkistus -asia käsitellään 14.6.2023 lautakunnassa uudestaan. / 1.6.2023 Anne Simonen-Ruuskanen**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 89

4186/02.05.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hanna Väättäinen  
puh. 044 718 5318  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että Markus Jukarainen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys****Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen**

Esitän, että lautakunta hyväksyy:

- **\*Kadunvarsipysäköinnin** vyöhykkeen 1 tuntihintaa korotetaan 0,2 euroa
- **Toripysäköinnin** ensimmäisen tunnin hintaa korotetaan 0,5 euroa
- **Toripysäköinnin** kuukausilipun hinnaksi 95 euroa

Esitetyt taksat otetaan käyttöön 1.8.2023 alkaen.

**Selostus****Tiivistelmä:**

Kuopion Pysäköinti Oy:n hallitus esittää Kuopion kaupungille maltillisia korotuksia kadunvarsipysäköinnin, toripysäköinnin lyhytaikapysäköinnin sekä toripysäköinnin sopimuspysäköinnin taksoihin. Kadunvarsipysäköinnin hintaan esitetään 0,20 euron korotusta. Toripysäköinnin lyhytaikapysäköinnin uudeksi taksaksi esitetään 2,50 euroa ensimmäisen tunnin osalta, kun nykyinen taksa on 2,0 euroa. Toripysäköinnin sopimuspysäköinnin taksaksi esitetään 95 euroa / kk voimassa olevan taksan ollessa 85 euroa / kk.

**Yleistä**

Kuopion Pysäköinti Oy:n hallitus esittää Kuopion kaupungille pysäköintitaksojen tarkistusta hallinnassaan olevan toripysäköinnin ja kadunvarsipysäköinnin osalta. Näiden osalta pysäköintitaksoja on tarkistettu edellisen kerran vuonna 2018. Pysäköintiyhtiö on arvioinut, että sen esittämien taksakorotusten myötä, se saa vuodessa pysäköintimaksutuottoja yhteensä n. 300 000 euroa enemmän kuin nykyisin. Esitetyt muutokset ovat maltillisia ja niiden vaikutus yksittäisen pysäköinnin hintaan on hyvin kohtuullinen. Esitettyjen korotusten jälkeenkin mm. Kuopion Toriparkin kuukausihinta on muissa keskisuurissa kaupungeissa vastaavilla sijainneilla olevien pysäköintilaitosten kuukausihintoihin nähden

kohtuullisella tasolla. Vertailukaupunkien pysäköintitaksoja on esitetty liitteessä 1.

Kaupunkirakennelautakunta on 22.11.2017 olleessa kokouksessaan ja kaupunginhallitus 11.12.2017 olleessa kokouksessaan hyväksynyt keskustapysäköinnin yleissuunnitelman ohjeellisesti noudatettavaksi keskustapysäköinnin kehittämiseksi. Yleissuunnitelman yhteydessä tehdyissä asukas- ja yrittäjäkyselyissä nousi esille, että kyselyyn vastanneet pitivät tärkeänä vapaiden pysäköintipaikkojen hyvää saavutettavuutta, lyhyttä kävelyetäisyyttä, edullisia hintoja ja helppoa pääsyä pysäköintipaikoille. Yhtenä toimenpiteenä suunnitelmassa esitetään pysäköinnin hintojen tarkistusta siten, että hinnoittelu ohjaisi yli tunnin kestävästä pysäköintiä pysäköintilaitoksiin, jolloin kadun varressa olevat asiointipysäköintipaikat palvelisivat erityisesti läheisten kivijalkakauppojen asiakkaiden lyhytaikaista pysäköintitarvetta. Tämä toive nousi esille myös syksyllä 2022 Kauppakamarin järjestämässä työpajassa. Viime vuosina yleinen kustannusten nousu on vaikuttanut myös Kuopion Pysäköinti Oy:n toimintaan ja erityisesti sähkön hinnan korotus on ollut merkittävä.

#### Kadunvarsipysäköinti

Kadunvarsipysäköinti palvelee lähinnä lyhytaikaista asiointipysäköintiä. Kadunvarsipysäköinnin keskimääräinen kesto on Kuopiossa 77 minuuttia. Hinnoittelulla voidaan ohjata pitkäaikaispysäköintiä pysäköintilaitoksiin, edistää pysäköintipaikkojen käytössä vaihtuvuutta ja helpottaa talvikunnossapitoa. Kadunvarsipysäköintiin esitetään ensimmäisen tunnin osalta lineaarista 0,2 euron tarkistusta. Kadunvarsipysäköinnin taksan määrittelyssä tulee huomioida pysäköintimittareiden ominaisuudet käteismaksujen osalta.

#### Toripysäköinnin lyhytaikapysäköinti ja sopimuspysäköinti

Toripysäköinnin lyhytaikapysäköinnin hintaa esitetään korotettavaksi 0,5 eurolla. Korotus kohdistuu pysäköinnin ensimmäiseen tuntiin siten, että ensimmäisen tunnin pysäköinti perustuu kolmeen 20 minuutin jaksoon, joiden hinta on 1,00 euro, 1,00 euro ja 0,5 euroa.

Toripysäköinnin sopimuspysäköinnin uudeksi hinnaksi esitetään 95 euroa / kk. Näin ollen sopimushinnan korotus on 10 euroa. Tarkistuksen jälkeenkin sopimuspysäköinnin hinta on varsin maltillinen verrattuna muiden kaupunkien sopimuspysäköintiin. Vertailukaupunkien sopimuspysäköinnin hinta vaihtelee Mikkelin Toriparkin 75 eurosta Oulun Kivisydämen ja Turun toripysäköinnin 200 euroon.

#### Kytkentä muihin asetettuihin tavoitteisiin

Kuopion keskusta saapuu kaikki Kuopion seudun paikallisliikenteen linjat, minkä vuoksi keskusta on saavutettavissa linja-autolla erittäin hyvin. Kaupunki tukee paikallisliikennettä vuosittain miljoonilla euroilla parantaen näin keskustan saavutettavuutta. Joukkoliikenneohjelman mukaan kaupunki aikoo kasvattaa joukkoliikenteeseen satsaamista vuoteen 2025 mennessä, tavoitteenaan tuntuvat korotukset matkustajamääriin ja sitä kautta myös joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuteen. Koronapandemian jälkeen matkustajamäärien kehitys on ollut hyvää, mutta kustannusten nousun myötä on joukkoliikenteen lippujen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 89

31.05.2023

hintoja tarkistuksesta jo tehty päätös joukkoliikennelautakunnassa ja uudet hinnat ovat voimassa 5.6 alkaen.

Joukkoliikenteen lippujen ja pysäköintimaksujen suuruudella voidaan ohjata käyttäytymistä kaupungin strategisten tavoitteiden suuntaan. Tavoitteena on Kuopion keskeisellä kaupunkialueella kasvattaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuutta erityisesti keskeisellä kaupunkialueella, mutta samalla pitää myös saavutettavuutta hyvänä kaikilla kulkumuotoina turvaten riittävä vaihtuvuus pysäköintipaikkojen osalta.

Kuopion kaupunki on satsannut viisaan liikkumisen ja Kuopion älykäs liikenneinfra -hankkeisiin, jossa on tavoiteltu viisaan liikkumisen edistämistä sekä liikenteestä aiheutuvien päästöjen vähentämistä. Uusimpien liikkumistutkimuksien mukaan edelleen Kuopion seudulla yli puolet alle viiden kilometrin matkoista tehdään henkilöautolla ja vuoden 2022 CO<sub>2</sub>-raportin perusteella yksi merkittävä kasvihuonepäästöjen lähteistä oli Kuopiossa tieliikenne.

Pysäköinnin hinnoittelu ja sääntely on yksi liikennepolitiikan keino tukea viisaiden kulkutapojen käyttöä. Esitetyllä taksarakenteella voidaan osaltaan vaikuttaa kulkutapajakaumaan, mutta toisaalta myös siihen, että pysäköintipaikkoja löytyy silloin, kun keskustassa asioiminen edellyttää auton käyttöä ja sitä kautta autopaikan löytymistä läheltä asiointipaikkaa

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

**Liitteet**

4186/2023 Liite 1 Vertailukaupunkien pysäköintitaksoja

4186/2023 Liite 2 Kuopion Pysäköinti Oy hallituksen kokouksen pöytäkirjan ote

4186/2023 Liite 3 Vaikutusten arviointi

**Talkooraha-anomus / Eläkeliiton Mustinlahden Yhdistys ry / Mustinlahden kylätalo**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 90  
4196/02.05.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jari Savinainen  
puh. 044 718 5552  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Esitys****Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen**

Esitän, että Eläkeliiton Mustinlahden Yhdistys ry:lle myönnetään 8 564,53 euroa talkooavustusta. Kustannusarviossa esitetyt tarjoilukustannukset eivät ole hyväksyttäviä kustannuksia. Tämän takia haettavasta summasta on vähennetty 300 euroa.

Talkoorahan myöntämisen edellytyksenä on, että alueen laitteiden, rakennusten ja varusteiden ylläpito vastuu säilyy Eläkeliiton Mustinlahden yhdistys ry:llä. Lupien, ilmoitusten ja katselmointien järjestäminen kuuluu toteuttavalle yhdistykselle ennen työn aloittamista.

Talkooavustuksen saaja vastaa, että kaikki rakennettavat rakennelmat täyttävät voimassa olevat viranomaismääräykset ja ne on rakennettu tarvittavien lupaehtojen mukaisesti. Toteuttavana tahona yhdistys huolehtii ennen kaivutöitä mahdollisten maanalaisten kaapelien ja putkien sijaintien esiselvitykset.

Talkooavustuksen kohde ei myöskään saa olla Talkoorahan käyttö- ja jakoperusteet 2019 mukaan maksullinen tai muuten suppean käyttäjäryhmän käytössä. Talkookohteen toteuttajat sitoutuvat tekemään kaupunkitekniikan palvelujen valvonnassa määrääjassa esittämänsä hankkeen.

**Selostus**

Talkoorahan hakija ja hankkeen taustaa

Eläkeliiton Mustinlahden Yhdistys ry hakee 8 864,53 € talkooavustusta Mustinlahden kylätalon parannukseen. Hankkeessa rakennetaan kylmästä eteisestä lämmin tila. Tarkempi paikka nähtävissä liitteenä olevasta kartasta. Yhdistys osallistuu aktiivisesti mm. erilaisten koulutuksien ja tapahtumien järjestämiseen. Kylätaloa käyttävät myös eri tiekunnat, osakaskunnat ja seurakunnat. Lisäksi talolla järjestetään kansalaisopiston kursseja.

Kylätalon omistaa puoliksi Eläkeliiton Mustinlahden yhdistys ja Mustinlahden-Ukonlahden maa- ja kotitalousseura. Talkoorahan käyttö- ja jakoperusteiden mukaan talkoorahaa voidaan käyttää hakijoiden hallinnassa olevien ja yleisessä käytössä olevien rakennusten ja rakenteiden korjaamiseen.



#### Vaikutusten arviointi

Kylätalon eteisen muuttaminen lämpimäksi tilaksi parantaa yhdistyksen edellytyksiä järjestää aktiivisesti monenlaista toimintaa ja aktiviteettia niin kyläläisille kuin myös kaikille muille.

#### Liitteet

4196/2023 Hakemus

4196/2023 Talkooavustushakemus liitteineen (jaetaan vain lautakunnan jäsenille)

**KYP tiedonannot 2023**

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 91  
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.

**Selostus**

Viranhaltijapäätöslistausta liitteenä.

**Liitteet**

1910/2023 Viranhaltijapäätökset 3. - 22.5.2023

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 91**

### **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 85, § 88, § 89, § 90****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](http://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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 86, § 87****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/maatoksenteke](http://www.kuopio.fi/maatoksenteke).

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://asiointi2.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 oikaisuvaatimus päätöksestä 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 tuomioistuinmaksulaissa (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](http://www.kuopio.fi) kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilaus-lomakkeella.