

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 13.12.2023 klo 14:00 - 16:40

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

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 196	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 197	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 198	Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Haapaniemi 297-8-73-6 ja 297-8-73-3 (Haapaniementie 10 ja 16)	6
§ 199	Puutavaran myynnin kilpailuttaminen	8
§ 200	Kaupunkiympäristön palvelualueen talousarvion käyttösuunnitelma 2024	10
§ 201	Kaupunkisuunnittelupalvelujen suunnittelu- ja työohjelmat 2024 sekä kaavoituskatsaus 2024	15
§ 202	Muutoksia kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntöön	18
§ 203	Esittelijän määrääminen kaupunkirakennelautakuntaan ajalle 1.1.2024 - 31.5.2025	19
§ 204	Option käyttö läntisen alueen alueurakassa hoitovuodelle 2025	20
§ 205	Venepaikkavuokrien korotus vuodelle 2024 ja rekisteröityjen venetrailereiden kesäsäilytysmaksu pienvenesatamissa	22
§ 206	Kuopion kaupungin hulevesimaksun yksikköhinta, hulevesimaksun määräytymisen perusteet (hulevesitaksa) ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueet vuodesta 2024 alkaen	24
§ 207	Katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten / Kartanonkatu, Pehtoorinkatu, Kivilammenkuja ja Kivilammenpuiston hulevesijärjestelmät	28
§ 208	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Koirapuisto Kuopion ydinkeskustaan	32
§ 209	Alueen vuokraaminen kiinteistöstä Vartialanmaa 297-449-23-140 maa-ainesten ottoalueeksi / Riistaveden Rakennussora Oy	36
§ 210	Yritystontin 297-9-55-1 (Itkonniemenkatu 11) maanvuokrasopimuksen uusiminen	39
§ 211	Yritystontin 297-23-21-7 (Kiveläntie 6) maanvuokrasopimuksen uusiminen / Kiinteistö Oy Kiveläntie 6	41
§ 212	Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-13-9908-7 laitetilaa varten / DNA Tower Finland Oy	43
§ 213	Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki	46
§ 214	Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / Demorec Oy	49

Kuopion kaupunki	Pöytäkirja	17/2023	2
§ 215	Kontutien ja Lehtikuusikontien pysäköinti, vastine Itä-Suomen hallinto-oikeuteen tehtyyn valitukseen		52
§ 216	Kaupunkirakennelautakunnan arviointikyselyn tulokset		56
§ 217	KYP tiedonannot		57
§ 218	Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / V. P. Airaksinen Oy		58
§ 219	Yritystonttien 297-13-30-4 (Sädekuja 5) ja 297-13-30-1 (Sädekuja 1) myynti / FinVector Oy		61

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pääkkö Sakari	puheenjohtaja	
	Tolppanen Tapio	varapuheenjohtaja	
	Asikainen Iris	jäsen	
	Chiksoeva Elena	jäsen	Teams
	Hytönen Hanna	jäsen	klo 16.30 saakka, asiat 1-24 , Teams
	Jukarainen Markus	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Kosunen Jaakko	jäsen	
	Kulin Sirpa	jäsen	
	von Wright Atte	varajäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Wetzell Eero	jäsen	
	Wihuri Mirja	jäsen	klo 14.15 alkaen, asiat 3-24
	Jari Kyllönen	esittelijä	apulaiskaupunginjohtaja
	Markkanen Sallamaarit	kaupunginhallituksen edustaja	Teams
	Tanja Ahonen	muu osallistuja	ympäristöjohtaja
	Ismo Heikkinen	muu osallistuja	kaupungininsinööri
	Annika Korhonen	muu osallistuja	asemakaavapäällikkö, klo 15 saakka, asiat 1-6, Teams
	Ilkka Laine	muu osallistuja	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Heli Laurinen	muu osallistuja	yleiskaavapäällikkö, klo 14.45-15, asia 6, Teams
	Terhi Leppänen	muu osallistuja	tiedottaja
	Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja
	Heikki Soininen	muu osallistuja	kaupunginmetsänhoitaja, klo 14.25 saakka, asiat 1-4, Teams
Poissa	Sonja Tilaeus	muu osallistuja	kaavoitusarkkitehti, klo 15.20 saakka, asiat 1-3, Teams
	Minna Matinvuori	muu osallistuja	tekninen sihteeri
	Anne Simonen-Ruuskanen	pöytäkirjanpitäjä	henkilöstö- ja talouspäällikkö
	Nieminen Petri		
	Lauhava Emilia		

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat 196 - 219

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 14.12.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 196

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Lautakunta päätti yksimielisesti ottaa käsiteltäviksi kaksi ylimääräistä asiaa.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 197

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Päätösehdotus

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Markus Jukarainen ja Atte von Wright.

Päätös

Valittiin Markus Jukarainen ja Atte von Wright.

Tiedonanto valmistelusta, asemakaavan muutos / Haapaniemi 297-8-73-6 ja 297-8-73-3 (Haapaniementie 10 ja 16)

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 198
1144/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä tiedoksi MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavan valmisteluvaiheen aineiston.

Päätös

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

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Kiinteistöjen omistajien aloitteesta valmistellaan asemakaavan muutosta koskien kiinteistöjä Haapaniementie 10 ja 16. Kaavamuutoksella tutkitaan asuinkerrostalojen rakentamista nykyisille yksikerroksisten liike- ja toimistorakennusten tonteille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistokiinteistöjen (K) muuttaminen asuin-, liike ja toimistorakennusten (AL) korttelialueeksi. Työssä selvitetään myös mm. kiinteistöjen rakennusoikeus ja pihajärjestelyt.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa kaupungin strategian ja asuntotuotannon tavoitteita. Kaavaluonnos on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen: se tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevia joukkoliikenneyhteyksiä sekä jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Uudisrakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan ja se voi vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön asuinrakennuksista avautuviin lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Hanke sijaitsee keskustan ja Haapaniemen monipuolisten palveluiden, virkistys- ja harrastusmahdollisuuksien lähellä, mikä lisää alueen palveluiden käyttäjämääriä.

Jatkotoimenpiteet

Valmisteluaineistoa esitellään yleisötilaisuudessa 11.1.2024 klo 17 alkaen kaupunginkirjaston Kohtaamossa.

Viiteaineisto

Kuntalaiset voivat tutustua ja kommentoida viitteellistä 3D-mallia Kunta 3D-palvelussa. VE 1 osoitteessa: <https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=200> ja VE2 osoitteessa: <https://kuopio.kunta3d.fi/Map.html?project=201>.

Liitteet

1144/2022 Kaavakarttaluonnos vaihtoehto 1

1144/2022 Kaavakarttaluonnos vaihtoehto 2

1144/2022 Kaavaselostus

1144/2022 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

1144/2022 Havainneaineisto Haapaniementie 10, VE1 ja VE2 (Arkkitehtipalvelu Oy), liite 3.1

1144/2022 Havainneaineisto Haapaniementie 16, VE1 ja VE2 (Arkkityypit Oy), liite 3.2

1144/2022 Rakennusinventointikortit, liite 4

1144/2022 Vireilletulovaiheessa saadut mielipiteet ja asemakaavoituksen vastine, liite 5

1144/2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Haapaniementie 10 ja 16

1144/2022 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

Puutavaran myynnin kilpailuttaminen

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 199

9028/02.09.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

kaupunginmetsänhoitaja Heikki Soininen, puh. 044 718 5269

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää myydä jätettyjen tarjousten perusteella kuitupuun Kuopion Energia Oy:lle ja tukkipuut Stora Enso Oy:lle. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaupunginmetsänhoitajan allekirjoittamaan em. puukauppoja koskevat kauppakirjat.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaupunginmetsänhoitaja Heikki Soininen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Kuopion kaupungin puukauppasopimus tukki- ja kuitupuun osalta päättyy joulukuun lopussa. Uusi puukauppasopimus on tarkoitus tehdä ajalle tammikuu 2024 – kesäkuu 2024.

Kuitupuun osalta hinta on kohonnut aiempaan puukauppasopimukseen verrattuna, koska sekä energia- että sellupuun markkinatilanne on ollut hyvä. Tukkipuun osalta hinta on laskenut aiempaan puukauppasopimukseen verrattuna sahapuumarkkinoiden epävarmuuden takia. Tukki- ja kuitupuusta on pyydetty erilliset tarjoukset. Tukki- ja kuitupuun osalta tarjoukset on pyydetty toimituskauppana tehtaalte tai junaan. Erillisillä tarjouspyynnöillä puutavaraerät pystytään kohdentamaan tarkemmin niitä tarvitseville puutavarayhtiöille.

Tukkipuun arvioitu myyntimäärä on noin 9 900 m³ ja kuitupuun myyntimäärä on noin 9 300 m³. Tarjoukset pyydettiin potentiaalisilta ostajilta Pohjois-Savon alueella. Tarjouspyynnöt ovat kokousasian asiakirjoissa.

Kuitupuun osalta tarjoukset saatiin Stora Enso Oy:ltä, UPM Metsä Oy:ltä, Metsä Group:ltä ja Kuopion Energia Oy:ltä. Parhaan tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen kuitupuusta teki Kuopion Energia Oy 478 894 € alv 0 %. Kuitupuun hinta on noussut edellisestä sopimuksesta 2,6 %.

Tukkipuun osalta tarjous saatiin Stora Enso Oy:ltä ja Keitele Forest Oy:ltä. Paremmen tarjouksen teki Stora Enso Oy. Tarjoushinta tukkipuusta oli 713 785 € alv 0 %. Tukin hinta on pudonnut edellisestä sopimuksesta 4,1 %.

Tukki- ja kuitupuusta saatava toimitushinta ilman puutavaran kuljetuskustannuksia on yhteensä noin 1,35 M€ (alv 0 %).

Lautakunnan jäsenille on toimitettu hintojen vertailulaskelmat ja lisäksi heillä on mahdollisuus tutustua tarjouksiin (salaisia asiakirjoja / yksityinen liikesalaisuus).

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

9028/2023 Toimituskaupan vertailu tammi-kesä 2024 kuitu (ei julkaista internetissä)

9028/2023 Toimituskaupan vertailu tammi-kesä 2024 tukki (ei julkaista internetissä)

9028/2023 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Kaupunkiympäristön palvelualueen talousarvion käyttösuunnitelma 2024

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 200

8888/02.02.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen

puh. 044 718 5116

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kaupunkiympäristön palvelualueen talousarvion käyttösuunnitelman ja investointien kohdeluettelot vuodelle 2024.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.11.2023 kokouksessaan talousarvion vuodelle 2024 sekä toiminta- ja taloussuunnitelman vuosille 2024–2027.

Lautakuntien tehtävänä on hyväksyä palvelualueiden käyttösuunnitelmat. Suunnitelmien ja tavoitteiden asettamisen tulee perustua valtuuston talousarviossa asettamiin tavoitteisiin.

Lautakunnat jakavat käyttösuunnitelmissa ja investointien hankesuunnitelmissa talousarviossa palvelualueelle osoitetut määrärahat ja tuloarviot eri avainprosesseille ja tarvittaessa tarkemmalle tasolle. Investointien budjetoinnissa tulee huomioida investoinnista aiheutuvat menot ja rahoitusosuuksina tai omaisuuden myyntinä saatavat tulot.

1. Käyttötalous

Käyttösuunnitelmat laaditaan valtuuston päätöksen mukaiseen toimintakatteeseen, joka on valtuustoon nähden sitova taso. Palvelualueen on huomioitava käyttösuunnitelmassa ja toiminnassaan valtuuston palvelualueelle määrittelemät tavoitteet, joilla strategian tavoitteita toteutetaan. Palvelualue voi talousarviovuoden aikana tehdä muutoksia talousarvioonsa lautakunnan päätöksellä, kun toimintakate ei muutu. Muutosten tulee olla olennaisia ja välttämättömiä.

Toiminnan painopisteet

Taloudellisten ja toiminnallisten haasteiden saavuttaminen edellyttää tonttitarjonnan riittävyyden ja monipuolisuuden varmistamista kaupungin kasvuohjelman mukaisilla alueilla sekä täydennysrakentamisalueiden kaavoitusta, kunnallistekniikan rakentamista ja aktiivista maanhankintaa.

Yksi tärkeimmistä kehittämisalueista on Savilahden alue. Savilahden kaupunginosaa toteutetaan laajapohjaisena kaupungin ja alueen toimijoiden yhteistyöhankkeena. Vanhan Varikon alueella ensimmäiset asuntorakentamisen

kerrostalot valmistunevat vuonna 2024 ja Savilahden pohjukassa Kuopaksen opiskelija-asuintalot lähtevät toteutukseen. Uusia kerrostaloja on rakenteilla myös keskustassa ja rivitaloja Lehtorinteen alueelle.

Pientaloalueiden uudisrakentamisen painopiste on siirtynyt Hiltulanlahden III-alueelle. Maaseutukeskusten ja kylien tontit ovat jatkuvassa haussa ja maaseututaajamien omakoti- ja yritystonttien markkinoinnista huolehditaan.

Elinkeinoelämän kehittymistä tuetaan kaavoittamalla monipuolisia yritystontteja Pieneen Neulamäkeen, Rasinmäkeen, Sorsasaloon ja Kelloniemeen.

Joukkoliikenteen runkolinjaston suunnittelua sekä infran rankentamista ja kehittämistä jatketaan. Runkolinjastolla aloitetaan liikennöinti 2026. Vuorotarjontaa parannetaan joukkoliikenteen houkuttelevuuden lisäämiseksi sekä matkaketjuja kehitetään mm. pyöräpysäköintijärjestelyin ja kaupunkipyörien avulla. Joukkoliikenneinfraa parannetaan esteettömyys huomioiden. Tulevissa kilpailutuksissa edellytetään puhtaita käyttövoimia koko paikallisliikenteeltä.

Kaupunkialueen liikenneturvallisuutta parannetaan erilaisten hankkeiden ja toimenpiteiden avulla. Yksi vaikuttavimmista hankkeista on uuden alikulun rakentaminen radan alitse Niiralaan korvaamaan ahdasta jalankulku- ja pyöräilyväylää Niiralankadulla. Vanhojen viisikymmentä vuotta vanhojen siltojen saneeraaminen aloitetaan moottoritien ylittävästä sillasta Puijonkadulla.

Kunnossapidon osalta vuoden 2024 aikana päätetään Maaningan, Nilsin ja Vehmersalmen alueurakoiden jatkosta sekä keskeisen kaupunkialueen läntisen alueen jatkosta. Päälysteiden kunnan mittauksia toimenpiteiden optimoimiseksi ja riittävien rahallisten resurssien varmistamiseksi jatketaan.

Keskeisimmät toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi

Suunnittelulla, tonttituotannolla ja kunnallistekniikan rakentamisella sekä koko prosessin tiiviillä yhteistyöllä varmistetaan tonttivarannon riittävyys ja houkuttelevuus ja samalla koko kaupungin positiivinen kehitys. Samalla kiinnitetään entistäkin enemmän huomiota tuleviin hoito- ja ylläpitokustannuksiin. Maaomaisuuden ja kaupungin käytöstä poistuvien kiinteistöjen jalostusta ja myyntiä tehostetaan edelleen mm. aktiivisella yhteistyöllä rakentajien kanssa. Valmistelussa otetaan huomioon käynnissä olevat palveluverkkotarkastelut.

Täydennysrakentamisen tuottavuushyödyt tulevat näkymään sekä investoinneissa että käyttötaloudessa. Samalla mahdollistetaan toimiva, kustannustehokas ja energiatehokas palvelurakenne ja edistetään Kuopion kaupunkirakennemallin kehitystä.

Asukkaiden vuorovaikutusta osana elinympäristön ja palvelujen suunnittelua lisätään. Asukaslähtöinen kehittämistoiminta kytkeytyy käyttäjälähtöisten palvelujen ja vapaaehtoistoiminnan kehittämiseen.

Asiakaspalvelun kehittäminen jatkuu ja palveluja suunnataan entistä enemmän digitaaliseen muotoon. Käyntiasiointiverkostoa integroidaan osaksi kaupungin muita palveluja. Asiakkaita palvellaan yhä enemmän sähköisesti, jolloin asiantuntijatyö on yhä vähemmän paikkasidonnaista. Myös työhyvinvoinnin näkökulmasta suositetaan monipaikkaista työskentelykulttuuria.

Käyttösuunnitelman laskentaperusteet

Sisäiset vuokrat on budjetoitu tilapalvelujen kanssa tehtyjen vuokrasopimusten mukaisina ja ICT-palvelut Istekki Oy:n kanssa tehtyjen sopimusten mukaisina. Muut sisäiset erät on budjetoitu niin, että ne ovat samansuuruiset palvelun ostajalla ja myyjällä.

Työllisyysmäärärahojen käyttöä koordinoi keskitetysti työllisyyspalvelu, jonne määräraha on budjetoitu kokonaisuudessaan. Työllisyyspalvelulla on sekä tuloja että menoja koskeva seuranta- ja raportointivastuu työllistämismäärärahojen toteutumisesta. Palvelualueet eivät tee työllistämisen määrärahamuutoksia, mutta palvelualueet voivat seurata työllistämismäärärahojen käyttöä palveluprosessitasoisesti.

Palvelualueiden tulee huomioida hankinnoissaan sosiaalisten kriteereiden käyttö pitkäaikaistyöttömien työllistymisen edistämiseksi. Kesätyösetelit jaetaan kuopiolaisille 9. luokkalaisille, työllisyyspalvelu koordinoi asian toteuttamista.

Mikäli työllisyysmäärärahaa jää käyttämättä, työllisyyspalvelu voi siirtää sitä käytettäväksi yli 200 päivää työttömyyden perusteella työmarkkinatukea saaneiden henkilöiden sekä työttömien nuorten työllisyyden edistämiseksi.

Henkilöstösuunnittelu

Kaupunkiympäristön palvelualueella on tehty henkilöstösuunnitelma vuosille 2024–2026 ja alustavaa suunnitelmaa myös seuraaville vuosille. Suunnitelman pohjaksi on käyty keskusteluja yksiköissä tuotettavista välttämättömistä palveluista ja niistä, joita voidaan vähentää. Palveluista on tunnistettu strategisesti merkittävät palvelut, joiden tuottaminen ja resurssit on pystyttävä varmistamaan. Lisäksi tehtävien jakoa yksiköiden välillä on mietitty uudelleen ja resursseja kohdennetaan strategisesti tärkeisiin palveluihin.

Työhyvinvointi

Työhyvinvoinnin edistäminen ja kehittäminen edellyttävät johdon, esihenkilöiden ja työntekijöiden yhteistyötä. Huolehditaan terveellisestä ja turvallisesta työympäristöstä ja kehitetään työympäristöä monipaikkaista työskentelykulttuuria tukevaksi.

Työhyvinvoinnin kehittämisessä kiinnitetään huomiota myös henkilöstön työn kuormittavuuteen, osaamiseen, osaamisvajeen tunnistamiseen ja motivaatioon sekä näiden tavoitteelliseen korjaamiseen ja seurantaan.

Kaupunkiympäristön palvelualueen käyttötalouden toimintakate vuodelle 2023

TOT 2022	TA 2023	KS 2024
1000 €	1 000 €	1 000 €
2 101	174	- 425

2. Investoinnit

Infran rakentaminen jatkuu keskeisillä kaupunkikehitysalueilla kuten Savilahti, Asemanseutu, Mölymäki ja Hiltulanlahti. Savilahden alueella rakentamisen pääpaino on siirtynyt Savilahdentien valmistumisen myötä Vanhan Varikon alueelle. Asemanseudun kokonaisuudessa tehdään Väyläviraston ratapihauudistukseen liittyviä töitä. Kivilammen alue Jynkässä lähtee käyntiin. Etelä-Kuopiossa varaudutaan yritysalueiden rakentamiseen Pienessä Neulamäessä sekä Kaatopaikantien ja Lapinmäentien alueilla. Vanhan Aseman ja Itkonniemen suunnittelu jatkuu. Tahkon keskustan rakentaminen käynnistyy.

Investointimäärärahat vuodelle 2024 kokonaisuudessaan ovat:

	TA 2023 1000 € (netto)	TA / KS 2024 1000 € (netto)
Maa- ja vesialueet (brutto)	10 700 (12 200)	2 500 (3 000)
Yhdyskuntarakentaminen	29 990	33 085
• Liikuntapaikat	4 000	2 630
• Lähiliikuntapaikat	100	50
• Yl. alueet, puistot ja virkistysal.	4 680	3 475
• Satama	80	130
• Kunnallistekniikka yht.	21 130	26 800
Koneet ja kalusto	55	140
YHTEENSÄ	40 745	35 725

Investointien kohdeluettelot hyväksyessään lautakunta määrittelee ko. määrärahojen käyttökohteet. Liikuntapaikkojen sekä lähiliikuntapaikkojen osalta kaupunkiympäristön ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualueet valmistelevat yhdessä kohteet ja kaupunkirakennelautakunta tekee rahoituspäätöksen.

3. Talousarvion ja käyttösuunnitelman seuranta

Talousarvion ja käyttösuunnitelman toteutumisesta raportoidaan kaupunginvaltuustolle sekä lautakunnalle neljä kertaa vuodessa, osavuositarkastukset maaliskuun, kesä- ja syyskuun toteutumatilanteen tietojen pohjalta. Neljäs raportti on tilinpäätös ja kattaa koko vuoden seurannan. Maaliskuun ja syyskuun osavuositarkastuksissa raportoidaan euromääräinen toteutuma, tilinpäätöksen ja valtuustoon nähden sitovien mittareiden toteuma sekä laaditaan johdon katsaus. Puolivuoskatsaus sisältää myös strategian ja tavoitteiden toteutumisen seurannan sekä johdon katsauksen, johon sisältyy sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan painopisteiden etenemisen seuranta.

Euromääräistä käyttötalouden toteutumaa seurataan kuukausittain. Erilliset talouden kuukausiraportit laaditaan osavuositarkastusten lisäksi elo- ja lokakuulta. Kuukausiraportissa selvitetään sekä talouden toteutumaa että koko vuoden ennustetta. Kuukausiraporttiin sisältyvät palvelualueiden arviot koko vuoden toteutumiseen liittyvistä riskeistä. Ensimmäinen osavuositarkastus ja kuukausiraportti tehdään maaliskuun toteutuman perusteella.

Henkilöstösuunnitelmaa seurataan osavuositarkastuksissa ja tilinpäätöksessä.

Investoinnit raportoidaan osavuositarkastuksissa valtuuston päättämällä sitovuustasolla.

Käyttösuunnitelmaa esitellään tarkemmin kokouksessa.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

8888/2023 Käyttösuunnitelma 2024

Kaupunkisuunnittelupalvelujen suunnittelu- ja työohjelmat 2024 sekä kaavoituskatsaus 2024

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 201

8180/00.01.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

asemakaavapäällikkö Annika Korhonen, puh. 044 718 5074

suunnittelupäällikkö Ari Räsänen, puh. 044 718 5122

yleiskaavapäällikkö Heli Laurinen, puh. 044 718 5430

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta:

- a. hyväksyy suunnittelu- ja työohjelmat sekä kaavoituskatsauksen
- b. esittää strategisen maankäytön kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi
- c. merkitsee muut kaupunkisuunnittelupalvelujen keskeiset suunnittelu- ja työohjelmat tiedoksi.

Päätös

Merkittään, että yleiskaavapäällikkö Heli Laurinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

Selostus

Kuopion kaupungin kaavoitus ja kunnallistekninen suunnittelu painottuvat - kuten viime vuosina - myös vuoden 2024 aikana kaupungin strategian mukaisesti kasvun ja elinkeinoelämän edellytysten luomiseen, tonttien monipuoliseen ja riittävään tarjontaan sekä Savilahden ja keskusta-alueen kehittämishankkeisiin. Kaavoituksen työohjelmassa on priorisoitu erityisesti yritystonttien kaavoitusta ja täydennysrakentamista joukkoliikennevyöhykkeellä.

Strategisen suunnittelun ja asemakaavoituksen vuoden 2024 työohjelmat on koottu lakisääteiseen kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsaus julkaistaan kaupungin internet-sivuilla yhdessä kunnallisteknisen suunnittelun työohjelman kanssa Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2024 – julkaisussa.

Strategisen maankäytön vuoden 2024 työohjelma

Strategisessa maankäytön suunnittelussa pääpaino on keskeisen kaupunkialueen rakenteen toiminnan ja laajenemissuuntien suunnittelun edistämisessä: Vanuvuoressa tuetaan asumisen ja palveluiden laajentumista, keskustassa tuetaan yritystoimintaa, asumista ja palveluita ja Kelloniemessä tutkitaan asumisen ja yritystoiminnan sekoittuvaa rakennetta. Yksikössä edistetään MAL-sopimuksen päivittämistä mm. kaupunkiseutusuunnitelman ja

seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman pohjalta. Myös kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman toteuttamiseen kannustetaan.

Alkuvuoden 2024 aikana viimeistellään kaupunkirakennesuunnitelman päivittäminen eli luodaan eteläisen Siilinjärven kanssa suuntaviivat kaupunkiseudun ydinalueen yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, maankäytön ja viherverkon kehittämiseksi pitkälle 2040-luvulle

Asemakaavoituksen vuoden 2024 työohjelma

Asemakaavoituksen pääpaino on kasvun ja elinkeinoelämän edellytysten luomisessa sekä tonttien riittävän ja monipuolisen tarjonnan lisäämisessä. Kaupunkirakennetta tiivistetään täydennysrakentamisella keskustassa sekä kattavan joukkoliikenteen äärellä. Matkailua vahvistetaan Tahkolle sijoittuvilla kaavamuutoksilla.

Tärkeimmät kaavoitettavat asuntotuotannon kohteet sijoittuvat Itkonniemelle, Vanhan aseman alueelle, Neulamäkeen ja keskustaan. Yritystontteja kaavoitetaan Pieneen Neulamäkeen, Tehdaskadun ympäristöön, Rasinmäkeen, Hiltulanlahteen ja Kelloniemeen.

Kunnallisteknisen suunnittelun vuoden 2024 suunnitteluohjelma

Kunnallistekninen suunnittelu osallistuu kiinteästi yleiskaava- ja asemakaavatoihin ja hoitaa myös investointikohteiden suunnittelun.

Asuntotuotantoa palvelevaa kunnallistekniikkaa suunnitellaan Mölymäen ja Kivilammen alueilla. Savilahden alueella suunnitellaan Neulaniementietä, Yliopistonrantaa ja Niiralankadun rata-alikulkua. Elinkeinoelämää palvelevia infrasuunnittelukohteita on mm. Tehdaskatu-Saaristokatu kauppakeskousympäristöön ympäristöön liittyvät katusuunnitelmat.

Valtatie 5:ltä Puijonkadulle johtavan rampin yleissuunnittelu käynnistetään yhteistyössä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Kellolahdentien eritasoliittymän ja Sisustajantien liittymän sekä Puijonlaaksontien ja Puijonkadun liittymän yleissuunnitelma käynnistetään myös ELY-yhteistyönä. Molemmat em. suunnittelukohteet liittyvät MAL-sopimukseen. Leväsentien yleissuunnitelmaa päivitetään ja katusuunnittelua jatketaan Rauhalahdentien liittymästä pohjoisen suuntaan.

Suunnitteluohjelmaan sisältyy myös esteettömyyden laatureittien suunnittelua, joukkoliikenteen runkolinjastoon liittyvä katusuunnittelu, SUMP (Sustainable Urban Mobility Plan) kaupunkiseututasoisena sekä keskustan 30 km/h nopeusrajoituksen 3. vaiheen suunnittelu.

Viher- ja virkistysaluesuunnittelun suunnittelukohteita

Vuonna 2024 merkittävimpiä suunnittelukohteita ovat mm. Puijon urheilulaakson ja Heinjoen ampuma- ja moottorikeskuksen kohteet, sekä Savilahden ja Hiltulanlahti III:n viheralueiden suunnitelmat. Lisäksi tehdään leikkipaikkojen peruskorjaussuunnitelmia mm. Puijonlaakson, Kelloniemen,

Pirtin, Jynkän ja Litmasen suunnittelualueilla ja maaseututaajamassa Vehmersalmella. Suunnitteluohjelmaan kuuluu myös luonnon virkistyskäytön suunnitelman tekeminen, avoimet viheralueet - ohjelman loppuun saattaminen sekä Piispanpuiston arkeologisen selvityksen vaikutusten arviointi.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

8180/2023 Kaavoituskatsaus 2024

8180/2023 strategisen suunnittelun työohjelma vuonna 2024

8180/2023 Asemakaavoituksen työohjelma vuonna 2024

8180/2023 Kunnallisteknisen suunnittelun työohjelma vuonna 2024

8180/2023 Vaikutusten ennakoarviointi

Muutoksia kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntöön

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 202
16/00.01.01/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
puh. 044 718 5116
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy liitteenä olevat muutokset palvelualueen toimintasääntöön tulemaan voimaan 1.1.2024.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hallinnon ja toiminnan järjestämisestä määrätään Kuopion kaupungin hallintosäännössä sekä palvelualueiden toimintasäännöissä. Toimintasäännöllä voidaan siirtää toimivaltaa edelleen viranhaltijalle, luottamushenkilölle ja toimielimelle. Toimintasäännön hyväksyy palvelualueen lautakunta.

Toiminnan johtamisen ja koordinoinnin parantamiseksi Kaupunkiympäristön palvelualueella tehtiin alkuvuodesta organisaatiojärjestelyjä toiminnallisuuden parantamiseksi.

Organisaatiojärjestelyjen tuloksena kunnallistekninen suunnittelu siirtyi rakentamisen ja kunnossapidon vastuualueelle ja samalla vastuualueen uudeksi nimeksi tulee kaupunkitekniikan palvelut. Alueelliset jätehuollon viranomaispalvelut-yksikkö siirtyi ympäristö- ja rakennusvalvonnan vastuualueelle. Näihin järjestelyihin liittyen on vielä tarve tehdä toimintasääntöön muutamia täsmennyksiä.

Haltuun-projektiin liittyen on toiminnoissa vielä selvitettävää ja niihin liittyvät toimintasääntömuutokset tehdään myöhemmin. Palvelualueilla tehtävien toimenpiteiden aikataulut ei ole vielä yhtenäinen ja näin ollen kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö tältä osin ei ole vielä tuotavissa päätöksentekoon.

Asiaa esitellään tarkemmin kokouksessa.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

16/2022 Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntömuutokset

Esittelijän määrääminen kaupunkirakennelautakuntaan ajalle 1.1.2024 - 31.5.2025

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 203

8182/00.00.01/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
puh. 044 718 5116
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnan esittelijänä toimii lautakunnan toimintakaudella 1.1.2024 - 31.5.2025 kaupunkiympäristön palvelualueen apulaiskaupunginjohtaja tai hänen poissa ollessaan kaupunkiympäristön palvelualueen virkaiältään vanhin asiakkuusjohtaja tai kasvun ja oppimisen ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualueiden apulaiskaupunginjohtaja.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin hallintosäännön 15. luvun 142 §:n mukaan toimielimen esittelijästä määrätään toimielimen päätöksellä. Jos toimielimellä on useampia esittelijöitä, toimielin päättää, miten esittelyvastuu jakautuu esittelijöiden kesken.

Esittelijän ollessa poissa tai esteellinen hänen sijaisekseen määrätty toimii esittelijänä.

Vaikutusten arviointi

-

Option käyttö läntisen alueen alueurakassa hoitovuodelle 2025

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 204

8873/02.08.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

kunnossapitopäällikkö Markku Kolari, puh. 044 718 5675

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta vahvistaa päätöksen urakkasopimuksen mukaisen option käyttämättä jättämisen läntisen alueen alueurakassa hoitajaksolle 1.10.2024 - 1.10.2025, ja sopimuksen päättämisen 1.10.2024. Urakka kilpailutetaan kevään 2024 aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupunki ja Savon Kuljetus Oy ovat vuonna 2018 allekirjoittaneet sopimuksen katujen- ja yleisten alueiden kunnossapidosta läntisellä urakka-alueella vuosille 2019 - 2023.

Urakka-aika on 5 vuotta, ajalla 1.10.2018 - 1.10.2023. Alueurakan sopimusta voidaan jatkaa sopimuskumppaneiden kesken sopimuskauden jälkeen kaudelle 1.10.2024 - 1.10.2025 erillisellä päätöksellä vuosi kerrallaan. Urakoitsija on sitoutunut tarjouksen jättäessään jatkamaan työtä edellä mainittuna kautena. Sopimusehtojen mukaan kaupungin tulee ilmoittaa halustaan option käyttöön hoitokautta edeltävän vuoden joulukuun loppuun mennessä. Ensimmäisen optiovuoden käytöstä on päätetty 16.12.2022. Urakoitsija hoitaa tällä hetkellä ensimmäistä optiokautta, joka on alkanut 1.10.2023 ja päättyy 1.10.2024.

Urakoitsija on ilmoittanut halunsa jatkaa sopimuskautta viimeisen optiojakson eli välin 1.10.2024-1.10.2025. Urakoitsijan toiminnassa tapahtuneet äkilliset muutokset eivät kuitenkaan puolla optiovuoden käyttöönottoa. Samalla kaupungille avautuu mahdollisuus päivittää läntisen urakan toimintaohjeita ja urakkaehtoja.

Vaikutusten arviointi

Yleisesti voidaan todeta alueurakoiden laatuerojen olevan suurimmillaan urakan ensimmäisen vuoden aikana, johtuen uuden henkilöstön kokemattomuudesta alueella toimimiseen. Savon Kuljetus Oy on vaihtanut urakka-alueella käyttämänsä aliuurakoitsijat uusiin hoitovuodeksi 2024, ja tämä on osaltaan aiheuttanut huomattavaa laskua talvihoidon laatuolosuhteissa, jonka vuoksi ensimmäinen optiovuosi vertautuu varsinaisen sopimuskauden ensimmäiseen vuoteen. Sopimuksen jatkaminen optiovuodella antaisi vain yhden lisävuoden aikaa sopeutua tilanteeseen, jonka jälkeen sopimuksen uusiminen tulee joka tapauksessa tehtäväksi.

Kuopion kaupungin kunnossapidon urakkasopimuksissa ei nykytilassa ole käytössä minkään tason päästövaatimuksia, kun Väylävirasto ja ELY-

keskukset ovat käyttäneet väyläverkoston kunnossapidossa kuorma-auto- ja työkonelustolle asetettuja ympäristövaatimuksia jo vuodesta 2012 asti. Kaupungin strategian yksi päätavoitteista on olla ilmasto- ja resurssiviisas Kuopio. Toimiakseen tämän mukaisesti on kunnossapitopalvelut asettanut tavoitteeksi ottaa käyttöön päästöluokat ja vähähiilisyysperiaatteet kaikissa kunnossapidon alueurakoissa vuoteen 2030 mennessä.

Päästöluokkien lisäksi uusissa urakointisopimuksissa on otettu, ja tullaan ottamaan käyttöön päivitetty laatukriteeristö sekä sopimus pohja.

Läntisen alueurakan päättäminen hoitovuoteen 2024 antaa kaupungille mahdollisuuden ottaa uudistettu sopimus ja sen myötä päivitetty laatukriteeristö käyttöön jo 1.10.2024. joka omalta osaltaan vakauttaa läntisen urakka-alueen hoidon tilaa tulevina vuosina, sekä edistää kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Venepaikkavuokrien korotus vuodelle 2024 ja rekisteröityjen venetrailereiden kesäsäilytysmaksu pienvenesatamissa

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 205
8972/02.05.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

satamapäällikkö Sami Lehtonen, puh. 044 718 5191

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy venepaikkavuokrien hinnankorotukset ja uudet hinnat otetaan käyttöön Kuopion satamissa 1.1.2024 alkaen. Samalla otetaan käyttöön trailerien kesänaikainen paikoitusmaksu.

Päätös

Lautakunta palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Venepaikkavuokria on edellisen kerran korotettu kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä (20.1.2021 § 13) kaudelle 2021. Koska hoito- ja kunnossapitokustannukset pienvenesatamissa ovat nousseet huomattavasti (esim. yleiskustannusindeksissä välillä 2020 - 2023 kasvua yli 17 %), tulee venepaikkojen vuokria vastaavasti korottaa. Esityksenä on, että paikkavuokrat nousevat noin 10 %. Korotettu hinta on pyöristetty ylempään tasaeuroon.

Mikäli Suomen arvonlisäverolainsäädäntö muuttuu venepaikkavuokrien osalta, hintoja muutetaan arvonlisäveromuutoksen mukaisesti ilman erillistä lautakuntakäsittelyä.

Venepaikkavuokrat:

	Paikan koko metriä	Nykyinen vuokra € (sis. alv 24 %)	Esitys uudeksi vuokraksi (sis. alv 24 %)
Kesäpaikat	2,00–2,99	167,00	184,00
	3,00–3,99	242,00	267,00
	4,00–4,49	302,00	333,00
	4,50–5,50	359,00	395,00
Maljalahti laiturit 5 ja 7	4,50–5,00	509,00 sis. 5 kk touko-syys 220V/10 A (150 € sähköstä)	595,00 sis. 5 kk touko-syys 220V/10A (200 € sähköstä)
	huvialukset	44 €/metri	49,00 €/metri
	soutuvevepaikka	72,00	80,00
	puistovenepaikka	62,00	69,00
	telarantapaikka	53,00	59,00

Talvisäilytys	3x7 metriä	126,00	139,00
	4x10 metriä	189,00	208,00
	5x12 metriä	251,00	277,00
	suuremmat	373,00	411,00

Venetrailerien kesän aikainen säilytys satamissa

Rekisteröityjen venetrailereiden määrä on lisääntynyt viime vuosina. Talvella trailerit toimivat veneiden säilytyspukkina kotipihassa, mökillä tai vastaavassa. Kesän alkaessa trailerit jäävät helposti pienvenesatamiin kesän ajaksi seisomaan. Nykyään niitä on satamissa jo useita satoja. Niitä on nurmialueilla ja satamakentillä ja jopa yleisillä paikoitusalueilla. Trailereiden määrä näyttää lisääntyvän vuosittain.

Ratkaisuna alkavaan ongelmaan on sallia niiden paikoitus satama-alueella maksullisena. Hinnaksi kesäkaudelta esitetään 60 € (sis. alv 24 %). Trailerin omistaja ostaa vuosittain luvan internetistä trailerilleen rekisterinumeroon perustuen. Pysäköinninvalvonnan on helppo tarkastaa kameran kanssa rekisterikilvestä, onko lupa lunastettu.

Vaikutusten arviointi

Säilytysmaksun käyttöönotto vähentää trailereiden määrää satamissa pitäen alueet siistimpänä. Samalla saadaan kaupungille kaivattuja lisätuloja, joka voidaan hyödyntää satama-alueiden kunnossapidossa.

Kuopion kaupungin hulevesimaksun yksikköhinta, hulevesimaksun määräytymisen perusteet (hulevesitaksa) ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueet vuodesta 2024 alkaen

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 206
6755/02.05.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

hulevesi-insinööri Jarmo Laaksoviita, puh. 044 718 5334
kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se

- a. hyväksyy liitteenä olevat Kuopion kaupungin hulevesimaksun (hulevesitaksan) määräytymisen perusteet ja saattaa ne voimaan 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.
- b. vahvistaa hulevesimaksun yksikköhinnaksi 35,00 euroa / vuosi (alv 0 %) 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.
- c. hyväksyy liitteenä olevat Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueet ja saattaa ne voimaan 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.
- d. delegoi jatkossa tapahtuvat muutokset vaikutusalueissa kaupungininsinöörin tai suunnittelupäällikön päätettäväksi. Muutokset tulevat vastaamaan kulloisia asemakaava-alueita.
- e. hulevesimaksu peritään vuonna 2024 syksyn aikana, jonka jälkeen laskutus muutetaan vuonna 2025 keväälle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Yleistä**

Kuopion kaupunkirakennelautakunta on kokouksissaan 12.12.2018 ja 30.10.2019 päättänyt hulevesimaksun yksikkö hinnasta, hulevesimaksun määräytymisen perusteista (hulevesitaksa) ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueista vuoden 2022 loppuun saakka. Yksikkö hinnan, hulevesitaksan ja vaikutusalueiden tarkistaminen on siirtynyt tähän hetkeen, jolloin vuoden 2023 osalta on toimitettu aikaisempien päätösten mukaisesti.

Hulevesimaksun yksikköhinta ja hulevesimaksun (hulevesitaksan) määräytymisen perusteet

Hulevesimaksun suuruus (euroa/vuosi) määritellään yksikkö hinnan ja kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten perusteella painotetun käyttötarkoituksen sekä tarvittaessa kiinteistön rakennusten kerrosalan mukaan.

Kiinteistöt on jaettu neljään maksuluokkaan rakennusten käyttötarkoituksen perusteella: Omakoti- ja paritalot sekä vapaa-ajan kiinteistöt muodostavat oman maksuluokan. Rivitalot muodostavat toisen maksuluokan ja kerrostalot kolmannen maksuluokan. Liike-, toimisto-, kokoontumis-, opetus-, varasto-, maatalous-, teollisuusrakennuksia sekä liikenteen, hoitoalan, palo- ja pelastustoimen rakennuksia sisältävät kiinteistöt muodostavat neljännen

maksuluokan. Vain maksuluokassa 4 kiinteistön hulevesimaksun suuruuteen vaikuttaa kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Kiinteistöjen hulevesimaksun suuruus on esitetty taulukossa 1.

Hulevesimaksun yksikköhinta määräytyy kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelusta, käytöstä, ylläpidosta ja rakentamisesta aiheutuneiden kustannusten perusteella. Hulevesimaksun nykyisiin yksikköhintaan 35 euroa/v (alv 0 %), käyttötarkoituskertoimiin ja pinta-alakertoimiin ei esitetä muutoksia.

Taulukko 1. Hulevesimaksun suuruus (€/vuosi) kiinteistön käyttötarkoituksen ja kerrosalan perusteella.

Kiinteistön pinta- alaluokka (rakennusten yhteenlaskettu kerrosala m ²)	Maksu- luokka 1 euroa	Maksu- luokka 2 euroa	Maksu- luokka 3 euroa	Maksu- luokka 4 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

Kiinteistöjen joitakin erityispiirteitä on mahdollista ottaa huomioon vähennys- ja korotuskertoimien avulla. Tämän vuoksi hulevesitaksaan sisältyy vähennys- ja korotusperusteita, joiden ehtojen täytyessä kiinteistön hulevesimaksua alennetaan vähennyskertoimen mukaisesti tai korotetaan korotuskertoimen mukaisesti. Vähennys- ja korotuskertoimiin esitetään tehtäväksi pieniä muutoksia:

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 omakoti- ja paritaloissa sekä vapaa-ajan rakennuksissa.

Tässä yhteydessä ei nähdä perusteltuna käyttää vähennyskerrointa, koska 35 euron maksua pidetään kohtuullisena. 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 vanhojen kiinteistöjen suunnitelmat ovat usein puutteellisia ja epämääräisiä erityisesti hulevesien hallintamenetelmien osalta. Kiinteistön omistajan tai haltijan saama hyöty vähennyskertoimesta on varsin pieni (=17,5 e/v).

Vähennystä ei myönnetä automaattisesti, vaan kiinteistön omistajan tai haltijan on haettava sitä tapauskohtaisesti. Vähennys voidaan myöntää toistaiseksi voimassa olevana tai määräaikaisena. Olosuhteiden muuttuessa kertoimen soveltuvuus tarkastellaan tarvittaessa uudestaan.

Korotusperustetta, jossa kiinteistöltä johdetaan ilman lupaa hulevesiä naapurikiinteistölle, katualueelle tai muulle yleiselle alueelle ja hulevesistä aiheutuu haittaa, esitetään nostettavaksi (nykyinen korotuskerroin 1,5 ja uusi kerroin 5).

Korotuskertoimella halutaan kannustaa parempien ratkaisujen löytämiseen kiinteistöjen hulevesien käsittelyssä. Asianmukaiset ratkaisut hulevesien käsittelyssä parantavat elinympäristön laatua ja vähentävät ylimääräisiä kustannuksia, joita haittaa aiheuttavasta hulevesien johtamisesta aiheutuu.

Kun kiinteistön 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.

Korotetun maksun päättää viranomainen kiinteistöllä yhdessä kiinteistön omistajan tai haltijan kanssa pidetyn katselmuksen jälkeen. Korotus voidaan määrätä toistaiseksi voimassa olevana ja voidaan poistaa, kun kiinteistön hulevedet ohjataan asianmukaisesti kunnan hulevesijärjestelmään.

Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteet on esitetty liitteissä.

Vaikutusalueet

Kuopion kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueiksi on nykyisin määritetty seuraavat asemakaavoitetut alueet: keskeinen kaupunkialue, Kurkimäen, Melalahden, Vehmersalmen, Karttulan, Nilsin, Maaningan, Juankosken, Muuruveden ja Säyneisen taajamat. Kyseisillä asemakaava-alueilla on kunnan hulevesijärjestelmiä.

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.

Jatkossa asemakaava-alueiden laajentuessa muutospäätökset vaikutusalueiden määrittelyssä tekee kaupungininsinööri tai suunnittelupäällikkö. Tämä delegointi tullaan lisäämään myös toimintasääntöön, kun sitä seuraavan kerran päivitetään.

Hulevesimaksun (hulevesitaksan) määräytymisperusteiden ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueiden nähtävänä olo, saadut mielipiteet ja niiden vastineet

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 4.10.2023 Kuopion kaupungin hulevesimaksun määräytymisen perusteet (hulevesitaksan) ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueet MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi vähintään 30 päivän ajaksi sekä varannut hallintolain 41 §:n edellyttämällä tavalla asianosalle mahdollisen lausua mielipiteensä asiasta ennen hyväksymispäätöksen tekemistä.

Hulevesimaksun määräytymisen perusteet (hulevesitaksa) ja niihin liittyvät hulevesijärjestelmän vaikutusalueet ovat olleet julkisesti nähtävänä 12.10.-13.11.2023 välisenä aikana valtuustotalon aukioloaikana kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa, Suokatu 42, sekä osoitteessa: www.kuopio.fi/ilmoitustaulu. Asiasta on kuulutettu 11.10.2023 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Viikkosavossa.

Kaksi yksityistä henkilöä ovat jättäneet mielipiteen hulevesimaksun määräytymisen perusteista, jotka koskivat pienien rivi- ja kerrostalojen hulevesimaksua sekä hulevesimaksun kertoimien nollaamista. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueista ei jätetty mielipiteitä. Yksityishenkilöiden mielipiteet vastineineen on esitetty liitteessä mielipiteet ja niiden vastineet.

Hulevesimaksun määräytymisen perusteita (hulevesitaksa) ei ole tällä hetkellä tarkoituksenmukaista muuttaa yksityishenkilöiltä saatujen mielipiteiden vuoksi. Taksan määräytymisperusteita on mahdollista muuttaa tulevaisuudessa, kun kaupunki saa hulevesimaksusta ja sen toimivuudesta lisää kokemusta. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueisiin ei esitetty muutoksia.

Hulevesimaksun laskutusajankohtaa on myös pohdittu. Kun pääosa kiinteistöön liittyvistä maksuista, kuten kerran vuodessa maksettava maanvuokra, kiinteistövero ja talvikunnossapitoa koskeva maksu erääntyy vuosittain maksettavaksi loppukesän ja syksyn aikana, esitetään vuoden 2024 hulevesilaskutusta tehtäväksi syksyllä ja vuodesta 2025 alkaen keväällä.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

6755/2023 Mielipiteet ja niiden vastineet
6755/2023 Hulevesimaksun määräytymisen perusteet
6755/2023 Vaikutusalueet yleiskartta
6755/2023 Vaikutusaluekartta keskeinen kaupunkialue
6755/2023 Vaikutusaluekartta Nilsia
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

Katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen nähtävillä oloa varten / Kartanonkatu, Pehtoorinkatu, Kivilammenkuja ja Kivilammenpuiston hulevesijärjestelmät

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 207

6722/10.03.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Suunnitteluinsinööri Jirli Korhonen, puh. 044 718 5040

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotukset nähtävillä oloa varten.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Kohde**

Katu- ja hulevesisuunnitelmat koskevat Kivilammen asemakaava-aluetta.

Suunnitelmaehdotukset on laadittu Kartanonkadusta, Pehtoorinkadusta, Kivilammenkujasta ja Kivilammenpuiston hulevesijärjestelmistä.

Nähtäville asetettavat kadut ja hulevesirakenteet sijaitsevat Leväsen kaupunginosassa (24).

Lähtökohdat

Suunnittelualueen asemakaava on lainvoimainen. Kivilammen alueelle on asemakaavoitettu osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti uusi asuinalue. Asuinalue koostuu mm. pientaloista, rivitaloista ja kerrostaloista sekä tilaa on varattu myös päiväkodille. Alue mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen noin 500 asukkaalle.

Kaikki katu- ja viheralueet ovat kaupungin maanomistuksessa. Suunnittelualueella on tällä hetkellä vuokrasopimus, joka on voimassa 31.12.2023 asti.

Suunnitelmien lähtökohtana on ollut alueelta laaditut liikenneverkkosuunnitelma ja huleveden hallintasuunnitelma. Alueelle ei ole laadittu erillistä viheralueiden käyttö- ja hoitosuunnitelmaa.

Pehtoorinkatu ja Kivilammenkuja ovat uusia katuja. Kartanonkatu on nykyinen katuyhteys. Ulkoiluväylät sekä osa hulevesijärjestelmistä sijoittuvat lähivirkistysalueelle.

Rakenteelliset ja liikenteelliset ratkaisut

Kartanonkatu

Kartanonkadulle on suunniteltu tarvittavat katumuutokset liikenteen sujuvuus ja turvallisuus huomioiden. Kartanonkadulle on suunniteltu uusi kääntyvien kaista Pehtoorinkadulle kääntyville. Kartanonkadun ajoradan itäreunassa kulkee nykyinen yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka leveys on 4,0 m. Kartanonkadulle on suunniteltu kaksi uutta linja-auton pysäkkiä. Nykyinen suojatie Ajajantien kohdalla siirretään etelämmäksi. Kartanonkadun länsireunalle on suunniteltu uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä uuden pysäkin ja Ajajantien välille.

Ajajantien loppuosa on tarkoitettu vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Se on osoitettu nykytilanteessa ”moottorikäyttöisellä ajoneuvoilla ajo kielletty” - liikennemerkeillä. Siitä huolimatta kaupunki on saanut palautteita Ajajantien läpiajosta. Läpiajoa vaikeutetaan siten, että Kartanonkadun ajoradan länsireunalle asennetaan 12 cm korkea reunakivi Ajajantien kohdalle.

Kartanonkadun nopeusrajoitus on 50 km/h. Pyöräilyn verkostotarkastelun mukaan Kartanonkatu on määritetty pyöräilyn kaksisuuntaiseksi pääreitiksi.

Pehtoorinkatu

Pehtoorinkatu toimii tontti- ja pihakatuna. Pihakadulla tarkoitetaan jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti tarkoitettua katuja. Pehtoorinkadun alkuosa on tonttikatua noin 130 metriä, minkä jälkeen kadun loppuosa on osoitettu pihakaduksi. Pihakatuosuudella nopeusrajoitus on 20 km/h:ssa ja tonttikatuosuudella 30 km/h:ssa. Pehtoorinkadun ajoradan leveys on 5,50 m. Tonttikatuosuudella ajoradan vieressä kulkee yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä, jonka leveys on 3,50 metriä. Pihakatuosuudelle on suunniteltu pysäköintipaikkoja sekä varattu tilaa pöydälle ja penkille. Pihakatuosuudelle on suunniteltu reunakivet, tulvareitin ja kunnossapidon tarpeen vuoksi. Pihakadun geometriaan on suunniteltu kaarteita, hidastaen näin ajonopeuksia. Kadun päähän on suunniteltu kääntöpaikka.

Kivilammenkuja

Kivilammenkuja toimii tontti- ja pihakatuna. Kivilammenkujan alkuosa on tonttikatua noin 110 metriä, jonka jälkeen kadun loppuosa on osoitettu pihakaduksi. Pihakatuosuudella nopeusrajoitus on 20 km/h:ssa ja tonttikatuosuudella 30 km/h:ssa. Kivilammenkujan ajoradan leveys on 5,50 m. Tonttikatuosuudella ajoradan vieressä kulkee yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä, jonka leveys on 3,50 metriä. Pihakadulle on suunniteltu niemekkeitä ja pysäköintipaikkoja. Niemekkeiden tarkoituksena on hidastaa ajonopeuksia. Kadun päähän on suunniteltu kääntöpaikka.

Suunnittelualueen ajoradat rajataan graniittisella reunakivellä, jonka korkeus on 120 mm. Tonttiliittymien sijainnit eivät vahvistu katusuunnitelmassa.

Hulevesijärjestelmä

Alueen kiinteistöjen ja yleisten alueiden hulevedet johdetaan rakennettaviin kaupungin hulevesiviemäriin. Pääosa alueen hulevesistä johdetaan hulevesiviemärein Kivilammen rantaan lähivirkistysalueelle rakennettavan hulevesien käsittelyalueen kautta Kivilampeen. Alueen pohjoisosan hulevedet johdetaan nykyiseen Kivilampeen laskevaan luonnonmukaiseen avo-ojaan.

Katujen kuivatus hoidetaan ojin, jiirein ja hulevesikaivoin ja -viemärein. Tonteille on suunniteltu hulevesiliittymät. Kadut ja viheralueet toimivat tulvareitteinä.

Pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus

Ajoradat päällystetään asfaltilla. Viheralueiden kapeat reunat kivetään betonikivellä.

Katujen ja tonttien välisille katuviheralueille on suunniteltu puita ja pensaita. Viherkaistat nurmetetaan. Istutukset ja kiveysmateriaalit tarkentuvat rakennussuunnittelussa, ne eivät vahvistu katusuunnitelman yhteydessä.

Kadut valaistaan led-valaisimin ja ne liitetään C2 ohjausjärjestelmään.

Esteettömyys

Suunnitelma-alueen katujen pituuskaltevuudet täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset eli ovat alle 8 %.

Kunnossapitoluokka

Suunnitelma-alueen kadut ovat kunnossapitoluokassa II.

Kustannukset

Kivilammen kaava-alueen katujen ja hulevesirakenteiden kokonaiskustannusarvio on noin 1,5 milj. €. Kustannusarviot sisältävät kadun, katuviheralueen, hulevesiverkoston, liikenteen ohjauksen ja valaistuksen rakennuskustannusten lisäksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset.

Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Kartanonkatu
 - katurakenteet, katuympäristörakenteet n. 279 000 €
 - hulevesijärjestelmä n. 1 000 €
 - yhteensä n. 280 000 €
- Kivilammenkuja
 - katurakenteet ja katuympäristörakenteet n. 400 000 €
 - hulevesijärjestelmä n. 95 000 €
 - yhteensä n. 495 000 €
- Pehtoorinkatu
 - katurakenteet ja katuympäristörakenteet n. 325 000 €
 - hulevesijärjestelmä n. 85 000 €

- yhteensä n. 410 000 €
- Yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä 1
 - katurakenteet n. 53 000 €
 - hulevesijärjestelmä n. 2 000 €
 - katuympäristö n. 10 000 €
 - yhteensä n. 65 000 €
- Yhdistetty pyörätie- ja jalkakäytävä 2 ja Kivilammenpuiston hulevesijärjestelmät
 - Kivilammenpuiston katurakenteet JK+PP n. 65 000 €
 - JK+PP 2 katurakenteet n. 21 000 €
 - JK+PP 2 katuympäristö n. 6 000 €
 - hulevesijärjestelmät n. 90 000 €
 - yhteensä n. 182 000 €
- Koko alueen valaistus
 - yhteensä n. 60 000 €

Aikataulu Kohteen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2024.

Vaikutusten arviointi Liitteenä

Liitteet

6722/2023 Kivilammenpuisto hulevesijärjestelmät, asemapiirustus
6722/2023 Pehtoorinkatu asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Jk/Pp 1 välillä Rauhalahdentie-Pehtoorinkatu, asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Jk/Pp 2 välillä Rauhalahdentie-Pehtoorinkatu, asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Kartanonkatu, asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Kivilammenkuja 1, asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Kivilammenkuja 2, asemapiirustus ja poikkileikkaukset
6722/2023 Vaikutusten ennakoarviointi

Kaupunkirakennelautakunta	§ 160	25.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 208	13.12.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Koirapuisto Kuopion ydinkeskustaan

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 208
2774/10.03.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656
Kaupunginpuutarhuri Sari Riekkinen, puh 044 718 5711
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hyväksyy annetun vastauksen aloitteeseen ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Markus Jukarainen ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet valtuustoaloitteen, jossa vaaditaan selvittämään ydinkeskustan kaavoitusta koirapuiston sijoittamiselle Kuopion ydinkeskustaan (esim. kaavoitusvaiheessa olevalle Vanhan aseman alueelle).

Keskustaa lähimmät koirapuistot ovat Niiralassa 1,5 km, Puijonlaaksossa 2,5 km sekä Saarijärvellä 3 km päässä torilta.

Kunnallisteknisessä suunnittelussa on kartoitettu koirapuiston paikkaa keskusta-alueelle. Ruutukaava-alueen taskupuistot Koivupuisto, Sepänpuisto, Lehmuspuiisto, Vaahterapuisto, Lapinlinnanpuisto, Vossikkapuisto sekä Puusepänpuisto ovat pinta-alaltaan pienimmillään 650 m² ja suurimmillaan 1143 m². Puistot rajautuvat rännikatuihin ja kerrostalokortteleihin. Koirapuiston etäisyys asuinrakennukseen tulee liian lyhyeksi eikä puistojen pinta-ala ole riittävä. Lisäksi taskupuistot ovat tärkeitä lähiviheralueita keskustan asukkaille tiiviissä kaupunkirakenteessa. Lukkarinpuistoon on suunniteltu pyörätalli ja Ajurinpuistossa on toimiva leikkikenttä.

Yhtenä vaihtoehtona on tutkittu Mustinlammenpuiston eteläpuolella olevaa asemakaavassa merkinnällä YLU-1 aluetta, joka on tarkoitettu julkisten lähipalvelurakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kortteliksi. Kaupunkisuunnittelun ja yrityspalveluiden kanta oli, että alue jätettäisiin reserviin tulevaa kaavanmukaista käyttöä varten.

Lautakunnan keskustelussa esille tulleesta Hapelähteenpuiston vankilan puoleisesta vapaasta nurmialueesta on tullut perheiden/ystäväporukoiden paljon käytetty piknik-, oleskelu- ja puistojumppa-alue, jonka ottaminen koirapuistokäyttöön vähentäisi puiston ei-rakennettujen toiminta-alueiden määrää huomattavasti.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 160	25.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 208	13.12.2023

Mahdolliset alueet koirapuistolle löytyvät Kuopionlahdelta Maria Jotunin puistosta (karttaliite 1). Puistossa on useampia laajoja nurmialueita, joita käytetään erilaisiin pallopeleihin. Siellä järjestetään myös puistojumppaa ja erilaisia taistelulajien ja tanssin harjoituksia. Lähinnä Tasavallankatua oleva nurmialue sopii kooltaan ja muodoltaan mahdolliseksi koirapuiston paikaksi. Haittapuolena tässä paikassa on se, että alueelle on Kuopionlahden hotellihankkeen yhteydessä suunniteltu muuta maankäyttöä, jolloin paikka voi jäädä väliaikaiseksi.

Toinen mahdollinen alue koirapuistoksi löytyy Alavanhovintien ja Raviradantien välistä Peitsalonrinteen puistoalueelta. Ympärillä on puustoa ja tasainen kenttäalue. Ongelmaksi voi muodostua koirapuiston läheisyys vieressä oleviin omakoti- ja kerrostaloihin. Etäisyys olemassaolevaan Alvanpuistoon on myös pieni.

Kolmas mahdollinen paikka koirapuistolle voisi olla Väinölänniemellä Peräniemen kärjessä. Alue on yksi Kuopion vanhimmista kansanpuistoista. Se on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jossa kasvaa vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Niemen kärki on arvometsää, josta joutuisi kaatamaan muutamia puita koira-aidan rakentamiseksi.

Kunnallisteknisen suunnittelun pohdinnassa paras vaihtoehto mahdolliseksi koirapuistoksi on Maria Jotunin puisto. Arvioidut kustannukset koirapuiston toteuttamiselle ovat tässä vaiheessa 50 000 - 80 000 euroa. Mikäli alue sopii kaupunginvaltuustolle toteutettavaksi mahdollisesti väliaikaisenakin, niin suunnittelua voi jatkaa tarkempien kustannusten selvittämiseksi. Kaupunkirakennelautakunta voi jatkossa hyväksyä esitetyt suunnitelmat nähtäville asetettavaksi ja hyväksyä hankkeen suunnittelun jälkeen investointiohjelmaan.

Vaikutusten arviointi -

Liitteet

2774/2023 Valtuustoaloite Koirapuisto Kuopion ydinkeskustaan
2774/2023 Koirapuistot kartalla Kuopio

Kaupunkirakennelautakunta 25.10.2023 § 160

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656
Kaupunginpuutarhuri Sari Riekkinen, puh. 044 718 5711
puh. 044 718 5711
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 160	25.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 208	13.12.2023

Päätös Markus Jukarainen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esitys **Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen**

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta antaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle oheisen vastauksen koirapuiston sijoittamisesta Kuopion ydinkeskustaan.

Selostus

Markus Jukarainen ja 16 muuta valtuutettua ovat tehneet valtuustoaloitteen, jossa vaaditaan selvittämään ydinkeskustan kaavoitusta koirapuiston sijoittamiselle Kuopion ydinkeskustaan (esim. kaavoitusvaiheessa olevalle Vanhan aseman alueelle).

Aloitteen mukaan ydinkeskustan asukkailta on tullut jo pidempään lukuisia toiveita koirapuiston saamiseksi keskustaan.

Aloitteessa tuodaan esille, että koirapuisto on aidattu alue, jossa koiria voi pitää kytkemättä, mutta kuitenkin ulkoiluttajiensa valvonnassa. Koirapuistot tarjoavat koirille mahdollisuuden liikkua vapaana sekä mahdollistavat keskinäisen sosiaalisen leikin. Koirapuistossa myös ulkoiluttajat pääsevät tutustumaan toisiinsa ja saavat vinkkejä koiraharrastuksesta.

Aloitteen mukaan koira-aitaukset rakennetaan metsäiseen maastoon ja siellä voi olla erilaisia juoksureittejä kivien ja pölkköjen yli. Kennelliiton vähimmäisvaatimukset koira-aitausten varustuksesta ovat 1 300 l syväsäiliö tai kompostori koirien jätöksille, 60 l sekäjäteastiat, penkkejä ulkoiluttajille, valaistus, hiekoitushiekka-astia, lapioita edellä mainittujen asioiden käyttöön sekä opastaulu koirapuiston säännöistä. Isommissa koirapuistoissa on omat aitaukset pienille ja isoille koirille.

Aloitteessa sanotaan koirien määrän lisääntyneen Kuopiossa vahvasti. Keskustassa on noin 11 000 taloutta. Valtakunnallisen tilaston mukaan noin 22 % talouksista on koira. Esimerkkinä Helsingissä on koirapuistoja 100, Tampereella 18 (joista yksi ydinkeskustassa), Kuopiossa 14 kpl.

Aloitteessa tuodaan esille, että ydinkeskustaa lähimpänä olevat koirapuistot sijaitsevat Vahtivuoresta 2 km päässä Niiralassa ja 2,5 km päässä Saarijärvellä. Edestakainen matka on pienelle koiralle liian pitkä ja vaatisi auton, jota monella keskustassa asuvalle ei ole käytössä.

Aloitteen mukaan koiralla on suuri vaikutus ihmisen hyvinvointiin, se auttaa mielenvireyteen, fyysisiin toimintoihin sekä sosiaaliseen kanssakäymiseen. Koirapuisto keskustassa on keino parantaa asukkaiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä.

Kaupunkialueella on 7 kaupungin rakentamaa ja ylläpitämää koirapuistoa: Alavanmäen, Inkilänmäen, Litmasenlammen, Neulamäen, Rypysuon,

Kaupunkirakennelautakunta	§ 160	25.10.2023
Kaupunkirakennelautakunta	§ 208	13.12.2023

Saarijärven ja Sammakkolammen koirapuistot. Loput 6 koirapuistoa ovat asukasyhdistysten ylläpitämiä.

Koirapuisto tarvitsee vähintään 1 500 m² alueen. Pienten ja isojen koirien jaettu puisto vaatii tilaa vielä enemmän. Suurimmista kaupungeista esim. Helsinki ja Tampere esittävät koirapuiston tavoitekooksi 3 000 - 5 000 m². Koira-aitaus on mahdollista tehdä pienemmälle alueelle, mutta pienessä aitauksessa koirien liikkuminen on rajatumpaa ja mahdolliset konfliktit koirien kesken yleisempiä. Koirapuiston rakentamiskustannukset riippuen rakennuspaikasta ovat noin 50 000 - 80 000 €.

Maankäytön suunnittelulla voidaan taata koirille ja koiranomistajille riittävät ulkoilumahdollisuudet tai toisaalta mahdollisuuksia voidaan merkittävästi rajoittaa. Koiranomistajan kannalta olennaista on, että kaavoituksella turvataan sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, riittävän laajat puistot ja muut viheralueet sekä varataan tilaa koirille tarkoitetuille alueille, kuten koirapuistoille ja koirien koulutuspaikoille.

Kunnallisteknisessä suunnittelussa on tutkittu koirapuiston sijoitusmahdollisuuksia ruutukaava-alueelle jo aiemmin tulneiden asukaspalautteiden vuoksi. Väinölänniemellä kaavamerkintä V/s tai Myllykallionpuistossa kaavamerkintä VP, P voisi olla mahdollinen paikka koirapuistolle.

Strategisessa maankäytössä on meneillään keskustan osayleiskaavan laadinta. Suunnittelualueena on keskustan ruutukaava-alue sekä Hatsalan ja Keskuskentän alueet. Osayleiskaavassa luodaan periaatteet asemakaavoitukselle ja muulle yksityiskohtaiselle suunnittelulle.

Aloitteessa vaadittiin selvittämään koirapuiston paikkaa ydinkeskustaan esim. kaavoitusvaiheessa olevalle Vanhan aseman alueelle. Senaatti Kiinteistöjen ja Bonava Oy:n tavoitteena on toteuttaa asuin- ja liiketilarakentamista vanhan aseman alueelle. Asemakaavoituksen mukaan asemakaavoihin ei tehdä yksittäisiä merkintöjä koirapuistolle. Koirapuiston sijoitusmahdollisuuksia voidaan jatkossa tutkia alueelle tulevalle P, VP/VL- alueelle sekä myös muille keskustan läheisyydessä oleville alueille. Kovin todennäköistä ei sopivan alueen löytyminen keskustasta kuitenkaan ole.

Sopivan alueen löytymisen lisäksi on otettava huomioon tämänhetkiset resurssit. Tällä hetkellä koirapuistoverkoston täydentämiselle ei ole mahdollisuuksia. Sopivan alueen löytymisen yhteydessä asiaan voidaan kuitenkin palata.

Alueen vuokraaminen kiinteistöstä Vartialanmaa 297-449-23-140 maa-ainesten ottoalueeksi / Riistaveden Rakennussora Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 209
8426/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Kuopion kaupungin ja Riistaveden Rakennussora Oy:n välinen maanvuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2033.
2. Vuokralainen maksaa vuokraa maa-aineksen mukaan korvausta maa-aineksesta 1,43 €/tn. Vuosivuokraan Korvaukseen lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen vero (24 %). Vuokra Korvaus sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
3. Varastoalueena olevan alueen vuosivuokra on 600 €/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
4. Vuokralaisella on velvollisuus hakea viivytyksettä maanvuokrasopimuksen voimaan tulon jälkeen tarvittavat viranomaisluvut kymmeneksi vuodeksi. Sopimus raukeaa, jos alueelle ei saada tarvittavia maa-aineslupia.
5. Muutoin noudatetaan tavanomaisia maanvuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia yritystonttien vuokrausehtoja
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Allekirjoitettava maanvuokrasopimus tulee kaupunkia sitovaksi sitten, kun tämä päätös saa lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

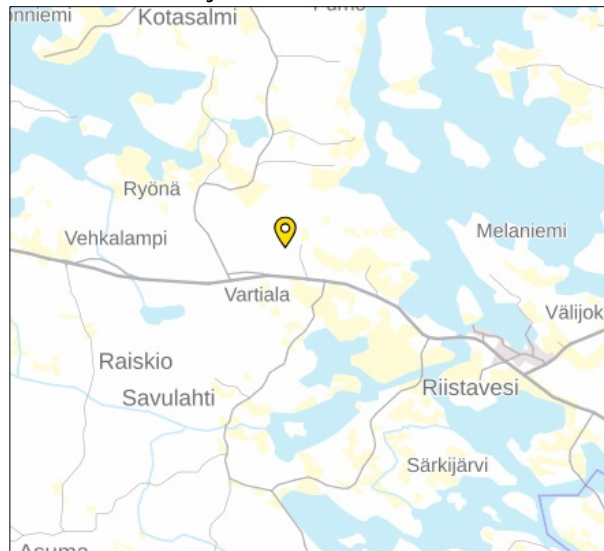
Kuopion kaupunki on vuokrannut Riistaveden Rakennussora Oy:lle kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 10.4.2013 § 66 maa-ainesten ottamista varten noin 8,65 ha:n suuruisen alueen Riistavedellä sijaitsevasta Vartialanmaa-nimisestä kiinteistöstä 297-449-23-140. Vuokrattavalla alueella on voimassa oleva maa-aineslupa, joka on päättymässä 31.12.2023. Maa-aineslupan mukaista 300 000 m³:n suuruisista ottoa ei ole kokonaan toteutettu.

Yleiskaavassa vuokra-alue sijoittuu maa- ja metsätalousalueelle, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilukäyttöä (MU). Suurinta osaa ottoalueesta koskee alueen osaa koskeva yleiskaavamerkintä maa-ainesten ottoalue (eo). Lisäksi alue

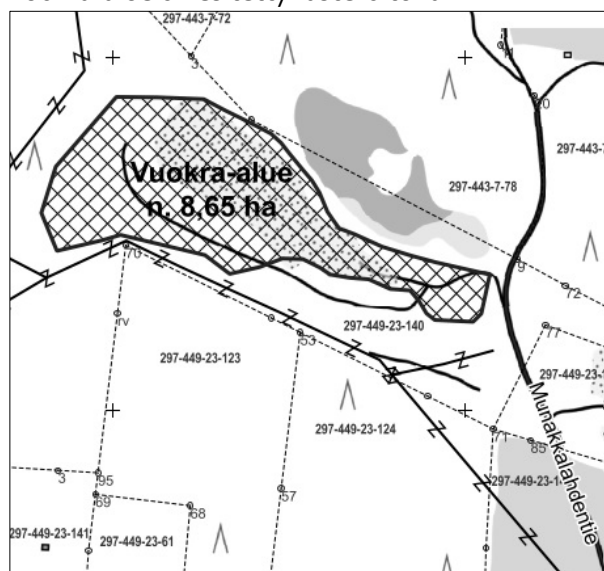
sijoittuu yleiskaavan mukaiselle pohjavesialueelle (pv). Alueella ei ole asemakaavaa.

Vuokrattava alue sijaitsee Kukonharju-Vaaralampi -nimisellä pohjavesialueella. Voimassa olevassa ja uudessa maa-ainesluvassa määritellään alin ottotaso sekä huomioidaan riittävä häiriintymätön maakerros pohjaveden pinnan tasoon nähden.

Vuokra-alueen sijainti



Vuokra-alue on esitetty rasteroituna



Vuokra-alueen maisemalliset ja geologiset arvot ovat jo heikentyneet, koska alueelta on otettu maa-aineksia jo aiemmin. Ottamistoiminta ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen, koska alue palautuu metsätalousmaaksi ottamistoiminnan päättyttyä.

Sopimukseen tulevat hinnat ovat samoja kuin päättyvässä sopimuksessa. Ne on indeksitarkistettu joulukuun 2022 elinkustannusindeksin pisteluvun 2 236

tasoon. Kaupungin näkemyksen mukaan maa-aineksesta maksettava korvaus ja maanvuokra edustavat käypää hintatasoa. Vuokrasopimuksen uusimiseen ei ole estettä.

Yritystontin 297-9-55-1 (Itkonniemenkatu 11) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 210

8865/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

maankäyttöinsinööri Maija Lång, puh. 044 718 5536

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää uusia yritystontin 297-9-55-1 maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika on 1.2.2024 - 31.12.2050.
- Vuosivuokra on 10 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
- Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja.

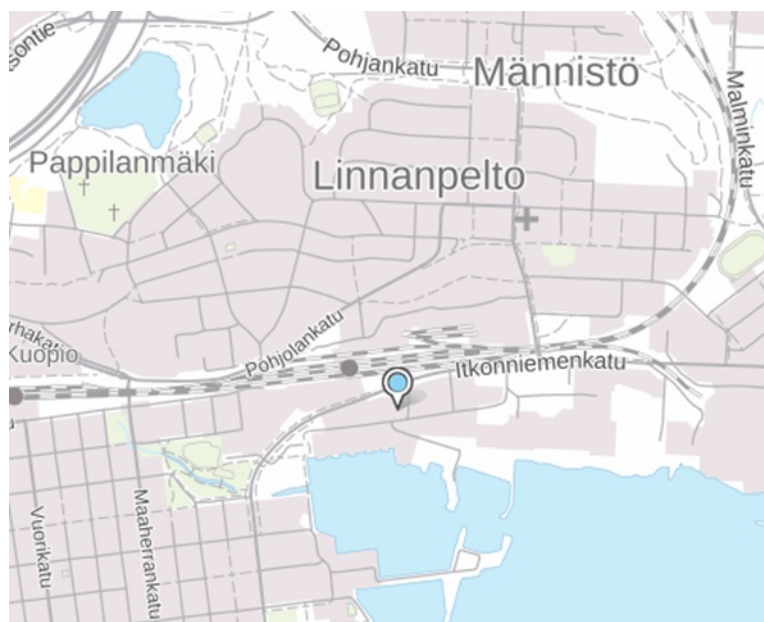
Päätös

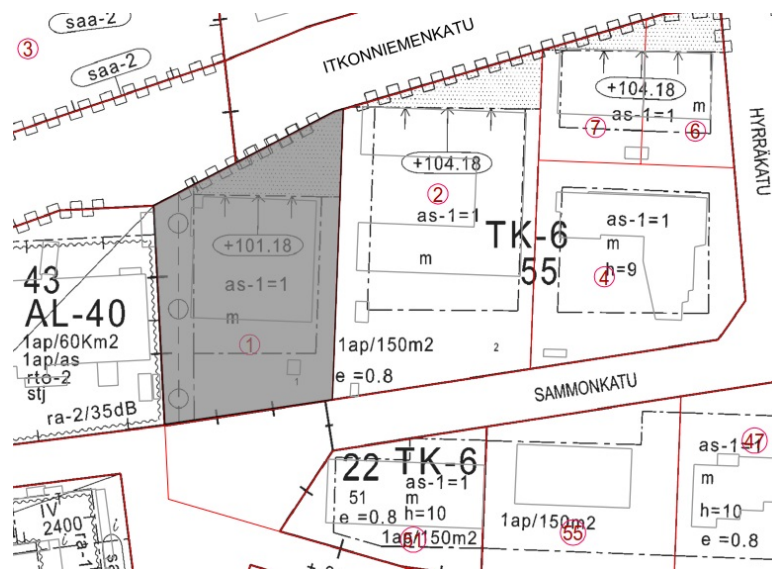
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin vuokraaman yritystontin 297-9-55-1 pitkäaikainen maanvuokrasopimus päättyy 31.1.2024. Tontin vuokralaiset ovat pyytäneet vuokra-ajan jatkamista.

Tontin 297-9-55-1 pinta-ala on 3 064 m² ja rakennusoikeus 2 451 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-6). Tontille on rakennettu vuonna 1984 valmistunut noin 2 500 k-m²:n suuruinen rakennus, jossa on eri toimijoiden toimistoja ja varastotiloja sekä ensimmäisessä kerroksessa kuntosali.





Tontista on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto käyvästä markkinavuokrasta. Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vaikutusten arviointi

-

Yritystontin 297-23-21-7 (Kiveläntie 6) maanvuokrasopimuksen uusiminen / Kiinteistö Oy Kiveläntie 6

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 211

8747/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

maankäyttöinsinööri Maija Lång, puh. 044 718 5536

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää uusaa Kuopion kaupungin ja Kiinteistö Oy Kiveläntie 6 -nimisen yhtiön välisen tontin 297-23-21-7 maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika on 1.10.2023–31.12.2044.
- Vuosivuokra on 1 450 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
- Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja.

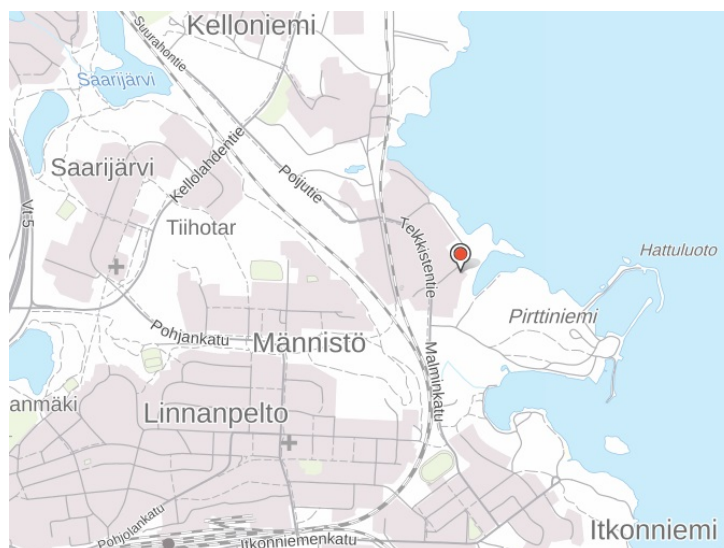
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin vuokraaman yritystontin 297-23-21-7 pitkäaikainen maanvuokrasopimus päättyi 30.9.2023. Tontin vuokralainen on pyytänyt vuokraajan jatkamista.

Tontin 297-23-21-7 pinta-ala on 1 315 m² ja rakennusoikeus 526 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-13). Tontille on rakennettu vuonna 1984 valmistunut 265 k-m²:n suuruinen teollisuushallirakennus. Kiinteistössä toimii maalausalan yritys.





Tontista on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto käyvistä markkinavuokrasta. Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vaikutusten arviointi

-

Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-13-9908-7 laittilaa varten / DNA Tower Finland Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 212

8996/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

maankäyttöinsinööri Mikko Kela, puh. 044 718 5511

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata DNA Tower Finland Oy:lle noin 96 m² suuruisen alueen kiinteistöstä 297-13-9908-7 laittilaa varten seuraavin ehdoin:

- Vuokra-aika 18.12.2023–31.12.2043
- Vuosivuokra on 148 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
- Muut vuokraehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein käyttämällä yritystonttien vuokraehtoja soveltuvin osin ja lisäämällä tarpeelliset kohdekohtaiset ehdot.
- Vuokralaisen on neuvoteltava viereisen tontin 297-13-4-2 haltijan kanssa rasitesopimus vuokra-alueelle kulkemisesta.

Päätös

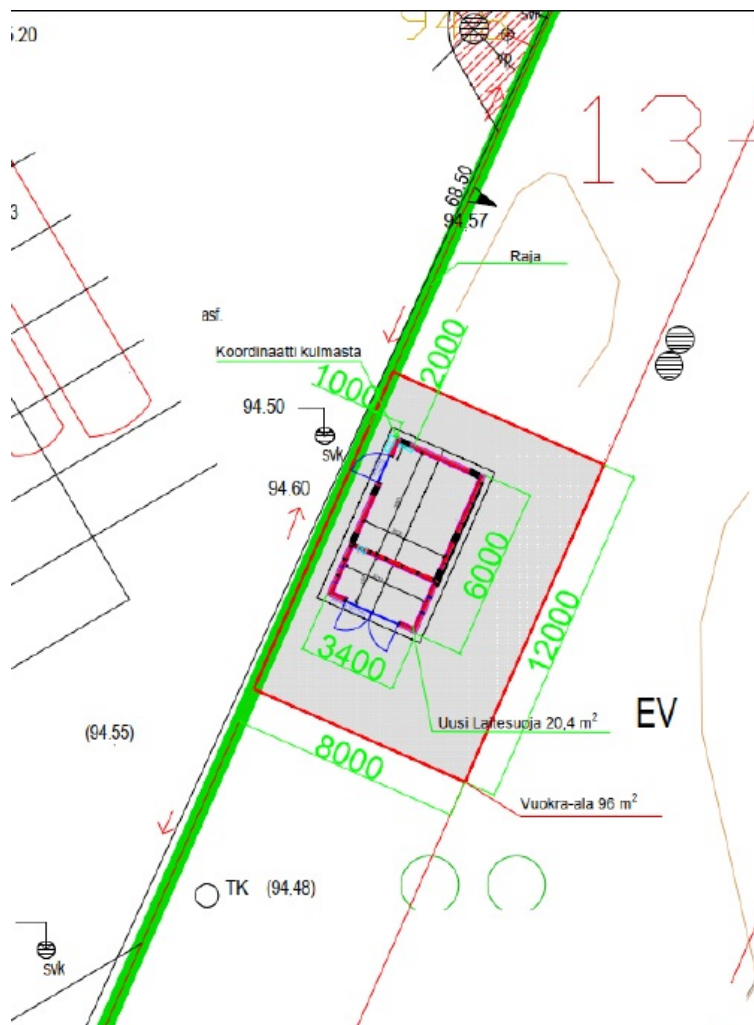
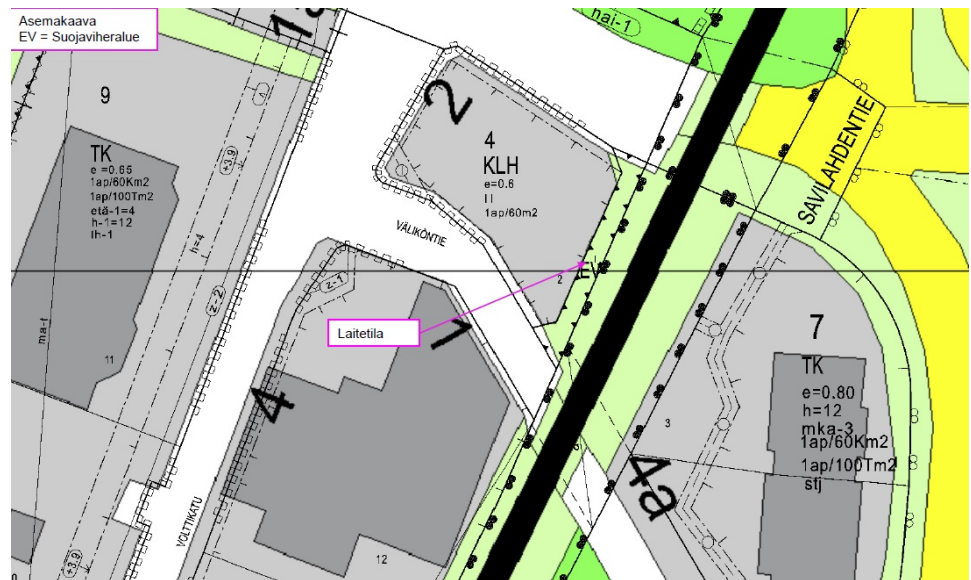
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

DNA Towers Finland Oy suunnittelee Kuopioon Väliköntien alueelle uutta kiinteän verkon laittilaa. Uusi laittila tarvitaan turvaamaan tekniikan kehityksestä ja väestyönteheyden kasvusta johtuvaa dataliikenteen määrän kasvua. Vanhan laittilan paikalle rakennetaan alueelle uudisrakennus ja tästä johtuen laittilalle on haettava uusi paikka.

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 96 m². Alue on asemakaavassa merkitty suojaviheralue (kaavamerkintä EV). DNA Tower Finland Oy aikoo rakentaa vuokrattavalle alueelle noin 20,4 k-m² suuruisen laittilan.

Asiaa on käsitelty 2.11.2023 yleisten alueiden työryhmässä, eikä laittilan sijoittamiselle nähty estettä.



Kuopion Vesi Oy:n vuokra-alueiden (jätevedenpuhdistamoiden, vedenottamoiden, pumppaamoiden ja paineenkorotusasemien) yksikkövuokrat hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 16.12.2020. DNA Tower Finland Oy:lle vuokrattavan alueen vuokraksi esitetään käytettäväksi Kuopion Vesi Oy:n kohteiden vuokratasoa. Kuopion Vesi Oy:n pumppaamoille lautakunta hyväksyi

kyseiselle alueelle neliövuokraksi 1,54 €/m²/v (elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2023 vuokrataso). DNA Tower Finland Oy:lle vuokrattavalle noin 96 m²:n suuruiselle alueelle vuosivuokraksi muodostuu 148 euroa.

Vaikutusten arviointi

-

Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 213
8739/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata kiinteistöstä 297-411-5-306 noin 3,4 hehtaarin suuruisen alueen Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki -nimiselle yritykselle kiertotaloustoiminnan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1. Varaus on voimassa 30.6.2024 asti ilman varausmaksua.
2. Varauksen saajalla on kustannuksellaan oikeus hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.
3. Varauksen saaja vastaa kaikista suunnittelu- ja lupakustannuksista eikä kaupunki ole korvausvelvollinen, jos lupia ei saada tai hanke ei muista syistä toteudu.

Päätös

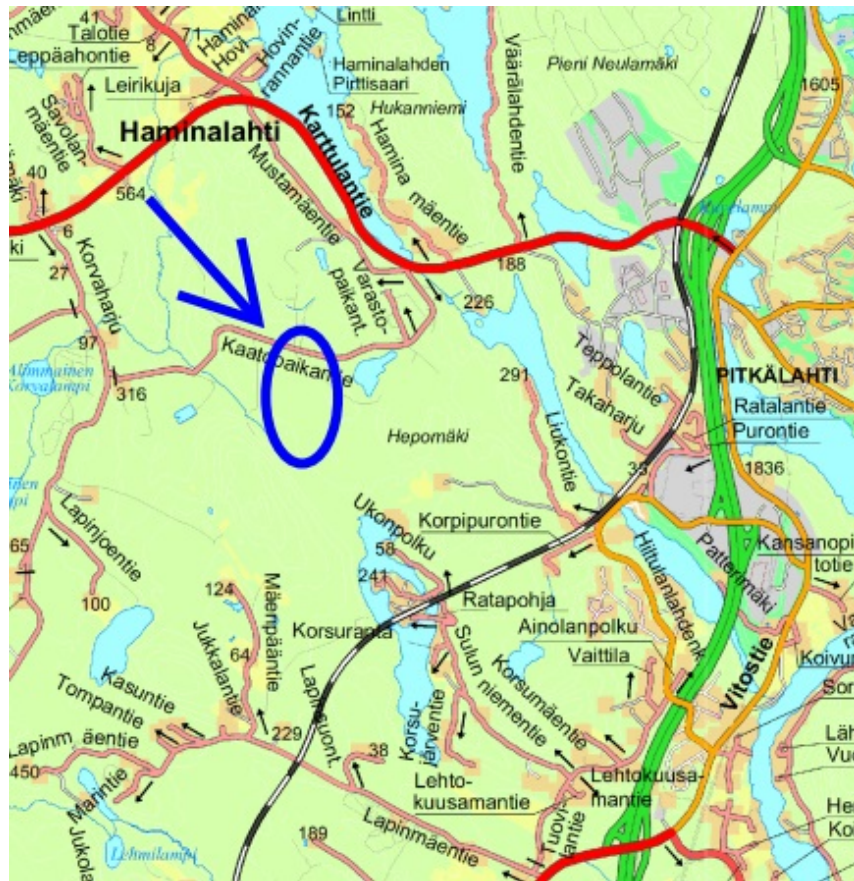
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

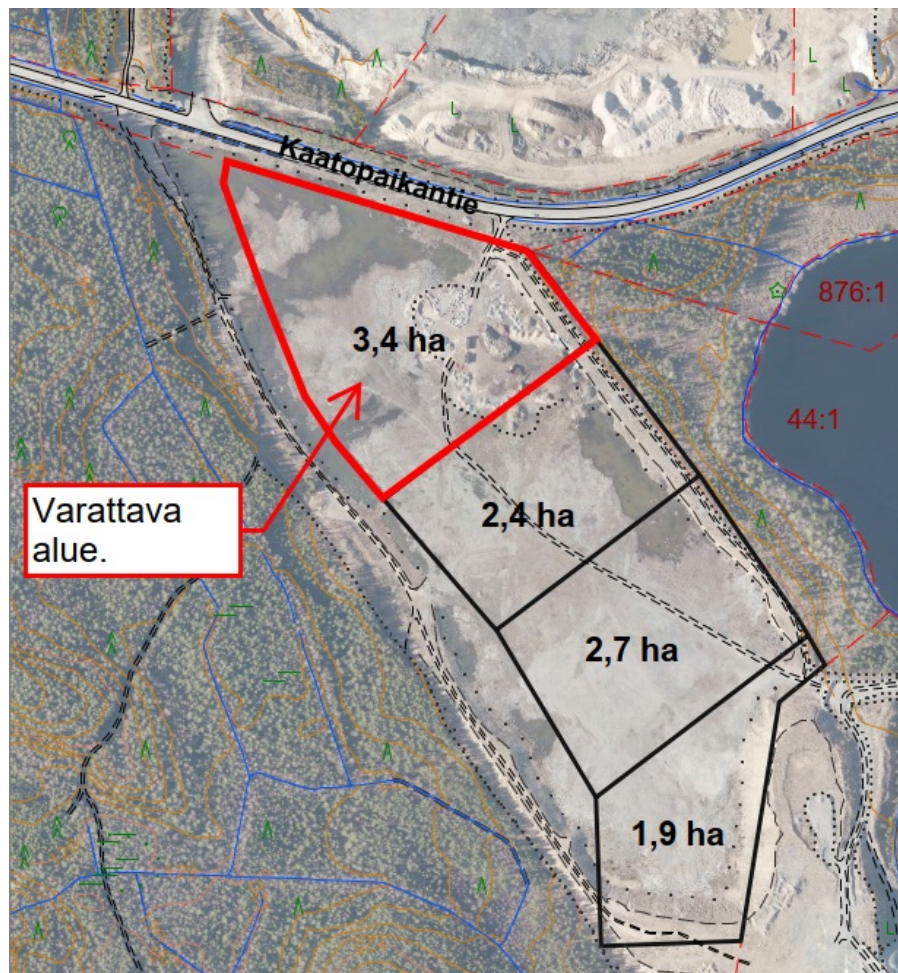
Kuopion kaupunki on neuvotellut kiertotaloustoimintaa harjoittavien yritysten kanssa maa-alueiden vuokraamisesta Hepomäestä. Paikaksi on valikoitunut Kaatopaikantien varresta vuonna 2013 loppuun louhittu ja tasattu maa-ainesalue. Alueelle on tarkoitus rakentaa tie sekä vesijohto- ja viemäriverkosto.

Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki on tehnyt aluevaraushakemuksen kaupungin omistamaan kiinteistöön 297-411-5-306 kuuluvasta noin 3,4 hehtaarin suuruisesta alueesta. Hakemuksen mukaan aluetta käytettäisiin kierrätysliiketoimintaan. Hakemuksen alustavan suunnitelman mukaan alueelle rakennettaisiin toimisto- ja ajoneuvohallirakennus, lajitteluhalli, tietosuojavarasto ja autokatos. Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki rakennuttaisi rakennukset ja toimisi niiden vuokranantajana kiertotalousalan yritykselle.

Varattavan alueen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettyä opaskartalla.



Alueen sijainti esitettyä ilmakuvalla.

Alueella ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Suunniteltu toiminta on yleiskaavan mukaista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen varaamista Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäelle. Suunniteltu toiminta on kaupungin strategian mukaista. Toiminta edistää materiaalien hyötykäyttöä ja vähentää siten päästöjä.

Rakentaminen alueelle edellyttää yritykseltä suunnittelutarveratkaisun hakemista ennen rakennuslupaa sekä ympäristöluvan hakemista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki voi kustannuksellaan hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.

Alueiden vuokrausehdot selvitetään ja neuvotellaan varausaikana. Alueiden vuokraamista koskevat päätökset valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen.

Vaikutusten arviointi

Suunniteltu hanke edistää materiaalien uusiokäyttöä ja luo uutta yritystoimintaa. Päätösesitys on Kuopion kaupungin tavoitteiden mukainen.

Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / Demorec Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 214
8754/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata kiinteistöstä 297-411-5-306 noin 2,4 hehtaarin suuruisen alueen Demorec Oy:lle kiertotaloustoiminnan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1. Varaus on voimassa 30.6.2024 asti ilman varausmaksua.
2. Varauksen saajalla on kustannuksellaan oikeus hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.
3. Varauksen saaja vastaa kaikista suunnittelu- ja lupakustannuksista eikä kaupunki ole korvausvelvollinen, jos lupia ei saada tai hanke ei muista syistä toteudu.

Päätös

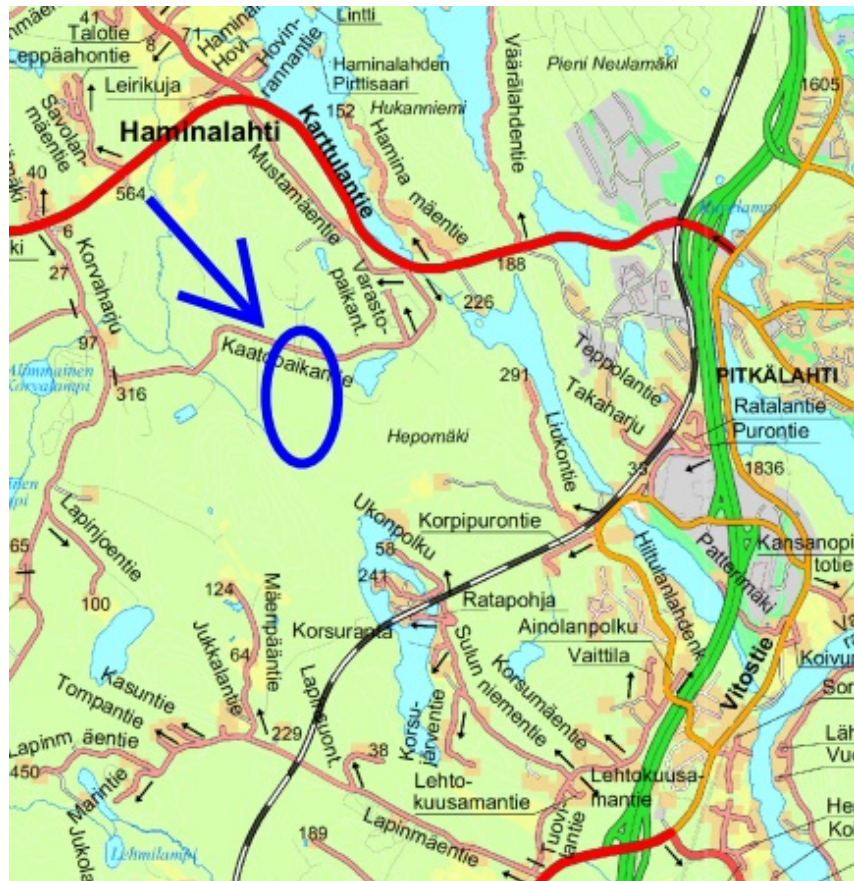
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

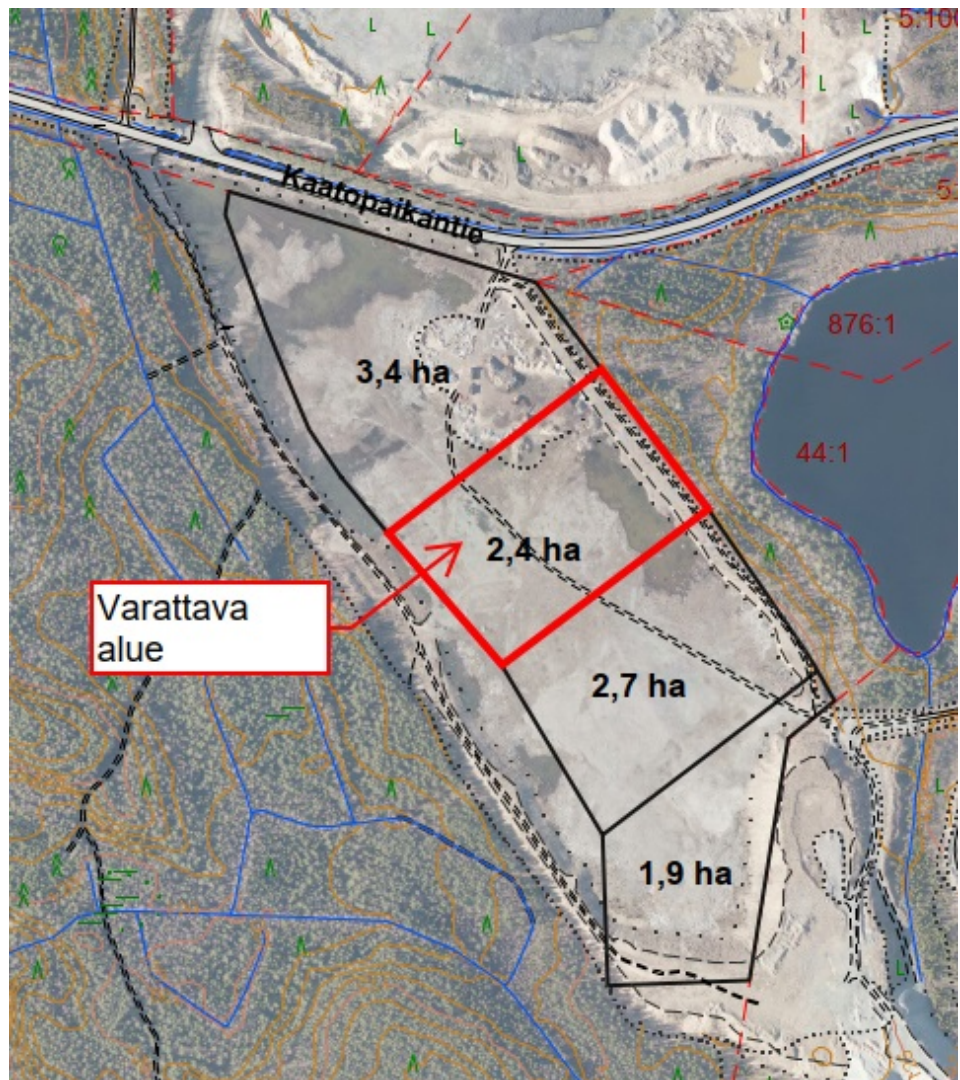
Kuopion kaupunki on neuvotellut kiertotaloustoimintaa harjoittavien yritysten kanssa maa-alueiden vuokraamisesta Hepomäestä. Paikaksi on valikoitunut Kaatopaikantien varresta vuonna 2013 loppuun louhittu ja tasattu maa-ainesalue. Alueelle on tarkoitus rakentaa tie sekä vesijohto- ja viemäriverkosto.

Demorec Oy on tehnyt aluevaraushakemuksen kaupungin omistamaan kiinteistöön 297-411-5-306 kuuluvasta noin 2,4 hehtaarin suuruisesta alueesta. Hakemuksen mukaan aluetta käytettäisiin purku- ja rakennusjätteen käsittelyyn ja kierrättämiseen. Hakemuksen alustavan suunnitelman mukaan alueelle rakennettaisiin toimisto- ja sosiaalitilat sekä lajittelukenttä ja -halli.

Varattavan alueen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettyä opaskartalla.



Alueen sijainti esitettynä ilmakuvalla

Alueella ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Suunniteltu toiminta on yleiskaavan mukaista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen varaamista Demorec Oy:lle. Suunniteltu toiminta on kaupungin strategian mukaista. Toiminta edistää materiaalien hyötykäyttöä ja vähentää siten päästöjä.

Rakentaminen alueelle edellyttää yritykseltä suunnittelutarveratkaisun hakemista ennen rakennuslupaa sekä ympäristöluvan hakemista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Demorec Oy voi kustannuksellaan hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.

Alueiden vuokrausehdot selvitetään ja neuvotellaan varausaikana. Alueiden vuokraamista koskevat päätökset valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen.

Vaikutusten arviointi

Suunniteltu hanke edistää materiaalien uusiokäyttöä ja luo uutta yritystoimintaa. Päätösesitys on Kuopion kaupungin tavoitteiden mukainen.

Kontutien ja Lehtikuusikontien pysäköinti, vastine Itä-Suomen hallinto-oikeuteen tehtyyn valitukseen

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 215

6203/08.00.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Suunnitteluinsinööri, Hanna Myllynen puh. 044 718 5333

Kaupungininsinööri, Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi oheinen vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, koskien Lehtikuusikontien ja Kontutien vuoropysäköintiin liittyvää valitusta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lehtikuusikontien ja Kontutien vuoropysäköinnistä on tehty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Vuoropysäköintiä on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa 25.10.2023 § 161, koska suunnittelupäällikön 29.8.2023 § 136 tekemästä päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus.

Suunnittelupäällikön päätöksellä Lehtikuusikontielle ja Kontutielle asetettiin vuoropysäköinti. Aloite tuli palautepalvelun kautta, ja siinä pyydettiin tarkastelemaan etenkin talviaikaista pysäköintiä, jotta katujen kunnossapito helpottuu. Asiasta keskusteltiin myös kunnossapidon kanssa.

Aiemmin molemmilla kaduilla pysäköinti oli kielletty kokonaan kadun toisella laidalla. Toisella puolella oli rajoittamatonta pysäköintiä, paitsi Kontutiellä pysäköinti oli kielletty toisella puolella myös arkisin klo 7-16. Vuoropysäköintiin päädyttiin mm. siksi, että erillinen puhdistuspäivä on aiheuttanut tiettyjä ongelmia, jos kyseisenä päivänä on satanut paljon lunta. Vuoropysäköinnin myötä pysäköijien ei tarvitse löytää korvaavaa paikkaa erillisen puhdistuspäivän ajaksi. Ympärivuotisuuteen päädyttiin, koska muutoin pysäköintirajoitusten osalta olisi päädytty melko hankalaan liikennemerkkiyhdistelmään, joka voi olla vaikeasti tulkittavissa.

Valituksessa on todettu, että päätös vuoropysäköintiin siirtymisestä on perusteltu väärin.

Valituksessa esiin tuodut asiat ja vastineet niihin:

"Päätös on perusteltu "Kontutiellä pysäköinti on ollut kokonaan kiellettyä kadun länsireunalla." (ote pöytäkirjasta 25.10.23 sivut 3 ja kartta, sivu 4). Näin ei ole asianlaista. Pysäköinti on ollut kielletty Kontutiellä päiväsaikaan. Muina aikoina pysäköinti on ollut sallittu tien molemmilla sivuilla. Tämän voi todeta mm. Google Mapsin tiekartasta. Perusteluvirhe on moninkertainen arkivuorokauden aikana (kielto 8h vs. 24h) ja viikonloput ovat olleet kokonaan vapaan pysäköinnin

aikaa. Toisin kuin perusteluissa väitetään, Kontutiellä on ollut merkittävästi enemmän vapaata pysäköintiaikaa verrattuna pysäköintikieltoon. Koska perusteluvirheellä on myötävaikutettu tehtyyn päätökseen ja päätöksentekijöihin, pienennetty muutoksen kokoa ja siitä tulevaa mielikuvaa, on asia palautettava jo tällä perusteella alkutilanteeseen ennen vuoropysäköintiä. ”

Vastine:

Tämän osalta on tapahtunut virhe. Toisen puolen pysäköintikielto on ollut voimassa arkisin klo 7- 16, toisella puolella ei ole ollut pysäköintikieltoa. Tilanne on kuitenkin se, että kadun ajorata on sen verta kapea, että kadun molemmin puolin ei pääosin mahdu pysäköimään ainakaan talviaikaan ja tämän vuoksi pysäköinti on ollut mahdollista vain jommalla kummalla puolella (kohdakkain vain levennyksen kohdalla).

Tieliikennelaissa on määritelty, että Tieliikennelain §37 mukaan ajoneuvoa ei saa pysäyttää eikä pysäköidä siten, että se vaarantaa turvallisuutta tai haittaa muuta liikennettä. Tämänkin vuoksi kohdakkain ei mahdu pysäköimään. Tällöin muutos varsinaisten pysäköintipaikkojen määrään ei ole suuri.

”Päätös ilman talviaikamerkintää johtaa alueen pysäköinnin eriarvoistumiseen muihin kaupungin alueisiin nähden. Kontutie ei eroa oleellisesti tien leveyden puolesta muihin kaupungin vanhan asuntoalueen katuihin. Muilla alueilla on käytetty pysäköinnin kellonaikarajoitusta tai vuoropysäköinnin talviaikarajoitusta. Koska päätöksessä on mainittu ”...tulee päätöksestä lopullinen.”, on merkit korjattava lopulliseksi jo nyt. Vapaa pysäköinti ei ole myöskään aiheuttanut ongelmaa tienkäyttäjille tai huollolle. Tien auraaminen esimerkiksi liian järeällä kalustolla ei kuitenkaan saa olla syy, jolla aiheutetaan kiinteistöissä asuville muita kotialueen käytettävyyso ongelmia. ”

Vastine:

Monimutkaiset liikennemerkkiiyhdistelmät ovat usein hankalia tulkittavia. Tällöin on riskinä, että joudutaan antamaan virhemaksuja, jotka aiheuttavat närää. Kontutiellä ja Lehtikuusikontiellä merkkiiyhdistelmässä jouduttaisiin huomioimaan talviaikainen vuoropysäköinti sekä kesäaikaiset pysäköintikiellot.

Osassa katuja on voitu huomioida vuoropysäköinnin voimassa olo vain talvisin, mutta tällöin tilanne on ollut se, että kadun molemmin puolin mahtuu muuna aikana pysäköimään. Pysäköinti on tapahtunut osin esim. levikkeissä.

Kunnossapitokalusto mitoitetaan urakka-alueen yleisen tarpeen mukaan, ei yksittäisten katujen mukaan. Kalusto ko. alueella on oikean kokoista.

”Päätöksenteossa ei ole huomioitu Kontutie 8-12 -kiinteistöjen edessä olevaa asfaltin levennystä. Levennys on tehty noin kymmenen vuotta sitten tarkoituksena helpottaa Kontutiellä asuvan liikennöitsijän kuorma-auton pysäköinti. Levennyksen kohdalla Kontutie on noin metrin leveämpi ja se mahdollistaa esim. kuorma-auton pysäköinnin ilman, että Kontutien liikenne häiriintyy. Kyseinen levennys on käsittääksemme tehty kaupungin palveluksessa olleen viranhaltijan suullisella luvalla ja tienlevennys ja asfaltointi on tehty ko. kiinteistöjen omalla kustannuksella. Vuoropysäköinnillä aiheutetaan tarpeetonta

haittaa yksityiselle ammatinharjoittajalle. Ammattikuljettajaa koskee ajoaikalaki, jonka määräämänä lepoaikana ajoneuvoa ei saa kuljettaa. Jos lepoaika kohdistuu vuoropysäköinnin vaihtumisaikaan (klo 08), ei ajoneuvoa voi siirtää. Tämä tulisi toteutumaan joka kerta autoilijan palatessa Kuopioon Etelä-Suomesta, jolloin ajosuunnan työaika purkamisineen saavuttaa 9 tuntia. Sanktiot lain rikkomisesta voivat olla tuntuvat. ”

Vastine:

Vuosia sitten annettu suullinen sopimus ei ole pätevä ja annettuja sopimuksia voidaan muuttaa tarvittaessa. Levennyksestä ei ole dokumentointia katusuunnitelmassa, joka on virallinen asiakirja katujärjestelyistä. Levennys on mahdollistanut muutaman kiinteistön kohdalla poikkeuksellisen ratkaisun. Kiinteistöjen pysäköintitarpeet tulee hoitaa tontilla (maankäyttö- ja rakennuslaki §156).

Kaupunki ei voi järjestää yksittäiselle ammatinharjoittajalle erityisiä järjestelyä, koska se asettaa muut ammatinharjoittajat eriarvoiseen asemaan. Katu- ja yleisillä alueilla olevat pysäköintipaikat ovat tarkoitettu yleiseen käyttöön. Kuorma-autoa voi pysäköidä ns. raskaan liikenteen pysäköintialueilla, mikäli ko. ajoneuvo ei tontille mahdu.

”Kaupunkirakennelautakunnan perusteluissa on maininta pysäköntimerkkiyhdistelmien vaikeasti ymmärrettävyydestä ”tästä voisi puolestaan tulla hankalasti ymmärrettävä liikennemerkkiyhdistelmä”. Erityisesti – – – vuoropysäköinti monimutkaistaa Kontutien pysäköintiä. Jos autoilijan vierailu kestää kauemmin, on nykyiseen verrattuna käytävä siirtämässä autoa joka aamu, myös viikonloppuisin ilman että Kontutielle olisi edes tarvetta auraus tms huoltoon. Kontutiellä ei ole tiedostettu olleen pysäköinti- tai ajo-ongelmia ja kadun käyttöä rajoittaa alueella oleva 30 km/h ajonopeusalue. Vuoropysäköinnin perusteluissa on myös sidottu talviaika Kontutien hoitoon mutta jätetty se konkreettisesti huomioimatta merkeistä. Kontutien talviauraus on hoidettu sivulleauraamalla valleiksi molemmille reunoille. Vuoropysäköinti ei muuta tätä huoltotapaa sillä kadulla on liittymiä molemmilla puolilla ja kummankaan puolen liittymäkohtia ei voi aurata umpeen tai jättää auraamatta. Tämän vuoksi auraaja joutuu suorittamaan sivulleauraamisen aivan samalla tavalla riippumatta pysäköintikieltotavasta koska kadun lumimäärä ei auraustavalla muutu. Vuoropysäköintitilanteessa aurausjäte on joka tapauksessa jätettävä valliaksi esim.pysäköidyn auton viereen. Talviaurauksen isomman huollon tarve riippuu lumenmäärästä. Isompi huolto on tapahtunut tähän mennessä max 2 kertaa/talvi eikä myöskään siihen vaikuta vuoropysäköinti. Vuoropysäköinnin tarve on esityksessä kaikin puolin liioiteltu. ”

Vastine:

Monimutkaiset liikennemerkkiyhdistelmät ovat usein hankalia tulkittavia. Tällöin on riskinä, että joudutaan antamaan virhemaksuja, jotka aiheuttavat närää. Kontutiellä ja Lehtikuusikonttiellä merkkiyhdistelmässä jouduttaisiin huomioimaan talviaikainen vuoropysäköinti sekä kesäaikaiset pysäköintikiellot.

Talvihoitopäivän osalta, mitä on käytetty mm. osassa Niirala, ongelmaksi ovat muodostuneet sellaiset ajankohdat, jolloin hoitoajankohdan aikaan on satanut muutoinkin paljon lunta. Resurssit eivät silloin enää riitä toteuttamaan

talvihoitopäivää. Tällöin asukkaat joutuvat siirtämään autonsa pois edestä, mutta katu ei välttämättä ehdiä avaraamaan. Tällöin kadun perusteellisempi puhdistus siirtyy taas muutaman viikon päähän.

Erikseen hoitopäivän järjestäminen vaatii ennakointia. Liikennemerkkit tulee olla paikoillaan vähintään kaksi vuorokautta aiemmin. Ajankohdan aikana voi kuitenkin olla se tilanne, että lunta tulee reilusti ja tilanne kadulla pahenee eikä katu päästä edelleenkään puhdistamaan. Vuoropysäköinti mahdollistaa sen, että katu päästään tehokkaasti puhdistamaan molemmin puolin ilman erillistä puhdistuspäivää.

”Edellä olevien syiden vuoksi vaadin vuoropysäköinnin perumista Kontutielle. Esitän Kontutielle vaihtoehtoina seuraavia pysäköimistöpoja

- Kontutien länsipuoleinen reuna palautetaan pysäköintikieltoreunaksi ja muutetaan se jatkuvasti kielletyksi
- Kontutien itäpuoleinen reuna palautetaan mahdollistamaan jatkuvan pysäköinnin
- talvikunnossapidon perushuolto on mahdollista hyvin jo tällä järjestelyllä
- Isomman auraustarpeen määrä on vähäinen ja sen voi hoitaa länsireunalle suoraan ja itäreunalle joko suoraan tai väliaikaisella siirtokehotuksella.”

Vastine:

Kaupunki puoltaa edelleen vuoropysäköintiä Kontutielle sekä Lehtikuusikonttiellä. Vuoropysäköinti mahdollistaa sen, että katu päästään tehokkaasti puhdistamaan molemmin puolin ilman erillistä puhdistuspäivää.

Liikenteen ohjauslaitteen asettaminen kadulle kuuluu tieliikennelain mukaan kunnan toimivaltaan. Katujen kunnossapito kuuluu kunnossapitolain mukaan kunnalle, jossa toimivalta liikenteen ohjauksen osalta on delegoitu kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen suunnittelupäällikölle. Täten päätökset ovat syntyneet lainmukaisessa järjestyksessä.

Kuopion kaupunki on harkinnut valitusten alaisten liikenteen ohjauslaitteiden olevan tarkoituksenmukaisia katujen riittävän kunnossapidon järjestämiseksi.

Vaikutusten arviointi

-

Kaupunkirakennelautakunnan arviointikyselyn tulokset

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 216
7886/00.01.03/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
puh. 044 718 5116
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta merkitsee arviointikyselyn tulokset tiedoksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin strategia vuoteen 2030 sisältää 'Uudistuva ja yhdessä tekevä – haluttu hyvinvoiva työyhteisö' osion. Osiossa on tunnistettu kriittiseksi menestystekijäksi Uudistuva johtaminen ja sen osalta on asetettu tavoitteeksi valtuustokaudelle 2022-2025: Laadukkaan päätöksenteon, johtamisen sekä hyvän ilmapiirin ja toimivien rakenteiden kehittäminen.

Tämän valtuustokauden tavoitteen edistämiseksi on Kuopion kaupungin talousarviossa vuodelle 2023 'Uudistuvan ja yhdessä tekevän Kuopion' tavoiteosiossa asetettu toteutettavaksi toimielinten itsearviointien kehittäminen. Tämän tavoitteen toimeenpanon tueksi on syksyllä toteutettu itsearviointikyselyt (liitteenä). Itsearviointeja on tarkoitus käyttää toimielinten oman työskentelyn kehittämisessä ja toimielimet voivat niiden pohjalta kiinnittää huomiota kyselyssä nouseviin asioihin ja tehdä niiden pohjalta toimenpiteitä.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

7886/2023 Kaupunkirakennelautakunta
7886/2023 Arviointikysely lautakunnat (koonti)

KYP tiedonannot

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 217
1910/00.01.01/2023

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Viranhaltijapäätökset 21.11. - 4.12.2023

Alueen varaaminen kiertotaloustoimintaa varten kiinteistöstä 297-411-5-306 / V. P. Airaksinen Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 218
9147/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata kiinteistöstä 297-411-5-306 noin 2,7 hehtaarin suuruisen alueen V. P. Airaksinen Oy:lle kiertotaloustoiminnan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1. Varaus on voimassa 30.6.2024 asti ilman varausmaksua.
2. Varauksen saajalla on kustannuksellaan oikeus hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.
3. Varauksen saaja vastaa kaikista suunnittelu- ja lupakustannuksista eikä kaupunki ole korvausvelvollinen, jos lupia ei saada tai hanke ei muista syistä toteudu.

Päätös

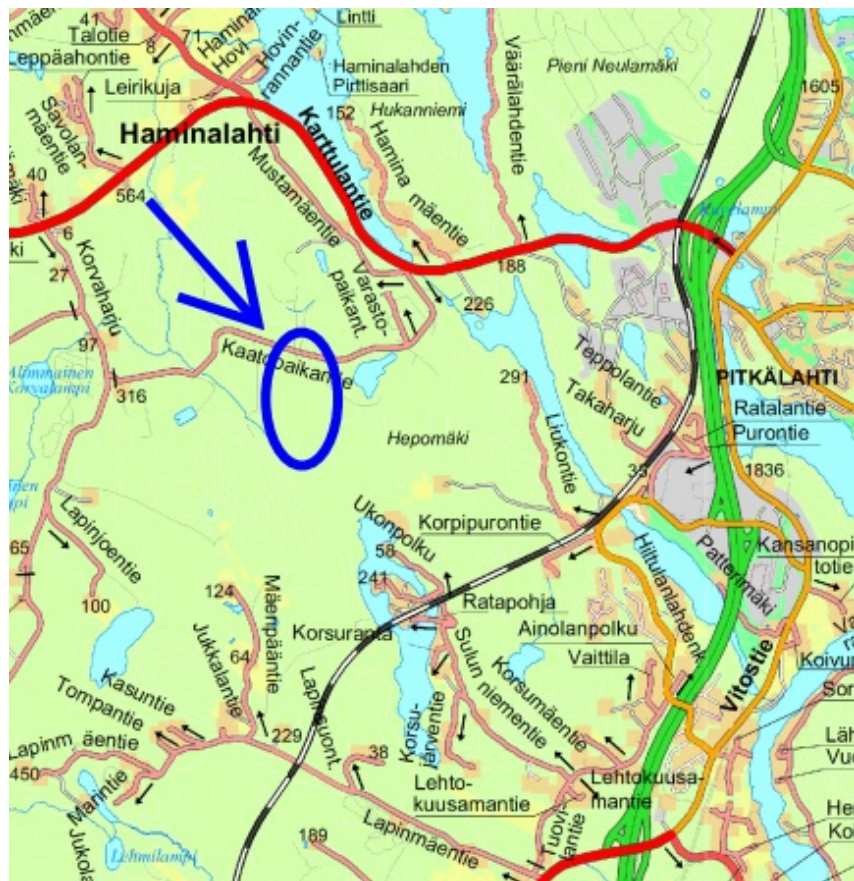
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

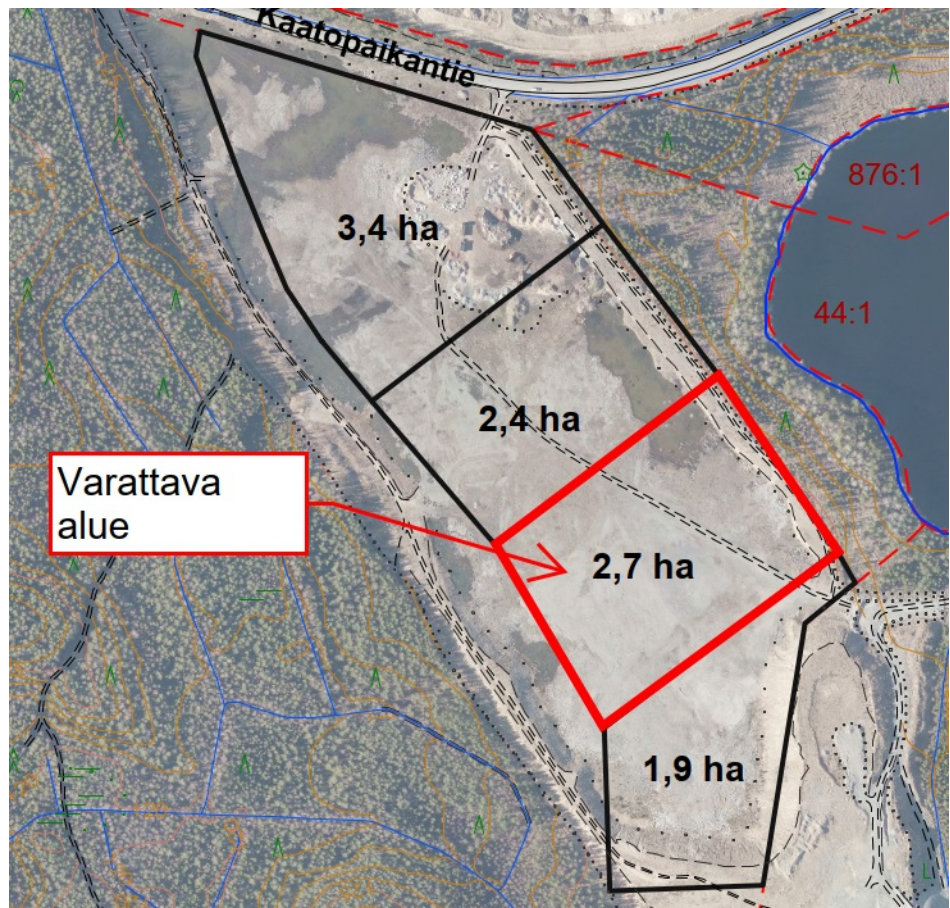
Kuopion kaupunki on neuvotellut kiertotaloustoimintaa harjoittavien yritysten kanssa maa-alueiden vuokraamisesta Hepomäestä. Paikaksi on valikoitunut Kaatopaikantien varresta vuonna 2013 loppuun louhittu ja tasattu maa-ainesalue. Alueelle on tarkoitus rakentaa tie sekä vesijohto- ja viemäriverkosto.

V. P. Airaksinen Oy on tehnyt aluevaraushakemuksen kaupungin omistamaan kiinteistöön 297-411-5-306 kuuluvasta noin 2,7 hehtaarin suuruisesta alueesta. Neuvotteluiden mukaan aluetta käytettäisiin purku- ja rakennusmateriaalin käsittelyyn ja kierrättämiseen. Alueelle rakennettaisiin toimisto- ja sosiaalitilat, materiaalien käsittelykentät ja niihin liittyviä rakenteita.

Varattavan alueen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettyä opaskartalla.



Alueen sijainti esitettyä ilmakuvalla

Alueella ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi. Suunniteltu toiminta on yleiskaavan mukaista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen varaamista V. P. Airaksinen Oy:lle. Suunniteltu toiminta on kaupungin strategian mukaista. Toiminta edistää materiaalien hyötykäyttöä ja vähentää siten päästöjä.

Rakentaminen alueelle edellyttää yritykseltä suunnittelutarveratkaisun hakemista ennen rakennuslupaa sekä ympäristöluvan hakemista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että V. P. Airaksinen Oy voi kustannuksellaan hakea varattavalle alueelle suunnittelutarveratkaisua ja ympäristölupaa.

Alueiden vuokrausehdot selvitetään ja neuvotellaan varausaikana. Alueiden vuokraamista koskevat päätökset valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen.

Vaikutusten arviointi

Suunniteltu hanke edistää materiaalien uusiokäyttöä ja luo uutta yritystoimintaa. Päätösesitys on Kuopion kaupungin tavoitteiden mukainen.

Yritystonttien 297-13-30-4 (Sädekuja 5) ja 297-13-30-1 (Sädekuja 1) myynti / FinVector Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 219

9150/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kaupunginhallitus päättää myydä FinVector Oy:lle tontit 297-13-30-4 ja 297-13-30-1 kokonaiskauppahinnalla 3 878 000 euroa.
2. Tontin 297-13-30-4 arvo kaupassa on 3 288 000 euroa ja tontin 297-13-30-1 arvo kaupassa on 590 000 euroa.
3. FinVector Oy on velvollinen maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa, jos kaupan kohteelle myönnetään FinVector Oy:n aloitteesta lisärakennusoikeutta asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Lisäkauppahinnan määrä on 141,45 euroa/k-m² ja yksikköhinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus on voimassa seitsemän vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
4. Kaupunginhallitus päättää tehdä FinVector Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen tontin 297-13-30-1 tulevasta kiinteistökaupasta ehdolla, että FinVector Oy sitoutuu myymään tontin takaisin kaupungille, jos FinVector Oy ei ole seitsemän vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien aloittanut rakentamaan tontille vähintään 2 000 k-m²:n suuruista rakennusta tai rakennuksia. Kauppahinta esisopimuksessa on tontin 297-13-30-1 myyntihinta 590 000 euroa lisättynä FinVector Oy:n kaupungille mahdollisesti maksamalla kohdassa 3 tarkoitetulla lisäkauppahinnalla. Esisopimus on voimassa kahdeksan vuotta sen allekirjoittamisesta lukien.
5. Kauppakirjan ja esisopimuksen ehdot muotoillaan ja laaditaan kansliatoimenpitein.

Päätös

Merkitään, että Hanna Hytönen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

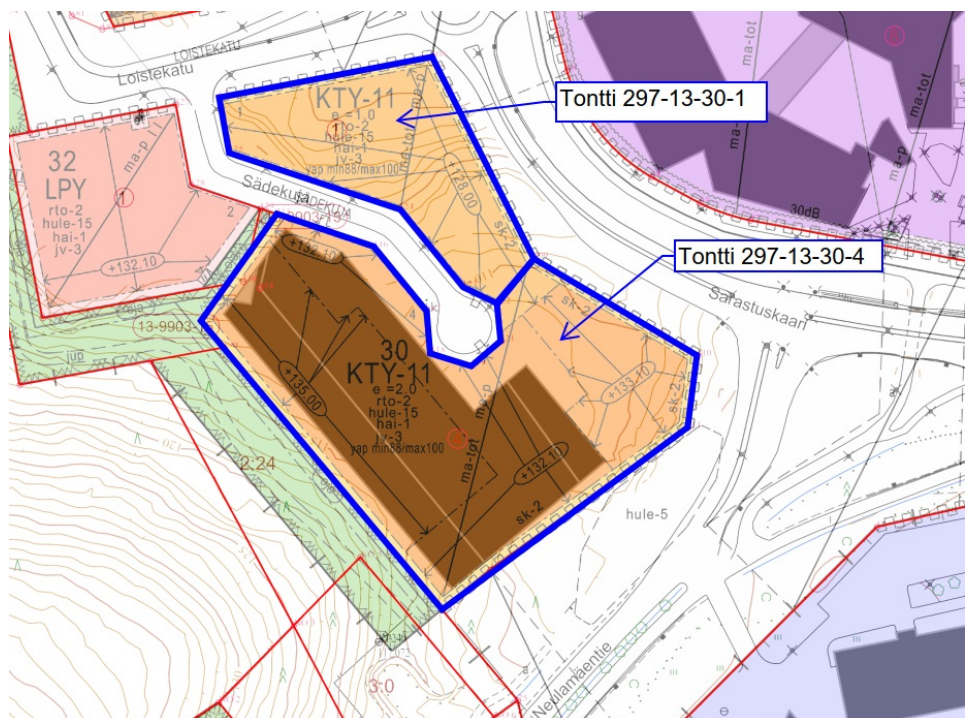
Selostus

FinVector Oy:n lääketehdas on rakenteilla Savilahteen tontille 297-13-30-4. FinVector Oy hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti 297-13-30-1 on varattu FinVector Oy:lle kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 24.8.2022 § 113 ja varaus on voimassa 31.10.2027 saakka. Tontti 297-13-30-1 on tällä hetkellä rakentamaton ja se varattiin yrityksen tulevia laajennustarpeita varten.

Yritys on ilmoittanut tahtonsa ostaa tontit 297-13-30-4 ja 297-13-30-1. Tonttien sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti esitettynä opaskartalla.



Tonttien sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontin 297-13-30-4 pinta-ala on 11 624 m² ja rakennusoikeus on 23 248 k-m².
Tontin 297-13-30-1 pinta-ala on 4 174 m² ja rakennusoikeus 4 174 k-m².

FinVector Oy:n kanssa on neuvoteltu tonttien myyntiehdoista. Tontin 297-13-30-4 hinnaksi on neuvoteltu 3 288 000 euroa ja tontin 297-13-30-1 hinnaksi 590 000 euroa. Hintojen määrittelyä varten on kaupungin toimesta hankittu ulkopuolinen arviolausunto (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 23.8.2023), jossa arvioituja tonttien markkinahintoja neuvotellut hinnat edustavat arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Kaupan ehdot edustavat normaaleja yritystonttien kiinteistökauppaehtoja. Ehtoihin tulee lisäksi Savilahden Vanhan varikon aluetta koskevia ehtoja mm. maaperän kunnostamiseen liittyen. Lähtökohtaisesti kaupunki vastaa mahdollisista tontilta 297-13-30-1 löytyvistä pilaantuneista maa-aineksista aiheutuvat normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräiset kustannukset, mistä sovitaan tarkemmin kauppakirjassa. Lisäksi kauppakirjassa sovitaan mm. Savilahti-ohjeen tavoitteisiin ja vaatimuksiin, pysäköintipaikkojen ja väestönsuojapaikkojen lunastamiseen sekä Valon kaava -maksuihin liittyvistä ehdoista.

Tulevia autopaikka- ja väestönsuojapaikkasopimuksia varten kauppakirjassa määritellään autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen hinnat. Pysäköintilaitoksesta lunastettavan velvoiteautopaikan lunastushinnaksi määritellään kauppakirjassa 23 426 euroa ja yhteisväestönsuojasta lunastettavan väestönsuojapaikan hinnaksi määritellään 1 347 euroa. Autopaikan ja väestönsuojapaikan hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 311 (syyskuu 2023). Hinnat ovat indeksitarkistettuja kaupunginhallituksen päätöksen 9.3.2020 § 73 mukaisia hintoja.

Kauppakirjaan on tarkoitus sisällyttää lisäkauppahintaa koskeva ehto, jonka mukaisesti FinVector Oy on velvollinen maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa, jos kaupan kohteelle myönnetään FinVector Oy:n aloitteesta lisärakennusoikeutta asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Lisäkauppahinnan määrä on 141,45 euroa/k-m² ja tämä yksikköhinta sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus on voimassa seitsemän vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta.

Rakentamattoman tontin 297-13-30-1 kauppakirjaan ei ole tarkoitus sisällyttää rakentamisvelvoitetta. Sen sijaan kauppakirjan yhteydessä on tontista 297-13-30-1 tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jossa sovitaan FinVector Oy:n velvollisuudesta myydä tontti takaisin Kuopion kaupungille, jos yhtiö ei seitsemän vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta ole aloittanut rakentamaan tontille vähintään 2 000 k-m²:n suuruista rakennusta. Esisopimuksen perusteella kaupungilla olisi mahdollisuus hankkia tontti 297-13-30-1 takaisin omistukseensa markkinoitavaksi muuhun yritysraakentamiseen, jos FinVector Oy ei rakenna tontille. Tällä kaupunki voi varmistua siitä, että tontti ei jää pitkäksi aikaa rakentamattomaksi alueen muuten rakentuessa valmiiksi. Seitsemän vuoden määräaika pidennetään, jos FinVector Oy:n määräaika hakemasta rakennusluvasta haetaan muutosta. Tällöin rakennusluvan muutoksenhaun käsittelyyn kuluva aika lisätään seitsemän vuoden määräaikaan. Tarkoituksena on, että esisopimus on voimassa kahdeksan vuotta. Voimassaoloaika käsittää rakentamiseen varatun seitsemän vuoden määräajan ja vuoden mahdollisen rakennuslupa koskevan muutoksenhaun käsittelyyn.

Esisopimuksessa sovittava hinta, jolla kaupunki ostaisi tontin takaisin, on sama 590 000 euroa, jolla FinVector Oy ostaa tontin kaupungilta. Hintaan lisätään FinVector Oy:n kaupungille mahdollisesti maksama edellä tarkoitettu liskauppahinta, jos tontin rakennusoikeus on asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä kasvanut.

Tarkemmat kauppaehdot on tarkoitus määritellä kauppakirjassa ja esisopimuksessa kansliatoimenpitein. Tonttien myynnille ei ole estettä.

Vaikutusten arviointi

-

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 196, § 197, § 198, § 200, § 201 (strategisen maankäytön kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus), § 203, § 205, § 207, § 208, § 215, § 216, § 217, § 219

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 199, 201 § (suunnittelu- ja työohjelmat sekä kaavoituskatsaus), § 202, § 204, § 209, § 210, § 211, § 212, § 213, § 214, § 218

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 206**Liite F hallintovalitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus 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. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
Faksi	029 56 42501
Virka-aika	8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi.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)
- muutosvaatimuksen 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.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedeoksi, 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. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Pöytäkirja

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta

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

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