

KUOPIO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE

Ensimmäinen osavuosisikatsaus 2025

- Apulaiskaupunginjohtajanjohtajan katsaus
- Asiakkuusjohtajien katsaukset

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllösen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Kaupunkiympäristön palvelualueen toiminta on alkuvuonna edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Kaupungin talouden tasapainottamiseksi resurssit on suunnattu erityisesti kaupungin taloutta kohentaviin ja elinvoimaa kasvattaviin hankkeisiin kuten yritysalueiden kaavoitukseen, täydennysrakentamiseen, palveluverkkosuunnitteluun sekä kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen. Perustehtävien lisäksi on valmisteilla valtakunnallinen maankäytön tietojärjestelmän uudistus.

Palveluverkkoselvitys toteutettiin FCG:n konsulttityönä viime talven ja alkuvuoden 2025 aikana. Nyt selvitys etenee osallistamiseen ja vaikutusten arviointiin sekä jatkoesityksenä päätösprosessiin. Selvityksessä käytettiin MDI:n laatimaa Kuopion uutta väestöennustetta, joka on laadittu vuoteen 2040 ja suunnittelualueittain vuoteen 2035 saakka. Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys valmistui tammikuussa 2025, ja sen pohjalta on valmisteltu kaupan kehittämisen kaavoitusperiaatteet.

Yritystonttien kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla varsinkin paljon tilaa vaativien yrityshankkeiden osalta, mutta tonttien kysyntä asuinrakentamiseen on vähäistä. Asuntorakentamisen osalta on edistetty Savilahden asumisoikeuskerrostalon rakentamishanketta, jotta asuntorakentaminen ei kokonaan pysähtyisi. Haettujen rakentamislupien perusteella asuntorakentamisessa on nähtävissä pieniä piristymisen merkkejä mutta rakentamisen noususuhdanteen nopeutta on mahdotonta ennustaa.

Kestävät viranomaispalvelut 2030 Pohjois-Savossa-hanke on saanut myönteisen rahoituspäätöksen, ja selvitystä varten tehtävää hankintaa valmistellaan parhaillaan. Hankkeeseen osallistuu 16 kuntaa, Kuopio toimii hankkeen vetäjänä.

Keskeisen kaupunkialueen kehittäminen 2040 – hankkeen kehittämisohjelman laatiminen on käynnissä.

Puhelupalvelun ja valtuustotalon asiakaspalvelun integroinnin valmistelu on meneillään.

Olennaiset poikkeamat talousarvioon

Kaupunkirakennelautakunta on käyttösuunnitelman yhteydessä käsitellyt yhdyskuntarakentamisen investointisuunnitelman. Suunnitelmaan tehtiin valtuustoon nähden sitovien määrärahojen muutoksia kohderyhmästä toiseen. Investointien bruttomäärä kokonaisuutena ei muutu, mutta kohdentaminen muuttuu. Talousarvion investointiosaa tullaan tältä osin muuttamaan.

Rakentamisen heikko kysyntä ja yleinen taloustilanne vaikuttavat koko maaomaisuuden toimintojen kysyntään sekä tulokertymiin ja siten tulotavoitteen saavuttamiseen liittyy riskejä. Myyntivoittotavoitteen saavuttaminen edellyttää ennakoimattomien yritys- tai kerrostalotonttikauppojen toteutumista esimerkiksi vuokratonttien omaksi ostamisen muodossa. Tonttien myynti on alkuvuodesta ollut vähäistä eikä suuria vuodelle 2025 ajoittuvia sovittuja tonttikauppoja ole tällä hetkellä näköpiirissä. Maankäyttösopimusten tulotavoitteen saavuttaminen edellyttää asemakaavahankkeiden viiveetöntä etenemistä hyväksymiskäsittelyyn ja neuvotteluissa onnistumista. Maanvuokratulotavoitetta arvioitaessa elinkustannusindeksin pisteluvun nousu on ehkä arvioitu hieman liian suureksi. Kokonaisuutena ajatellen tuloarvio on tehty optimistisesti ja tavoitteiden saavuttamiseen liittyy haasteita. Vielä on kuitenkin liian aikaista arvioida kuluvan vuoden kokonaistoteumaa.

Mikäli asuntorakentaminen ei vilkastu riittävästi, rakennusvalvontatulojen toteuma voi jäädä vajaaksi.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Kaupungin investointitason lasku voi hidastaa keskeisten hankkeiden ja uusien elinkeino- ja asuntoalueiden toteuttamista.

Uusien kaupan suuryksiköiden sijoittuminen moottoriväylien liittymien ympäristöön keskustan ja asuntoalueiden ulkopuolelle heikentää ydinkeskustan ja asuntoalueiden palvelukeskusten kehittymisen edellytyksiä ja vaikeuttaa kestävän liikkumisen tavoitteiden saavuttamista.

Asuntotuotannon määrä voi jäädä pidemmäksi aikaa hyvin matalalle tasolle. Tähän syitä ovat mm. kuluttajien heikentynyt ostovoima ja luottamus omaan talouteensa, uusien asuntojen heikko kysyntä, valtion tukien ja valtuuksien vähentyminen asuntotuotannolle sekä asumisoikeustuotannon loppuminen.

Puurakentaminen ei toteudu tavoitellusti, vaikka puurakentamista edellyttäviä asemakaavoja on. Yksityisten puurakentamishankkeiden käynnistämistä jarruttavat uusien asuntojen heikko kysyntä ja puurakentamisen jonkin verran betonielementtitekniikkaa korkeammat kustannukset.

Yhdyskuntarakenteen laajeneminen rakentamattomille, nykyisten keskusten vaikutuspiirin ulkopuolisille alueille pirstoo luontoalueita, vähentää hiilinielua, lisää liikkumisen tarvetta, vähentää kestävien kulkumuotojen osuutta ja siten voi myös lisätä energian kulutusta.

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen paikallisella tasolla voi vaikeuttaa täydennysrakentamista ja siten edistää kaupunkirakenteen laajentumista ja hajaantumista rakentamattomille alueille.

Kestävien liikkumismuotojen priorisointi ei toteudu käytännössä henkilöautoliikennettä suosivan liikennekulttuurin vuoksi.

Suurena riskinä on Pienen Neulamäen toisen elinkeinoalueen käynnistäminen. Asemakaava käsitellään valtuustossa kevään aikana, jonka jälkeen tiedetään, millä laajuudella alueen rakentamista voidaan tehdä.

Kustannustason nousu, vaikea markkinatilanne ja pankkien tiukentuneet rahoitusehdot vaikuttavat tonttien luovutusmääriin. Suurin vaikutus näkyy rivi- ja kerrostalotonttien kohdalla, mikä heijastuu asuntotuotantotavoitteen toteutumiseen. Tilanne heijastuu myös maankäyttösopimusten toteutumiseen ja täydennysrakentamiseen.

Rakentamisen taantuminen painaa edelleen sahateollisuutta, mikä näkyy tukkipuun hinnassa. Sellun ja kartongin tuotanto kasvaa maltillisesti kuten myös energiapuun kysyntä. Tämä näkyy positiivisesti kuitupuun hintakehityksessä.

Kaupunkisuunnittelupalvelut

Kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laineen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Kaupunkisuunnittelupalveluiden toiminta on edennyt toimintasuunnitelman mukaisesti. Kaupungin talouden tasapainottamiseksi resurssit on suunnattu erityisesti kaupungin taloutta kohentaviin ja elinvoimaa kasvattaviin hankkeisiin: yritysalueiden kaavoitukseen, täydennysrakentamiseen, palveluverkkosuunnitteluun sekä kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen. Perustehtävien lisäksi kaupunkisuunnittelua työllistää valtakunnallinen maankäytön tietojärjestelmän uudistus, Ryhti-hanke, ja siihen liittyen kaupunkiympäristön palvelualueen tietojärjestelmän ja digitaalisen toimintamallin kokonaisuudistus.

Stateginen maankäytössä työn alla ovat elinkeinoelämän kehittymismahdollisuuksien tutkiminen Hepomäessä, Etelä-Kuopiossa sekä logistiikka-alalla. Tärkeitä osayleiskaavat Kelloniemessä, Suovu-Palosessa ja Kurkimäki-Pellesmäki-Vehmasmäki-alueella edistyvät. Maaseutukaavoittajan työ on lähtenyt hyvin käyntiin maaseudun maankäytöllisten kehittämistarpeiden ja mahdollisuuksien kartoituksella ja pitäjäkierroksella.

Asemakaavatoiden painotus on tänä vuonna elinkeinokaavoissa, täydennysrakentamisessa sekä kaupungin kiinteistöjen kaavoituksessa. Asuntorakentamisen matalasuhdanne on edelleen viivästyttänyt yksityisiä kaavahankkeita. Tärkeimmät työn alla olevat asemakaavatyöt ovat Torin länsireuna, Itkonniemi I, Pieni Neulamäki II, Neulamäenrinne sekä uudet elinkeinokaavat: Hiltulanlahden rampin ympäristö, Matkuksen yritysalue, Hepomäen teollisuusalue ja Sorsasalon itäosa. Lisäksi alkuvuodesta käynnistettiin Kasarmialueen ympäristön kaavamuutos yhteistyössä Senaatin kanssa. Alkuvuonna valtuuston hyväksymiskäsittelyyn etenivät seuraavat asemakaavat: Niiralankatu 13, Tahkovuoren Golden Resort, Pieni Neulamäki II, Keskusseudakuntatalo sekä Haapaniementie 10 ja 16. Uuden Minna Canthin koulun asemakaavaa koskeva valitus hylättiin hallinto-oikeudessa, ja kaava kuulutettiin voimaan huhtikuun alussa. Poikkeamishakemusten määrä on ollut tavanomainen, mutta tehtävien uudelleenjärjestely on aiheuttanut viivästystä lupavalmistelussa.

Kuopion asuntotuotanto vähentyi viime vuonna alle puoleen edellisvuosista. Kuopioon valmistui 538 uutta asuntoa, joista 145 pientaloissa ja 393 kerrostaloissa. Kuluvana vuonna 2025 arvioidaan valmistuvan vain noin 250 uutta asuntoa, joista puolet on Kuopas Oy:n opiskelija-asuntoja Savilahteen.

Palveluverkkoselvitys toteutettiin FCG:n konsulttityönä viime talven ja alkuvuoden 2025 aikana. Nyt selvitys etenee osallistamiseen ja vaikutusten arviointiin sekä jatkoesityksenä päätösprosessiin. Selvityksessä käytettiin MDI:n laatimaa Kuopion uutta väestöennustetta, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 13.1.2025. Ennuste on laadittu vuoteen 2040 ja suunnittelualueittain vuoteen 2035 saakka.

Kuopion keskeisen kaupunkialueen kaupan selvitys valmistui tammikuussa 2025, ja sen pohjalta n valmisteltu kaupan kehittämisen kaavoitusperiaatteet. Nämä tuodaan verkkoon kommentoitavaksi huhtikuussa ja sen jälkeen kaupunginhallitukseen.

Joukkoliikenteen matkustajamäärä oli tammi-maaliskuussa 2 720 851, mikä tarkoittaa 5,7 % nousua edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Alkuvuonna valmistunee palveluliikenteen kilpailutuksen myötä liikennöintikustannukset pienenevät, kun uusi sopimuskausi alkaa heinäkuussa 2025.

Olennaiset poikkeamat talousarvioon

Talousarvioon nähden ei ole tiedossa merkittäviä poikkeamia. Talousarviossa on huomioitu joukkoliikenteen valtion osuuden pieneneminen 1,1 milj. €:on vuosittain sekä palveluliikenteen lisäkustannukset, jotka aiheutuivat järjestämisvastuun siirtymisestä kaupungille.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Kaupungin investointitason lasku voi hidastaa keskeisten hankkeiden ja uusien elinkeino- ja asuntoalueiden toteuttamista.

Uusien kaupan suuryksiköiden sijoittuminen moottoriväylien liittyvien ympäristöön keskustan ja asuntoalueiden ulkopuolelle heikentää ydinkeskustan ja asuntoalueiden palvelukeskusten kehittymisen edellytyksiä ja vaikeuttaa kestävän liikkumisen tavoitteiden saavuttamista.

Asuntotuotannon määrä voi jäädä pidemmäksi aikaa hyvin matalalle tasolle. Tähän syitä ovat mm. kuluttajien heikentynyt ostovoima ja luottamus omaan talouteensa, uusien asuntojen heikko kysyntä, valtion tukien ja valtuuksien vähentyminen asuntotuotannolle sekä asumisoikeustuotannon loppuminen.

Puurakentaminen ei toteudu tavoitellusti, vaikka puurakentamista edellyttäviä asemakaavoja on. Yksityisten puurakentamishankkeiden käynnistämistä jarruttavat uusien asuntojen heikko kysyntä ja puurakentamisen jonkin verran betonielementtitekniikkaa korkeammat kustannukset.

Yhdyskuntarakenteen laajeneminen rakentamattomille, nykyisten keskusten vaikutuspiirin ulkopuolisille alueille pirstoo luontoalueita, vähentää hiilinieluja, lisää liikkumisen tarvetta, vähentää kestävien kulkumuotojen osuutta ja siten voi myös lisätä energian kulutusta.

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen paikallisella tasolla voi vaikeuttaa täydennysrakentamista ja siten edistää kaupunkirakenteen laajentumista ja hajaantumista rakentamattomille alueille.

Kestävien liikkumismuotojen priorisointi ei toteudu käytännössä henkilöautoliikennettä suosivan liikennekulttuurin vuoksi.

Tunnusluvut

Suorituskykymittarit

Mittari	TP 2023	TP 2024	Tavoite 2025	31.3.2025
Joukkoliikenteen matkustajamäärä (matkustajaa vuodessa)	8 500 000	9 100 000	9 300 000	2 720 851
				

Kaupunkitekniikan palvelut

Kaupungininsinööri Ismo Heikkisen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Kaupunkitekniikan palveluissa ei ole vielä merkittäviä poikkeamia käyttösuunnitelmaan. Lisääntyneet asemakaavahankkeet eivät kuitenkaan anna kunnallistekniselle suunnittelulle mahdollisuutta hidastaa tahtia, toisin kuin käyttösuunnitelmassa arveltiin. Alun perin arvioitiin, että kun investointikuorma pienenee talouden tasapainottamisen myötä, voisi tämä vaikuttaa myös suunnittelutahtiin ja edelleen työhyvinvointiin. Nähtäväksi jää, miten asemakaavoituksen tahti näkyy rakentamisen puolella.

Olennaiset poikkeamat talousarvioon

Kaupunkirakennelautakunta on kokouksessaan 22.1.2025, § 3 käsitellyt yhdyskuntarakentamisen investointisuunnitelman. Suunnitelmaan tehtiin valtuustoon nähden sitovien määrärahojen muutoksia kohderyhmästä toiseen. Investointien bruttomäärä kokonaisuutena ei muutu, mutta kohdentaminen muuttuu. Suunnitelma pienentää elinkeinoalueisiin varattuja investointimäärärahoja 0,9 milj. euroa ja vastaavasti kasvattaa 0,3 milj. euroa uusiin alueisiin sekä 0,6 milj. euroa katu- ja tieverkon saneerauksiin varattuja määrärahoja. Talousarvion investointiosaa tullaan tältä osin muuttamaan.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Edelleen suurimpana riskinä on Pienen Neulamäen toisen elinkeinoalueen käynnistäminen. Asemakaava käsitellään valtuustossa kevään aikana, jonka jälkeen tiedetään, millä laajuudella alueen rakentamista voidaan tehdä.

Maaomaisuuden hallintapalvelut

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsyn katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Yritystonttien kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla varsinkin paljon tilaa vaativien yrityshankkeiden osalta, mutta tonttien kysyntä asuinrakentamiseen on vähäistä. Asuntorakentamispuolella on edistetty Savilahden asumisoikeuskerrostalon rakentamishanketta, jotta asuntorakentaminen ei pysähtyisi kokonaan. Maankäyttösopimuksia on allekirjoitettu kolme kappaletta ja ne liittyivät Kuopion keskusseuduntalon sekä Haapaniementie 10:n ja Haapaniementie 16:n kaavoittamiseen asuinkeuhkotontteiksi.

Tonttipalvelut oli yhdessä muiden palveluyksiköiden kanssa esillä Rakenna ja Asu -messuilla helmikuun lopulla. Messuilla mm. markkinoitiin tontteja ja siellä oli esillä uusi maaseututonttien markkinointia varten tehty video.

Valokuituverkostojen rakentaminen jatkuu kuluvana vuonna vilkkaana. Kaupungille on tullut runsaasti verkostoihin liittyviä sijoituslupahakemuksia, joiden käsittely ruuhkauttaa palveluita.

Metsät ja vesialueet -yksiköstä ollaan mukana maakunnallisessa metsäneuvostossa. Metsäneuvostot edistävät metsiin perustuvia elinkeinoja ja metsäsektorin alueellista yhteistyötä sekä laativat alueellisen metsäohjelman.

Hakkuut ovat edenneet aikataulussa. Toimituskaupan hakkuut ovat painottuneet normaalia enemmän kuitupuuhun. Tukkipuuvältaisissä kohteissa pystykaupalla saadaan tällä hetkellä parempi nettohintaa. Myös asemakaava-alueilla on tehty hakkuuta.

Kiinteistönmuodostus- ja paikkatietopalveluissa on edelleen henkilöstöresurssivajetta, jota yritetään paikata mahdollisimman pikaisesti uusilla rekrytoinneilla. Resurssivaje vaikuttaa palvelun laatuun.

Olennaiset poikkeamat talousarvioon

Rakentamisen heikko kysyntä ja yleisesti hankala taloustilanne vaikuttavat koko maaomaisuuden toimintojen kysyntään sekä tulokertymiin.

Myyntivoittotavoitteen noin 4,2 Me saavuttaminen edellyttää ennakoimattomien yritys- tai kerrostalotonttikauppojen toteutumista esimerkiksi vuokratonttien omaksi ostamisen muodossa. Tonttien myynti on alkuvuodesta ollut vähäistä eikä suuria vuodelle 2025 ajoittuvia sovittuja tonttikauppoja ei ole näköpiirissä. Maankäyttösopimusten tuloja on 31.3. mennessä kertynyt noin 1,78 Me. Maankäyttösopimusten tulotavoitteen 4,5 Me saavuttaminen edellyttää asemakaavahankkeiden viiveetöntä etenemistä hyväksymiskäsittelyyn ja neuvotteluissa onnistumista.

Maanvuokratulotavoite on noin 25,3 Me. Arviota laadittaessa elinkustannusindeksin pisteluvun nousu arvioitiin hieman liian suureksi ja maanvuokrien tarkistusperusteena olevan joulukuun 2024 elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan maanvuokratulot ovat jäämässä tavoitteesta noin 0,4 Me. Uusien ja uusittavien vuokrasopimusten vaikutusta ei kuitenkaan vielä tiedetä.

Autopaikkasopimusten tuloja on talousarviossa 0,8 Me. Alkuvuodesta on tehty yksi Savilahden sijoittuva asumisoikeuskerrostalon autopaikkasopimus arvoltaan noin 0,4 Me. Autopaikkamaksu tuloutuu edellyttäen, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus myöntää kyseiselle kerrostalohankkeelle korkotukilainan. Muita velvoiteautopaikkoja ostavia rakentamishankkeita Savilahdessa ei ole näköpiirissä, joten on riski, että autopaikkasopimusten tulot jäävät noin 0,4 Me arvioidusta.

Kokonaisuutena ajatellen tuloarvio on tehty optimistisesti ja tavoitteita on nykyisessä suhdannetilanteessa haasteellista saavuttaa. On kuitenkin vielä liian aikaista arvioida kokonaistoteumaa.

Vuodelle 2025 puunmyyntituloja on budjetoitu 2,5 miljoonaa euroa. Epävakaa maailmantilanne heijastuu myös puumarkkinoihin. Pystykaupoilla voidaan kuitenkin reagoida nopeasti hintojen muutoksiin.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Kustannustason nousu, vaikea markkinatilanne ja pankkien tiukentuneet rahoitusehdot vaikuttavat tonttien luovutusmääriin. Suurin vaikutus näkyy rivi- ja kerrostalotonttien kohdalla, mikä heijastuu asuntotuotantotavoitteen toteutumiseen. Tilanne heijastuu myös maankäyttö Sopimusten toteutumiseen ja täydennysrakentamiseen.

Rakentamisen taantuminen painaa edelleen sahateollisuutta, mikä näkyy tukkipuun hinnassa. Sellun ja kartongin tuotanto kasvaa maltillisesti kuten myös energiapuun kysyntä. Tämä näkyy positiivisesti kuitupuun hintakehityksessä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut

Ympäristöjohtaja Tanja Ahosen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olenneiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Kestävät viranomaispalvelut 2030 Pohjois-Savossa -hanke on saanut myönteisen rahoituspäätöksen, ja selvitystä varten tehtävää hankintaa valmistellaan parhaillaan. Hankkeeseen osallistuu 16 kuntaa, Kuopio toimii hankkeen vetäjänä.

Haettujen rakentamislupien perusteella asuntorakentamisessa on nähtävissä pieniä piristymisen merkkejä mutta rakentamisen noususuhdanteen nopeutta on mahdotonta ennustaa.

Olenneiset poikkeamat talousarvioon

Ei poikkeamia.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Mikäli asuntorakentaminen ei vilkastu riittävästi, rakennusvalvontatulojen toteuma voi jäädä vajaaksi.

Kaupunkiympäristön johdon tukipalvelut

Henkilöstö- ja talouspäälikkö Anne Simonen-Ruuskasen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Hankejohtaja Antti Niskasen katsaus ajalta 1.1.–31.3.2025

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja palveluissa

Strateginen hankekehitys: "Keskeisen kaupunkialueen kehittäminen 2040" – hankkeen (ent. "Projekti 4") kehittämisohjelman laatiminen on käynnissä. Savilahdessa tehtiin Vanhan Varikon asuntorakentamisen etenemiseen liittyvä lautakuntapäätös ja uuden asumisoikeuskohteen rakentamisen aloitusta valmistellaan.

Olennaiset poikkeamat talousarvioon

Toiminnassa ei ole olennaisia poikkeamia ennakoidusta.

Riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle

Toiminnan osalta ei ole ilmennyt uusia ennakoimattomia riskejä strategisten tavoitteiden toteutumiselle.