

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 04.10.2023 klo 15:00 - 15:55

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

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 143	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 144	Pöytäkirjantarkastajat	4
§ 145	Hulevesimaksun määräytyminen vuodesta 2024 alkaen	5
§ 146	Terassialueiden maanvuokrat	11
§ 147	Alueen varaaminen kiinteistöstä 297-411-32-2 suunnittelua varten / Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy	18
§ 148	Alueen varaaminen kiinteistöstä 297-411-32-2 suunnittelua varten / Kesko Oyj	21
§ 149	Yritystontin 297-8-69-6 (Teollisuuskatu 6) varaaminen / Tekova Länsi-Suomi Oy	24
§ 150	KYP tiedonannot	27

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pääkkö Sakari	puheenjohtaja	
	Tolppanen Tapio	varapuheenjohtaja	pöytäkirjantarkastaja
	Asikainen Iris	jäsen	Teams
	Chiksoeva Elena	jäsen	Teams
	Hytönen Hanna	jäsen	Teams
	Jukarainen Markus	jäsen	
	Kosunen Jaakko	jäsen	
	Kulin Sirpa	jäsen	
	Nieminen Petri	jäsen	Teams
	Wetzell Eero	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Wihuri Mirja	jäsen	Klo 15.05 alkaen. asiat 3 -8, Teams
	Jari Kyllönen	esittelijä	apulaiskaupunginjohtaja
	Markkanen Sallamaarit	kaupunginhallituksen edustaja	Teams
	Snellman Totti	nuorisovaltuuston varaedustaja	
	Tanja Ahonen	muu osallistuja	ympäristöjohtaja, Teams
	Ismo Heikkinen	muu osallistuja	kaupungininsinööri
	Ilkka Laine	muu osallistuja	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Terhi Leppänen	muu osallistuja	tiedottaja, Teams
	Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja
	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 143 - 150

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 05.10.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 143

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 144

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Päätösehdotus

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

Päätös

Valittiin Eero Wetzell ja Tapio Tolppanen.

Hulevesimaksun määräytyminen vuodesta 2024 alkaen

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 145
6755/02.05.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Laaksoviita
puh. 044 718 5334
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että Mirja Wihuri saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta asettaa Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteet (hulevesitaksan) ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueet MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi sekä varaa hallintolain 41 §:n edellyttämällä tavalla asianosaisille mahdollisuuden lausua mielipiteensä asiasta ennen varsinaisen hyväksymispäätöksen tekemistä.

Pohjaesityksenä on, että kaupunki säilyttää hulevesimaksun määräytymisen perusteet ja vaikutusalueet entisellään lukuun ottamatta pieniä muutoksia vähennys- ja korotuskertoimiin sekä vaikutusalueisiin. Kertoimiin ja vaikutusalueisiin esitetään tehtäväksi selostuksessa mainitut muutokset.

Hulevesimaksun perusmaksun suuruus esitetään säilytettäväksi samana eli 35 eurossa toistaiseksi. Mikäli maksua on tarve muuttaa myöhemmin, tehdään siitä erillinen päätös kaupunkirakennelautakunnassa.

Asia tuodaan nähtävillä olon jälkeen kaupunkirakennelautakuntaan käsiteltäväksi. Mahdollisesti esitetyt mielipiteet otetaan lopullisessa esityksessä huomioon. Vahvistus on tarkoitus saattaa voimaan 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.

Selostus**Yleistä**

Kuopion kaupunki päätti kaupunginvaltuuston kokouksessa 23.10.2017 ottaa vastuun hulevesien hallinnasta 1.1.2018 lukien. Samalla päätettiin ottaa käyttöön kiinteistön painotettuun käyttötarkoitukseen ja pinta-alaan perustuva hulevesimaksu. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi määriteltiin kaikki kaupungin asemakaavoitetut alueet lukuun ottamatta Tahkon ja Ritoniemen asemakaava-alueita. Maksun suuruudesta päättää kaupunkirakennelautakunta.

Hulevesimaksun suuruus

Tämän jälkeen kaupunkirakennelautakunta kokouksissaan 12.12.2018 ja 30.10.2019 on määrännyt hulevesimaksun yksikkö hinnasta ja määräytymisen perusteista. Maksu perustuu käyttötarkoitukseen ja kerrosalakertoimiin ja ne päätettiin ottaa käyttöön vuoden 2022 loppuun saakka, johon mennessä maksun määräytymistä olisi tarkistettu. Tarkistaminen on siirtynyt tähän hetkeen, joten vuoden 2023 osalta käytetään aikaisempaa maksun määräytymistä.

Käytössä olevat käyttötarkoituskertoimet ja kerrosalakertoimet ovat taulukkojen 1 ja 2 mukaisia.

Taulukko 1. Hulevesimaksun käyttötalouskertoimet.

Maksuluokka 1	Maksuluokka 2	Maksuluokka 3	Maksuluokka 4
Omakotitalot	Rivitalot	Kerrostalot	Liike-, toimisto- tai teollisuusrakennukset, ym.
Vapaa-ajan asuinrakennukset			
1	5	12	20

Taulukko 2. Hulevesimaksun kerrosalakertoimet maksuluokassa 4.

Kiinteistön rakennusten kerrosala k-m2	Kerrosalakerroin
0–299	0,05
300–499	0,25
500–999	0,6
1000–2999	1,25
3000–4999	2,5
5000–9999	5
10000–49999	10
50000–	15

Eri kiinteistöluokissa maksut määräytyvät taas taulukon 3 mukaisesti.

Taulukko 3. Hulevesimaksujen määräytyminen.

Kiinteistön pinta-alaluokka (rakennusten yhteenlaskettu kerrosala m2)	Maksuluokka 1 (Omakotitalot) euroa	Maksuluokka 2 (Rivitalot) euroa	Maksuluokka 3 (Kerrostalot) euroa	Maksuluokka 4 (Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennukset) euroa
0–299	35	175	420	35
300–499	35	175	420	175
500–999	35	175	420	420
1000–2999	35	175	420	875
3000–4999	35	175	420	1 750
5000–9999	35	175	420	3 500
10000–49999	35	175	420	7 000

50000-	35	175	420	10 500
--------	----	-----	-----	--------

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta vahvisti vähennyskertoimet tietyissä tilanteissa. Kertoimia koskevat tapaukset ovat hulevesihallinnan erityistapauksia ja ne vahvistetaan kiinteistön hakemuksen perusteella. Käytössä on myös korotuskerroin, jos hulevesiä johdetaan ilman lupaa esimerkiksi naapurin puolelle.

Taulukko 4. Vähennyskertoimet kiinteistölle.

Vähennysperuste	Vähennyskerroin
Kiinteistö on rakentanut rakennusvalvonnan hyväksymän luvan mukaisesti huleveden hallintamenetelmiä, joilla vähennetään, tasataan tai käsitellään kiinteistöltä syntyviä hulevesiä	0,5
Kiinteistö on saanut kunnan viranomaisen myöntämän vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään.	0,5
Kiinteistö on saanut luvan johtaa kaikki hulevetensä valtion järjestelmään	0,5
Kiinteistöt, joiden alueelle kaupungin hulevesijärjestelmän oja tai putki purkaa hulevesiä ja johon ei ole tähän tarkoitettua rasitetta tai kaavavarausta olemassa ja jos hulevesien johtaminen kyseisen kiinteistön kautta on välttämätöntä kaupungin hulevesijärjestelmän toimivuudelle.	0

Taulukko 5. Korotuskerroin kiinteistölle.

Korotusperuste	Korotuskerroin
Kiinteistöltä johdetaan ilman lupaa hulevesiä naapurikiinteistölle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle ja hulevesistä aiheutuu haittaa.	1,5

Vähennys- ja korotuskertoimet ovat olleet määräaikaaisia. Kertoimet on tarkoitettu nollata nyt, kun maksua käsitellään uudestaan. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöt joutuvat hakemaan mahdolliset vähennyskertoimet kiinteistölle uudestaan.

Muutostarkastelut hulevesimaksulle

Hulevesimaksun määräytymistä muutettiin vuoden 2019 loppupuolella maksuluokan 4 osalta saadun palautteen perusteella. Korjauksella saatiin muutettua maksua tasapuolisemmaksi. Tällä hetkellä maksun ja laskutuksen suhteen ei palvelualueella ole suuria ongelmia.

Kaupunkitekniikan palveluissa maksua valmisteleva ryhmä on tarkastellut mahdollisia muutoksia kahdesta eri näkökulmasta: Pitäisikö maksun määräytyminen muuttaa asemakaavoitettujen alueiden kesken ja toisaalta pitäisikö maksuluokkia tai eri kertoimia korjata? Asiaa on selvitetty mm. Kuntaliitolta ja kaupunginlakimieheltä.

Saatujen vastausten perusteella asiakkaita pitää sinänsä kohdella yhdenvertaisesti, mutta tämä ei tarkoita, etteikö hulevesitaksvoja voisi määrätä

alueittain eri tavalla. Erilaisten hulevesitaksojen määrän tulee perustua tosiseikkoihin.

Kuntaliitto on lisäksi halunnut huomauttaa, että kyseessä on MRL:n 103 n § (22.8.2014/682) hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu ja kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan.

Hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee.

Taksan tulisi perustua aiheuttamisperiaatteeseen, mutta saman pykälän perusteluissa sanotaan seuraavaa: "Maksujen olisi oltava kohtuulliset sekä tasapuoliset eri käyttäjien kannalta. Maksujen määräämisessä tulisi ottaa huomioon erityisesti hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate" ja toisaalta kunnan hulevesijärjestelmän ratkaisut eri alueilla pitäisi perustua alueiden ominaispiirteisiin, maaperän laatuun, kiinteistöjen käyttötarkoituksiin ja muihin vastaaviin seikkoihin. Hulevesiratkaisut voivat vaihdella asuin- ja teollisuuskiinteistöjen alueilla, viheralueilla ja liikennealueilla. Esimerkiksi kiinteistön maa-alueen pintamateriaalilla voi olla ratkaiseva merkitys kiinteistöllä muodostuvan huleveden määrän tai laadun kannalta. Taksaan perustuvassa maksujärjestelmässä voitaisiin ottaa aiheuttamisperiaate huomioon, mutta järjestelmästä ei olisi syytä tehdä tästä syystä tarpeettoman monimutkaista tai kallista.

Hulevesimaksun muutosta valmistelevan ryhmän johtopäätökset

Hulevesimaksuun liittyvät piirteet vaihtelevat eri taajamien asemakaava-alueiden välillä, mutta vaihtelu on voimakasta myös asemakaava-alueiden sisällä (mm. keskeinen kaupunkialue). Tämän takia asemakaava-alueiden keskiarvon määrääminen esim. alueiden kesken on mutkikasta.

Maksujen määrääminen tulisi toisaalta olla yksinkertaista ja puolueetonta, eikä nykyisiä maksuja pidetä kohtuuttomina. Tämä puoltaa nykyisenmukaisen järjestelmän jatkamista.

Valmisteleva työryhmä on päättänyt esittämään, että maksujen määrittely alueiden sisällä säilytetään samanmuotoisena kuin se on ollut. Pieniä muutoksia esitetään tehtäväksi korjauskertoimiin ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueisiin.

Vähennysperustetta, jossa kiinteistö on rakentanut rakennusvalvonnan hyväksymän luvan mukaisesti huleveden hallintamenetelmiä, joilla vähennetään, tasataan tai käsitellään kiinteistöltä syntyviä hulevesiä, ei esitetä enää käytettäväksi maksuluokassa 1 eli omakotitaloissa ja vapaa-ajan rakennuksissa. 35 euron maksua pidetään kohtuullisena, eikä tässä yhteydessä nähdä perusteltuna käyttää vähennyskerrointa. Vähennysperusteiden käyttö lisää myös tarpeetonta työtä hulevesimaksun laskutuksessa.

Hulevesimaksun vähentämishakemusten käsittely ja päätöksenteko on työlästä hakemusten käsittelyssä edellytettävien pakollisten liitteiden puuttumisen tai lisäselvitystarpeiden vuoksi. Tämän lisäksi kiinteistön suunnitelmat ovat usein puutteellisia ja epämääräisiä erityisesti hulevesien hallintamenetelmien osalta. Kiinteistön omistajan tai haltijan saama hyöty vähennyskertoimesta on varsin pieni (=17,5 e/v).

Korotusperustetta esitetään nostettavaksi. Korotuskertoimella halutaan kannustaa parempien ratkaisujen löytämiseen hulevesien käsittelyssä kiinteistöillä. Asianmukaiset ratkaisut hulevesien käsittelyssä parantavat elinympäristön laatua ja vähentävät ylimääräisiä kustannuksia, joita haittaa aiheuttavasta hulevesien johtamisesta aiheutuu. Tämän lisäksi yleisille alueille johdetut hulevedet lisäävät ympäristön kuormitusta aiheuttamalla mm. eroosiota, sekä lisäävät vesistökuormitusta mikromuovien, kiintoaineksen ja ravinteiden muodossa.

Kun hulevedet johdetaan suoraan katualueelle, muulle yleiselle alueelle tai naapurikiinteistöille, ne aiheuttavat jäätyessään haittaa kadun kunnossapidolle ja merkittävän liukastumisvaaran kadulla liikkujille. Nostamalla korotuskerrointa luodaan ohjaavammat ja merkittävämmät olosuhteet saada kiinteistöt johtamaan kattovetensä asianmukaisesti kunnan hulevesijärjestelmään.

Vähennys- ja korotuskertoimet ovat toistaiseksi voimassa olevia, ja niitä muutetaan kiinteistön hakemuksen perusteella, tai mikäli muutoin todetaan hulevesien käsittelyn kiinteistöllä muuttuneen oleellisesti.

Hulevesijärjestelmän vaikutusalueiksi on nykyisin määritetty seuraavat asemakaavoitetut alueet: keskeinen kaupunkialue, Kurkimäen, Melalahden, Vehmersalmen, Karttulan, Nilsin, Maaningan, Juankosken, Muuruveden ja Säyneisen taajamat.

Asemakaava-alueiden muuttuessa myös huleveden vaikutusalueiden rajoja esitetään muutettavaksi vastaaviksi. Edellä mainitut kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueet on tarkistettu nykyisin voimassa olevia asemakaavoitettuja alueita vastaaviksi. Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueet on esitetty liitteissä.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

6755/2023 Vaikutusalueet yleiskartta
6755/2023 Vaikutusaluekartta keskeinen kaupunkialue
6755/2023 Vaikutusaluekartta Nilsin
6755/2023 Vaikutusaluekartta Maaninka
6755/2023 Vaikutusaluekartta Juankoski
6755/2023 Vaikutusaluekartta Muuruvesi
6755/2023 Vaikutusaluekartta Säyneinen
6755/2023 Vaikutusaluekartta Kurkimäki

6755/2023 Vaikutusaluekartta Melalahti

6755/2023 Vaikutusaluekartta Vehmersalmi

6755/2023 Vaikutusaluekartta Karttula

Kaupunkirakennelautakunta § 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta § 146

04.10.2023

Terassialueiden maanvuokrat

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 146
1627/10.00.02/2022

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

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Iris Asikainen esitti, että esityksestä poistetaan lause: Maanomistajan suostumus anniskeluun annettaisiin vuokrauspäätöksessä ja vuokrasopimuksessa. Esitystä ei kannatettu, joten raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

Terassialueiden maanvuokrat alueittain ovat seuraavat:

- Alue 1: 2,40 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,3 €/m² kk).
- Alue 2: 1,90 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,2 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Muut alueet: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 €/m²/kk).
- Alueet 1 ja 2 on esitetty seuraavassa kartassa:



Alue 3 on esitetty seuraavassa kartassa:

Kaupunkirakennelautakunta

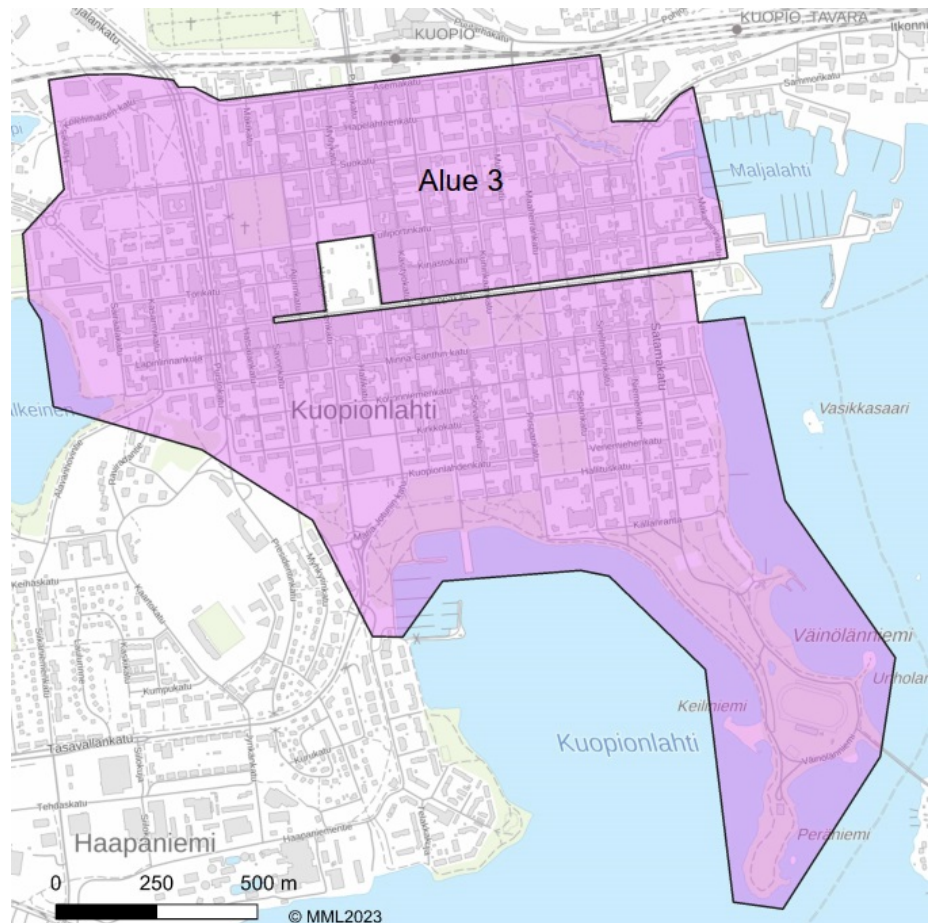
§ 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 146

04.10.2023



- Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja.
- Alueeseen 3 kuuluu edellä olevassa kartassa esitetty ruutukaavakeskusta-alue pois lukien alueet 1 ja 2.
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (perusindeksi, joulukuun 2022). Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuussa vertaamalla perusindeksiä tarkistushetkeä edeltävän joulukuun indeksin pistelukuun ja muuttamalla vuokria elinkustannusindeksin pisteluvun muutosta vastaavasti.
- Vuokrat koskevat kesäkautta 1.5.–31.8.
- Talvikaudella 1.9.–30.4. vuokrat ovat 70 % kesäkauden vuokria alhaisemmat.
- Vuokrat ovat 25 % alhaisemmat terassialueilla, joilla ei sallita tai harjoiteta anniskelua.
- Vuokriin lisätään arvonlisävero (24 %).
- Maanvuokrasopimukset voidaan tehdä enintään 10 vuodeksi.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan tavanomaisia terassialueiden maanvuokraehtoja, jotka sovitaan kansliatoimenpitein.
- Maanomistajan suostumus terassialueella anniskeluun voidaan myöntää vuokrauspäätöksessä viranhaltijapäätöksenä.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta

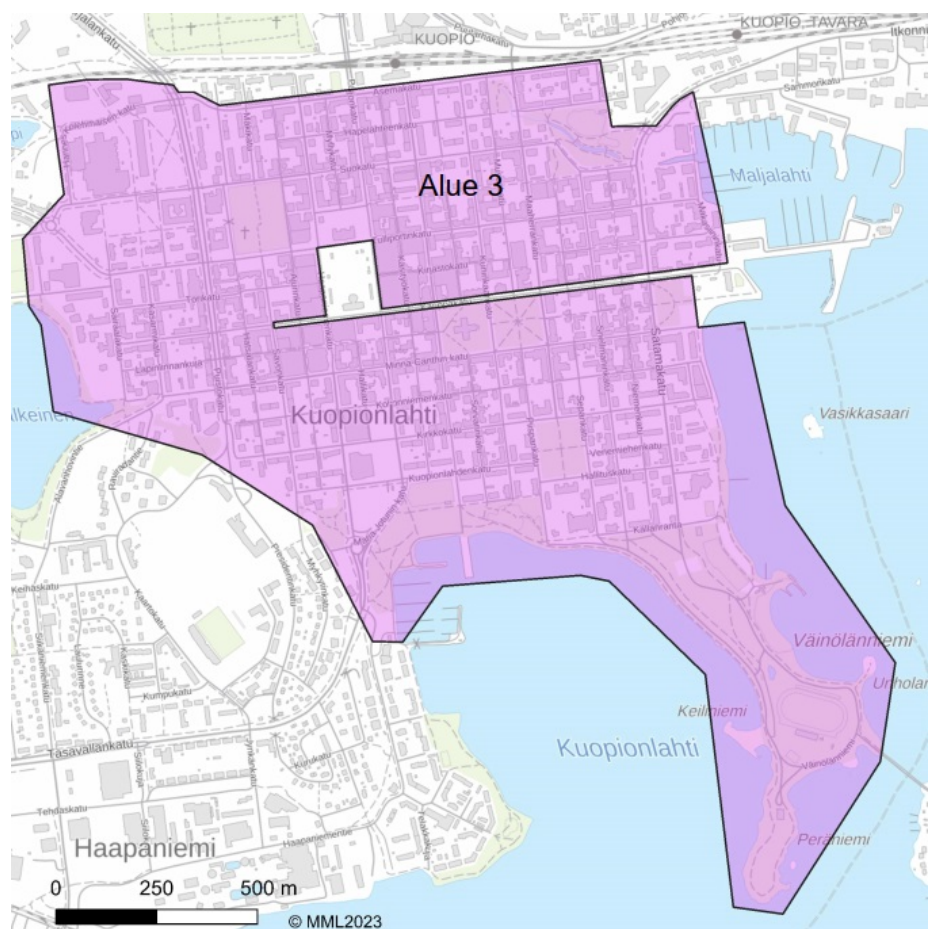
§ 146

04.10.2023

- Uusissa ja uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi, jos terassialueen maanvuokra nousee entiseen verrattuna. Alennettu vuokra ei voi kuitenkaan olla edellistä vuokraa alhaisempi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.
- Nämä ehdot ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2024 alkaen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti 13.9.2023 § 129 palauttaa terassialueiden maanvuokria koskevan päätösesityksen uudelleen valmisteltavaksi. Tämän jälkeen on hinta-alue 3:n rajausta tarkasteltu uudelleen. Hinta-alue 3 (vuokra 1,2 e/m²/alkava viikko) on esitetty violetilla väriyksellä alla olevassa kartassa.



Alueen 3 ulkopuolisille alueille terassialueiden vuokranmääräytymisperusteiksi esitetään samoja perusteita kuin aiemmin esitettiin maaseututaajamiin. Alueen 3 ulkopuolella terassialueista perittävä maanvuokra olisi siten 0,60 euroa/m²/alkava viikko. Maaseututaajamiin maanvuokraperusteita ei ole tarpeen enää erotella muusta kaupunkialueesta, koska perusteet ovat alueen 3 ulkopuolisilla alueille sekä kaupunkialueella että maaseututaajamissa samat.

Päätösesitykseen on tarkennettu, että alennuksen uudesta vuokrasta voi saada vain, jos vuokra nousee terassialueen entiseen vuokraan verrattuna. Alennettu

Kaupunkirakennelautakunta

§ 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 146

04.10.2023

vuokra ei voi kuitenkaan olla entistä vuokraa alhaisempi. Muilta osin päätösesitys noudattaa aiemmin ehdotettua.

Vaikutusten arviointi

Keskusta-alueella terassialueiden vuokrat kasvavat, mikä kasvattaa yritysten toimintamenoja. Alueiden vuokrauksessa on kuitenkin noudatettava markkinahintaista vuokratasoa.

Kaupunkirakennelautakunta 13.09.2023 § 129

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarkko Meriläinen

puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Markus Jukarainen Sirpa Kulinin ja Eero Wetzellin kannattamina esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esitys**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

Terassialueiden maanvuokrat alueittain ovat seuraavat:

- Alue 1: 2,40 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,3 €/m² kk).
- Alue 2: 1,90 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,2 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Alueet on esitetty alla olevassa kartassa:



Kaupunkirakennelautakunta

§ 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta

§ 146

04.10.2023

- Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja. Alueeseen 3 kuuluu muu keskeinen kaupunkialue.
- Kuntaliitosalueiden taajamat: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 e/m²/kk).
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (perusindeksi, joulukuu 2022). Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuussa vertaamalla perusindeksiä tarkistushetkeä edeltävän joulukuun indeksin pistelukuun ja muuttamalla vuokria elinkustannusindeksin pisteluvun muutosta vastaavasti.
- Vuokrat koskevat kesäkautta 1.5.–31.8.
- Talvikaudella 1.9.–30.4. vuokrat ovat 70 % kesäkauden vuokria alhaisemmat.
- Vuokrat ovat 25 % alhaisemmat terassialueilla, joilla ei sallita tai harjoiteta anniskelua.
- Vuokriin lisätään arvonlisävero (24 %).
- Maanvuokrasopimukset voidaan tehdä enintään 10 vuodeksi.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan tavanomaisia terassialueiden maanvuokraehtoja, jotka sovitaan kansliatoimenpitein.
- Maanomistajan suostumus terassialueella anniskeluun voidaan myöntää vuokrauspäätöksessä viranhaltijapäätöksenä.
- Uusissa ja uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.
- Nämä ehdot ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2024 alkaen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli terassialueiden maanvuokria viimeksi 14.12.2022 § 193. Tuolloin kaupunkirakennelautakunta määritteli terassialueiden maanvuokran perusteiksi seuraavaa:

- Maanvuokra on 1,2 e / m² / alkava viikko. Vuokraan lisätään arvonlisävero (24 %).
- Liitoskuntien taajamissa vuokra on 0,6 e / m² / alkava viikko.
- Päätös koski uusia ja uusittavia terassialueiden maanvuokrasopimuksia.
- Päätöksen perusteella tehtävät sopimuksen ovat voimassa enintään vuoden 2023 loppuun.

Perusteluna määräaikaiselle vuokranperustepäätökselle oli se, että pidempiaikaiset ehdot valmistellaan yhteistyössä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:n kanssa. Tavoitteena oli laatia hinnastot siten, että kaupungin ja yhdistyksen hinnastojen välillä ei ole epä johdonmukaisuuksia. Yhdistys hallinnoi kauppatoria ja satamatoria maanvuokrasopimuksen nojalla sekä vuokraa niiltä myyntipaikat.

Kaupunkirakennelautakunnan 14.12.2022 tekemän päätöksen valmistelua varten terassialueiden maanvuokrasta hankittiin ulkopuolinen arviolausunto, johon esitettävät vuokrat perustuvat. Arviossa tunnistettiin keskeisellä

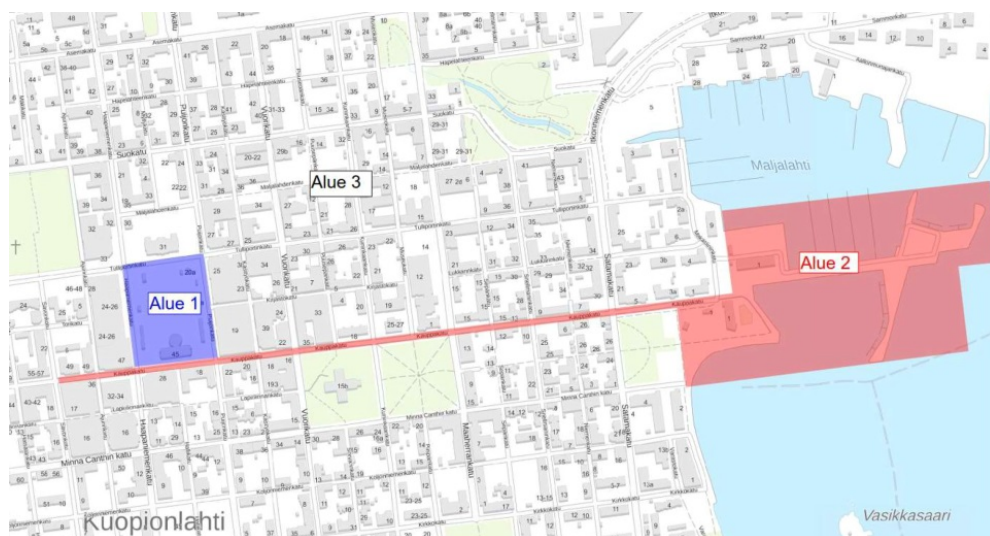
Kaupunkirakennelautakunta § 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta § 146

04.10.2023

kaupunkialueella kolme eri hintaista aluetta, jotka on esitetty seuraavassa kartassa.



Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja. Alueeseen 3 kuuluu muu keskeinen kaupunkialue.

Arviolausunnon pohjalta uusiksi terassialueiden vuokriksi suunniteltiin seuraavia vuokratasoja:

- Alue 1: 2,50 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,8 €/m² kk).
- Alue 2: 2,00 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,7 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Kuntaliitosalueiden taajamat: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 €/m²/kk).

Terassialueiden vuokralaisilta kysyttiin mielipiteitä esillä olleista vuokratasoista. Mielipiteitä saapui viisi kappaletta, terasseja pitäviltä yrityksiltä ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry:ltä. Suunniteltuja vuokratasoja pidettiin yrittäjien mielipiteissä liian korkeina. Pääperusteluina olivat mm. koronavuodet poikkeusmääräyksineen, kustannustason nousu ja kannattavuusongelmat. Valmistelussa vuokratasoja hieman huojennettiin.

Vuoden 2023 aikana on terassialueiden hinnoittelua valmisteltu yhteistyössä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ry:n kanssa. Neuvotteluissa on todettu, että edellä esitetyt maanvuokrat eivät ole ristiriidassa yhdistyksen valmistelemien myyntipaikkahintojen kanssa.

Valmistelussa on päädytty esittämään terassialueiden kesäkauden maanvuokriksi edellä todettuja vuokria. Ne koskisivat sellaisia terassialueita, joilla sallitaan alkoholin anniskelu. Ilman anniskelua vuokra olisi 25 % alhaisempi. Maanomistajan suostumus anniskeluun annettaisiin vuokrauspäätöksessä ja vuokrasopimuksessa. Anniskeluun tarvitaan myös alkoholiviranomaisen lupa.

Kaupunkirakennelautakunta § 129

13.09.2023

Kaupunkirakennelautakunta § 146

04.10.2023

Talvikaudella terassialueiden vuokrat olisivat 70 % kesäkauden vuokria alhaisempia, koska myyntimäärät ovat silloin pienempiä.

Terassialueiden vuokrat tulisivat päätösesityksen mukaan nousemaan varsinkin kesäkaudella. Tästä syystä vuokrien nousua esitetään porrastettavaksi siten, että uusissa sopimuksissa terassialueen maanvuokrasta saisi 20 %:n alennuksen maanvuokrasta kahdeksi vuodeksi. Samasta terassialueesta alennus esitetään myönnettäväksi vain yhden kerran eli alennuksia ei voisi ketjuttaa tekemällä lyhyitä vuokrasopimuksia peräkkäin tai perustamalla uusia yrityksiä uusia vuokrasopimuksia varten.

Vaikutusten arviointi

Keskusta-alueella terassialueiden vuokrat kasvavat, mikä kasvattaa yritysten toimintamenoja. Alueiden vuokrauksessa on kuitenkin noudatettava markkinahintaista vuokratasoa.

Alueen varaaminen kiinteistöstä 297-411-32-2 suunnittelua varten / Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 147

6789/10.00.02/2023

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.

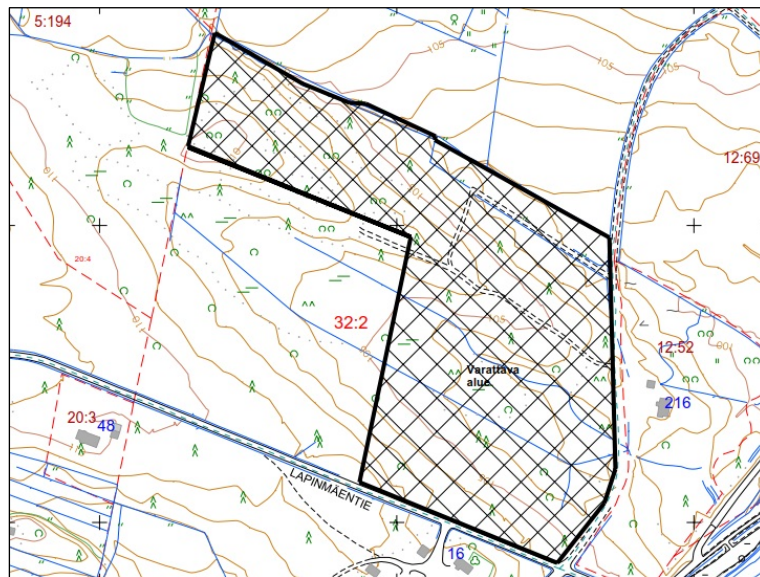
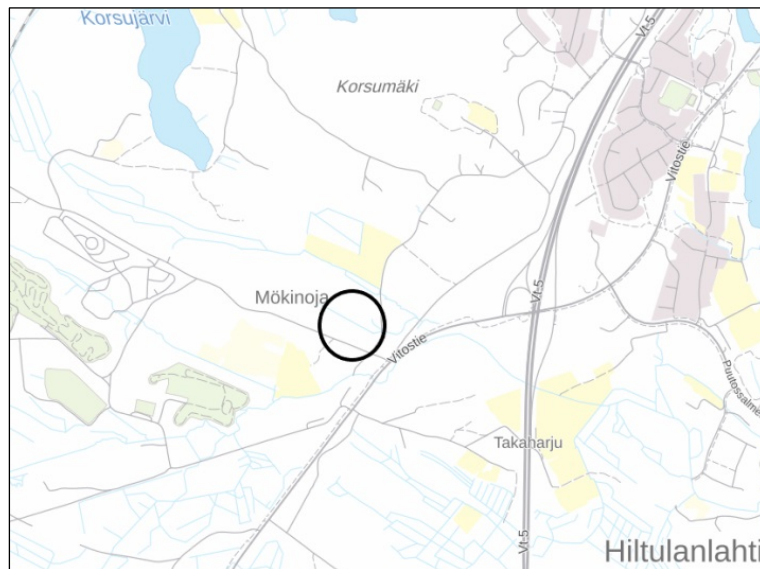
Esitys**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 7 ha:n suuruinen alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijan päätöksellä enintään vuoden 2025 loppuun saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
2. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
3. Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista yleiskaavasta.
4. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy:lle mitään suunnittelukustannuksia.

Selostus

Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy:lle (jäljempänä tekstissä ”hakija”) oli kaupunkirakennelautakunnan 30.6.2021 § 140 päätöksellä varattu noin 7 ha suuruinen alue Hiltulanlahdessa sijaitsevasta kiinteistöstä Heinjoki 297-411-32-2 hakijan hankkeen suunnittelu- ja lupaprosessia varten. Alueen varaus on umpeutunut 30.6.2022. Hakijan tavoitteena on rakentaa Lapinmäentiehen rajoittuvalle alueelle logistiikkaterminaali, jonka koko olisi noin 5 000 k-m² - 6 000 k-m². Lisäksi on tarkoitus rakentaa varastotilaksi soveltuvaa ns. Best-hallityyppistä tilaa noin 2 000 k-m². Hakija hakee suunnitteluvaraukselle lisääaikaa, koska suunnittelu on venynyt alkuperäisestä tavoitteesta.



Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy on Kaukokiito -ketjuun kuuluva kuljetusliike, jonka liikennöintialue käsittää Koillismaan, Kainuun, Pohjois-Karjalan, Etelä-Savon ja Pohjois-Savon talousalueet. Hakijan terminaalit sijaitsevat Kuusamossa, Kajaanissa, Kuopiossa, Joensuussa, Mikkelissä ja Savonlinnassa.

Hakijan Kuopion logistiikkaterminaali sijaitsee tällä hetkellä Kumpusaarella. Hakemuksen mukaan tilat ovat käyneet liian pieniksi. Hakija on valtakunnallisella tasolla huoltovarmuuskriittinen yritys, jonka takia toimivien terminaalitilojen tarve on hakijalle perusedellytys.

Maaomaisuuden hallintapalvelut ja yrityspalvelu ovat neuvotelleet hakijan kanssa jo pitempään sopivasta sijaintiratkaisusta. Varattava alue sijaitsee Hiltulanlahden eritasoliittymän länsipuolella. Alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Alue on osa kaupungin omistamaa kiinteistöä Heinjoki 297-411-32-2 ja alueen läheisyydessä on jo valmiina mm. Kuopion Veden vesi- ja viemäriverkosto.

Edellä sanottuun viitaten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Kuljetusliike Kantola & Koramo Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 7 ha:n suuruinen alue 30.9.2024 saakka hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska hankkeen toteutuessa yritys voi laajentaa toimitilojaan. Muut vaikutukset selvitetään lupaprosesseissa.

Liitteet

6789/2023 Kartta Kantola & Koramo

Alueen varaaminen kiinteistöstä 297-411-32-2 suunnittelua varten / Kesko Oyj

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 148
6792/10.00.02/2023

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.

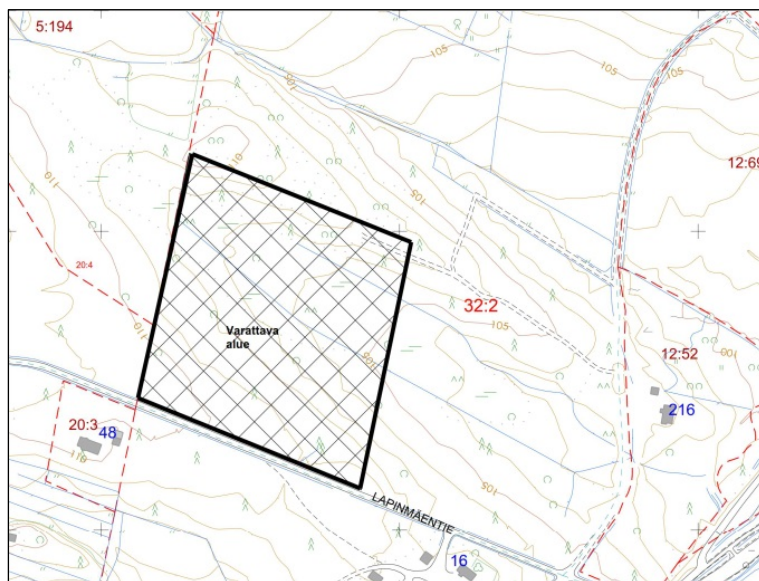
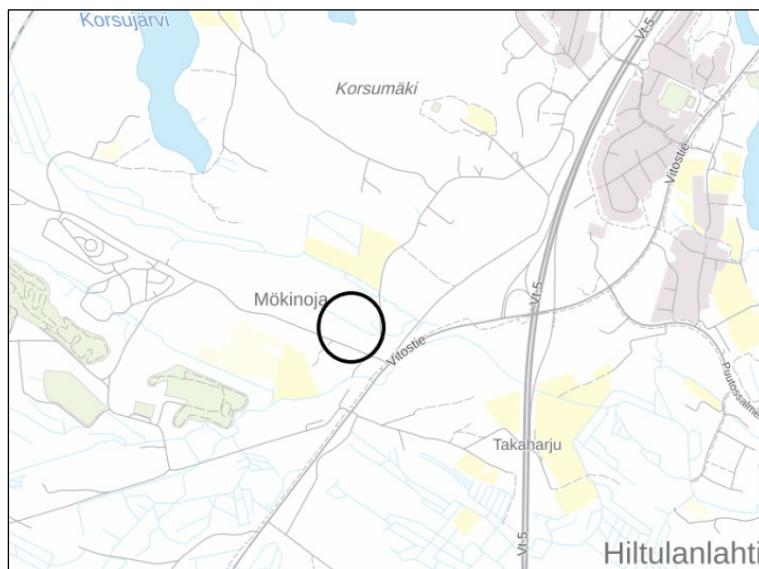
Esitys**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Kesko Oyj:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 3,8 ha:n suuruinen alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Varaus on voimassa 30.9.2024 saakka. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä enintään vuoden 2025 loppuun saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
2. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
3. Kesko Oyj oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista yleiskaavasta.
4. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kesko Oyj:lle mitään suunnittelukustannuksia.

Selostus

Kesko Oyj:lle (jäljempänä tekstissä "hakija") oli kaupunkirakennelautakunnan 30.6.2021 § 139 päätöksellä varattu noin 4 ha suuruinen alue Hiltulanlahdessa sijaitsevasta kiinteistöstä Heinjoki 297-411-32-2 hakijan hankkeen suunnittelu- ja lupaprosessia varten. Alueen varaus on umpeutunut 30.6.2022. Hakijan tavoitteena on rakentaa Lapinmäentiehen rajoittuvalle alueelle logistiikkaterminaali, jonka koko olisi noin 5 600 k-m². Hakija hakee suunnitteluvaraukselle lisääaikaa, koska suunnittelu on venynyt alkuperäisestä tavoitteesta.



Kesko Oyj:n Itä-Suomen logistiikkaterminaali sijaitsee tällä hetkellä Kylmämässä. Hakemuksen mukaan tilat ovat käyneet liian pieniksi eikä riittävää laajennusmahdollisuutta nykyisessä kiinteistössä enää ole. Huoltovarmuudenkin kannalta tärkeät terminaalitoiminnot työllistävät hakemuksen mukaan suoraan noin 50 henkilöä sekä välillisesti suuren määrän kuljetusalan yrittäjiä.

Maaomaisuuden hallintapalvelut ja yrityspalvelu ovat neuvotelleet hakijan kanssa jo pitempään sopivasta sijaintiratkaisusta. Ajolainsäädännön takia toimitilojen tulee sijaita kaupungin eteläpuolella. Varattava alue sijaitsee Hiltulanlahden eritasoliittymän länsipuolella. Alue on yleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Alue on osa kaupungin omistamaa kiinteistöä Heinjoki 297-411-32-2 ja alueen läheisyydessä on jo valmiina mm. Kuopion Veden vesi- ja viemäriverkosto.

Edellä sanottuun viitaten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Kesko Oyj:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu noin 3,8 ha:n suuruinen alue 30.9.2024 saakka hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska hankkeen toteutuessa yritys voi laajentaa toimitilojaan. Muut vaikutukset selvitetään lupaprosesseissa.

Liitteet

6792/2023 Kartta Kesko

Yritystontin 297-8-69-6 (Teollisuuskatu 6) varaaminen / Tekova Länsi-Suomi Oy

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 149

6816/10.00.02/2023

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**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi seuraavaa:

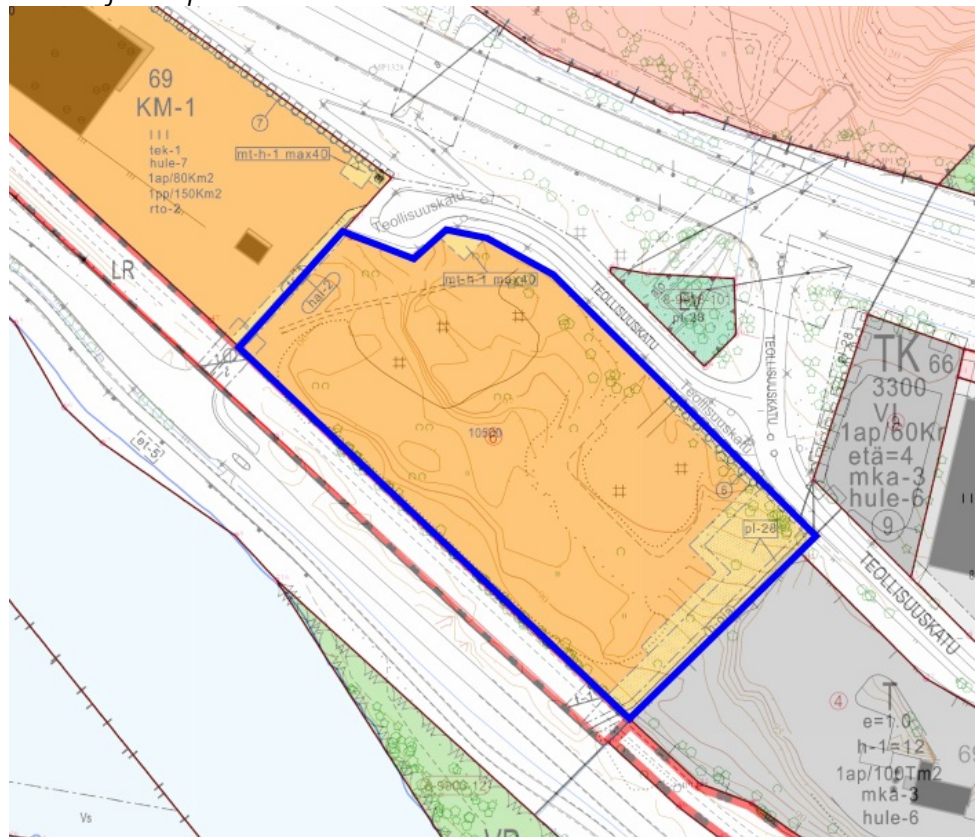
1. Tontti 297-8-69-6 varataan Tekova Länsi-Suomi Oy:lle 31.1.2024 asti edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Varauskas on 10 700 euroa.
3. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tarvittaessa tontin jatkovarauksesta siten, että varausaika voi olla enintään 12 kuukautta. Varausmaksua peritään tällöin jatkovarauksen pituuden mukaisesti 2 675 euroa/kk.
4. Varausmaksuja ei hyvitetä eikä palauteta.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun liittyviä kustannuksia.
6. Varauksen saajan on varausaikana esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä.
7. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous. Kokouksen järjestämiseksi on otettava yhteys yrityspalveluihin.

Selostus

Tekova Länsi-Suomi Oy (jäljempänä tekstissä "hakija") on tehnyt varaushakemuksen yritystontista 297-8-69-6. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti esitetynä sinisellä rajauksella ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tonttia koskeva asemakaava on tullut voimaan 19.4.2022. Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (asemakaavamerkintä KM-1). Asemakaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Tontin pinta-ala on 19 551 m² ja rakennusoikeus 10 500 k-m². Tontti on vapaa varattavaksi.

Tontin varaamisesta on neuvoteltu yhdessä yrityspalveluiden kanssa. Hakijan mukaan tavoitteena on rakentaa tontille liiketilaa 4-5 toimijalle. Hakijan referenssien mukaan se on toteuttanut useita liiketilahankkeita erilaisiin liiketoimintatarpeisiin. Tekova Oy:n internetsivujen mukaan konsernin liikevaihto on noin 80 miljoonaa euroa.

Neuvotteluissa hakija on pyytänyt tontin varaamista aluksi neljäksi kuukaudeksi, mutta toivonut myös varauksen myöhempää jatkumahdollisuutta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin varaamista hakijalle. Varausaika on aluksi neljä kuukautta 31.1.2024 asti. Varausmaksuksi esitetään 10 700 euroa neljän kuukauden varausajalta. Lisäksi lautakunnalle esitetään, että varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä enintään 12 kuukauden varausaikaan asti siten, että varausmaksu on 2 675 euroa/kuukausi.

Vaikutusten arviointi

Toteutuessaan liikerakentamishanke työllistää rakennusalan yrityksiä ja teollisuutta. Lisäksi liiketiloihin syntyisi uusia työpaikkoja. Tontin varaamisella voi siten olla positiiviset yritysvaikutukset.

KYP tiedonannot

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 150
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.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitellään talousarvion valmistelutilannetta.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä Kuopio on mukana UNICEFin lapsiystävällinen kunta -mallissa. Mallin eteneminen edellyttää, että luottamushenkilöt ja kaupungin henkilöstö (työntekijät ja viranhaltijat) sitoutuvat käymään perehdytyskurssin lävitse ajalla 2023-2024. Liitteenä on lapsiystävällinen kunta -koordinaattorin kirje asiasta.

Liitteet

Lapsiystävällinen kunta -sähköposti
1910/2023 Viranhaltijapäätökset 5. - 25.9.2023

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 143, § 144, § 145, § 150

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 146, § 147, § 148, § 149**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/maatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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.