

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 17.09.2025 klo 15:00 -**Paikka** Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone (Suokatu 42) sekä sähköinen kokous (Teams)

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio 2026	5
4	Liiketontin 297-14-44-1 myynti	9
5	Yritystontin 297-12-50-6 (Puijonlaaksontie 6b) vuokraaminen / Neste Markkinointi Oy	13
6	Suunnitteluvarauksen peruuttaminen ja oikaisuvaatimukset / Alueen varaaminen ja ehdollinen vuokraaminen kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 suunnittelua varten / Kallavesigolf Oy	16
7	Maa-alueen varaaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy	18
8	Hulkontien yleissuunnitelman hyväksyminen välillä Viitostie - Pirtintie	23
9	Oikaisuvaatimus, Katvekujan pysäköinti	28
10	Vastine vuoden 2024 hulevesimaksusta tehtyyn oikaisuvaatimukseen / 174-436-7-61	34
11	Vastine vuoden 2024 hulevesimaksusta tehtyyn oikaisuvaatimukseen / 297-10-8-11	37
12	KYP tiedonannot	40

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Konttinen Hilkka	puheenjohtaja
	Kumpulainen Mauno	varapuheenjohtaja
	Aarni Tiina	jäsen
	Hytönen Hanna	jäsen
	Kuusela Laura	jäsen
	Ollikainen Keijo	jäsen
	Pitkänen Eveliina	jäsen
	Pirinen Risto	jäsen
	Pollari Pekka	jäsen
	Tiihonen Tero	jäsen
	Turunen Jaana	jäsen
	Jari Kyllönen	esittelijä
	Soini Teemu	kaupunginhallituksen edustaja
	Pirinen Peppi	nuorisovaltuuston edustaja
	Tanja Ahonen	muu osallistuja
	Ismo Heikkinen	muu osallistuja
	Ilkka Laine	muu osallistuja
	Lauri Lytsy	muu osallistuja
	Minna Matinvuori	muu osallistuja
	Maikki Rouvinen	pöytäkirjanpitäjä

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2**Pöytäkirjantarkastajat**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Pöytäkirja tarkastetaan tekniikan niin mahdollistaessa kokouksen päätyttyä tai viimeistään kokousta seuraavana päivänä. 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 Risto Pirinen ja Pekka Pollari.

Päätös

3**Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio 2026**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

5745/02.02.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

henkilöstö- ja talouspäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen

puh. 044 718 5116

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta antaa liitteenä olevan talousarvioesityksen.

Päätös**Selostus**

Vuoden 2026 talousarvion laadinnan lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 16.5.2022 vahvistama Kuopio 2030 -strategia, johon talousarvion toiminnan tavoitteiden valmistelu perustuu. Kaupunkitasoiset, valtuustoon nähden sitovat tavoitteet valmistellaan osana talousarvion valmistelua.

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.9.2025 kokouksessaan vuoden 2026 talousarvion euromääräisen kehyksen kaupungin palveluille. Talousarviokehyksessä kaupunginhallitus määrittelee reunaehdot lautakunnille talousarvion laatimiseksi.

Keväällä kaupunginhallitus asetti -330,8 milj. euron toimintakatekehyksen koko kaupungin tasolle. Valtuustokauden vaihduttua kesäkuun alussa, on tehty uusi tilannearvio ja jaettu kehys kaupungin palveluille lautakuntien talousarvioesitysten valmistelua ohjaamaan. Kehyksen tarkistuksessa on hyödynnetty kaupungin talouden tuoretta tilannekuvaa kuluvan vuoden toisessa osavuosikatsauksessa ja valtiovarainministeriön talousarvioesitystä valtion vuoden 2026 valtion budjetiksi. Kehyksen tarkistamiseen on lisäksi vaikuttanut elokuussa päivitetty kuntakohtainen veroennustekehikko. Investointiohjelma vuodelle 2026 on pidetty talouden tasapainotusohjelmassa suunnitellulla 75 milj. euron tasolla ja sen mukaisesti on tarkasteltu lainanottotarvetta ja vaikutusta kaupungin rahoituskustannuksiin.

Tarkistettu koko kaupungin toimintakatekehys vuodelle 2026 on yhteensä -330,6 milj. euroa, mikä on lähes sama kuin keväällä asetettu kehys. Tarkistettu talousarviokehys päättyy tuloarvioiden korjauksen jälkeen – 3,0 milj. euron tulokseen vuonna 2026. Alijäämän supistuminen etenee talouden tasapainotusohjelman linjausten mukaisena.

Palveluille annettava toimintakatekehys on tiukka. Se edellyttää, että talouden tasapainotusohjelmassa päätetyt linjaukset mm. palveluverkkomuutoksista saatavista kustannushyödyistä sisällytetään talousarvioon. Lisäksi johtamisjärjestelmän uudistuksen tulee vähentää menoja käytännössä kaikissa palveluissa. Kehykseen pääsemiseksi palveluissa tulee tarkastella ennakoluulottomasti henkilöstömenoja ja asettaa selkeät tavoitteet työhyvinvoinnin paranemiselle sekä työssäolopäivien lisäämiselle.

Teknisenä muutoksena toimintakatekehykseen vaikuttavat hallinnon tukipalveluissa tapahtuneet organisointi- ja henkilöstömuutokset, joiden nettovaikutus koko kaupungin tasolla on nolla. Kehys on annettu vuoden 2025 rakenteen mukaisena, mikä talousarviovalmistelun edetessä muokataan johtamisjärjestelmän uudistuksen 1.1.2026 sisältöä vastaavaksi.

Lautakuntien tulee esittää vuoden 2026 tuloarviot ja määrärahat ja keinot toimintakatetavoitteeseen pääsemiseksi talousarvion valmisteluajataulun mukaisesti viimeistään 19.9. Kaupunkiympäristön toimialan neuvottelu kaupunginhallituksen puheenjohtajan, lautakunnan puheenjohtajan, keskeisten viranhaltijoiden ja talousjohdon kesken talousarvioesityksiin sisällytettävistä muutoksista ja talouden tasapainotustoimenpiteistä on pidetty 4.9.2025. Lautakuntien talousarvioesitysten tulee sisältää myös toimenpiteet valtuustoon nähden sitoviin tavoitteisiin sekä henkilöstösuunnitelman.

Kaupunkiympäristön toiminta toteuttaa merkittävältä osin kaupungin kasvu- ja kilpailukykystrategian tavoitteita infrastruktuurin, tonttitarjonnan, liikennejärjestelmän sekä kaupunkiympäristön toimivuuden ja laadun osalta. Toiminta vaikuttaa merkittävästi kaupungin vetovoimaisuuteen ja asiakastytyväisyyteen. Kaupunkistrategian tavoitteiden toteutuminen edellyttää riittävää ja monipuolista asuin- ja yritystonttivarantoa. Kaupungin tavoite täydennysrakentamisen lisäämisestä nykyistä kaupunkirakennetta tiivistämällä edellyttää onnistuakseen hyvää avointa vuorovaikutusta ja osallistamista.

Asukkaiden osallistumiseen etsitään uusia muotoja mm. digitalisaation mukanaan tuomilla uusilla mahdollisuuksilla. Sähköisiä palveluja kehitetään ja tietomallipohjaiseen suunnitteluun panostetaan.

Talouden tasapainotusohjelman myötä suunnittelun tavoitteissa korostuvat kaupungin elinvoiman ja elinkeinotoiminnan edistäminen.

Investointien painopiste on suunnattu kasvua tuottaviin hankkeisiin. Kasvavan Kuopion yksi tärkeimmistä kehittämisalueista on Savilahden alue. Merkittäviä investointeja kohdistuu myös Mölymäen ja Hiltulanlahden alueille sekä Saaristokadun ja Tehdaskadun ympäristöön, Leväsentielle ja Vehmersalmen taajamaan.

Joukkoliikenteen runkolinjojen varrella vauhditetaan täydennysrakentamista selvityksellä ja siihen pohjautuvilla asemakaavatoilla. Erityisenä tavoitteena on monipuolistaa kerrostalovaltaisia alueita pientaloilla. Ensimmäisessä vaiheessa keskitytään Kelloniemen ja Neulamäen väliselle alueelle runkolinjan 4 varrelle.

Kunnossapidettävät alueet laajenevat vuosittain kaupungin kasvun myötä. Kunnossapidettävien alueiden hallinta edellyttää omaisuudenhallintajärjestelmän ja urakoiden yhteensopivuutta. Kunnossapidon tasoa tarkastellaan jatkuvasti, mutta erityisesti alueurakoiden kilpailutuksien yhteydessä. Korjausvelan kasvun hillitsemiseksi rahoitusta varattava korjauspäällystyksiin ja urapaikkauksiin

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio on laadittu kaupunginhallituksen asettamaan kehykseen, joka on toimintakatteeltaan 0,5 milj. euroa. Talousarvioon on kuitenkin jouduttu sisällyttämään hyvin korkeita tulotavoitteita erityisesti maaomaisuuden tuottojen osalta. Talouden tasapainottamisen toimenpiteet on huomioitu talousarvion laadinnassa.

Kaupunkiympäristön henkilöstössä on vaihtuvuutta eläköitymisten vuoksi. Tämä vaatii paljon perehdyttämistä ja oppimista työyhteisöltä. Henkilöstösuunnittelu keskittyy tehtäväkuvien uudelleenjärjestelyn suunnitteluun ja toteuttamiseen sisäisin järjestelyin sekä uusien tehtäväkuvien kirkastamiseen ja tiimityöskentelymallin kehittämiseen.

Kaupunkiympäristön toimialan toiminnan painopisteet, toimintaympäristö ja muutokset vuodelle 2026, toimenpiteet valtuustoon nähdessä sitoviin tavoitteisiin sekä henkilöstösuunnitelma on esitetty liitteenä.

Kaupunginjohtajan talousarvioesitys julkaistaan 9.10.2025, josta se etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn 21.10. Kaupunginvaltuusto päättää veroprojekteista 17.11. ja talousarviosta 1.12.

Vuoden 2026 talousarviota ja aineistoa esitellään lautakunnalle kokouksessa tarkemmin.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö § 9

Vaikutusten arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet leikkipaikkaverkoston kehittämisessä ja saneerauksissa tukevat erityisesti lasten ja nuorten mutta myös kaikenikäisten aktiivista toimintaa. Myös ulkoilu- ja virkistyspaikkojen sekä liikuntapaikkojen rakentaminen edistävät innostavaa arjen toimintaa.

Resurssiviisas Kuopio -ohjelman toteuttaminen, luonnon monimuotoisuusohjelma, kävelyn ja pyöräilyn edistäminen sekä materiaalien kierrätys infrasuunnittelussa ja rakentamisessa ovat esimerkkejä ympäristöön vaikuttavista toimenpiteistä.

Yritystonttitarjonnasta huolehtiminen, investoinnit sekä urakoiden monipuoliset toteutusmuodot niin rakentamisessa kuin kunnossapidossa parantavat erityisesti paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä. Tonttitarjonnan kautta luodaan edellytykset yritysten toimipaikkojen sijoittumiselle. Tonttitarjonta mahdollistaa rakentamisen ja sen piirissä työskentelevien yritysten toiminnan. Yritysten tarjoamien harjoittelupaikkojen avulla nuoret pääsevät työelämään ja saavat oppia alan tehtävistä.

Pitkään jatkuessaan omakotitonttien niukka luovutusmäärä aiheuttaa lapsiperheille soveltuvien asuntojen osalta pulaa ja hintojen nousua. Näin käy varsinkin, jos vaihtoehtoisia kohteita esimerkiksi rivitalojen muodossa ei rivitalotonttien vähyys takia voida rakentaa.

Ulkoinen karttapalvelu tarjoaa paikkatietoa, jota sekä kuntalaiset että yritykset hyödyntävät. Karttapalvelusta on saatavissa laajasti tietoa rakennetusta ympäristöstä sekä ympäristönsuojelualueista.

Lupa- ja valvontapalveluissa yritysmyönteinen asiakaspalvelu on keskeistä. Hyvää ympäristöä luodaan ja siitä huolehditaan myös lapsia ja nuoria, heidän terveyttään ja hyvinvointiaan ajatellen.

4**Liiketontin 297-14-44-1 myynti**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

7265/10.00.02/2025

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 esittää kaupunginhallitukselle, että tontti 297-14-44-1 myydään Osuuskauppa PeeÄssälle seuraavin ehdoin:

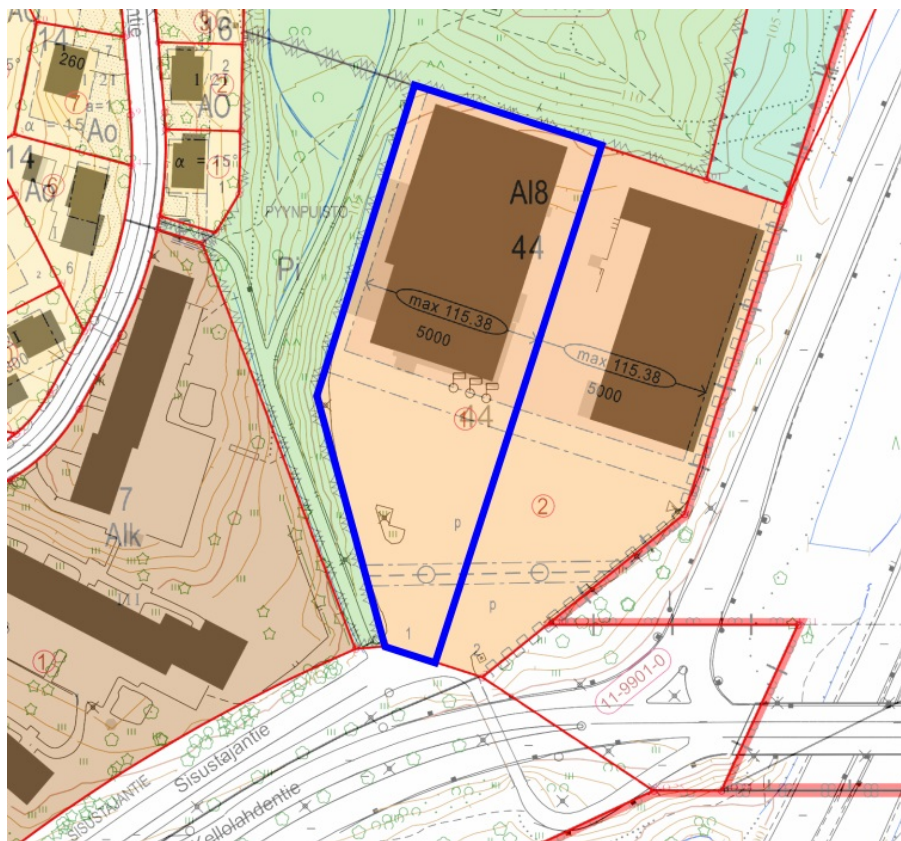
1. Kauppahinta on 1 350 000 euroa.
2. Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan Osuuskauppa PeeÄssä sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille noin 4 000 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen. Tämä rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ja lopullinen rakentamisvelvollisuuden määrä (k-m²) neuvotellaan ja muotoillaan kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
3. Muut kauppaehdot lisätään kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
4. Kauppa toteutetaan sitten, kun Broman Yhtiöt Oy on siirtänyt tontin 297-14-44-1 maanvuokraoikeuden Osuuskauppa PeeÄssälle ja vuokraoikeuden siirto on kirjattu kiinteistötietojärjestelmään.
5. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kauppakirja.

Päätös**Selostus**

Broman Yhtiöt Oy hallitsee 30.4.2004 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella tonttia 297-14-44-1 osoitteessa Sisustajantie 6. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2034 asti. Tontilla sijaitsee Broman Yhtiöt Oy:n omistama liikerakennus. Rakennuksessa toimi Motonet-myymäla siihen asti, kunnes uusi myymälä valmistui Tasavallankadun varressa sijaitsevalle tontille. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Broman Yhtiöt Oy ja Osuuskauppa PeeÄssä ovat lähettäneet hakemuksen, jossa Kuopion kaupunkia pyydetään myymään tontti Osuuskauppa PeeÄssälle sen jälkeen, kun Osuuskauppa PeeÄssä on ensin ostanut tontin maanvuokraoikeuden ja rakennuksen Broman Yhtiöt Oy:ltä. Hakemuksen mukaan Osuuskauppa PeeÄssällä on tarkoitus purkaa tontilla oleva liikerakennus ja rakentaa tilalle uusi noin 4 000 m²:n rakennus päivittäistavarakaupalle ja mahdollisesti muille alueen tarvitsemille palveluille. Hakemuksen mukaan investoinnin ehtona on, että Kuopion kaupunki myy tontin Osuuskauppa PeeÄssälle sen jälkeen, kun Broman Yhtiö Oy on luovuttanut tontin maanvuokraoikeuden Osuuskauppa PeeÄssälle. Lisäksi hakemuksessa todetaan mm., että investointi tuo toteutuessaan alueelle vähintään 20–30 uutta työpaikkaa.

Tontin 297-14-44-1 pinta-ala on 7 776 m² ja tontilla on rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 5 000 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (A18).

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään tontin 297-14-44-1 myymistä Osuuskauppa PeeÄssälle 1 350 000 euron kauppahinnalla. Tontin hinnan määrittelyä varten kaupunki on hankkinut tontin markkina-arvosta ulkopuolisen kiinteistöarviolausunnon (Newsec Valuation 15.5.2025). Arviolausunnon ja kaupungin viranhaltijoiden näkemyksen perusteella kauppahinta edustaa markkinahintatasoa nykyinen suhdannetilanne huomioon ottaen eikä kiinteistökaupassa synny EU-lainsäädännön tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Viereinen liiketontti on myyty Lidl Suomi Kommandiittiyhtiölle vuonna 2020 samanlaisilla periaatteilla. Osuuskauppa PeeÄssälle myytävä tontti sijoittuu Inkilänmäen asuntoalueen ja viereisen liiketontin väliselle alueelle. Tontin alue on sekä yleiskaavassa että kaupunkirakennesuunnitelmassa 2040 osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alue sijaitsee moottoritien välittömässä läheisyydessä, joten alueeseen ei kohdistu maankäytöllisiä muutospaineita. Myymällä tontti mahdollistuu sille investointi, joka työllistää rakennusvaiheessa hankalassa tilanteessa olevaa rakennusala. Hankkeesta syntyy myös pitkäaikaisia positiivisia työllisyysvaikutuksia. Tontin myynnille ei ole estettä.

Tontin kauppakirjaan asetetaan rakentamisvelvoite uuden rakennuksen rakentamista varten. Rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ja rakentamisen vähimmäislaajuus neuvotellaan kauppakirjan tarkemman sisällön määrittelyn yhteydessä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 27 § kohta 18.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarvioinnin mukaan syntyvien työpaikkojen ja alueen palvelutarjonnan paranemisen takia asialla on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia.

Kuopion kaupunki

Kokouskutsu

12/2025

12

Kaupunkirakennelautakunta

17.09.2025

Liitteet 7265/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

5**Yritystontin 297-12-50-6 (Puijonlaaksontie 6b) vuokraaminen / Neste Markkinointi Oy**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

7143/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh 044 718 5534
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

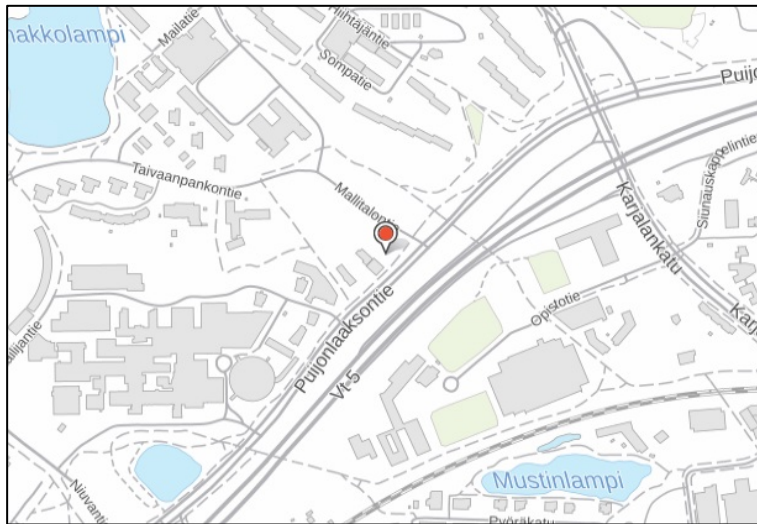
Kaupunkirakennelautakunta päättää uusia yritystontin 297-12-50-6
maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2041. Vuokralaisella on 31.12.2031 jälkeen mahdollista erikseen neuvotella vuokranantajan kanssa maanvuokrasopimuksen purkamisesta, mikäli vuokralainen ei tarvitse tonttia toiminnassaan.
2. Vuosivuokra on 21 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).
3. Muut ehdot ovat tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja.

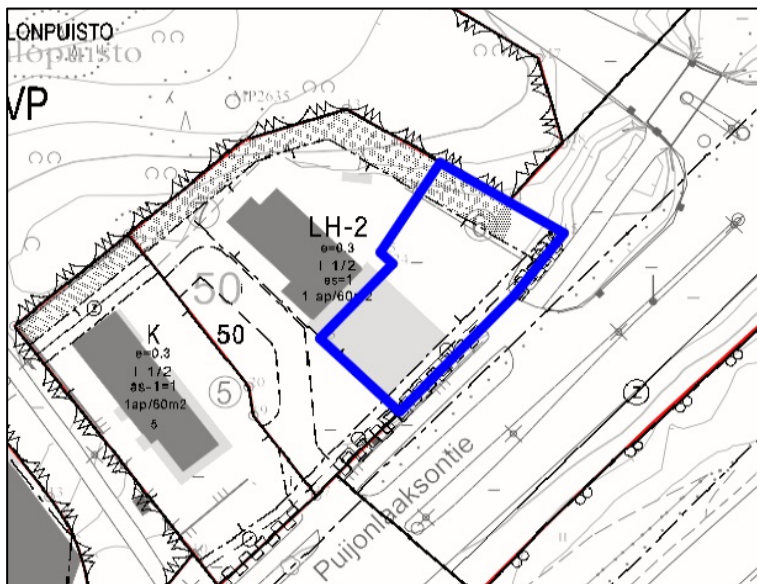
Päätös**Selostus**

Kuopion kaupungin vuokraaman yritystontin 297-12-50-6 pitkäaikainen maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2025. Vuokralainen Neste Markkinointi Oy on hakenut sopimukselle jatkoa, jotta toiminta tontilla voisi jatkua. Tontilla sijaitsee polttonesteiden myyntipiste. Tontin 297-12-50-6 pinta-ala on 1 176 m² ja rakennusoikeus 353 k-m².

Tontti on asemakaavassa osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH-2).



Tontin sijainti



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokrasopimuksen ehdoista ja vuokra-ajasta on neuvoteltu vuokraajan kanssa. Vuokrasopimuksen päättymisajankohdaksi on neuvoteltu 31.12.2041. Vuokralaisella on 31.12.2031 jälkeen mahdollista erikseen neuvotella vuokranantajan kanssa maanvuokrasopimuksen purkamisesta, mikäli vuokralainen ei tarvitse tonttia toiminnassaan.

Vuokran määrittely perustuu vallitsevaan vuokratasoon ja tontista hankittuun ulkopuoliseen arviolausuntoon (Newsec Valuation 17.1.2025). Tontin vuokraksi esitetään 21 600 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Edellä mainittuun viitaten, kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tontin 297-12-50-6 maanvuokrasopimus uusitaan.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 44.

Vaikutusten arviointi

Vuokrauksen kohteena on asemakaavan mukainen huoltoasemarakennusten tontti. Käyttötarkoitus on määritelty ja vaikutukset on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä. Vuokrasopimuksen uusimisella ei ole suuria vaikutuksia alueen nykytilanteeseen tai olosuhteisiin. Vuokrasopimuksen uusiminen mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen tontilla.

6**Suunnitteluvarauksen peruuttaminen ja oikaisuvaatimukset / Alueen varaaminen ja ehdollinen vuokraaminen kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 suunnittelua varten / Kallavesigolf Oy**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

8586/10.00.02/2024

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 seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunnan 2.4.2025 § 55 tekemä päätös poistetaan.
2. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen poistamisen takia kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä 2.4.2025 § 55 saapuneita oikaisuvaatimuksia ei käsitellä.

Päätös**Selostus**

Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.4.2025 § 55 varata Savisaaresta kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 noin 4,2 hehtaarin suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle yhtiön tekemän hakemuksen perusteella golfalueen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Samalla kaupunkirakennelautakunta päätti varaamansa alueen vuokrausehdoista.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksestä on saapunut kahdeksan oikaisuvaatimusta, jotka jaetaan kaupunkirakennelautakunnalle esityslistan liitteinä. Oikaisuvaatimukset ovat saapuneet oikaisuvaatimusaikana.

Kallavesigolf Oy on 21.5.2025 ilmoittanut peruuttavansa Savisaareen tekemänsä suunnitteluvarauksen, koska kaupungin viranhaltijat ovat löytäneet golfhankkeelle paremman paikan Viinaniemestä.

Kallavesigolf Oy:n ilmoituksen takia kaupunkirakennelautakunnan päätös 2.4.2025 § 55 poistetaan asiassa saadun uuden selvityksen johdosta (hallintolaki 434/2003 50 §). Päätöksen

poistamisen takia oikaisuvaatimusten osalta ei anneta lausuntoja. Oikaisuvaatimuksia ei käsitellä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohdat 1 ja 44.

Vaikutusten arviointi

Ennakkoarviointia ei tehdä, koska aikaisempi päätös poistetaan.

Liitteet

8586/2024 Oikaisuvaatimus 6.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 8.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 16.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 20.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 22.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 23.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 24.4.2025
8586/2024 Oikaisuvaatimus 2 24.4.2025

7**Maa-alueen varaaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

6471/10.00.02/2025

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 seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle varataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu kiinteistöön 297-401-1-155 kuuluva noin 7 ha:n suuruinen alue hankkeen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten.
2. Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.
3. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijanpäätöksellä 31.12.2026 saakka, mikäli tarvittavien lupien lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
5. Kallavesigolf Oy oikeutetaan tällä päätöksellä kustannuksellaan hakemaan varattavalle alueelle golfin harjoitusaluetta ja lähipelikenttää ja niiden tarvitsemia rakenteita varten.
6. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan Kallavesigolf Oy:lle mitään suunnittelukustannuksia.

Päätös**Selostus**

Kaupunkirakennelautakunta päätti 2.4.2025 § 55 varata Savisaaresta kiinteistöistä 297-13-9908-0 ja 297-13-9909-0 noin 4,2 hehtaarin suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle golfalueen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Samalla kaupunkirakennelautakunta päätti varaamansa alueen vuokrausehdoista. Kuntalaiset tekivät päätöksestä useita oikaisuvaatimuksia.

Kallavesigolf Oy on peruuttanut Savisaaresta tehdyn suunnitteluvarauksen, koska Neulaniemen Viinaniemestä on löytynyt parempi paikka Kallavesigolf Oy:n suunnittelemaa

hankkeelle. Savisaaren varauksen peruuttamisesta ja oikaisuvaatimusten käsittelystä tehdään erillinen päätösesitys.

Kallavesigolf Oy:n hakemus

Kallavesigolf Oy on tehnyt kaupunkirakennelautakunnalle suunnitteluvaraushakemuksen Viinaniemessä sijaitsevasta alueesta, jonka pinta-ala on noin 7 ha.

Kallavesigolf Oy kertoo hakemuksessaan olevansa uusi kuopiolainen yritys, joka hakee suunnitteluvarausta golfin harjoitusalueita ja lähipelikenttää varten. Hakemuksen mukaan tarkoituksena on perustaa lähiliikuntapaikka golfin harrastajille ja aloitteleville golffareille Kuopion Savilahdessa sijaitsevaan Viinaniemeen. Hakemuksen perusteluiden mukaan Kuopio on Suomen suurista kaupungeista ainoa, jossa ei ole lainkaan golfin ulkoisharjoittelupaikkaa lähellä keskustaa. Kallavesigolf Oy:n mukaan lajin suosio on vahvassa kasvussa ja varsinkin nuoret ovat kiinnostuneita golfin aloittamisesta. Hakemuksen mukaan hanke on herättänyt kiinnostusta myös muualta Suomesta, joten suunniteltava harjoitusalue ja lähipelikenttä toisi myös matkailijoita Kuopioon.

Kallavesigolf Oy:llä on hakemuksen mukaan tarkoitus tehdä Viinaniemestä vetovoimainen matalan kynnyksen harjoittelupaikka, jonne voi tulla kokeilemaan lajia edullisesti ja viettämään vapaa-aikaa ulkosalla.

Kallavesigolf Oy:n mukaan alue suunnitellaan ja rakennetaan yhteistyössä Kuopion kaupungin sekä Suomen Golfliiton ja GolfArk Oy:n kenttäarkkitehdin avustuksella turvallisesti ja tasoituskelpoisuuden mitat täyttäväksi. Kallavesigolf Oy toivoo hakemuksessaan kaupungin muokkaavan aluetta niin, että alustavan asemapiirroksen mukaiset niemet olisivat mahdollisia. Hakemuksen mukaan sillä varmistettaisiin alueen vetovoimaisuus myös matkailun kannalta eli erotuttaisiin muista Suomen harjoittelualueista upealla Kallaveden rantasijainnilla. Kallavesigolf Oy toivoo hakemuksessaan, että alueen maisemointi, riittävän multakerroksen levittäminen sekä puiden istuttaminen mielellään jo vuoden 2025 aikana onnistuisi kaupungin toimesta. Hakemuksessa kerrotaan, että suurin osa alueesta on tarkoitus tehdä luonnon nurmelle ja viheristutuksille, mutta rangen ja väylien lyöntipaikat ja puttausviheriöt on suunniteltu tehtävän keinonurmesta. Kallavesigolf Oy:n mukaan keinonurmi on luontoystävällinen, koska sitä ei täytetä kumiruohella vaan hiekalla eikä sitä tarvitse lannoittaa eikä siinä käytetä torjunta-aineita.

Hakemuksessa kerrotaan, että rangen reunoille laitetaan verkot estämään pallojen lentämisen ajotielle sekä suurimmalta osin veteen. Kallaveden verkon yli lentävät pallot on hakemuksen mukaan tarkoitus sukeltaa rannalta säännöllisesti kuopiolaisen kiertotalousyrityksen Järviballs Oy:n toimesta, joten veteen ei jäisi palloja pitkäksi aikaa. Hakemuksessa todetaan, että kevyenliikenteen väylä sekä alueen läpi talvisin kulkeva hiihtolatu on mahdollista sovittaa hyvin

suunnitelmaan. Alueen valaistus on hakemuksen mukaan tarkoitus suunnitella Valon Kaavaan sopivaksi yhdessä Kuopion kaupungin ja Freizimmerin konsultin kanssa.

Kallavesigolf Oy aikoo sijoittaa alueelle myös pienen kioskin terasseineen, jossa tulisi olemaan myynnissä virvokkeita sekä jotain pientä suolaista, kuten salaatteja, pizzoja ja hodgeita. Kallavesigolf Oy:llä on tarkoitus hakea myös anniskeluluvat kioskille, joka työllistää noin 2–4 henkilöä huhtikuun alusta marraskuulle asti. Kahvio palvelisi talvisesongin aikaan myös hiihtäjiä ja muita alueella liikkuja. Lisäksi hakemuksessa todetaan mm, että kioskin sujuvan toiminnan takaamiseksi alueelle olisi hyvä saada vesiliittymä sekä sähköt ja Kallavesigolf Oy:n investoinnin mittavuuden takia Kallavesigolf Oy toivoo vähintään 30 vuoden mittaista vuokrasopimusta.

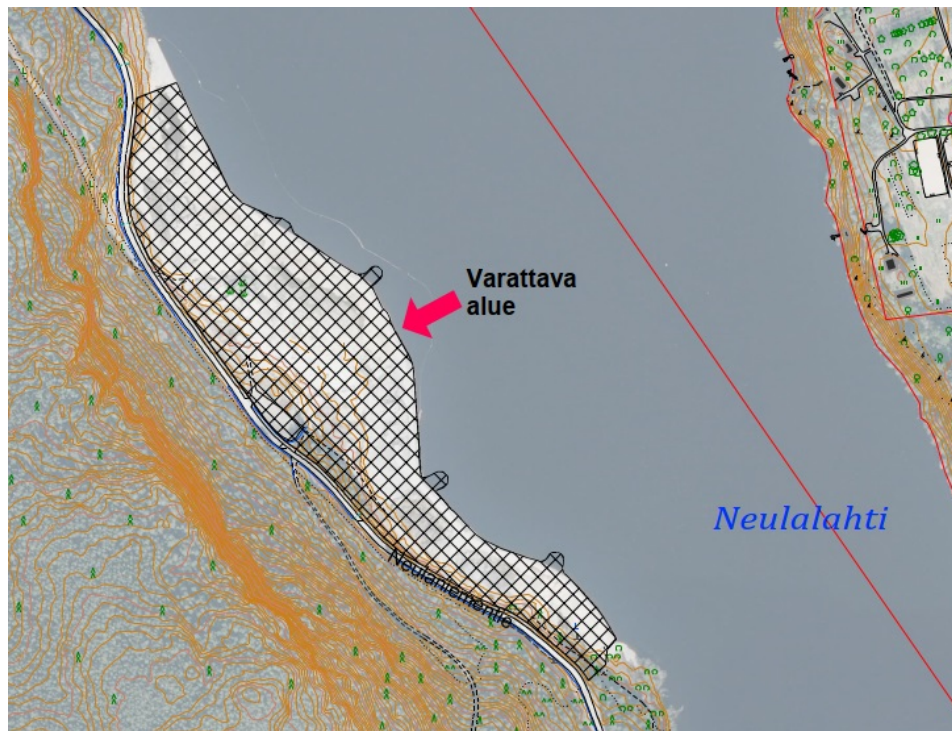
Kallavesigolf Oy:n suunnitteluvaraushakemus jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille esityslistan liitteenä. Esityslistan liitteenä on myös alustava Kallavesigolf Oy:n suunnitelmaluonnos.

Alueen varaaminen

Suunnitteluvarauksen kohteena on noin 7 ha:n laajuinen alue kiinteistöstä 297-401-1-155. Alueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.

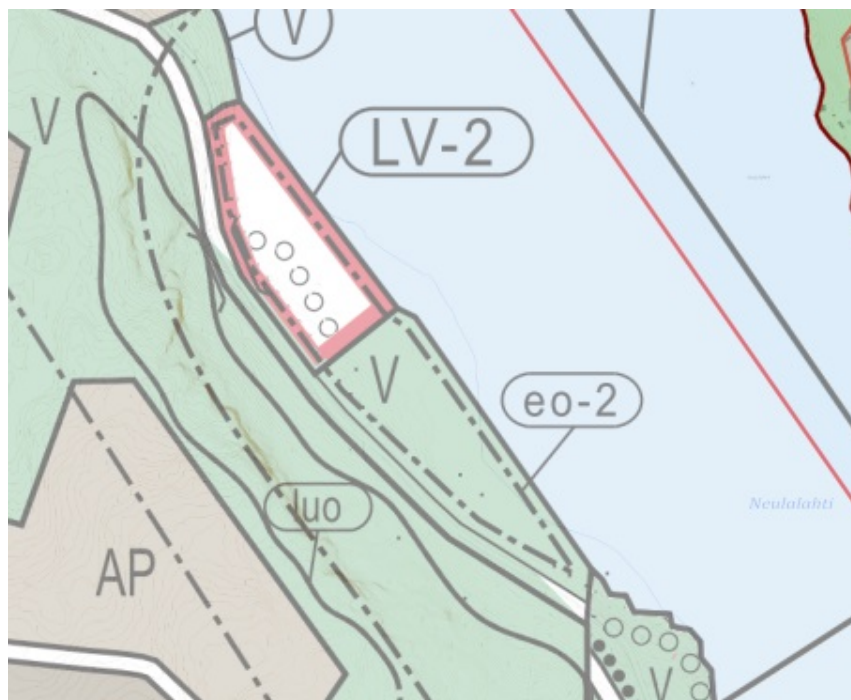


Ote opaskartasta.



Ote kantakartasta yhdistettynä ilmakuvaan.

Neulaniemen osayleiskaavassa varattava alue on osoitettu venesatama-alueeksi (LV-2) ja virkistysalueeksi (V). Aluetta koskee myös yleiskaavamerkintä eo-2, joka tarkoittaa aluetta, jolla voidaan sallia maa-ainesten läjitys ja käsittely.



Ote ajantasayleiskaavan kartasta.

Varattavaksi esitetty alue on suurelta osin maa-aineksilla täytettyä vesistöä. Vesistötäyttö on pääosin tehty eikä alueelle kaupungin toimesta enää viedä maamassoja. Vesistötäyttö on tehty, jotta Neulaniemen osayleiskaavan mukaiset venesatama- ja virkistysalueet voidaan myöhemmin Neulaniemen kaavoituksen ja rakentamisen edetessä toteuttaa ja ottaa käyttöön. Kaupunginvaltuuston 28.10.2024 § 75 hyväksymän Kuopion kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle -selvityksen selostusosan mukaan Neulaniemen aluetta tarvitaan rakentamiseen mahdollisesti 2040-luvun taitteessa, kun Savilahti, Mölymäki ja Itkonniemi alkavat valmistua. Siten Viinaniemen alue olisi väliaikaisesti käytettävissä golfalueena siihen asti, kunnes alue tarvitaan osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Kallavesigolf Oy:n toivomaan 30 vuoden vuokra-aikaan ei kuitenkaan voida sitoutua.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään noin 7 ha:n laajuisen alueen varaamista Kallavesigolf Oy:lle suunnittelua, tarvittavien selvitysten teettämistä ja viranomaislupahakemusten tekemistä varten. Varausaikana alueen maanvuokraehdot neuvotellaan ottamalla huomioon kaupungin käyttötarpeet alueella (esim. latureitti) ja tavoitteet alueen tulevaisuudesta. Samalla tarkennetaan tarvittaessa alueen rajoja. Vuokraehdot esitetään kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi erikseen. Tarkoituksena on, että ennen alueen vuokrasopimuksen tekemistä Kallavesigolf Oy voi hakea hankkeen toteuttamista varten tarvittavat viranomaisluvut, jolloin lupa-asiat olisivat kunnossa ennen sitoutumista maanvuokrasopimuksen tekemiseen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin mukaan hanke parantaa palveluiden saantia, harrastusmahdollisuuksia ja vaikuttaa siten hyvinvointiin. Hankkeella on sekä rakentamisen että toiminnan aikaisia positiivisia työllisyysvaikutuksia. Lisääntyvä henkilöautoliikenne aiheuttaa ilmastopäästöjä. Hanke vaikuttaa alueen saamiseen osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Arviointihetken tietojen mukaan hankkeella on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia.

Liitteet

6471/2025 Viinaniemi hakemus 12082025
6471/2025 Kallavesigolf - Viinaniemen Par 3 - Luonnos 1-3
6471/2025 Liitekartta varattavasta alueesta
6471/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

8**Hulkontien yleissuunnitelman hyväksyminen välillä Viitostie - Pirtintie**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

1546/10.03.01.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Aleksi Salo puh. 044 718 5304

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Hulkontien yleissuunnitelma hyväksytään 2.4.2025 lautakunnan kokouksessa hyväksytyn suunnitelman pohjalta selostusosassa tehdyin tarkennuksin. Vahverotien risteysten välille esitetyn kaarteiden toteuttamiskelpoisuus sekä mahdollisten Pelastuslaitokselta saatavien kommenttien sisältämät toimenpidetarpeet tarkastellaan katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Päätös**Selostus**

Hulkontien yleissuunnitelmaluonnos oli nähtävillä 9.4.2025-9.5.2025, jona aikana luonnoksesta annettiin yksi huomautus. Alla on esitetty tiivistetyssä muodossa huomautuksen keskeinen sisältö sekä kaupungin vastaukset siinä esille tuotuihin seikkoihin. Huomautus kokonaisuudessaan tämän asiakirjan liitteenä.

Vahverotien itähaaran katkaisu

Huomautuksen keskeisin sisältö liittyi suunniteltuun Vahverotien toisen (itäisemmän) ajoneuvoliittymän muuttamiseen jalankulku- ja pyöräilyväyläksi. Tätä toimenpidettä on päädytty esittämään siksi, että Hulkontien eteläpuolinen jalankulku- ja pyöräilyväylä on kaupungin pyöräilyväylien tavoiteverkossa määritelty pyöräilyn pääreitiksi, ja kyseisessä risteyksessä näkemäetäisyydet pyöräilyväylän ja Vahverotien välillä ovat vakavasti puutteelliset. Pyöräiliikenteen suunnitteluohjeessa (VO 18/2020, s. 119) on määritetty näkemien minimiarvoksi, että pyöräilijä ja autoilija pystyvät havaitsemaan toisensa kummankin osapuolen ollessa 10 metrin etäisyydellä väylien risteämiskohdasta (suositusarvo 20 m). Nämä näkemäetäisyydet eivät yllä mainitussa risteyksessä täyty, eikä rajallisen katutilan vuoksi ole

mahdollista myöskään muokata risteystä siten, että vaadittavat näkemäetäisyydet toteutuisivat.

Huomautuksen mukaan tämä toimenpide ”hankaloittaisi kadun asukkaiden perusliikkumista erittäin oleellisesti mihinkään perustumatta”. Kuten edellä todettu, perusteena toimenpiteelle on se, että kyseinen risteys on todettu näkemien osalta vaaralliseksi, eikä risteysmuokkaaminen riittävän turvalliseksi muilla keinoin ole käytännössä mahdollista. Mitä puolestaan kadun asukkaiden liikkumisen hankaloitumiseen tulee, Vahverotien itäpäästä Hulkontielle idän suuntaan lähtevien autoilijoiden ajomatka pitenisi tämän muutoksen myötä enintään n. 680 metriä, mikä vastaa arviolta 2–3 minuutin ajallista eroa matkan kestossa. Liikennesuunnittelun näkemys on, ettei tämä muutos vaikuta kovinkaan oleellisesti tai kohtuuttomasti alueen asukkaiden liikkumiseen.

Lisäksi huomautuksessa on esitetty kritiikkiä siitä, että kyseinen ajoneuvoliittymä toimii nykyisellään pelastustienä Vahverotien itäpään asuinkiinteistöille, ja sen muuttaminen jalankulku- ja pyöräilyväyläksi heikentäisi lähialueen asukkaiden turvallisuutta. Syytä on huomioda, että tieliikennelaki antaa hälytysajossa oleville ajoneuvoille oikeuden poiketa käytännössä kaikista liikennesäännöistä ja liikenteenohjauslaitteella osoitetuista velvoitteista/rajoituksista/kielloista, jos se on hälytystehtävän suorittamiseksi tarpeellista. Toisin sanoen hälytysajossa olevat ajoneuvot voivat tarvittaessa tulla paikalle myös jalankulku- ja pyöräilyväyläksi merkittyä reittiä käyttäen. Lisäksi on huomionarvoista, että alkuvuodesta 2025 pelastuslaitokselle lähetettiin kommenttipyyntö edellä mainittua muutosta koskien, mutta kyseiseen kommenttipyyntöön ei saatu vastausta. On syytä olettaa, että jos pelastuslaitoksella olisi erityistä syytä vastustaa kyseistä muutosta, he olisivat antaneet lausunnon asiasta. Toki jos pelastuslaitos vastaa lausuntopyyntöön myöhemmin suunnittelun edetessä, heidän kommenttinsa tullaan ottamaan huomioon seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Huomautuksessa oli myös toivottu Vahverotien risteysyhteyteen hidastetöyssyjä jalankulku- ja pyöräilyväylille. Pyöräilyväylien suunnittelua valtakunnallisella tasolla ohjaavassa Pyöräliikenteen suunnitteluohjeessa (Väylävirasto, VO 18/2020) on aiheeseen liittyen todettu yksiselitteisesti, että ”Erillisillä pyöräteillä hidastetöyssyjä ei käytetä.”

Lopuksi on syytä ottaa huomioon, että kaupungissa on jo ennestään muitakin kokoluokaltaan vertailukelpoisia asuntokatuja, joille on olemassa vain yksi liittymä moottoriajoneuvoliikenteelle. Tietoon ei ole tullut, että näitäkään paikkoja olisi lähtökohtaisesti koettu erityisen haastaviksi esim. pelastuslaitoksen, kunnossapidon tai jätehuollon näkökulmasta.

Melu- ja pölysaaste

Toinen keskeinen huomautuksessa esitetty huomio liittyi meluun sekä pölyn ym. hiukkassaasteisiin. On totta, että alueen melutaso on paikoin melko korkea. Vuonna 2022

valmistuneen Kuopion EU-meluselvityksen tietojen mukaan esimerkiksi Vahverotien varrella lähimpänä Hulkontietä sijaitsevilla asuinkiinteistöillä päiväajan keskimelutaso sijoittuu välille 60–65 dB (kansallinen ohjearvo enintään 55 dB). Yöajan keskimelutaso ylittää myös paikoin kansallisen ohjearvon (enintään 50 dB).

Ongelmaksi muodostuu, että melua torjuvien rakenteiden sijoittaminen katualueelle on teknisesti hyvin haasteellista. Katualueella on jalankulku- ja pyöräilyväylän ajoradasta kauimmaisella reunalla alle metrin leveydeltä, joten jalankulku- ja pyöräilyväylän ja asuinkiinteistöjen välissä meluaidalle tai -kaiteelle ei yksinkertaisesti ole tilaa. Ajoradan ja jk/pp-väylän väliselle viherkaistalle meluaidan tai -kaiteen sijoittamiseen olisi riittävästi tilaa, mutta se vaatisi kymmenien kaupunkikuvallisesti merkittävien katupuiden poistamista. Puiden poistaminen olisi puolestaan suorassa ristiriidassa kaupungin ilmasto- ja resurssiviisausohjelman kanssa, jossa yksi keskeisistä toimenpiteistä on olemassa olevien viheralueiden ja niillä olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Lisäksi meluaita tai -kaide vähentäisi huomattavasti Hulkontien jo ennestään melko rajallista lumitilaa, sekä voisi potentiaalisesti aiheuttaa ongelmia myös kadun kuivatuksen osalta.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi kaupungin ei käytännössä ole mahdollista toteuttaa melua torjuvia rakenteita Hulkontien edellä mainitulle osuudelle, minkä vuoksi alueen asukkaille on suositeltu ja suositellaan edelleen meluntorjuntatoimenpiteiden suorittamista kiinteistöillään kaupungin nettisivuilta löytyvän ”Opas kiinteistökohtaiseen meluntorjuntaan”-ohjeen mukaisesti (Ohje löytyy kaupungin sivuilta Asuminen ja ympäristö -> Ympäristönsuojelu -> Melu -> Ympäristömelu -> linkki sivun alareunassa).

Pölyn ja/tai hiukkassaasteiden osalta Hulkontiellä ei ole kaupungin tietojen mukaan ollut erityisen vakavia ongelmia. Esimerkiksi vuonna 2017 suoritetuissa ilmanlaatumittauksissa Hulkontiellä hengitettävien hiukkasten PM₁₀ pitoisuuden vuosikeskiarvo oli kaikilla kadun osilla alle 9 µg/m³ (valtakunnallinen maksimiarvo 40 µg/m³) ja pienhiukkasten PM_{2.5} pitoisuuden vuosikeskiarvo oli kaikilla kadun osilla alle 6 µg/m³ (maksimiarvo 25 µg/m³).

Hulkontie-Vahverotie-Haarakastie risteys

Vahverotien/Haarakastien risteykseen oli suunnitelmassa esitetyn ratkaisun sijaan toivottu kiertoliittymää. Tämä olisi ollut oikein hyvä vaihtoehto, ja sitä tutkittiin suunnittelun edetessä. Valitettavasti maaston jyrkkä nousu risteuksen koillisnurkassa sijaitsevan kiinteistön pysäköintialueelle, sekä em. kiinteistön tonttiliittymän sijainti hyvin lähellä risteysaluetta, tekevät kiertoliittymän toteuttamisesta mahdotonta ilman, että sen rakenteet ulottuisivat suurilta osin tämän yksityiskiinteistön alueelle ja sen tonttiliittymää jouduttaisiin siirtämään. Toinen vaihtoehto olisi muuttaa linjaa, jossa Vahverotie, Haarakastie tai kumpikin edellä mainituista liittyvät Hulkontiehen, mutta sekään ei ole toteutettavissa nykyisen katualueen rajoissa.

Vahverotien kohdan suoralle suunniteltu kaarre

Huomautuksessa kyseenalaistettiin myös katkaistavan ajoneuvoliittymän kohdalle yleissuunnitelmassa esitetyn kaarteiden tehokkuus, kuvaillen sitä ”täysin turhaksi näennäistoimenpiteeksi.” Ensinnäkin on syytä huomioda, että kaarre ei toteutuessaan välttämättä toteutuisi juuri sillä mitoituksella ja linjauksella, millä se on yleissuunnitelmassa esitetty, vaan sen mitoitus tarkentuu myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. On kuitenkin tunnistettu, että sen tehokas toteuttaminen tulee olemaan haasteellista, sillä kaarteiden liikenneteknisen mitoituksen tulee olla sellainen, että kaksi telilinja-autoa tai perävaunullista kuorma-autoa mahtuvat kohtaamaan kaarteessa, ja siten että enintään 6 metriä leveä ja 35 metriä pitkä erikoiskuljetusajoneuvo mahtuu ajamaan kaarteiden läpi. Lisäksi haasteita aiheuttaa se, että nykyisen katualueen puitteissa väylää pystytään siirtämään sivusuunnassa korkeintaan 4 metriä.

Kaarteiden toteutettavuus tullaan tutkimaan tarkemmin katusuunnitteluvaiheessa, ja jos todetaan, ettei sitä ole mahdollista toteuttaa siten, että sillä olisi tosiasiallinen rajoittava vaikutus ajonopeuksiin, se tullaan jättämään toteuttamatta. Samalle kohdalle yleissuunnitelmassa esitetyt tilavaraukset automaattiselle nopeusvalvonnalle tullaan joka tapauksessa säilyttämään, joskin niiden sijoitus saattaa suunnittelun edetessä muuttua, jotta saadaan minimoitua kameroiden salamavalloista lähialueen asutukselle aiheutuvat häiriö- ja haittavaikutukset.

Ajoratapysäkit

Yhtenä huolenaiheena oli nostettu esille Rambollin liikennesimulaatiossa tutkitut linja-autojen ajoratapysäkit, ja niihin liittyvät potentiaaliset riskit liikenneturvallisuudelle. Samat riskit on tunnistettu myös hankkeen suunnittelussa, ja siksi simulaatiossa tutkitut ajoratapysäkit on suunnittelun edetessä päätetty jättää toteuttamatta, ja suunnitelman lopullisessa versiossa kaikki linja-autopysäkit on esitetty toteutettavaksi pysäkkisyvennyksillä.

Hulkontien itäpää

Huomautuksessa tuotiin esille myös Hulkontie-Pirtintie risteyksen lähiympäristö, jolla on tapahtunut useita loukkaantumiseen johtaneita onnettomuuksia, ja tarve liikenneturvallisuustoimille siellä.

Tässä yleissuunnitelmassa toimenpidealueeksi on rajattu Hulkontie välillä Vitostie-Pirtintie. Pirtintie-Petosentie välinen katuosuus (mukaan lukien Hulkontie-Pirtintie risteys) ja sen mahdolliset toimenpidetarpeet tarkastellaan erillisenä suunnittelukokonaisuutena.

Alueen laajempi liikenneverkko

Huomautuksen mukaan Hulkontien liikennemäärät ovat ympäröivien alueiden maankäytöllisten muutosten vuoksi nousseet merkittävästi korkeammiksi kuin mitä kadun suunnittelun aikana oli ennakoitu, ja kaupungin tulisi puuttua tähän parantamalla muun ympäröivän liikenneverkon (esim. Petosentien) välityskykyä, jotta liikennettä ohjautuisi enemmän muille ympäröiville väylille ja siten vähemmän Hulkontielle.

Huomio Hulkontien lisääntyneistä liikennemääristä on sinänsä aiheellinen, mutta tämän hankkeen päämääränä on yksittäisen kadun geometrian sekä liikenteenohjauksen tarkastelu liikenneturvallisuuden näkökulmasta, ja alueen laajempaa liikenneverkollista tarkastelua toteutetaan muiden kehityshankkeiden yhteydessä. Esimerkiksi Kuopion Kaupunkirakennesuunnitelmassa 2040-luvulle on tunnistettu tarve parantaa nykyisiä yhteyksiä Petosentien ja Leväsentien/Vitostien sekä Petosentien ja Valtatie 9:n välillä, sekä tarve uuden yhteyden rakentamiselle Pienen Neulamäen suuntaan. Näiden parannettujen ja uusien yhteyksien odotetaan toteutuessaan vähentävän mm. Hulkontien ja Pitkälahdentien liikennekuormitusta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

Hankkeen vaikutuksia on arvioitu edellisen käsittelykerran yhteydessä, eikä vaikutusten odoteta tämän uusintakäsittelyn perusteella juurikaan muuttuvan alkuperäisestä arviosta. Keskeisiä positiivisia vaikutuksia on liikenneturvallisuuden parantuminen erityisesti suojatieylitysten osalta (mutta myös yleisemmin), kun taas keskeisiä negatiivisia vaikutuksia ovat moottoriajoneuvoliikenteen matka-aikojen lievä pidentyminen suunnitelma-alueella sekä joidenkin katupuiden poistuminen. Täysimittainen vaikutusten ennakoarviointi edellisen Hulkontien yleissuunnitelmaa koskevan lautakuntapäätöksen liitteenä.

Liitteet

1546/2025 Huomautus ym. Hulkontien suunnitelmasta
Kaupunkirakennelautakunta 02.04.2025 § 62

9**Oikaisuvaatimus, Katvekujan pysäköinti**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

5412/08.00.00/2025

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

Kaupunkirakennelautakunta kumoaa suunnittelupäällikön 23.6.2025 § 98 päätöksen ja Katvekujan päähän ei sallita eikä tulla osoittamaan pysäköintiä. Kaupunki tulee asettamaan paikalle isoja kiviä, jotka jatkossa estävät pysäköinnin, mutta mahdollistavat tarpeen vaatiessa lumen kasaamista ko. kohdalle.

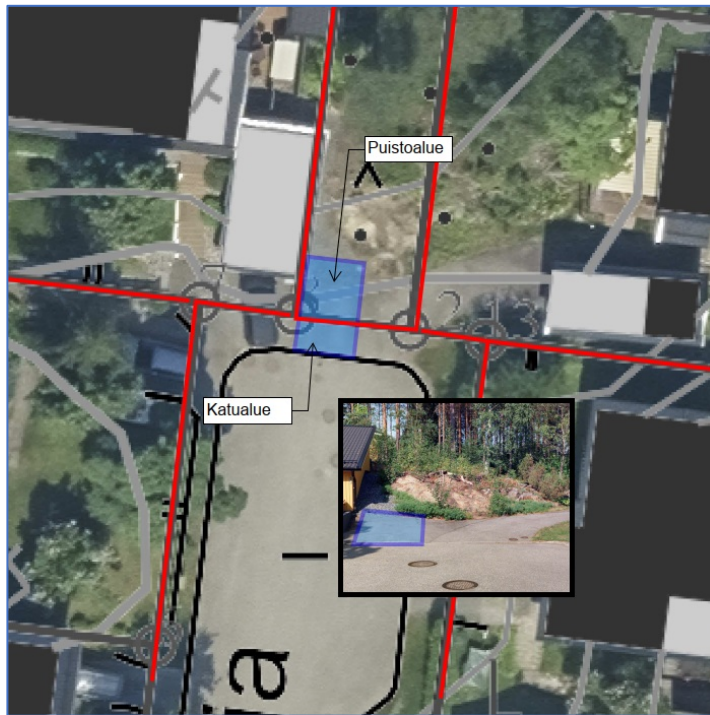
Katvekujalla kadun itäpuolella on edelleen pysäköinti kielletty. Kadun länsipuolelle asetetaan kolmen tunnin aikarajoitus, joka on voimassa arkisin klo 8-21. Muuna aikana pysäköinti on rajoittamatonta.

Päätös**Selostus**

Päätös, johon oikaisua haetaan

Oikaisuvaatimus koskee suunnittelupäällikön 23.6.2025 §98 päätöstä, jossa Katvekujan päässä oleva asukkaan rakentama pysäköintipaikka päätettiin ottaa pysäköintikäyttöön.

Katvekujan päässä oleva asukas on kertomansa mukaan saanut aikoinaan suullisen luvan pysäköintipaikan toteuttamiseen kadun päähän, mutta asiasta ei ole kirjallisia dokumentteja. Pysäköintipaikka sijaitsee pääosin asemakaavan mukaan istutettavalla puistoalueella ja osin katualueella. Paikka on asfaltoitu. Asukas sai virhemaksun maastopysäköinnistä, eikä virallisia dokumentteja löytynyt pysäköintipaikkaan liittyen. Hän toivoi, että pysäköintipaikka laillistettaisiin, koska alueella on pulaa pysäköintipaikoista.



Kuva 1. Paikan sijainti.

Asiaa on käsitelty kahdesti yleisten alueiden työryhmässä:

- 6.2.2025: Työryhmä ei puoltanut pysyvää pysäköintiä, mutta ei vaatinut asfaltin poistoa.
- 28.5.2025: Työryhmä ehdotti kokeilua kesän 2025 ajaksi, jossa pysäköintipaikka olisi 3 h kiekkopaikka arkisin klo 8–21 ilman talvikunnossapitoa. Pysäköinti sallittaisiin vain henkilöautoille ja paikka olisi käytössä 1.4.–30.11. Pysäköintipaikka voidaan poistaa, jos se aiheuttaa ongelmia, ja sen käyttöä seurataan.

Suunnittelupäällikön 23.6.2025 §98 päätöksellä Katvekujan päässä oleva asukkaiden rakentama pysäköintipaikka päätettiin ottaa yleiseen pysäköintikäyttöön siten, että pysäköinti on sallittu vain kesäaikaan (1.4.–30.11) ja ko. paikalle asetettiin kaupunkirakennelautakunnan periaatepäätöksen mukainen aikarajoitus 3 h arkisin klo 8–21 (muutoin aikarajoittamaton). Lisäksi pysäköintipaikka rajattiin henkilöautolle. Lisäksi oli tarkoitus valvoa pysäköintipaikan käyttöä, että se on tosiasiallisesti yleisessä käytössä eikä vain esim. yhden ajoneuvon käytössä, koska katu- ja muilla yleisillä alueilla olevat pysäköintipaikat on tarkoitettu yleiseen käyttöön, ei ns. ”korvamerkityiksi” pysäköintipaikoiksi.

Katvekujalla kadun itäpuoli on pysäköintikiellossa, länsipuolella pysäköintiä ei ole kielletty tai rajoitettu.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Katvekujan päätyyn on päätetty rakentaa autopaikka. Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että on ymmärtänyt, että paikka on tarkoitettu silloin tällöin pysäköintiä tarvitseville, ei Katvekujan asukkaille jatkuvaan käyttöön.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Katvekujan kaksi vieraspaikkaa sekä kadun pääty on ollut Katvekuja 6 ja 8 asukkaiden jatkuvassa käytössä. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Katvekuja 6:lla on tontillaan kaksi autopaikkaa ja Katvekuja 8:lla autotalli ja autotallin edessä pysäköintipaikka. Aloitteen tekijän mukaan tilanne on ollut jo vuosia se, että ko. kiinteistöjen autoja pidetään katualueella.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan myös, että kesäaika 1.4–30.11 on liian pitkä. Aloitteessa todetaan, että talvi voi alkaa aiemmin tai toisaalta jatkua myöhempään kevääseen. Katvekujan pääty on toiminut osin lumen kasaukseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Katvekuja 8 asukas on pitänyt autoaan kadun päässä ja pitänyt paikkaa ”omanaan”. Lisäksi hän on tehnyt istutuksia kaupungin puolelle. Pysäköintipaikkaa kadun päässä on aikoinaanakin jo selvitelty, eikä siihen ole silloinkaan saatu lupaa.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Katu- ja yleisillä alueilla olevat pysäköintipaikat on tarkoitettu yleiseen käyttöön. Kaupunkirakennelautakunta on aiemmin linjannut, että ko. paikoilla käytetään aikarajoituksena 3 h arkisin klo 8–21. Muulloin pysäköinti on aikarajoittamatonta. (Kaurala 8.6.2016 § 97). Katvekujan osalta päädyttiin uuden autopaikan osalta vastaavaan rajoitukseen. Yleisesti ottaen ko. aikarajoitusta on lisätty yleisille pysäköintipaikoille, jos tulee ilmi, että pysäköintipaikat eivät ole yleisessä käytössä vaan niitä käyttävät jatkuvasti samat ajoneuvot.

Oikaisuvaatimuksessa todettiin, että Katvekujan kaksi vieraspaikkaa sekä kadun pääty on ollut Katvekuja 6 ja 8 asukkaiden jatkuvassa käytössä. Tässä yhteydessä ei oikaisuvaatimuksen tekijä ole kertonut, mitä tarkoitetaan Katvekujan kahdella vieraspaikalla. Oletettavasti kyse on Katvekujan länsipuolelle jäävistä kadun varressa olevista pysäköintimahdollisuuksista. Tonttiliittymät huomioiden kadun varressa mahtuu pysäköimään kaksi autoa.

Kiinteistöjen pysäköintitarpeet tulee hoitaa tonteilla (entinen maankäyttö- ja rakennuslaki § 156, nykyinen rakentamislaki § 126). Ko. lait eivät ole olleet voimassa silloin, kun Katvekujan rakennuksia on toteutettu. Asemakaavoituksesta saatujen tietojen mukaan silloisessa rakennusjärjestyksessä ei ole kohtia, jotka mahdollistaisivat tai tukisivat pysäköinnin sijoittamista tontin ulkopuolelle. Asemakaavan mukaan autopaikkavaatimus on ko. alueella 2 autopaikkaa/ asunto. Autopaikkoja saa järjestää enemmänkin, mikäli siihen on tarvetta ja se on

mahdollista. Katvekuja 6 osalta karttatarkastelujen perusteella tontille vaikuttaa mahtuvan kaksi autopaikkaa. Katvekuja 8 osalta tilanne on toisenlainen. Tontilla on autotalli, jossa lienee käytännössä yksi autopaikka. Tallin edustalle auton mahtuminen on kyseenalainen, riippuen kummin päin siinä pysäköidään. Rakennusvalvonnasta on pyydetty tulkintaa, onko tonteilla kaksi autopaikkaa, mutta rakennusvalvonta ei ole asiaa kommentoinut.

Oikaisuvaatimuksessa todettiin, että kesäaika 1.4–30.11 on liian pitkä. Kesäaikaisessa pysäköinnissä kaupunki on linjannut, että pysäköintiaika on 1.4.–30.11. (talviaika 1.12.–31.3.). Ko. rajoitukset ovat käytössä koko kaupungissa ja yhden kohteen osalta ei tulla käyttämään erilaista aikamääritelmää. Aikamääreitä määriteltäessä on tiedostettu, että vuodet ovat erilaisia ja ko. ajankohdat ovat keskimäärin sopivia kesä- ja talviajan aikamääreiksi. (Suunnittelupäällikön päätös 28.10.2016 § 98).

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Katvekuja 8 asukas on pitänyt paikkaa ”omanaan” sekä tehnyt istutuksia kaupungin puolelle. Pysäköintipaikkaa kadun päässä on aikoinaanakin jo selvitelty, eikä siihen ole silloinkaan saatu lupaa. Kuten aiemmin on todettu, katu- ja yleisellä alueella olevat pysäköintipaikat on tarkoitettu yleiseen käyttöön. Toisaalta kaupunki ei ole ko. paikkaa rakentanut, vaan joku on sen aikoinaan rakentanut ja päälystänyt puistoalueelle. Liikennesuunnittelu ei ota kantaa istutuksiin, koska ne eivät ole katualueella.

Asiasta on pyydetty lausuntoja kaavoittajalta, vihersuunnittelusta sekä kunnossapidosta:

- Kaavoitus toteaa, että asemakaavallisesti tällaisten päätyvien katujen päähän jätetään puistokäytäviä, mm. kunnossapitoa sekä asukkaiden liikkumista varten. Käyttötarkoitukseltaan asemakaava ei mahdollista pysäköinnin sijoittamista puistoalueelle vaan sitä varten tulisi olla oma merkintänsä tai vaihtoehtoisesti sijoittaa pysäköinti katualueelle. Katvekujan tapauksessa pysäköinti ei olisi kuitenkaan kokonaan puiston puolella vaan myös osittain katualueella. Kaavoituksen mielestä kaupunki voi sijoittaa tuohon yleistä pysäköintiä, jos siitä ei aiheudu haittaa puistoon kululle. Tässä tapauksessa kulku ei vaarannu, koska maastollisesti puistokäytävä on haastava.

Lisäksi kaavoitus toteaa, että jos alue osoitetaan yleiseen pysäköintiin, niin on kaupungin harkinnassa mieltä soveltuvat pysäköintiajat. Jos aikaa ei rajata, on kieltämättä mahdollista, että jokin alueen asukkaista ”valtaa” paikan itselleen. Jos näin käy, on harkinnallinen asia joko rajata aikaa tai lisätä valvontaa. Lähtökohtaisesti pysäköinti tulee toteuttaa omalla tontilla ja tätä varten asemakaavassa osoitetaan autopaikkavelvoite. Se mihin ihmiset todellisuudessa pysäköivät on asia erikseen. Kaavoituksen mielestä pysäköintiasia on kaupungin harkinnan mukaan toteutettavissa tai toteuttamatta jätettävissä.

- Vihersuunnittelun näkökulmasta alue pitäisi säilyttää kaavanmukaisena Pi (= istutettava alueen osa) alueena. Näköpiirissä ei ole puistokäytävän suunnittelua tai Pi

merkinnän istutettava puistoalueen suunnittelua. Alue pitäisi jättää reserviksi tulevaisuuteen.

Vihersuunnittelu näkee, että vaarana on, että tasavertaisuuden nimissä näitä tehdään pysäköintipaikoiksi kohta muuallekin. Lisäksi ko. kohta on talvella tärkeä lumitila.

- Kunnossapidon mukaan kadun varteen pysäköidyt autot haittaavat aina talvikunnossapitoa, mutta Katvekujalla pysäköidyt autot eivät ole erityinen ongelma. Tarvittaessa katua puhdistetaan väliaikaisten pysäköintikieltojen avulla. Katvekujan päässä on auton perä usein kadulla. Kunnossapito ei puolla kadun päässä olevaa aluetta pysäköintiin, koska se on tarpeen lumien tilapäiseen säilytykseen aurausten yhteydessä. Alue tulisi maisemoida (asfaltin poisto ja kevyt maisemointi).

Katvekujalla on käytännössä kadun varressa muutama pysäköintipaikka tonttiliittymät huomioiden. Kadun varressa olevat pysäköintimahdollisuudet on tarkoitettu mm. alueella vieraileville, ei asukkaiden käyttöön.

Katvekujan päähän ei sallita jatkossa pysäköintiä. Kaupunki tuo asfaltin päälle muutamia isoja kiviä, jotka jatkossa estävät alueen käytön pysäköintiin mutta mahdollistaa talviaikana lumenkasauksen. Katvekujan itäpuoli pidetään edelleen pysäköintikiellossa. Kadun länsipuolelle asetetaan kolmen tunnin aikarajoitus, joka on voimassa arkisin klo 8–21. Muuna aikana pysäköinti on rajoittamatonta. Tällä turvataan se, että pysäköintipaikoilla on vaihtuvuutta ja ne olisivat alueella vierailevien käytössä.

Muutoksista tehdään erillinen viranhaltijapäätös siinä vaiheessa, kun oikaisuvaatimuksen osalta kaupunkirakennelautakunnan päätös on lainvoimainen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet

5412/2025 Katvekujan pysäköinti viranhaltijapäätös
5412/2025 Katvekuja, asemapiirustus (2)
5412/2025 Oikaisuvaatimus Katvekujan pysäköinti

5412/2025 Katvekuja 8 omistamat autot vasemmalla sininen ja oikealla autotallinsa edessä oleva auto (ei julkaista Internetissä)

5412/2025 Katvekujan vieraspaikoilla olevat autot (2kpl) ovat Katvekuja 6 ja Katvekuja 8 autot. (ei julkaista Internetissä)

5412/2025 Katvekuja 8 autotallin seinään päättyy heidän tontti ja nyt laitettu istutuksia, jolla on laajennettu (ei julkaista Internetissä)

10**Vastine vuoden 2024 hulevesimaksusta tehtyyn oikaisuvaatimukseen / 174-436-7-61**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

7106/02.05.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Ari Savolainen puh. 044 718 5307

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että apulaiskunnossapitopäällikön päätökseen 30.04.2025 § 73 kohdistuva oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös**Selostus**

Kiinteistön omistaja on esittänyt oikaisuvaatimuksen apulais- kunnossapitopäällikön päätökseen vaatien hulevesimaksun poistamista ja päätöksen kumoamista vedoten virheelliseen rakennusluokkaan.

Hulevesimaksusta yleisesti

Alueiden käyttölain (132/1999) mukaan kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksu on julkisoikeudellinen ja suoraan ulosottokelpoinen ja sen periminen ei perustu sopimukseen.

Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksen 23.10.2017 mukaan kaupunki on ottanut käyttöön kiinteistön painotettuun käyttötarkoitukseen ja pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun 1.1.2018 lukien. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueena ovat asemakaavoitetut alueet Kuopiossa.

Hulevesimaksu koskee kaikkia hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevia rakennettuja kiinteistöjä. Hulevesimaksu peritään kaikilta hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta, vaikka alueella ei olisikaan hulevesiviemäriä tai kyseistä kiinteistöä ei jostain syystä voisi liittää olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Siten sellaiset kiinteistöt, joilta

johdetaan hulevettä kunnan järjestelmään tai joilta voi esimerkiksi joissakin olosuhteissa johtua hulevettä kunnan järjestelmään tai joita kunnan yleisten alueiden huleveden hallinta palvelee, kuuluvat vaikutusalueeseen. Myös ojat, kaupunkipurot, kosteikot ja hulevesirummut ovat osa hulevesijärjestelmää, jonka ylläpitämiseksi maksua peritään (Sovelletut säännökset ja viranomaispäätökset: Alueiden käyttölaki 132/1999, 103a-o § Huleveden hallinnan järjestäminen ja rahoittaminen, Kuopion kaupunginvaltuusto 23.10.2017, § 39).

Kuopion kaupunkirakennelautakunnan 12.12.2018 hyväksymän ja 13.12.2023 tarkistaman taksan mukaisesti hulevesimaksulla katetaan kaikki hulevesijärjestelmän suunnittelusta, käytöstä, ylläpidosta ja rakentamisesta kunnalle aiheutuneet kustannukset.

Oikaisuvaatimuksesta

Oikaisuvaatimuksen taustalla on rakennusrekisterissä tehdyt muutokset. Tilastokeskus on täsmentänyt rakennusluokitusta vastaamaan paremmin rakennusten todellista käyttötarkoitusta. Uudistettua rakennusluokitusta on sovellettu hulevesilaskutuksessa vuodesta 2024 alkaen, jolloin vanha rakennusluokitus on poistunut käytöstä.

Kiinteistöllä sijaitseva ratsastusmaneesi on aiemmin kuulunut rakennusluokkaan "Muut eläinsuojat", joka ei ole ollut hulevesilaskutuksen piirissä. Uuden rakennusluokituksen käyttöönoton myötä rakennusluokka on täsmentynyt luokkaan "Urheilu- ja palloiluhallit", johon myös ratsastusmaneesit kuuluvat. Hulevesimaksun määräytymisperusteiden mukaisesti rakennus kuuluu tällöin maksuluokkaan 4 ja sen hulevesimaksuksi vuodelta 2024 muodostuu 420 euroa.

Oikaisuvaatimuksen jättäjä on perustellut vaatimustaan maksun poistamisesta sillä, että rakennus on luvitettu maatalousyritystoimintaa varten ja on osa maataloustoimintaa palvelevaa rakennuskantaa, jonka vuoksi se tulisi luokitella maatalousrakennukseksi, kuten aiemmin on tehty.

Hulevesimaksusta tehdyn muistutuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on tarkistanut kiinteistön rakennuslupatiedot ja vahvistanut rakennuksen kuuluvan edellä mainittuun "Urheilu- ja palloiluhallit" -luokkaan. Maksumuistutus on tämän takia hylätty ja vuoden 2024 maksu on pidetty ennallaan.

Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus ei vastaa todellista tilannetta, voi asiasta olla tarvittaessa yhteydessä Kuopion alueelliseen rakennusvalvontaan puh. 017 185 174. Vuoden 2024 Hulevesimaksua on mahdollista korjata sen jälkeen, kun rakennusrekisterissä olevat mahdolliset puutteet tai virheet on korjattu.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293)

11**Vastine vuoden 2024 hulevesimaksusta tehtyyn oikaisuvaatimukseen /297-10-8-11**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

7400/02.05.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Ari Savolainen puh. 044 718 5307

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 7185656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että kiinteistön 297-10-8-11 hulevesimaksua kohtuullistetaan vuoden 2024 osalta maksuluokkaan 2 eli hulevesimaksuksi muodostuu 175 euroa.

Päätös**Selostus**

Kiinteistön omistaja on esittänyt oikaisuvaatimuksen apulaiskunnossapitopäällikön päätökseen vaatien hulevesimaksun kohtuullistamista ja päätöksen kumoamista.

Hulevesimaksusta yleisesti

Alueiden käyttölain (132/1999) mukaan kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksu on julkisoikeudellinen ja suoraan ulosottokelpoinen ja sen periminen ei perustu sopimukseen.

Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksen 23.10.2017 mukaan kaupunki on ottanut käyttöön kiinteistön painotettuun käyttötarkoitukseen ja pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun 1.1.2018 lukien. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueena ovat asemakaavoitetut alueet Kuopiossa.

Hulevesimaksu koskee kaikkia hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevia rakennettuja kiinteistöjä. Hulevesimaksu peritään kaikilta hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta, vaikka alueella ei olisikaan hulevesiviemäriä tai kyseistä kiinteistöä ei jostain syystä voisi liittää olemassa olevaan hulevesiviemäriin. Siten sellaiset kiinteistöt, joilta

johdetaan hulevettä kunnan järjestelmään tai joilta voi esimerkiksi joissakin olosuhteissa johtua hulevettä kunnan järjestelmään tai joita kunnan yleisten alueiden huleveden hallinta palvelee, kuuluvat vaikutusalueeseen. Myös ojat, kaupunkipurot, kosteikot ja hulevesirummut ovat osa hulevesijärjestelmää, jonka ylläpitämiseksi maksua peritään (Sovelletut säännökset ja viranomaispäätökset: Alueiden käyttölaki 132/1999, 103a-o § Huleveden hallinnan järjestäminen ja rahoittaminen, Kuopion kaupunginvaltuusto 23.10.2017, § 39).

Kuopion kaupunkirakennelautakunnan 12.12.2018 hyväksymän ja 13.12.2023 tarkistaman taksan mukaisesti hulevesimaksulla katetaan kaikki hulevesijärjestelmän suunnittelusta, käytöstä, ylläpidosta ja rakentamisesta kunnalle aiheutuneet kustannukset.

Oikaisuvaatimuksesta

Oikaisuvaatimuksen taustalla on rakennusrekisterissä tehdyt muutokset.

Tilastokeskus on täsmentänyt rakennusluokitusta, jolloin muut erilliset pientalot on muutettu luokkaan pienkerrostalot ja luokka "muut erilliset pientalot" on poistunut järjestelmästä. Uuden rakennusluokituksen mukaan, jos rakennuksessa on asuntoja enemmän kuin kaksi, rakennusluokitus niille asunnoille on rivitalo. Jos asuntoja on kolme ja osa niistä on päällekkäin, niin silloin rakennus on pienkerrostalo. Niissä tapauksissa, joissa rakennusluokka on puuttunut, on ne muutettu uuden rakennusluokituksen ja myönnettyjen lainvoimaisten rakennuslupien mukaiseksi.

Oikaisuvaatimusta koskevassa rakennuksessa on lupakuvien mukaan 3 huoneistoa eikä muutoslupia ole löytynyt, eli kiinteistö luokitellaan rakennusrekisterin mukaan pienkerrostaloksi. Hulevesimaksu on määräytynyt tämän rekisterimerkinnän mukaisesti. Mikäli todellinen tilanne kiinteistöllä ei vastaa rakennusrekisterin mukaista tilannetta, on haettava lupa käyttötarkoituksen muutokselle. Hulevesimaksun lähtötietojen poiminta tehdään vuosittain Kuopion rakennusvalvonnan ylläpitämästä rakennusrekisteristä.

Kiinteistön vuokralainen vaatii edelleen vuoden 2024 hulevesimaksun kohtuullistamista. Oikaisuvaatimuksessa toistetaan aikaisemmin laskusta tehdystä muistutuksesta esitetty vaatimus siitä, että maksu tulisi tehdä maksuluokan 1 (omakotitalo) mukaisesti. Perusteluna vaatimukselle on, että asemakaavassa kiinteistö on merkitty erillispientalojen (AO) korttelialueeksi ja kiinteistöveron määräytymisperusteena on omakotitalo. Myös lain ja sen tulkinnan tulisi olla oikeudenmukainen sekä kohtuullinen.

Rakennusvalvontaviranomainen on tarkistanut kiinteistön rakennustiedot ja todennut sen pienkerrostaloksi. Laskumuistutus on tämän takia hylätty ja vuoden 2024 maksuksi tälle talotyyppille on määriteltä sama maksuluokka 3 kuin kerrostalolle eli 12-kertainen maksu perusmaksuun nähden.

Koska pienkerrostaloja koskeva maksuluokka (3) on vuonna 2025 muutettu maksuluokkaan 2, voidaan oikaisuvaatimuksen perusteella vuoden 2024 hulevesimaksua kohtuullistaa siten, että myös kyseisen vuoden maksuksi määritellään maksuluokan 2 (rivitalot) mukainen maksu, joka on 175 euroa. Oikaisuvaatimus ei aiheuta muita toimenpiteitä. Rakennuksen siirtäminen omakotitaloja vastaavaan maksuluokkaan 1 vaatii kiinteistön vuokralaiselta toimenpiteitä käyttötarkoituksen muutoksen osalta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293

12**KYP tiedonannot**

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025

10/00.01.01/2025

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

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

Päätös

Liitteet Viranhaltijapäätökset 26.8. - 8.9.2025