

Kaupunginhallitus

Aika 04.11.2024 klo 15:00 - 17:40

Paikka Kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone (Tulliportinkatu 31)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 304	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 305	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 306	Vuoden 2025 veroprosentit	6
§ 307	Kuopion Vesi Oy:lle myönnettyjen lainojen korontarkastukset 1.1.2025 lukien	8
§ 308	Helpotus kaupungille tulevaan maksuun, Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatiminen	12
§ 309	Yritystontin 297-8-69-6 (Teollisuuskatu 6) vuokraaminen ja esisopimus kiinteistökaupasta / Tekova Länsi-Suomi Oy	18
§ 310	Kuopion kaupungin ja Suomen Palloliiton kumppanuussopimus	23
§ 311	Kasvun ja oppimisen lautakunnan vastine Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n tekemään hallintokanteluun 19.8.2024	26
§ 312	Kaupunginvaltuuston päätösten 28.10.2024 täytäntöönpanot	29
§ 313	Kaupunginhallituksen tiedonantoja 4.11.2024	30
§ 314	Kaupunginhallituksen muut asiat 4.11.2024	31

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Eskelinen Aleks	puheenjohtaja	
	Koskinen Ari (Allu)	1. varapuheenjohtaja	
	Kaartinen Tiina	2. varapuheenjohtaja	
	Cederberg Björn	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Kantele Kaisa	jäsen	
	Linnanmäki Vesa	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Kosunen Jaakko	jäsen	
	Markkanen Sallamaarit	jäsen	
	Reijonen Minna	jäsen	
	Wetzell Eero	varajäsen	
	Chiksoeva Elena	varajäsen	
	Kilpi Marko	valtuuston puheenjohtaja	poistui kokouksesta klo 17:16
	Savolainen Leila	valtuuston 1. varapuheenjohtaja	
	Auvinen Harri	valtuuston 2. varapuheenjohtaja	
Soile Lahti	esittelijä		
Pekka Vähäkangas	muu osallistuja		
Jari Kyllönen	muu osallistuja		
Sirpa Lätti-Hyvönen	muu osallistuja		
Kirsi Soininen	muu osallistuja		
Tero Oinonen	pöytäkirjanpitäjä		
Jaana Kuuva	muu osallistuja	taloussuunnittelupäällikkö, läsnä § 306 klo 15:05-15:20	
Iiro Lyytinen	muu osallistuja	konserniohjauspäällikkö, läsnä § 307 klo 15:24-15:27	
Arttu Mäkipää	muu osallistuja	kaavasuunnittelija, läsnä § 308 klo 15:29-15:39	
Jarkko Meriläinen	muu osallistuja	tonttipäällikkö, läsnä § 309 klo 15:40-15:51	
Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja, läsnä § 309 klo 15:40-15:51	
Poissa	Eskelinen-Fingerroos Miia Niiranen Pekka		

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat

304 - 314

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteko 08.11.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 304

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 305

Esittelijä

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Päätösehdotus

Pöytäkirja tarkastetaan viimeistään kokousta seuraavana torstaina (pyhäpäivän sattuessa seuraavana arkipäivänä). Pöytäkirja lähetetään puheenjohtajalle, pöytäkirjanpitäjälle ja pöytäkirjantarkastajille sähköisesti allekirjoitettavaksi. Pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa (www.kuopio.fi) kuntalain 140 §:n mukaisesti.

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Björn Cederberg ja Vesa Linnanmäki.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Björn Cederberg ja Vesa Linnanmäki. Muilta osin kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Vuoden 2025 veroprosentit

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 306
7419/02.03.01/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
taloussuunnittelupäällikkö Jaana Kuuva
puh. 044 718 2788
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Kuopion veroprosentteja ei muuteta ja ne ovat vuonna 2025

- tuloveroprosentti 8,10 %

ja kiinteistöveroprosentit

- maapohjan yleinen kiinteistöveroprosentti 1,30 %
- rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentti 1,30 %
- vakituiseen asumiseen käytettävä rakennus 0,62 %
- muu kuin vakituinen asuinrakennus 1,35 %
- voimalaitosrakennus 2,50 %
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00 %
- yleishyödylliset yhteisöt 0,00 %

Päätös

Merkitään, että taloussuunnittelupäällikkö Jaana Kuuva oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallituksen jäsen Kaisa Kantele ehdotti, että tuloveroprosenttia korotetaan 0,1 prosenttiyksikköä 8,20 prosenttiin vuodelle 2025.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Aleksi Eskelinen totesi, että Kanteleen ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukeaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Verotusmenettelystä annetun lain 91 a §:n mukaan kunnan on ilmoitettava verohallinnolle viimeistään verovuotta edeltävän marraskuun 17. päivänä tuloveroprosentin suuruus. Koska tänä vuonna päivä on sunnuntai, voidaan ilmoitus tehdä 18.11. Tuloveroprosentti ilmoitetaan prosenttiyksikön kymmenyksen tarkkuudella. Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan kunnanvaltuusto päättää kunnassa sovellettavat kiinteistöveroprosentit laissa säädettyjen vaihteluvälien rajoissa sadasosan tarkkuudella vuosittain etukäteen samalla kun se vahvistaa tuloveroprosentin.

Kiinteistöveroprosenttien vaihteluväli on kiinteistöverolaissa määritelty alla olevan mukaiseksi. Rinnalla ovat Kuopion kaupungin tälle vuodelle päätetyt kiinteistöveroprosentit.

Kiinteistöveroprosentit	Vaihteluväli 2025	Kuopio 2024
Maapohjan yleinen	1,30 – 2,00	1,30
Rakennusten yleinen	0,93 – 2,00	1,30
Vakituinen asuinrakennus	0,41 – 1,00	0,62
Muu asuinrakennus	0,93 – 2,00	1,35
Voimalaitos	0,93 - 3,10	2,50
Rakentamaton rakennuspaikka	2,00 – 6,00	3,00
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00 – 2,00	0,00

Vuoden 2025 talousarviota valmistellaan kaupunginhallituksen 27.5.2024 kehyspäätöksen mukaisesti alijäämäisenä. Lautakuntien talousarvioesitykset sisältävät merkittäviä talouden tasapainotustoimia, lisäksi käynnissä ovat koko kaupungin henkilöstöä koskevat yt-neuvottelut. Toimenpiteet ovat välttämättömiä, jotta kaupungin talous etenee kohti tasapainoa suunnitellulla tavalla ja kaupunginvaltuuston 20.5.2024 päättämien linjausten mukaisesti. Valmistelu on edennyt kokonaisuuden kannalta hyvin, mutta vaikeita päätöksiä on vielä edessä. Tässä valmistelun vaiheessa on kuitenkin selkeytynyt, että veroprosentteja ei ole tarpeen muuttaa, vaan kaupunginjohtajan talousarvioesitykseen sisällytettävät verotuloarviot voidaan tehdä nykyisillä veroprosenteilla ilman, että talouden kokonaistavoitteesta tingitään.

Vaikutusten arviointi

-

Kuopion Vesi Oy:lle myönnettyjen lainojen korontarkastukset 1.1.2025 lukien

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 307
7406/02.05.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, Talous- ja omistajaohjaus,
puh. 044 718 2153
talous- ja rahoitusasiantuntija Ville Levy, puh. 044 718 2152
konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kuopion Vesi Oy:n perustamislainan ja pääomalainan korontarkastukset 1.1.2025 lukien siten, että korkoperustana on kaupungin varainhankinnan kustannus 2,80 % sekä perustamislainan osalta marginaali 1,20 % (kokonaiskorko 4,00 %) ja pääomalainan osalta marginaali 1,50 % (kokonaiskorko 4,30 %).

Kaupunginhallitus valtuuttaa talousjohtajan tarvittaessa päivittämään laskelmat vuoden lopussa, mikäli kaupungille aiheutuva varainhankinnan kustannus korkomarkkinan muutosten johdosta muuttuu yli 0,25 %-yksiköllä laskelmiin verrattuna.

Päätös

Merkitään, että konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus**Tausta**

Kuopion Vesi Oy on Kuopion kaupungin ja Siilinjärven kunnan omistama vesihuolto-yhtiö. Yhtiön toiminta on alkanut 1.1.2020, jolloin yhtiön omistajien aiemmin liikelaitosmuotoisena harjoittama vesilaitostoiminta siirrettiin yhtiön tehtäväksi. Yhtiöittäminen toteutettiin liiketoimintakauppana, jossa kauppahinta merkittiin osin osakepääomaksi ja osin lainasaamiseksi omistajilta.

Kauppahinnasta lainasaamiseksi konvertoitu osuus jakautuu perustamislainaan ja pääomalainaan. Perustamislainan (saldo per 31.12.2023 91,5 milj. euroa) korko on 3,2 % ja yhtiö lyhentää sitä lyhennystaulukon mukaisesti kerran vuodessa siten, että nykyisen maksuohjelman mukaisesti viimeinen maksuerä on 31.12.2050. Pääomalainan (saldo per 31.12.2023 50,0 milj. euroa) korko on 4,0 % ja laina erääntyy maksettavaksi 31.12.2030. Molempia lainoja koskevien velkakirjojen mukaisesti lainojen lyhennysohjelma ja korko tarkastetaan viiden vuoden välein, siten ensimmäinen tarkastus tehdään 1.1.2025 lukien.

Kuopion kaupunki omistaa 86 % yhtiön osakekannasta ja Siilinjärven kunta 14 %. Omistussuhteita tarkastettiin yhtiön perustamisen jälkeen huomattavan laskentavirheen johdosta siten, että Kuopion omistussuutta kasvatettiin ja Siilinjärven omistussuutta vastaavasti alennettiin kahdella prosenttiyksiköllä. Muutos toteutettiin maksuttomalla osakeannilla. Yhtiön rahoitus on järjestetty siten, että osakepääoman ohella omistajien yhtiölle myöntämät lainat jakautuvat osakkaiden kesken omistussuhteiden suhteessa. Kuitenkin edellä kuvattujen virheiden oikaisun yhteydessä lainoja ei uusittu siten, että lainamäärät vastaisivat tarkastettuja omistussuhteita vaan virhe oikaistiin tarkastamalla yhtiön Siilinjärven kunnalle maksamia korkoja siten, että korkotuotot jakautuvat omistajille tarkastettujen omistussuhteiden suhteessa. (Kaupunginvaltuusto 17.05.2021 § 38)

Korontarkastuksen lähtökohdat

Omistajien Kuopion Vesi Oy:lle myöntämien lainojen maksuohjelma ja korko tarkastetaan velkakirjan mukaisesti vuoden 2025 alussa.

Kuopion kaupungin rahoitusohjeen mukaisesti antolainojen tuottotavoite (korko) voidaan sitoa rahoitusmarkkinoilla keskimäärin vastaavanlaiselle instrumentille maksettavaan tuottotasoon, kaupungin ottolainoilleen maksamaan keskikorkoon tai laissa taikka sopimuksessa määrättyyn korkoon.

Kaupunginvaltuusto on 20.05.2024 § 24 hyväksynyt talouden tasapainottamisohjelman, jossa tavoitellaan kaikkiaan 35 miljoonan euron sopeuttamistoimia. Keinoina ovat muun muassa konsernirahoituksen hinnoittelun tarkastaminen sekä tuloutustavoitteen asettaminen markkinoilla toimiville yhtiöille.

Kuopion Vesi Oy:lle myönnettyjen lainojen laskennallinen marginaali lainojen myöntöhetkellä vallinneessa korkomarkkinassa on ollut 3,4 ... 4,2 %. Lainojen myöntöhetkellä vuonna 2019 viiden vuoden kiinteän koron markkinahinta oli noin -0,2 % eli korko oli negatiivinen, kun se tällä hetkellä on noin 2,4 %.

Kuopion Vesi Oy:n kohdalla on huomioitava, että vesihuoltolain (119/2001) mukaan vesimaksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Vesihuoltolaissa ei ole määritelty kohtuullista tuottoa, mutta lain esitöissä viitataan mahdollisuuden verrata tuottoa esimerkiksi Valtiokonttorin julkaisemaan valtion pitkäaikaisen lainanoton efektiiviseen korkokustannukseen. Vuoden 2023 tietojen pohjalta laskettu ja vuoden 2024 laskelmissa käytettäväksi tarkoitettu (nimellinen) korkokustannus on 3,0 %.

Verotuskäytännössä on kiinnitetty huomiota omistajan myöntämän lainarahoituksen liiketaloudellisiin perusteisiin. Huomio on kohdistunut muun muassa markkinaehtoista korkoa korkeampien korkojen vähennyskelpoisuuteen ja kertalyhenteisten lainojen liiketaloudellisiin perusteisiin. Kuopion Vesi Oy:n osalta on huomioitava, että korkojen vähennyskelpoisuutta verotuksessa rajoittaa myös nettokorkomenojen määrä, eli korkokulut suhteessa yhtiön tulokseen.

Korontarkastus

Lähtökohtana korontarkastuksessa on käytetty kaupungille aiheutuvaa korkokustannusta, joka on laskettu viiden vuoden kiinteän lainan mukaisesti. Laskennassa käytetty viiden vuoden kiinteä korko sisältäen pankin preemion on 2,50 % ja kaupungin maksama marginaali 0,30 %, eli yhteenlaskettu kustannus kaupungille on 2,80 %.

Perustamislainan maksuohjelman ja koron tarkastus

- Perustamislainan osalta koroksi määrätään edellä mainittu kaupungille aiheutuva korkokustannus sekä marginaali 1,20 %.
- Lainan maksuohjelmaa ei muuteta.
- **Kokonaiskoroksi muodostuu 4,00 %**

Pääomalainan maksuohjelman ja koron tarkastus

- Pääomalainan osalta koroksi määrätään edellä mainittu kaupungille aiheutuva korkokustannus sekä marginaali 1,50 %.
- Lainan maksuohjelmaa ei muuteta tässä vaiheessa, laina tulee sen erääntyessä järjestellä uudelleen siten, että yhtiö ryhtyy lyhentämään lainaa.
- **Kokonaiskoroksi muodostuu 4,30 %**

Pääomalainan marginaali on perustamislainan marginaalia suurempi, koska kertalyhenteistä lainaa on pidettävä lainanantajan näkökulmasta korkeampiriskisenä kuin lainaa, jota velallinen lyhentää maksuohjelman mukaisesti. Lisäksi kaupungin on yhtiön taloudellinen tilanne tuntien syytä olettaa, että lainaa ei pystytä velkakirjan mukaisin ehdoin lyhentämään, vaan laina on järjesteltävä uudelleen laina-ajan päättyessä 31.12.2030. Pääomalainaa voidaan lyhentää ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Jos pääomalainalle tulevaa korkoa ei voida maksaa, korko siirtyy maksettavaksi ensimmäisen sellaisen tilinpäätöksen perusteella, jonka mukaan maksuedellytykset täyttyvät. Yhtiöoikeudellisesti katsottuna pääomallaina on niin sanottu takasijainen laina, mikä tarkoittaa, että lainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja heikommalla etuoikeudella.

Siilinjärven kunta päättää osaltaan korontarkastuksesta vastaavin periaattein, kuitenkin siten, että korkoprosentteja alentamalla täsmäytetään korkotuotot vastaamaan omistussuosia.

Hallintosäännön 5 luvun 27 §:n 19 kohdan mukaisesti kaupunginhallitus päättää lainaehdoista ja niiden muuttamisesta.

Arvio korontarkastusten markkinaehtoisuudesta ja pääoman tuoton kohtuullisuudesta

Tarkastukset perustuvat kaupungille aiheutuvaan viiden vuoden kiinteän lainan korkokustannuksiin, joita kaupunki jatkuvasti kilpailuttaa markkinoilla. On

huomioitava, että korkomarkkinan muutosten vuoksi laskennallinen marginaali alenee merkittävästi verrattuna perustamishetkellä määritettyyn korkotasoon.

Kuopion Vesi Oy:n omistukseen kokonaisuutena sitoutunut pääoma on osakepääoma ja antolainat huomioiden noin 153 milj. euroa. Tarkastusten jälkeen saatava korkotuotto yhtiöstä olisi noin 4,7 milj. euroa vuodessa. Yhtiö ei maksa osinkoa. Laskennallinen kokonaispääoman tuotto olisi noin 3 %, mikä vastaa valtion pitkäaikaisen lainanoton efektiivistä korkokustannusta. Näin ollen pääoman tuottoa voidaan pitää tarkastusten jälkeenkin kohtuullisena.

Vaikutusten arviointi

Korontarkastus kasvattaa Kuopion Vesi Oy:n rahoituskuluja, jotka yhtiön on katettava perimillään maksuilla. Korotus on kuitenkin edellä selostetulla tavalla välttämätön muuttuneen korkomarkkinan vuoksi sekä talouden tasapainottamiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi. Tarkastusta ei myöskään voi pitää kohtuuttomana.

Kuopion Vesi Oy on osaltaan selvittänyt myös vaihtoehtoisia rahoitusratkaisuja eli käytännössä mahdollisuutta hankkia rahoitus markkinoilta. Ottaen huomioon, että tarvittavan pääoman määrä on merkittävä, ei ratkaisu näyttäydy realistisena kun huomioidaan lainojen maksuaika sekä se, että lainoille tarvittaisiin omistajien myöntämä takaus ja edelleen kuntalain mukaisesti vastavakuudet.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 189	23.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 308	04.11.2024

Helpotus kaupungille tulevaan maksuun, Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatiminen

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 308
1077/10.02.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavasuunnittelija Arttu Mäkipää, puh. 044 718 5435
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus:

a) myöntää helpotuksen Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta kaupungille tulevan maksun suorittamiseen vaikutuksiltaan erittäin merkittävien, laajojen tai vaativien asemakaavojen laatimisesta koskevan maksuluokan III (Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 311) mukaisesti, jonka mukaan kaavan laatimisesta peritään kiinteä 28 000 € maksu, kuulutuskustannukset sekä mahdolliset konsulttikustannukset, sekä

b) hyväksyy liitteen "1077/2022 Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta perittävät maksut" mukaisten maksuperusteiden noudattamisen Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisessa.

Päätös Merkitään, että kaavasuunnittelija Arttu Mäkipää oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Liitteet 1077/2022 Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta perittävät maksut
1077/2022 Hakemus, helpotus Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimiseen liittyvään maksuun

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 23.10.2024 § 189

Valmistelijat / lisätiedot:
kaavasuunnittelija Arttu Mäkipää, puh. 044 718 5435
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta

§ 189

23.10.2024

Kaupunginhallitus

§ 308

04.11.2024

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se myöntäisi helpotuksen Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta kaupungille tulevan maksun suorittamiseen sekä hyväksyisi liitteen 1 mukaisten maksuperusteiden noudattamisen Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisessa.

Päätös

Merkitään, että kaavasuunnittelija Arttu Mäkipää saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Wpd Suomi Oy (jäljempänä "hakija") hakee helpotusta yhtiön hakemuksesta vireille laitetun Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimista koskevaan maksuun (liite 2). Lisäksi hakija pyytää perusteluja kaupungin voimassa olevalle tuulivoimayleiskaavoja koskevalle hinnoittelulle.

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusta koskevat maksut ja taksat 14.11.2022. Tuulivoimayleiskaavojen laatimista koskeva maksu muodostuu seuraavasti:

- Perusmaksu: 6 000 €
- Käsittelymaksu: 2 500 € / voimala
- Kuulutuskustannukset: 400 € / ilmoituskerta

Hankkeessa Kuopioon sijoitettavien tuulivoimaloiden alustava enimmäismäärä on 27 kpl, jonka perusteella hankkeen käsittelymaksu olisi 67 500 ja koko hankkeen maksu ilman kuulutuskustannuksia 73 500 €. Hakija esittää sovellettavaksi maksuperusteeksi asemakaavojen laatimista koskevaa tuntiveloitukseen perustuvaa maksuluokkaa IV (maksut ja taksat 14.11.2022):

- Suunnittelun johto: 90 € / tunti
- Kaavasuunnittelija: 76 € / tunti
- Suunnitteluavustaja: 52 € / tunti
- Kuulutuskustannukset: 400 € / ilmoituskerta

Maankäyttö- ja rakennuslain 77 c §:n mukaisesti kunta voi periä yleiskaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset kokonaan tai osaksi, mikäli yleiskaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vaatimana ja tuulivoimahankkeeseen ryhtyvän taikka maanomistajan tai haltijan aloitteesta. Hakijan näkemyksen mukaan käsittelymaksusta muodostuva kustannus ylittää yleiskaavan laatimisesta kunnalle todellisuudessa aiheutuvat kustannukset ja poikkeaa siten MRL 77 c §:n tarkoittamasta kustannusten perimisperusteesta. Kaavan laatimisesta aiheutuvat kustannukset eivät hakijan mukaan liity suoraan hankkeen voimalamäärään.

Hakijan mukaan muiden kuntien tuulivoimayleiskaavojen laatimisesta perimät maksut ovat yleensä olleet 10 000-15 000 € hankkeen koosta riippumatta. Hakijan mukaan Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laativa konsultti veloittaa noin 50 000 € ja ELY-keskuksen veloitus YVA:n laatimisesta on vaihdellut 10 000-20 000 € välillä. Hakija toteaa, että tuulivoimahankkeiden

Kaupunkirakennelautakunta

§ 189

23.10.2024

Kaupunginhallitus

§ 308

04.11.2024

suunnitteleminen on riski, koska hankkeen suunnitteluun investoidaan rahaa ilman takeita sen toteutumisesta. Mikäli muut kunnat veloittaisivat Kuopion kaupungin taksan mukaisia summia, olisi sillä noin 1,5 miljoonan euron lisäkustannusvaikutus yhtiön koko hankeportfolioon.

Voimassa oleva taksa

Tuulivoimaosayleiskaavoja koskeva maksu perustuu lainvoimaiseen kaupunginhallituksen 14.11.2022 tekemään päätökseen, josta ei ole valitettu. Maksumallia on perusteltu taksan laadinnan ja päätöksenteon yhteydessä. Voimalakohtainen käsittelymaksu skaalaa maksun suhteessa hankkeen kokoon. Voimalamäärän lisääntyessä suunnittelualueen pinta-ala kasvaa. Tämä vaikuttaa suoraan mm. osallisten, selvitysten ja erityiskysymyksien määrään ja lisää siten kaavaan käytettyä aikaa ja kunnalle aiheutuvaa työmäärää. Vastaavan kaltaista yksikkömäärään perustuvaa maksumuodostusta on sovellettu ranta-
asemakaavojen kohdalla ja menettely on todettu toimivaksi. Valmistelussa on arvioitu yleisesti yleis- ja asemakaavoista aiheutuvaa työmäärää.

Helpotus maksuun

Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkisuunnittelupalvelujen strategisen maankäytön yksikkö on Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan kaavoitusmaksuun liittyvien keskusteluiden perusteella tehnyt lisäarviointia tuulivoimayleiskaavan laatimisesta aiheutuvasta työmäärästä ja kustannuksista.

Arvioinnin yhteydessä strategisen maankäytön yksikkö tiedusteli tuulivoimayleiskaavoituksen periaatteita ja kokemuksia muista Suomen kunnista, joissa on suunniteltu tuulivoimahankkeita. Kiinteää maksumallia käyttävien kuntien hinnoittelun vaihteluväli oli YVA:n sisältävissä hankkeissa 2500 €-20 000 €. Yksi kunnista ilmoitti, että heillä voidaan kaava-aluekohtaisesti alentaa tai nostaa käytössä olevaa 20 000 € kokonaismaksua enintään 50 % viranhaltijapäätöksellä, mikäli hankkeen voimaloiden määrä on pieni tai suuri. Osa kunnista taas ilmoitti soveltavansa tuntiperusteista maksumallia. Yksi kunta ilmoitti tuntiveloitteisen YVA-prosessin edellyttäneen yleiskaavan muodostuneeksi kokonaishinnaksi 32 000 €. Muut kunnat eivät ilmoittaneet toteutuneita kustannuksia tai eivät olleet vielä vieneet yhtään kokonaista tuulivoimayleiskaavaa valmiiksi, jolloin muodostuvat kustannukset eivät olleet tiedossa. Kuntavertailun perusteella kuntien tuulivoimaosayleiskaavan laatimiskustannuksiin liittyvät periaatteet vaihtelevat varsin paljon. Vastauksissa saatuihin kokonaismaksuihin verrattuna Junnunmäen tuulivoimahankkeelle voimassa olevalla maksumallilla muodostuva kaavan laatimiskustannus ilman kuulutuskustannuksia (73 500€) on poikkeuksellisen korkea.

Muita kuntia korkeampi hinta ei kuitenkaan tarkoita välttämättä, että kaupungin taksa on perusteettoman korkea. Suuri vaihteluväli ilmentää, että kunnat suhtautuvat kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten perimiseen eri tavoin. Osa tiedusteluun vastanneista kunnista ilmoittivat perivänsä kustannukset täysimääräisesti. Kuitenkin myös täysimääräisesti kustannukset veloittavien kuntien maksuperiaatteet eroavat toisistaan. Osa taas ilmoitti

Kaupunkirakennelautakunta

§ 189

23.10.2024

Kaupunginhallitus

§ 308

04.11.2024

tavoittelevansa tulojen saamista rakennuslupamaksujen ja kiinteistöverojen kautta, jolloin kaavoitukseen liittyvät maksut ovat alhaisemmat. Maksujen vaihtelut kuvaavat kunnan kaavoitusperiaatteita ja osallistumista kaavatyön laadintaan eli kunnan tekemien työtuntien määrää. Siten Kuopion kaupungin tuulivoimayleiskaavojen laadintaan liittyvien maksujen tarkastelussa on oleellista kiinnittää huomiota kaupungin omiin kaavojen laadintaan liittyviin periaatteisiin.

Edellä mainitun vuoksi strategisen maankäytön yksikkö arvioi tarkastelussa eri kaavan vaiheiden tuottamia työllistämisaikutuksia. Tarkastelussa käytiin läpi asemakaavoituksen noudattamia yleisiä periaatteita, koska toisin kuin yleiskaavoja, on yksityisen edun mukaisia konsulttiavusteisesti laadittuja asemakaavoja tehty kaupungilla säännöllisesti. Huomionarvoista on, että asemakaavoituksen kaavoituskustannuksissa ei ole merkitystä sillä, että käytetäänkö kaavan laadinnassa konsulttia. Konsultin käytöstä huolimatta vastuu kaavan laadinnasta ja lainmukaisuudesta säilyy kaupungilla. Siten konsultin käyttäminen ei monelta osin poista tai vähennä Kuopion kaupungille aiheutuvaa työtä. Kaupungin on mm. perehdyttävä selvityksiin ja osallistuttava niiden ohjaamiseen, osallistuttava yleisötilaisuuksiin, kokouksiin ja päätöskäsittelyihin, käsiteltävä lausuntoja, mielipiteitä ja muistutuksia sekä ohjattava itse kaavan laadintaa. Vastuuyksiköstä prosessiin osallistuvat työvaiheesta riippuen päällikkö, vastuusuunnittelija ja suunnitteluavustaja, minkä lisäksi prosessissa tarvitaan monen eri kaupungin asiantuntijan osaamista. Siten konsultin käyttö ei perustele suoraan maksun helpotusta.

Hakijan hakemuksessaan vetoamasta kaavoituksen keskeytymiseen ja hankkeen toteutumattomuuteen liittyvästä riskistä strategisen maankäytön yksikkö toteaa, että sama riski koskee myös kaavoituksesta vastaavaa kuntaa. Yleiskaavan eteen saatetaan tehdä hyvinkin paljon työtä ilman, että kaavasta saavutetaan siitä tavoiteltua hyötyä. Samalla tehty työmäärä on pois jostain toisesta hankkeesta. Yksityisen edun mukaisten kaavojen kohdalla on tarkoituksenmukaista, että kaavan hakija vastaa valtaosasta tai kaikesta taloudellisesta riskistä verovaroin toimivan julkisen toimijan sijasta.

Strategisen maankäytön yksikkö arvioi kaavoituksesta aiheutuvaa työmäärää muiden kaavatöiden ja jo Junnunmäen tuulivoimahankkeen eteen tehtyjen työtuntien perusteella. Ennakoarviointia hankaloitti tuulivoimayleiskaavan keston ja työmäärän vaikea ennakoitavuus sekä se seikka, että Kuopion kaupunki ei ole aikaisemmin laatinut tuulivoimayleiskaavoja. Siten lopullinen työmäärä voi vaihdella arvioidusta. Kuntavertailun ja sisäisen tarkastelun perusteella strategisen maankäytön yksikkö toteaa, että voimassa olevan maksumallin (14.11.2022) mukaiset maksut ovat perusteltuja pienissä ja keskikokoisissa tuulivoimahankkeissa. Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimista koskevia maksuja voidaan kuitenkin pitää korkeana kun niitä verrataan muiden Suomen kuntien vastaavankokoisista hankkeista perimiin maksuihin sekä kaavan arvioituun työllistämisaikutukseen. Strategisen maankäytön yksikkö pitää esitystä kaavoitusta koskevasta maksun helpottamisesta perusteltuna.

Kaupunkirakennelautakunta

§ 189

23.10.2024

Kaupunginhallitus

§ 308

04.11.2024

Tarkastelun perusteella strategisen maankäytön yksikkö esitti hakijalle perusteltavissa olevaksi haettavaksi maksun helpotukseksi vaikutuksiltaan erittäin merkittävien, laajojen tai vaativien asemakaavojen laatimista koskevaa maksuluokkaa III (päätös 14.11.2022), jonka mukaan kaavan laatimisesta peritään kiinteä 28 000 € maksu, kuulutuskustannukset sekä mahdolliset konsulttikustannukset.

Hakijan hakema tuntiveloitusmalli (maksuluokka IV) vastaisi täysimittaisesti tehtyjen tuntien määrään, mutta strategisen maankäytön yksikön näkymyksen mukaan tuntiperusteisen veloituksen soveltaminen on ongelmallista tilanteessa, jossa hankkeen eteen on tehty töitä vuodesta 2022 lähtien eikä tehdyistä tunneista ole pidetty kirjaa voimassa olevan maksumallin maksuperusteiden vuoksi. Edellä mainittu seikka vähentää tuntiperusteisen maksuluokan soveltamisen tarkoituksenmukaisuutta. Kiinteän maksuluokan etuna on kokonaismaksun ennakoitavuus niin kaupungin kuin hakijan näkökulmasta. Kiinteä maksuluokka sisältää koko kaavaprosessista aiheutuvan työn ja on ennakoitavissa esimerkiksi budjetin laatimisessa.

Strategisen maankäytön yksikön arvioinnin perusteella tuntiperusteisella maksumallilla hakijalle kohdistuvat maksut olisivat yli 28 000 €. Täten kaupungin kaavan laatimisesta saamat maksut eivät välttämättä kata aiheutuneita kustannuksia täysimääräisesti. Kuitenkin ko. summa kattaa arviolta ison osan aiheutuneesta työmäärästä. Asemakaavan laatimista koskevan maksuluokan III käyttämistä puoltaa tasapuolisuus suhteessa laadittuihin yksityisen edun mukaisiin asemakaavoihin. Myös asemakaavojen kohdalla on hankekohtaista vaihtelua kiinteän maksun ja toteutuneiden kustannusten suhteen välillä. Arvioinnin perusteella kokonaissumma on kohtuullinen kaupungille ja hakijalle.

Helpotus ei aseta Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavaa eriarvoiseen asemaan muiden Kuopiossa vireillä olevien tuulivoimaosayleiskaavojen (2 kpl) kanssa. Ko. hankkeet ovat voimalamäärältään merkittävästi pienempiä (5 kpl), jolloin niiden voimassa olevan maksumallin mukainen kaavan laatimismaksu on Junnunmäen hanketta merkittävästi alhaisempi (n. 20 000 €). Arvioinnin perusteella kahta muuta vireillä olevaa tuulivoimaosayleiskaavaa koskevat laatimismaksut ovat tarkoituksenmukaisen suuruiset ja perustellut. Kustannusten kohtuullistamisharkintatarve koskee vain suuren voimalamäärän hanketta. Kuopioon ei ole vallitsevan tiedon mukaan odotettavissa uusia vastaavan kokoluokan hankkeita. Siten strategisen maankäytön yksikkö pitää Junnunmäen yleiskaavaa koskevan maksun käsittelyä erillispäätöksenä perusteltuna. Erityisesti laajempia tuulivoimayleiskaavoja koskevia maksuja voidaan tarkastella erikseen muiden kaavoituksen maksujen ja taksojen päivityksen yhteydessä.

Muutoshakemuksen käsittelyn yhteydessä strategisen maankäytön yksikkö esitti uudelleen wpd Suomi Oy:lle, että perusteltu haettava maksuluokka olisi asemakaavan laatimista koskeva maksuluokka III, jonka mukaan kaavan laatimisesta peritään kiinteä 28 000 € maksu, kuulutuskustannukset sekä mahdolliset konsulttikustannukset. Hakijan lähettämässä sähköpostiviestissä (23.9.2024) hakija katsoo, että tosiasiallisten kustannusten tulisi olla tuulivoimakaavoituksessa maksujen perustana ja pitäisi perustelluimpana

Kaupunkirakennelautakunta

§ 189

23.10.2024

Kaupunginhallitus

§ 308

04.11.2024

vaihtoehtona hakemuksessaan mainitsemaansa asemakaavan laatimista koskevan maksuluokan IV (päätös 14.11.2022) tasoa. Viestin sisällön perusteella hakija ei kuitenkaan vastusta maksuluokan III tason soveltamista tässä tapauksessa, kun kaavoitusmenettely on jo käynnissä. Hakijalle ilmoitettiin sähköpostitse 26.9.2024 että strategisen maankäytön yksikkö valmistelee esityksen maksun huojennuksesta tämän pohjalta.

Edellä esitetyn arvion perusteella strategisen maankäytön yksikkö pitää Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimista koskevan maksun helpottamista asemakaavan laatimista koskevan maksuluokan III (päätös 14.11.2022) tasolle perusteltuna. Hakija sitoutuu kustannuksiin erikseen laadittavassa käynnistämissopimuksessa.

Vaikutusten arviointi

Päätös vähentää kaupungin Junnunmäen tuulivoimaosayleiskaavan laatimisesta saamia tuloja verrattuna voimassa olevan tuulivoimayleiskaavoja koskevan maksuluokan (päätös 14.11.2022) mukaisiin tuloihin. Tapauskohtaisen harkinnan perusteella maksun helpottaminen on kuitenkin perusteltua edellä esitetyn perusteiden. Päätös edistää hankkeen kehittämisen edellytyksiä.

Yritystontin 297-8-69-6 (Teollisuuskatu 6) vuokraaminen ja esisopimus kiinteistökaupasta / Tekova Länsi-Suomi Oy

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 309

6816/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää, että Kuopion kaupunki ja Tekova Länsi-Suomi Oy perustettavan yhtiö lukuun (jäljempänä "Ostaja") tekevät tontista 297-8-69-6 kiinteistökaupan esisopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Kuopion kaupunki sitoutuu myymään tontin 297-8-69-6 Ostajalle esisopimuksen voimassaoloaikana sen jälkeen, kun seuraavat kiinteistökaupan edellytykset ovat täyttyneet:
 - Ostaja on rakennuttanut sopimuksen kohteena olevalle tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaisesti.
 - Rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut yllä tarkoitetussa rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
 - Ostaja on muutenkin noudattanut maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.
2. Tontin hinta esisopimuksessa on 2 037 000 euroa. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023) esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla ja hintaan tehdään indeksitarkistus lopulliseen kauppakirjaan.
3. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta allekirjoittamisesta lukien.
4. Muut esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan ehdot määritellään kansliatoimenpitein.
5. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tämän päätöksen perusteella Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla esisopimusta koskeva päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Merkitään, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kaupungin maanomistus alueella Kumpusaarentien ja Tasavallankadun kohdalla tällä kohdalla ei ole yhtenäistä, joten laajan maanomistuksen säilyttämisen kannalta tontin omistaminen ei ole tarpeellista. Vilkasliikenteisten katujen välissä ei voine olla asuinrakentamista, joten tontin omistusta ei ole maankäytön muutoksen näkökulmasta tarpeellista säilyttää kaupungilla. Tontti kaavoitettiin yhdessä vieressä sijaitsevan liiketontin kanssa. Kaavoitettu alue oli vajaakäytössä pitkälti alueen maaperän pilaantumisen takia. Pilaantumisen kunnostaminen pystyttiin kaupungin näkökulmasta kustannustehokkaasti ottamaan huomioon alueen toimijan kanssa kiinteistökaupan kautta. Näillä perusteluilla on päädytty esittämään tontin myyntimahdollisuutta.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 23.10.2024 § 194

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata liiketontin 297-8-69-6 Tekova Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkaminen määritellään vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2064.
2. Tontin vuokra on 115 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joululukuu 2023).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen. Rakentaminen on aloitettava puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen ("Rakentamisvelvoite").
4. Kaupunki vastaa vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla maaperän kunnostamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista, jos tontilta löytyy pilaantuneita maa-alueita tai olennaisessa määrin maaperästä jätteitä. Kaupungin vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle kohdan 3 mukaisesti rakennettava rakennus otetaan käyttöön. Kaupungin vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun kaksi vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.
5. Muut vuokrasopimusehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
6. Vuokrauspäätös voidaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kuopion kaupunki ja Tekova Länsi-Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä "Ostaja") tekevät tontista 297-8-69-6 kiinteistökaupan esisopimuksen seuraavin ehdoin:

7. Kuopion kaupunki sitoutuu myymään tontin 297-8-69-6 Ostajalle esisopimuksen voimassaoloaikana sen jälkeen, kun seuraavat kiinteistökaupan edellytykset ovat täyttyneet:
 - Ostaja on rakennuttanut sopimuksen kohteena olevalle tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen rakentamisveloitteen mukaisesti.
 - Rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut yllä tarkoitetussa rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
 - Ostaja on muutenkin noudattanut maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.
8. Tontin hinta esisopimuksessa on 2 037 000 euroa. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023) esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla ja hintaan tehdään indeksitarkistus lopulliseen kauppakirjaan.
9. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta allekirjoittamisesta lukien.
10. Muut esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan ehdot määritellään kansliatoimenpitein.
11. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tämän päätöksen perusteella Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja.
12. Kuntalain 143 §:n nojalla esisopimusta koskeva päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

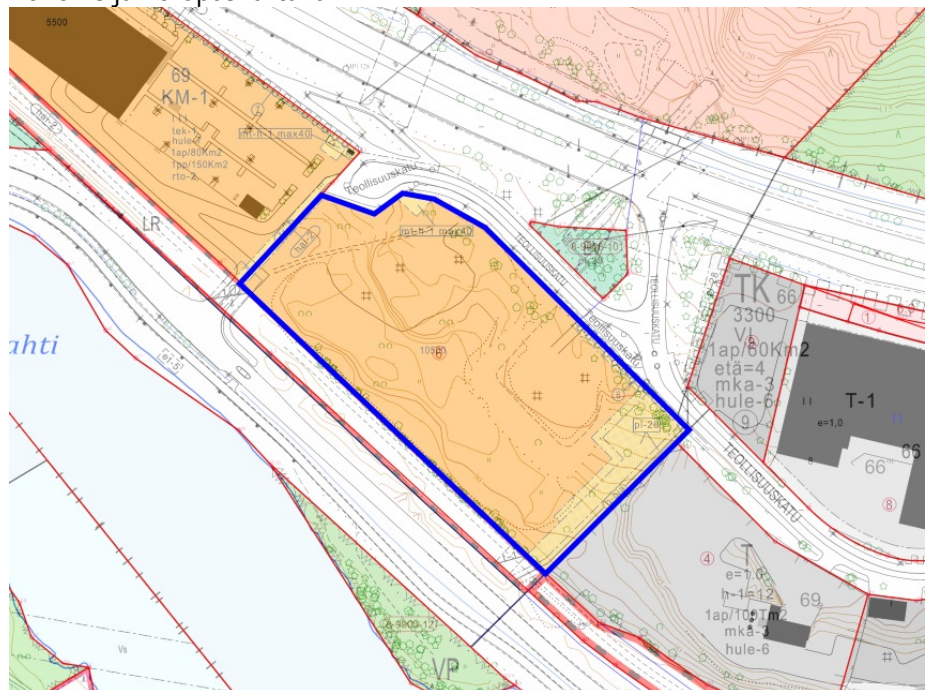
Liiketontti 297-8-69-6 on ollut varattu Tekova Oy Länsi-Suomelle 30.9.2024 asti. Neuvotteluiden mukaan yritys on valmis vuokraamaan tontin ja käynnistämään rakennushankkeen. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa:

Kaupunkirakennelautakunta § 194
 Kaupunginhallitus § 309

23.10.2024
 04.11.2024



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontin pinta-ala on 19 551 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (asemakaavamerkintä KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeutta tontilla on 10 500 k-m². Asemakaava tuli voimaan 19.4.2022.

Kaupunkirakennelautakunta	§ 194	23.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 309	04.11.2024

Tekova Läsi-Suomi Oy:llä on tarkoitus rakentaa tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus asemakaavan mukaisesti. Yhtiön kanssa on neuvoteltu tontin luovutuksesta siten, että yritys vuokraa tontin perustettavan yhtiönsä lukuun. Tontista tehdään vuokrasopimus, joka on voimassa noin 40 vuotta 31.12.2064 asti. Lisäksi tontista on tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan vuokralaiseksi tulevalla yhtiöllä on oikeus ostaa tontti omaksi, kun tontille rakennettava rakennus on otettu käyttöön. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta sen allekirjoituksesta lukien.

Tontin vuokraksi on neuvoteltu 115 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Myyntihinnaksi on neuvoteltu 2 037 000 euroa. Myös myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 siten, että lopullinen myyntihinta määräytyy indeksitarkistuksen mukaisesti. Kauppahinta ei kuitenkaan laskisi, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku laskisi.

Kaupunki on hankkinut tontin vuokran ja hinnan määrittelyä varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 17.11.2023). Vuokra ja myyntihinta ovat arviolausunnon mukaisissa tarkkuusrajoissa. Maanvuokra ja myyntihinta edustavat siten markkinahintaista tasoa eikä vuokrauksessa ja myynnissä synny EU:n lainsäädännön tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraamista Tekova Läsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kaupunginhallitukselle esitetään kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä tontista.

Vaikutusten arviointi

Tekova Läsi-Suomi Oy:n rakennushankkeessa syntyy uusia toimitiloja liikeyrityksille, mikä parantaa yritysten toimintaedellytyksiä. Rakennushanke työllistää rakennusalan yrityksiä ja rakennustuotealan teollisuutta. Muut vaikutukset on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä.

Kuopion kaupunki		Pöytäkirja	30/2024	23
Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta	§ 64	23.10.2024		
Kaupunginhallitus	§ 310	04.11.2024		

Kuopion kaupungin ja Suomen Palloliiton kumppanuussopimus

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 310
6143/12.03.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen, puh. 044 718 2502
liikuntapaikkapalveluiden päällikkö Saku Kekäläinen, puh. 044 718 2515
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus	kaupunginjohtaja Soile Lahti
	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Kuopion kaupungin ja Suomen Palloliitto ry:n välisen kumppanuussopimuksen.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.
Vaikutusten arviointi	Liitteenä
Liitteet	6143/2024 Suomen Palloliitto kumppanuussopimusluonnos 6143/2024 Vaikutusten ennakoarviointi

Päätöshistoria:

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 23.10.2024 § 64

Valmistelijat / lisätiedot:
hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen, puh. 044 718 2502
liikuntapaikkapalveluiden päällikkö Saku Kekäläinen, puh. 044 718 2515
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus	apulaiskaupunginjohtaja HEP KOP Pekka Vähäkangas
	Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyy osaltaan liitteenä olevan Kuopion kaupungin ja Suomen Palloliitto ry:n välisen kumppanuussopimuksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle kumppanuussopimuksen hyväksymistä.
Päätös	Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Selostus	Kuopion kaupunki ja Suomen Palloliitto ry ovat neuvotelleet yhteistyön kehittämisestä. Yhteistyön tavoitteena on tukea ja edistää sopijaosapuolten strategisten tavoitteiden saavuttamista.

Kuopion kaupungin visiona on tulla hyvän elämän pääkaupungiksi. Kuopion visiota on täsmennetty neljällä päämäärällä, jotka kuvaavat kaupungin haluttua tavoitetilaa vuonna 2030:

- Hyvinvoiva ja yhteisöllinen - turvallinen kaikille, paras paikka kasvaa ja oppia
- Elinvoimainen ja kasvava - houkutteleva osaajille ja yrityksille
- Ilmasto- ja resurssiviisas - kestävästi kasvava, ympäristöstään ylpeä
- Uudistuva ja yhdessä tekevä - haluttu, hyvinvoiva työyhteisö

Suomen Palloliitto ry edustaa jäsenseurojaan ja sen toimintaa ohjaa uusi strategia vuosille 2025–2028, jonka tavoitteita ovat:

- Suomen suosituin urheilulaji
- Pelaajia kansainväliselle huipulle
- Maajoukkueet arvokisoissa
- Pidetään kaikki mukana

Kumppanuussopimuksella sovitaan yhteistyön tavoitteista sekä toimintatavoista niiden saavuttamiseksi.

Yhteistyön tavoitteena on:

- Toimimme kumppaneina rakentamassa hyvän elämän pääkaupunkia kaikille kuopiolaisille
- Rakennamme yhdessä elinvoimaista, kansainvälistä ja hyvinvoivaa Kuopiota
- Edistämme kuopiolaisten liikunnan harrastamista ja laadukkaan seuratoiminnan kehittämistä
- Edistämme seurojen ja harrastajien osallisuutta ja tasavertaista toimijuutta yhteisöissä ja harrastuksissa
- Tuemme osapuolten asiantuntijuuden lisääntymistä ja kehittymistä
- Edistämme liikunnan harrastamisen vastuullisuutta ja kestävän kehityksen periaatteita harrastustoiminnassa
- Edistämme Kuopion kaupungin hyvää arkea tukevien ja hyvinvointia edistävien palveluiden tunnettavuutta ja palveluiden käyttöä
- Edistämme urheilun ja opiskelun yhdistämistä
- Kehitämme yhteistyössä liikunnan harrastamisen olosuhteita
- Teemme yhteistyön näkyväksi eri sidosryhmissä ja viestintäkanavissa molempia osapuolia hyödyttävällä tavalla sekä edistämme aktiivisella viestinnällä yhteisiä tavoitteitamme.

Kuopion kaupunki		Pöytäkirja	30/2024	25
Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta	§ 64	23.10.2024		
Kaupunginhallitus	§ 310	04.11.2024		

Kasvun ja oppimisen lautakunta § 82
Kaupunginhallitus § 311

22.10.2024
04.11.2024

Kasvun ja oppimisen lautakunnan vastine Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n tekemään hallintokanteluun 19.8.2024

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 311
5662/12.00.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstö- ja hallintopäällikkö Pekka Savolainen
puh. 044 718 4101
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää merkitä kasvun ja oppimisen lautakunnan antaman vastineen Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n tekemään hallintokanteluun tiedoksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Vaikutusten arviointi -

Liitteet

- 5662/2024 Hallintokantelu Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry
- 5662/2024 Kasvun ja oppimisen lautakunnan vastine Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n tekemään hallintokanteluun
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 1, Tilapalveluiden vastine hallintokanteluun 19.8.2024
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 2, YMP Muuruveden koulu ja esiopetus 12032019
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 3, Tutkimusraportti, Sweco 27. - 28.5.1019
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 4, AHA-raportti Muuruveden koulu_010719
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 5, Muuruveden koulu 21082019
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 6 Muuruveden koulu 11082020
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 7, Muuruveden koulu_asbesti- ja haitta-ainekartoitusraportti + liitteet 26.8.2020
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 8, Kuntoarvioraportti_LVIAS_Muuruveden koulu
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 9, Raportti Muuruveden koulu 13.10.2020
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 10, Muuruveden koulu Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 19.2.2021
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 11, Tarkastuskertomus_Muuruveden-koulu_2022
- 5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 12, Tilakeskuksen tiedote 17.11.2022

Kasvun ja oppimisen lautakunta	§ 82	22.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 311	04.11.2024

5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 13, Muuruveden koulu-liikuntasalin ilmanvaihto-muistio

5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 14, Valvontamuistio

5662/2024 Lautakunnan vastineen liite 15, Muuruveden koulu liikuntasalin katselmusmuistio 300824

Päätöshistoria:

Kasvun ja oppimisen lautakunta 22.10.2024 § 82

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstö- ja hallintopäällikkö Pekka Savolainen,
puh. 044 718 4101
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja HEP KOP Pekka Vähäkangas

Kasvun ja oppimisen lautakunta antaa liitteenä olevan lausunnon liitteineen vastineena Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n tekemään hallintokanteluun 20.8.2024 ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle lausunnon antamista kaupungin vastauksena Muuruveden vanhempainyhdistys ry:lle.

Päätös

Teknisenä korjauksena liite 10 otsikoitiin Lautakunnan vastineen liite 10, Muuruveden koulu, kosteus ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 19.2.2021

Lautakunta teki liitteenä olevaan lausuntoon seuraavat tarkennukset:

1. Poistettiin seuraava virke: Lautakunnan käsityksen mukaan on Muuruveden koulun tilanteesta tiedotettu koulun vanhempainyhdistystä, laajempaa vaikuttamismahdollisuutta Hallintolain edellyttämällä tavalla ei ole varattu.
2. Täydennettiin suoritettujen tutkimusten osalta seuraavaa: Lautakunta toteaa, että tutkimuksia Muuruveden koulun osalta on tehty riittävästi eikä jatkotutkimuksille ole tarvetta, ellei tilanne muutu oleellisesti.
3. Täydennettiin vastineen loppuun seuraava lause: Keskustelutilaisuuden järjestämiselle ei tässä vaiheessa ole tarvetta.

Lautakunta oli yksimielinen liitteenä olevaan vastineeseen tehtävistä muutoksista.

Selostus

Muuruveden koulun vanhempainyhdistys ry:n puheenjohtaja Laura Hallikainen on tehnyt hallintokantelun Kasvun ja oppimisen lautakunnalle hyvän ja avoimen hallintotavan laiminlyönnistä. Kantelun taustalla on Muuruveden koulun liikuntasaliin tehdyn remontin ja remontin jälkeen havaittujen tilaan liittyvien kunnossapitotarpeiden ja rakenteisiin liittyvien haasteiden sekä mahdollisten terveyshaittojen tiedottamisen laiminlyönnistä.

Kantelussa mainitaan, myös että Kuopion kaupungin tilapalvelut olisivat kehottaneet järjestämään oppilaille bussikuljetukset sisäliikuntatuntien järjestämiseksi Juankoskelle tai Riistavedelle. Kantelun mukaan tiedottamisesta ei ollut huolehdittu.

Kasvun ja oppimisen lautakunta	§ 82	22.10.2024
Kaupunginhallitus	§ 311	04.11.2024

Kantelussa vaaditaan luottamuksen palauttamiseksi kasvun ja oppimisen palvelualueen viranomaistoimintaan seuraavaa:

1. Asiaan liittyvät päätökset sekä syyt eri toimialueilta tulee toimittaa asianosaisille ja asiakirjat saatetaan tiedoksi ja julkisiksi. Lisäksi päätökset Muuruveden kouluun liittyvien remonttien ja korjausten siirtämisestä tai tekemättä jättämisestä tulee toimittaa muiden asiakirjojen mukana
2. Asianosaisille järjestetään keskustelutilaisuus, jossa kerrotaan ja selitetään korjauksiin liittyvä prosessi, päätökset ja toiminta. Keskusteluun edellytetään osallistuvat opetusjohtajan sekä tilapalvelun ja kasvun ja oppimisen palvelualueen johto sekä ympäristöterveystarkastaja.
3. Muuruveden koulun tilasta tehdään uusi tutkimus ja näytteenotto.

Lisäksi hallintokantelussa pyydetään Kasvun ja oppimisen lautakunnalta selvitys

- a. Miksi Muuruveden koulussa tapahtuneista ja tutkimuksissa ilmenneistä asioista johtuen tärkeän asian tiedottamisessa ei ole toimittu hyvän ja avoimen hallintotavan mukaisesti?
- b. Kuka ja milloin on ottanut näytteet ja todennut liikuntasalin mikrobivauriot?
- c. Miksi terveydelle haitallisia pikaisia toimia vaativia korjauksia ei ole tehty?
- d. Kuka/mikä taho on vastuussa olla toimimatta ja tiedottamatta asioista, joiden pitäisi olla avoimia?

Vaikutusten arviointi

-

Kaupunginvaltuuston päätösten 28.10.2024 täytäntöönpanot

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 312
1644/00.01.02/2022

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuuston 28.10.2024 tekemät päätökset ovat syntyneet lainmukaisessa järjestyksessä ja valtuuston toimivallan puitteissa ja ehdottaa, että ne saataisiin välittömästi panna täytäntöön, mikäli kysymys ei ole pöydälle pannuista asioista, tai sellaisista asioista, joissa täytäntöönpano tekisi mahdollisen valituksen mitättömäksi sekä viimeksi mainittujen asioiden osalta sen jälkeen, kun ne ovat saavuttaneet lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Vaikutusten arviointi

-

Kaupunginhallituksen tiedonantoja 4.11.2024

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 313
4/00.01.01/2024

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksiantoasiat tiedoksi ja päättää, että pöytäkirjoissa olevia päätöksiä ei oteta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus**Kh:lle saapuneet kirjeet yms.:**

110/2024

Pohjois-Savon väestönmuutosten ennakkotiedot tammi-syyskuu 2024.

7042/2024

Kuopion kaupungin ohje lapsivaikutusten arvioinnin toteuttamiseen

7218/2024

Suomen Kuntaliitto ry:n ja Gramexin uudistettu kuntasopimus äänitemusiikin käytöstä.

Seuraavien kokousten pöytäkirjat:

- kaupunkirakennelautakunta 23.10.2024
- hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 23.10.2024
- yhteistyötoimikunta 11.10.2024

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Elinvoima- ja konsernipalvelujen viranhaltijoiden päätökset ajalta 23.10. - 29.10.2024

Kaupunginhallituksen muut asiat 4.11.2024

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 314
162/00.01.02/2024

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus merkitsee muut asiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen muissa asioissa hallintojohtaja Tero Oinonen esitteli johtamisjärjestelmä -asiaa ja strategiajohtaja Sirpa Lätti-Hyvönen antoi ajankohtaiskatsauksen edunvalvonta asioista.

Merkitään, että kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Marko Kilpi poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus merkitsi muut asiat tiedoksi.

Vaikutusten arviointi

-

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 304, § 305, § 306, § 311, § 312, § 313, § 314

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 307, § 308, § 309, § 310**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje**

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

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

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

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

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