

Maa-alueen suunnitteluvaraus Hepomäestä / YIT Rakennus Oy

Kaupunkirakennelautakunta 19.11.2025
7785/10.00.02/2025

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. YIT Rakennus Oy:n kanssa tehdään tehdä esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen kiinteistöihin Hepomäki 297-411-34-4 ja Erkkilä 297-411-5-306 kuuluvia maa-alueita koskeva suunnitteluvaraussopimus.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan sopimus.

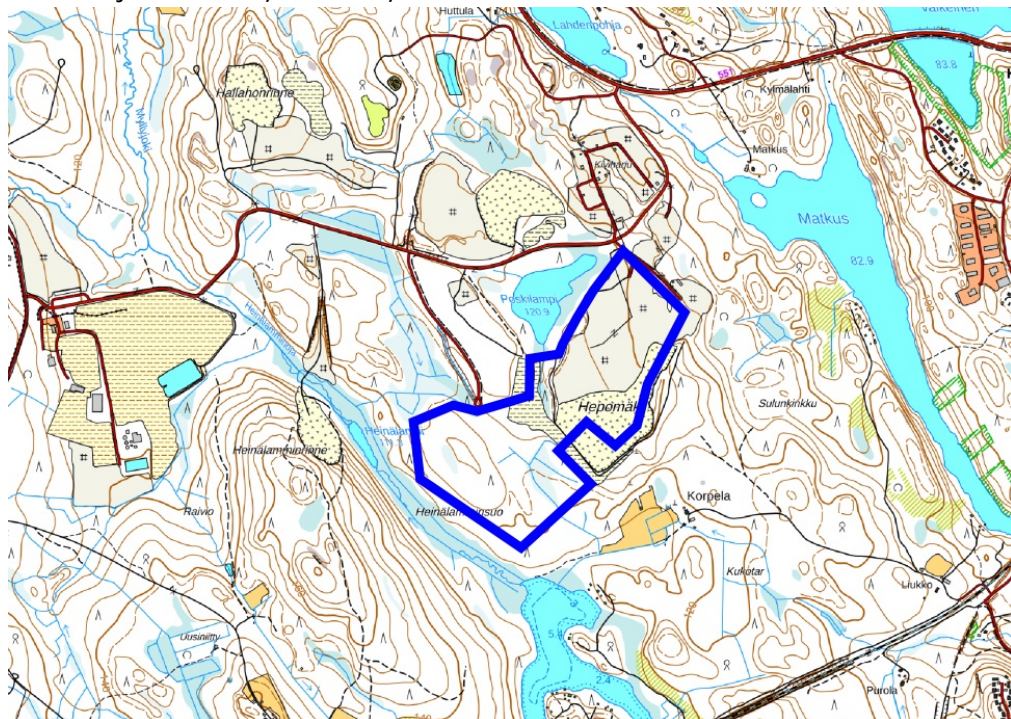
Päätös

Selostus

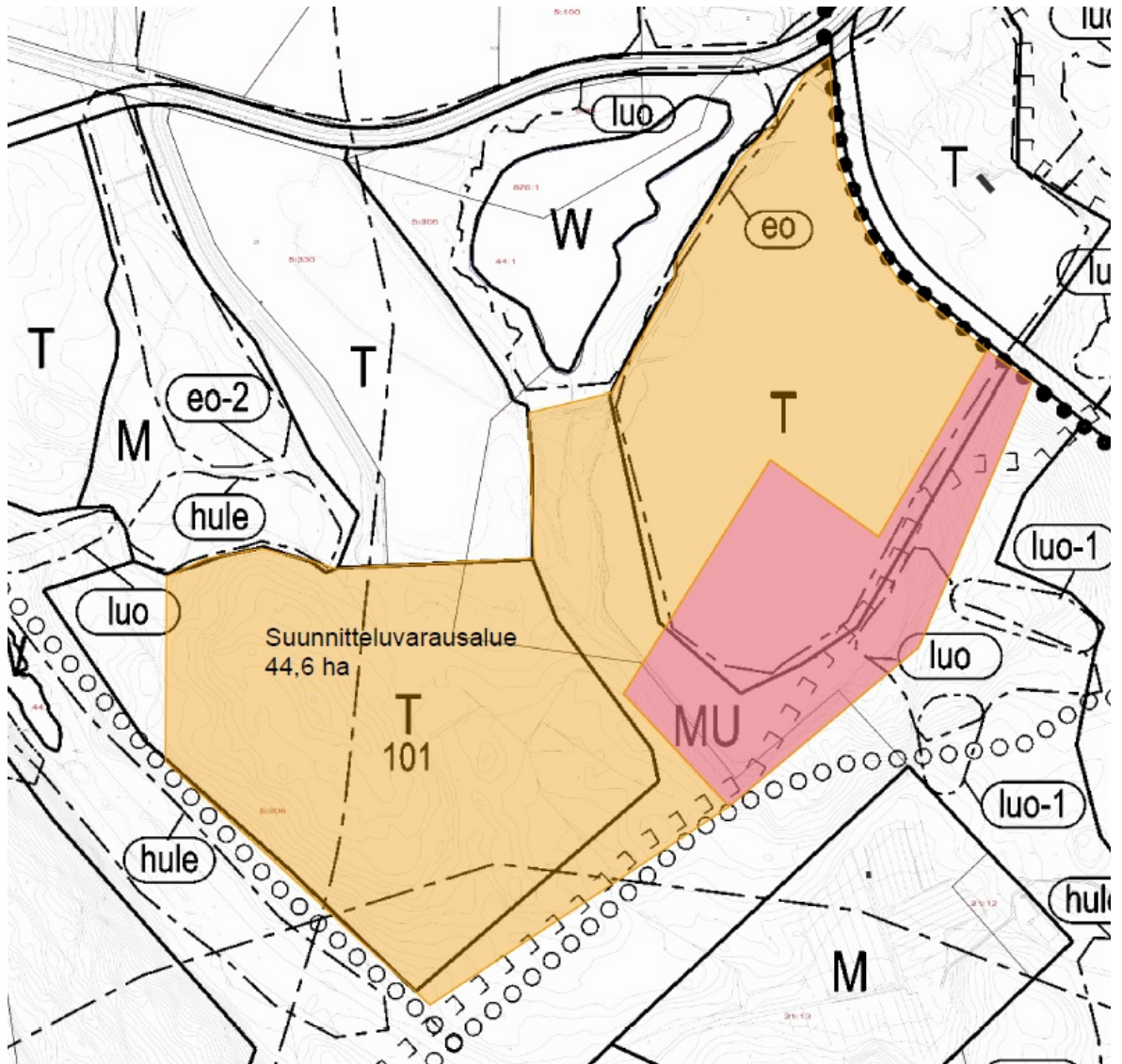
YIT Rakennus Oy on neuvotellut kaupungin edustajien kanssa Hepomäessä oleville kaupungin omistamille maa-alueille kohdistuvasta suunnitteluvarauksesta. YIT Rakennus Oy:n tarkoituksena on markkinoida varattavaa aluetta datakeskustoimijoille tavoitteena saada alueelle puhtaan siirtymän teollisuushankkeen kriteerit toteuttava datakeskushanke. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kaupungin omistamiin kiinteistöihin Hepomäki 297-411-34-4 ja Erkkilä 297-411-5-306 kuuluvien maa-alueiden varaamista YIT Rakennus Oy:lle. Varattavaksi esitettävän alueen sijainti on likimääräisesti esitetty oheisissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettynä lähestymiskartalla.



Alueen likimääräinen sijainti esitettynä maastokartalla.



Varattavaksi esitettävä alue esitettynä vaaleanruskealla värillä. Kartassa ovat näkyvissä yleiskaavamerkinnot.

Varattavaksi esitettävä alue on Hepomäen osayleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueiksi (yleiskaavamerkintä T) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilukäyttöä (yleiskaavamerkintä MU). Osayleiskaavassa MU-alue erottaa kaksi T-aluetta toisistaan.

Kaupunki on käynnistänyt alueella Hepomäen teollisuusalue -nimisen asemakaavatyön. Hepomäen teollisuusaluetta koskevalla asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella tutkitaan mm. uuden kiertotalousalueen toteuttamista sekä kaukolämmön pienydinvoimalan sijoittamisen mahdollisuutta. Lisäksi asemakaavoituksessa on tarkoitus tutkia YIT:n hankkeen sijoittumismahdollisuutta alueelle.

YIT Rakennus Oy:n kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva sopimusluonnos, joka koskee maa-alueiden varaamista YIT Rakennus Oy:n suunnittelua ja selvityksiä varten. Varausaikana YIT Rakennus Oy:llä on tarkoitus tehdä alueella tarvittavia esiselvityksiä ja -tutkimuksia, joilla selvitetään sopimusalueen kaupallinen ja tekninen soveltuvuus datakeskushankkeelle. Laajoja selvitettäviä ja neuvoteltavia kokonaisuuksia ovat mm. sähkön saanti alueelle ja kaukolämpöverkoston rakentaminen hukkalämmön hyödyntämiseksi.

Kaupunki omalta osaltaan selvittää asemakaavatyössä datakeskushankkeen sijoittumismahdollisuutta alueelle.

Alueen varaaminen tarkoittaa sitä, että kaupunki ei sopimuksen tekemisen jälkeen varausaikana markkinoi, myy tai pitkäaikaisesti vuokraa varattua aluetta muille tahoille, lukuun ottamatta mahdollista pienydinvoimalan sijaintia. YIT Rakennus Oy:llä on oikeus markkinoida aluetta sekä tehdä varatulla alueella selvityksiä ja suunnitelmia.

Varattavaksi esitettävän alueen pinta-ala on kartalta mitattuna noin 45 hehtaaria, mutta alueen pinta-ala todennäköisesti asemakaavatyön aikana muuttuu. Pinta-alaan vaikuttavat mm. Kuopion Energia Oy:n suunnitteleman pienydinvoimalan sijainti ja maa-alan tarve, asemakaavassa osoitettavat kadut sekä yleiskaavassa osoitetun MU-alueen tarve, lopullinen sijainti ja raja-
aus.

Laaja osa varattavasta alueesta on kaupunkirakennelautakunnan 2.10.2024 § 177 tekemällä päätöksellä vuokrattu Rudus Oy:lle ja Pielisen Betoni Oy:lle kalliokiviainesten otto-, käsittely- ja varastointialueeksi. Sopimus on voimassa 31.12.2030 asti.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään esityslistan liitteenä olevan varaus sopimuksen hyväksymistä. Alueen varaus on sopimusluonnoksen mukaan voimassa 12 kuukautta sopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien. YIT Rakennus Oy maksaa alueesta varausmaksua 15 000 euroa. Varausajan jatkamisesta neuvotellaan, jos YIT Rakennus Oy voimassaolon päättymiseen mennessä osoittaa hankkeen jatkumisen olevan realistista.

Alueen varaaminen YIT Rakennus Oy:lle koskee suurta osaa Hepomäkeen kaavoitettavasta teollisuusalueesta, mikä vaikuttaa muihin yrityshankkeisiin varautumiseen vähentämällä käytettävissä olevaa kaavoitettavaa tonttimaata. Erillisen liitteenä olevan vaikutusten ennakoarvioinnin perusteella hankkeen vaikutukset ovat kuitenkin kokonaisuutena positiiviset ja varaus sopimuksen tekeminen YIT Rakennus Oy:n kanssa on perusteltua. Maa-alueen luovuttamista koskeva sopimus neuvotellaan ja valmistellaan päätettäväksi erikseen, jos YIT Rakennus Oy:n suunnittelema hankkeelle löytyy datakeskustoimija ja rahoitus sekä mm. tarvittavat tekniset edellytykset ja alueidenkäyttölaissa rakentamiselle säädetyt edellytykset täyttyvät.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Datakeskuksen rakentamismahdollisuudet ja rakentamisen vaikutukset ympäristöön selvitetään asemakaavoituksessa ja erillisissä lupaprosesseissa. Vaikutusten ennakoarvioinnin mukaan investointi tuo toteutuessaan alueelle uutta elinvoimaa, uutta teknologiaa ja uusien osaajien tarvetta. Investointi toisi kaupungille kansainvälistä tunnettua ja uusia työpaikkoja sekä rakennusvaiheessa että käyttövaiheessa. Investointi toteutuessaan lisäisi kaupungin tuloja verotulojen ja maanluovutustulojen muodossa. Kokonaisuutena arvioiden vaikutukset ovat positiiviset liitteenä olevan tarkemman arvion mukaan.

Liitteet 7785/2025 Suunnitteluvarausopimusluonnos
7785/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake