

Kaavoitusohjelma 2026

Kaupunkirakennelautakunta 29.10.2025 § 200
8173/00.01.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

va. yleiskaavapäällikkö Juho Palviainen, puh. 044 718 5436
asemakaavapäällikkö Annika Korhonen, puh. 044 718 5074
kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

- a. kaavoitusohjelman
- b. kaavoitusohjelman mukaisesti tiettyjen asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen osoittamisen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkitään, että va. yleiskaavapäällikkö Juho Palviainen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa. Va. yleiskaavapäällikkö Juho Palviainen ja asemakaavapäällikkö Annika Korhonen poistuivat kokouksesta tämän asian esittelyn jälkeen. Keskustelun kuluessa jäsen Laura Kuusela teki muutosehdotuksen, että kaupunkirakennelautakunta poistaa Vuoden 2026 työohjelmasta (asemakaavan työohjelmasta) jätetään dia 16 pois (Neulamäki III) ja toteutetaan ensin alueen osayleiskaavan tarkastelu, kuten aiemmin 22.1.2025 on päätetty. Jäsen Tiina Aarni kannatti jäsen Laura Kuuselan esitystä. Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosehdotus, josta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksellä siten, että esittelijän päätösehdotus on "JAA" ja Laura Kuuselan ehdotus on "EI". Puheenjohtajan esitys äänestystavasta hyväksyttiin yksimielisesti. Nimenhuutoäänestyksellä suoritettussa äänestyksessä annettiin yhdeksän (9) JAA-ääntä (Konttinen, Kumpulainen, Hytönen, Ollikainen, Pitkänen, Pirinen, Pollari, Tiihonen, Turunen) ja kaksi (2) EI-ääntä (Aarni, Kuusela), joten lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Selostus

Kaavoitusohjelma toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita maankäytön suunnittelussa. Tavoitteena on koko kaupungin, keskustan, asuntoalueiden ja maaseudun tasapainoinen kehitys. Kaupunkisuunnittelun yleinen tavoite on kestävä kaupunkirakenne, joka mahdollistaa kaupungin kehittymisen ja kasvun, suosii kestäviä liikkumismuotoja ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Konkreettinen tavoite on riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta elinkeinotoimintaan, asumiseen ja palveluille. Kaavoituksen resurssit pyritään ohjaamaan hankkeisiin, jotka vahvistavat kaupungin elinvoimaa ja taloutta.

Kaavoitusohjelman 2026 tavoitteena on vahvistaa strategista pitkän tähtäimen tavoitteellisuutta maankäytön suunnittelussa, ja tähän tarpeeseen käynnistetään koko Kuopion kattava strategisen yleiskaavan valmistelu. Edellisten vuosien tapaan kaavoitusohjelmassa pyritään kaupungin talouden vahvistamiseen. Kaavoitusohjelmaan sisältyy suuri määrä uusia elinkeinotoiminnan alueita, täydennysrakentamista olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen sekä kaupungin omien kiinteistöjen kehittämistä.

Kaavoitusohjelma koostuu strategisen maankäytön ja asemakaavoituksen työohjelmista ja perustuu kaupunginhallituksen 23.6.2025 hyväksymään Asumisen ja elinkeinoalueiden toteuttamisohjelmaan 2026-30 (Asento-ohjelma).

Muutoksena aikaisempaan käytäntöön kaavoitusohjelmasta päättää nyt kaupunginvaltuusto. Muutoksella tavoitellaan asemakaavaprosessin sujuvoittamista niin, että asemakaavaprosessin laajuus voidaan valita kaavahankkeen merkittävyyden ja vaikuttavuuden perusteella. Valtuusto päättää kaavoitusohjelman yhteydessä, mitkä asemakaavat delegoidaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Delegointi lyhentää vähemmän merkittävien asemakaavojen käsittelyaikoja.

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsaus valmistellaan valtuuston hyväksyttyä kaavoitusohjelman ja julkaistaan alkuvuodesta Kuopion kaupungin internet-sivuilla osana Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2026 –julkaisua.

Strategisen maankäytön vuoden 2026 työohjelma

Strateginen maankäyttö -yksikkö vastaa yleispiirteisestä maankäytön suunnittelusta, liikennejärjestelmäsuunnittelusta ja seututason suunnitteluyhteistyöstä. Yksikkö valmistelee osayleiskaavoja, muita yleispiirteisen tason suunnitelmia ja selvityksiä sekä ranta-asemakaavoja ja ohjaa maaseutualueiden rakentamista.

Strategisessa maankäytön suunnittelussa pääpaino on alueen elinvoiman kasvattamisessa ja kasvun edellytysten luomisessa pitkällä tähtäimellä. Vuonna 2026 aloitetaan koko kaupunkialuetta koskevan strategisen yleiskaavan laadinta. Strateginen yleiskaava 2050-työn tavoitteena on ohjata koko Kuopion suunnittelua yhtenäisenä alueena, jossa kaupunkialue sekä maaseututaajamat ja -alueet muodostavat saumattoman kokonaisuuden.

Meneillään olevista työstä on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi Kelloniemen sekä Nilsiän keskustan osayleiskaavat. Kelloniemen osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Nilsiän keskustan osayleiskaava ohjaa Nilsiän taajaman asemakaavoitusta sekä suoraan taajaman läheisen haja-asutusalueen rantarakentamista. Uutena taajama-alueen yleiskaavana vuonna 2026 aloitetaan Melalahden osayleiskaava, jolla ohjataan sekä Melalahden taajaman asemakaavojen laatimista että läheisten haja-asutusalueiden rakentamista suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana.

Maaseutualueiden osalta vuoden 2026 päätavoitteena on myös saattaa loppuun kaksi merkittävää suoraan rakentamista ohjaavaa haja-asutusalueen yleiskaavaa, eli Suovu-Palosen

osayleiskaava sekä Kurkimäki - Vehmasmäki - Pellesmäki osayleiskaava. Uutena kyläyleiskaavana aloitetaan Pihkanmäen alueen yleiskaavan päivitystyö.

Osayleiskaavoilla mahdollistetaan yhteensä n. 400 pientalojen rakennuspaikkaa ja arviolta 800–1000 uutta asukasta maaseutualueille. Mitoitus on laskennallinen, ja toteutuminen riippuu yksityisten maanomistajien rakennuspaikkojen myynnistä sekä rakennuspaikkojen yleisestä kysynnästä.

Keskustan osalta vuoden 2026 tavoitteena on käynnistää keskustan kehittämissuunnitelma ja ydinkaupunkialueen pysäköintiselvitys, jossa määritellään mm. tarkoituksenmukaiset pysäköintinormit asemakaavoitusta varten. Strateginen maankäyttö vastaa myös valtion ja kaupungin välisen MAL-sopimuksen myötä sovituista hankkeista, jotka koskevat mm. liikenneverkkoon ja logistiikkaan liittyviä teemoja.

Asemakaavoituksen vuoden 2026 työohjelma

Asemakaavoitusyksikkö vastaa asemakaavoituksesta ja muusta yksityiskohtaisesta maankäytön suunnittelusta. Yksikkö vastaa asemakaava-alueen kaupunkikuvasta ja ohjaa asemakaava-alueen rakentamista. Asemakaavoituksen pääpaino vuonna 2026 on elinkeinokaavoituksessa, täydennysrakentamisessa, kaupungin kiinteistöjen kehittämisessä sekä keskustan elinvoiman kasvattamisessa.

Uudella asemakaavoituksen prosessimallilla pyritään sujuvoittamaan asemakaavoitusta. Käytettävä kaavaprosessi hyväksytään kaavoitusohjelmassa. Liitteenä olevassa asemakaavoituksen työohjelmassa jokaiselle asemakaavatyölle on esitetty käytettävä ”vaatekoko” (XS, S, M ja L). Prosessimallia sovelletaan myös strategisen maankäytön työohjelman ranta-asemakaavoihin. L-koon asemakaava vastaa nykyistä asemakaavaprosessia ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. S- ja M-koon asemakaavoissa hyväksymistoimivalta on kaupunginhallituksella, minkä lisäksi vireilletulovaiheen aineiston nähtävilletulosta päätetään viranhaltijapäätöksellä. Työohjelmassa ei ole XS-koon kaavoja, mutta näiden osalta prosessi on sidottu lakiin. Kaavoitusohjelmassa esitetty kaavaprosessin koko perustuu mm. arvioon kaavan vaikutuksista kaavatalouteen ja osallisiin sekä kaavan merkittävyyteen.

Elinkeinokaavoituksessa tavoitteena on turvata riittävä ja monipuolinen yritystonttitarjonta. Hankeaihioiden tilatarve on kasvanut, ja tästä johtuen elinkeinoalueiden kaavoitus keskittyy Etelä-Kuopion uudisalueisiin. Työohjelma sisältää myös olemassa olevien yritysalueiden kehittämistä Sorsasalossa ja Kelloniemessä. Kaupan ja palveluiden kehittämisessä avainasemassa on torin länsilaidan asemakaavan muutos.

Kaupungin kiinteistöjen kaavoituksella kehitetään käytöstä poistuvia kiinteistöjä sekä varaudutaan kaupungin oman palveluverkon tarpeisiin. Kiinteistökehityskohteisiin sisältyy laajoja asemakaavan muutoksia, kuten Itkonniemi I ja Harjulan sairaala, joissa tutkitaan sekä uutta täydennysrakentamista että olevien rakennusten käyttöä ja kehittämistä. Päiväkoti- ja kouluverkon kehittämiseen varaudutaan tulevana vuosina palveluverkkosuunnitelmasta tehtävien päätösten mukaisesti. Työohjelman valmistelussa on huomioitu palveluverkon päätösesitykset.

Asuntorakentamisen kaavoitus painottuu tulevalla toimintakaudella täydennysrakentamiseen. Kaavoitettavat alueet perustuvat käynnissä olevaan Runkolinjaston täydennysrakentamisselvitystyöhön. Ensimmäiset kaavatyöt sijoittuvat Neulamäkeen ja Saarijärvelle. Täydennysrakentamisen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta olevien palveluiden ympäristössä ja vahvan joukkoliikenteen alueella. Täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa painotetaan alueiden kokonaisuuden huomiointia ja pientalopainotteista asuinrakentamista.

Keskusta-alueen kaavoituksen tavoitteena on keskustan elinvoiman ja palvelutarjonnan kehittäminen, tärkeimpänä hankkeena käynnissä oleva Torin länsireunan asemakaavan muutos. Niiralan meneillään olevan kaavamuutostyön tavoitteena on turvata alueen kulttuuriympäristön arvot. Rakentamisen nykyisen suhdanteen sekä keskustan runsaan kaavavarannon vuoksi vuonna 2026 keskusta-alueella ei käynnistetä uusia yksityisiä asemakaavahankkeita.

Tahkon matkailupalveluiden kehittämisen tulevaisuuden suuntaa visioidaan toimijoiden kanssa yhteistyössä tehtävällä Tahkon matkailualueen yleissuunnitelmalla, jonka tarkoituksena on täsmentää alueen maankäytöllisiä tarpeita. Tahkon keskustan kehittämistä jatketaan yleissuunnitelman pohjalta Tahkon keskustan itäosan asemakaavan muutoksessa.

Maaseutualueita kehitetään maankäytön kehittämistarpeisiin pohjautuen. Tavoitteena on laatia suoraan rakentamista mahdollistavia kaavoja tarkoituksenmukaisesti joko osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Vuoden 2026 alkupuoliskolla valmistuvat Karttulan ja Riistaveden rinnakkaisväylän asemakaavatyöt. Uutena asemakaavana käynnistyy Kurkimäen Ison Varkaanlammen ympäristön asemakaavatyö. Tulevina vuosina on tavoitteena käynnistää asemakaavatöitä Riistavedellä, Maaningalla, Nilsiässä ja Juankoskella.

Asemakaavoituksen työohjelman pohjalta on tehty suuntaa antavaa arviointia kaavatöiden mahdollistamasta rakentamisen määrästä. Asemakaavojen valmistuminen tulee jakautumaan usealle vuodelle. Työohjelman perusteella laskettu arvio sisältää yhteensä n. 1 770 000 k-m² kaavoitettavaa rakennusoikeutta vuoden 2028 loppuun mennessä. Elinkeinokaavoitus muodostaa pääosan rakennusoikeusarviosta (1 320 000 k-m²). Elinkeinoalueiden osalta tonttipinta-ala-arvio on n. 400 ha. Kaupungin kiinteistöjen kaavoituksella mahdollistetaan arviolta 190 000 km² käyttötarkoituksen muutoksia, uudisrakentamista sekä kaupungin omaa palvelutuotantoa. Keskeisen kaupunkialueen kerrostalovaltaisen asuinrakentamisen osuus on n. 170 000 k-m², pientalovaltaisen täydennysrakentamisen noin 80 000 k-m². Pientalojen kerrosala-arvioon sisältyy noin 110 kappaletta omakotitontteja. Asumisen- ja elinkeinokaavoituksen arviot toteuttavat ASENTO-ohjelman (asumisen ja elinkeinoalueiden toteuttamisohjelma) ja MAL-sopimuksen tavoitteita. Seuraavan kolmen vuoden aikana asemakaavoilla maaseutualueilla arvioidaan valmistuvan yhteensä noin 42 000 k-m² rakennusoikeutta, yhteensä n. 90 tonttia n. 280 asukkaalle. Arviot rakentamisen määrästä tarkentuvat kaavatöiden käynnistyessä ja suunnittelun edetessä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia ei tehdä kaavoitusohjelma tasolla. Kaavoitusohjelman kustakin hankkeesta tehdään vaikutusten arviointi.

Liitteet	8173/2025 Vuoden 2026 työohjelma / Strateginen maankäyttö 8173/2025 Vuoden 2026 työohjelma / asemakaavoitus
----------	--