

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 17.12.2025 klo 15:00 -**Paikka** Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone (Suokatu 42) sekä sähköinen kokous (Teams)**Lisätietoja** Perehdytys klo 14**Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Yhtiötettävien sote-kiinteistöjen tonttien vuokraaminen	5
4	Oikaisuvaatimus tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen	8
5	Asemakaavan vireilletulo / Puijonlaakson keskus	11
6	Ranta-asemakaavaehdotus Akonsaari, Juankoski	13
7	Iso Salinjärven tilan Kotiranta ranta-asemakaavaehdotus, Karttula	16
8	Rakennuskielto, yleiskaava / Kiinteistö 297-409-10-35	18
9	Vehmersalmen taajaman saneeraus	20
10	Elinvoiman toimialan toimintasäntö 1.1.2026 alkaen	22
11	KYT tiedonannot	25

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 17.12.2025

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2**Pöytäkirjantarkastajat**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

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 Tero Tiihonen ja Jaana Turunen.

Päätös

3**Yhtiöitettävien sote-kiinteistöjen tonttien vuokraaminen**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

9025/10.00.02/2025

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. Kuopion kaupunki vuokraa Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle esityslistan liitteenä olevassa asiakirjassa ja taulukossa yksilöidyt maa-alueet.
2. Vuokrasopimukset tehdään esityslistan liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia soveltaen maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Maanvuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat kohdekohtaiset lisäykset, muutokset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Vuokra-aika on 1.1.2026–31.12.2055.
4. Vuokra-alueiden pinta-alojen tarkentuessa maanvuokria muutetaan esityslistan liitteenä olevassa taulukossa esitettyjä kohdekohtaisia yksikkövuokria soveltamalla.
5. Tämä päätös pannaan täytäntöön edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirtävistä kohteista kaupunginvaltuuston päätöksessä 20.10.2025 § 76 tarkoitetulla tavalla.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös**Selostus****Taustaa:**

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 § 76 perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti mm, että hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevat rakennukset siirretään yhtiöön. Kaupunginvaltuusto valtuutti päätöksessään

kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien. Yhtiöittämisvelvoite perustuu lainsäädäntöön.

Tämänhetkisen tiedon ja valmistelutilanteen mukaan yhtiöittämisen toteutustapa on kaupunginhallituksen käsittelyssä joulukuussa pidettävässä kokouksessa. Sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevien rakennusten yhtiöittämistä varten kaupunki on perustanut Kuopion Sotekiinteistöt Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus 3581757-1).

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu kaupunkirakennelautakunnalle päätösesitys yhtiöön siirtyvien rakennusten tonttien maanvuokrauksesta. Vuokrauspäätös esitetään tehtäväksi sillä ehdolla, että kaupunginhallitus tekee päätöksen Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirrettävistä rakennuksista ja muista tarvittavista yksityiskohdista kaupunginvaltuuston päätöksen 20.10.2025 § 76 mukaisesti.

Maanvuokrakohteita on kahdeksan kappaletta. Vuokrattavien maa-alueiden tiedot ja ehdotetut vuokrat on esitetty esityslistan liitteenä olevassa taulukossa ja asiakirjassa.

Vuokrattavat alueet ja maanvuokran määräytymisperusteet:

Alueet on tarkoitus vuokrata esityslistan liitteenä olevan vuokrasopimusmallin mukaisia ehtoja soveltamalla 30 vuoden pituisilla vuokrasopimuksilla maanvuokralain 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Kaupunki on hankkinut yhtiöittämistä varten ulkopuolisen arviolausunnon rakennusten markkina-arvoista ja markkinaehtoisista maanvuokrista (Retta Management 29.8.2025). Maanvuokrakohteiden ehdotettavat maanvuokrat perustuvat sekä arviolausuntoon että kaupungin näkemykseen. Maanvuokrat on tarkoitus sitoa elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Vuokrasopimukseen on tehtävä joissakin kohteissa vuokra-aluekohtaisia erityisehtoja, joista merkittävimmät on esitelty liitteenä olevassa asiakirjassa vuokrattavien kohteiden yksilöinnin yhteydessä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään lisäksi, että sopimusmalliin voidaan tehdä kohdekohtaisia lisäyksiä ja muutoksia kansliatoimenpitein.

Maanvuokran vuokra-alueena on tontti alueilla, joilla kaupunki pitää kiinteistörekisteriä. Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueilla vuokra-alueena on rajoiltaan määrätty vuokra-alue kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Maanmittauslaitokselta haetaan jälkikäteen lohkomistoimitukset, joissa vuokra-alueina olevista alueista muodostetaan itsenäiset kiinteistöt. Lohkomisten jälkeen vuokrasopimukset kohdistetaan muodostettuihin kiinteistöihin. Lohkomisissa vuokra-alueiden pinta-alat voivat muuttua, jolloin vuokran määrää muutetaan vuokra-alueen rakennusoikeuden tai pinta-alan muutosta vastaavasti soveltamalla kohteille ehdotettua yksikkövuokraa euroa/k-m²/vuosi tai euroa/m²/vuosi.

Muuta järjestelyyn liittyvää:

Joissain kohteissa on tarvittaessa neuvoteltava rasitesopimuksia mm. kulkuoikeuksista vuokra-alueille ja autopaikkojen sijainnista sekä rakennusten yhteisistä teknisistä järjestelmistä. Rasitesopimukset hyväksytään viranhaltijapäätöksinä ja rasitesopimukset on tarkoitus tehdä vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä tai vuokrasopimusten tekemisen jälkeen heti, kun tarpeelliset selvitykset on tehty.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 44.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia ei tehdä asiakokonaisuuksissa, mistä on lainsäädännössä säädetty tai muussa kuntaa koskevassa ohjeistuksessa määrätty.

Liitteet

9025/2025 Kuopion Sotekiinteistöt Oy vuokrattavien tonttien ja vuokra-alueiden yksilöinti
9025/2025 Sote-kiinteistöt maanvuokrat
9025/2025 Maanvuokrasopimusmalli_Kuopion Sotekiinteistöt Oy

4**Oikaisuvaatimus tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimuksen uusimista koskevaan päätökseen**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

7634/10.00.02/2025

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 hylätä tontin 297-12-55-4 vuokralaisen tekemän 3.11.2025 § 103 tehtyyn tonttipäällikön päätöksen kohdistuvan oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa mainitun päätöksen.

Päätös**Selostus**

Puijonlaaksossa sijaitsevan tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimus päättyy 31.3.2026. Tontti on asemakaavassa osoitettu rivitalojen korttelialueeksi (Ar1). Tontin pinta-ala on 1 503 m². Tonttipäällikkö teki tontin vuokrasopimuksen uusimisesta päätöksen 3.11.2025 § 103.

Asuntotonttien maanvuokrasopimukset uusitaan pääsääntöisesti noin 30 vuoden pituisilla sopimuksilla. Uusissa vuokrasopimuksissa tonttien vuokrat määräytyvät kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien asuntotonttien hinta-alueiden ja niiden hintojen perusteella. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin ja hintoja tarkistetaan vuosittain indeksin muutoksen mukaisesti.

Tontin 297-12-55-4 maanvuokrasopimus uusittiin tonttipäällikön 3.11.2025 § 103 päätöksellä 31.12.2025 saakka. Vuokran määrittämisessä käytettiin kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 74 hyväksymää rivitalotonttihintaa, joka on Puijonlaakson kaupunginosassa sama kuin kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 päättämä hinta. Virheellisellä päätösviittauksella ei siten ole merkitystä. Rivitalotonteilla vuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan, vuosivuokran ollessa 4 % tontin pääoma-arvosta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä otetaan vuokran määrittämisessä huomioon, mikäli se on suurempi kuin asemakaavan sallima rakennusoikeus. Käytetyn rakennusoikeuden määrä tontilla on 614 k-m².

Elinkustannusindeksillä tarkistettu vuoden 2025 rivitalotonttihinna Puijonlaakson alueella on 200,31 €/k-m². Täten tontin uudeksi vuosivuokraksi muodostui $614 \text{ k-m}^2 * 200,31 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 4\,920$ euroa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuosivuokra vuonna 2025 oli 889,54 euroa. Vuokra perustuu vuoden 1980 vuokratasoon, jolloin nykyinen sopimus on alkanut. Vuokraa on vuosittain tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, muita korotuksia vuokraan ei ole vuosien aikana tullut. Sopimuksen uusimisen yhteydessä vuokra nousee 5,53 kertaiseksi. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 päätöksen mukaisesti asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksin-, nelin- tai kuusinkertaiseksi. Yli nelinkertaisessa korotuksessa vuokrasta annetaan 40 % alennusta neljältä ensimmäiseltä vuodelta ja sen jälkeen 20 % alennusta seuraavilta kolmelta vuodelta, kuten tonttipäällikön vuokrauspäätöksessä on päätetty.

Oikaisuvaatimus:

Tontin vuokralainen on tehnyt vuokrasopimuksen uusimisesta oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 23.11.2025. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemisellä päättyi 25.11.2025. Oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa, joten se on käsiteltävä.

Oikaisuvaatimuksessa vuokralainen kertoo vuokran korotuksen olevan tuntuva ja tästä syystä esittää, että 20 %:n alennusta annettaisiin viideltä vuodelta tonttipäällikön päätöksessä olleen kolmen vuoden sijaan. Lisäksi vuokralainen esittää oikaisuvaatimuksessa, että maanvuokrasopimuksessa olevaa pykälää rakennuksen lunastusvelvollisuudesta muutettaisiin siten, että lunastushintana käytettäisiin käypää markkina-arvoa. Vuokralainen pitää kohtuuttomana, että vuokranantaja maksaisi lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka olisi vain 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Vastine oikaisuvaatimukseen:

Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä määritelty uusi vuokra perustuu voimassa olevaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymään tonttihinnaan. Etukäteen hyväksyttyjä vuokranmääräytymisperusteita on noudatettava johdonmukaisesti. Mikäli sopimuksia uusittaessa poikettaisiin kaupunkirakennelautakunnan hyväksymästä hinnoittelusta tai kaupunginvaltuuston vahvistamasta vuokran korotuksen porrastamisesta, asettaisi se vuokralaiset eriarvoiseen asemaan keskenään. Kaupunginvaltuuston 17.5.2021 § 32 hyväksymä maapoliittinen linjaus tonttivuokrien korotuksien porrastamisesta antaa vuokralaisille siirtymäajan uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun. Lisäksi vuokralaisen on mahdollista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maksaa vuosivuokra neljässä erässä.

Maanvuokrasopimukset laaditaan sopimuskäytännössä vakiintuneilla ehdoilla ja sopimus pohjilla. Sopimusehto kaupungin lunastusvelvollisuudesta vuokrasuhteen päättyessä on ollut nykyisessä muodossaan vuosikymmeniä. Yksittäiseen sopimukseen sopimusehdon muuttaminen ei ole tasapuolista muihin vuokralaisiin nähden. Vuokrausehtojen ja vuokrasopimus pohjien muuttaminen edellyttää niiden hyväksyttämistä lautakunnassa. Täten oikaisuvaatimuksen mukaiseen vuokran porrastusajan pidentämiseen tai vuokrasopimuksen ehdon muuttamiseen ei ole edellytyksiä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

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

Liitteet

7634/2025 Oikaisuvaatimus _ Tontin maanvuokrasopimuksen uusiminen

5**Asemakaavan vireilletulo / Puijonlaakson keskus**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

1643/10.02.03/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Hannele Kelavuori, puh. 044 718 5417

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen vireilletuloaineiston nähtäville AKL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti.

Päätös**Selostus**

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Puijonlaakson keskuksen täydennysrakentamista Kiekkotien ympäristön nykyisille asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten sekä autopaikkojen korttelialueille. Kaavassa tutkitaan myös mm. alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyt sekä huomioidaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvän runkobussilinjan vaatimia tilavarauksia. Puijon kirkon/seurakuntakeskuksen kiinteistön osalta kaavassa selvitetään kiinteistön käyttötarkoituksen laajentamista asumiseen ja uudisrakennuksen sijoittamista pääosin seurakunta/nuorisotalon paikalle.

Puijonlaakson keskuksen kaavahanke on kuulutettu vireille vuonna 2019. Kaavahanketta jatketaan päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asettamalla se nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Alueen mahdollinen täydennysrakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä alueen julkisia ja yksityisiä palveluita. Uudisrakentaminen sijoittuisi tehokkaan joukkoliikenteen äärelle runkobussilinjan varteen. Täydennysrakentamisen sovittaminen osaksi kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tärkeää aluetta tulee kaavatyössä huomioitavaksi. Pääosalla aluetta kiinteistöjen

uudisrakentaminen vaatisi olemassa olevan rakennuskannan purkamista ja mahdollisesti pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavahankkeen vaikutukset ja suhde mm. rakennettuun ympäristöön, ilmastoon, luonnonympäristöön, ihmisiin, talouteen, yrityksiin ja kaupungin strategiaan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa ja tarvittavat selvitykset laaditaan kaavatyön aikana.

Liitteet 1643/2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

6**Ranta-asemakaavaehdotus Akonsaari, Juankoski**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

8502/10.02.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Lassi Suihkonen, puh. 044 718 5428

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös**Selostus**

Ranta-asemakaavaluonnos sijaitsee Kuopion itäisellä alueella Juankosken Akonvesi-nimisen järven Akonsaareissa. Akonlahden ja Vehkalahtien rantaosayleiskaava hyväksyttiin Juankosken kaupunginvaltuustossa 16.4.2003. Juankosken kaupunginhallituksen 13.12.2004 tekemän päätöksen mukaisesti kaava jätettiin panematta täytäntöön nyt suunniteltavana olevan alueen osalta. Tilalle osoitetut kaksi uutta rantarakennuspaikkaa oli sijoitettu kapean Akonsalmen rannalle, vastapäätä toisen tilan (RN:o 6:56) uima- ja saunarantaa. Tavoitteena tässä ranta-asemakaavatyössä on, että em. kiistanalaisina olleet rakennuspaikat siirretään toisaalle. Muilta osin kaava on laadittu vastaavalla tavalla kuin aikaisemmin oli Akonvesi–Vehkalahtien royk:ssa valmisteltu. Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa ja tällä hetkellä pääsääntöisesti maa- sekä metsätalouskäytössä.

Kaavaluonnoksesta annettiin neljä (4) lausuntoa. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 6.2.4 sekä päätösesityksen liitteestä. Pohjois-Savon Ely-keskuksen, Pohjois-Savon alueellisen museon ja Kuopion kaupungin kunnallisteknisen suunnittelun lausunnot aiheuttivat muutostarpeita kaavaehdotukseen:

1. Pohjois-Savon Ely-keskus nosti lausunnossaan luontoselvitysten täydennystarpeet. Luontoselvityksiä on täydennetty v.2025 kevään ja kesän aikana. Selvitykset kohdennettiin kaava-alueelle painottuen Akonsaaren lounaispuolelle muuttuvan

maankäytön alueille. Luontoselvityksestä on laadittu kooste kaavaselostuksen kappaleessa 5.2 ja se on myös kokonaisuudessa kaava-aineiston liitteenä.

Kaavakarttaehdotuksessa on täydennetty "luo-1" -merkinnällä alueita sekä "sl-1" -merkinnällä rauhoitettu mänty (luonnon muistomerkki).

2. Pohjois-Savon alueellinen vastuumuseo on nostanut esille lausunnossaan arkeologisen inventoinnin täydennystarpeen. Alueelle on laadittu kaavaehdotusvaiheessa arkeologinen arkistoseelvitys, joka on kaava-aineiston liitteenä. Akonsaaren länsipään kivikautinen asuinpaikka on kaavakarttaehdotuksessa esitetty samalla periaatteella kuin kaavaluonnoksessa. 1800-luvun pitäjänkartalle piirretyn talon tarkkaa sijaintia ei ole esitetty kaavaehdotuksessa maatilakeskuksen eteläpuolelle, mikä on perusteltu lausunnon vastineessa ja arkistoseelvityksessä.
3. Savon Voima Verkko Oy pyysi lausunnossaan sähköjakeluverkoston osalta, että puistomuuntamolle esitettäisiin aluevarausmerkintä, josta kaavoitettavat tontit on mahdollista sähköistää. Puistomuuntamon aluevarausmerkintää ei ole esitetty kaavaehdotuskartassa. Mahdolliseen sähköjakeluun liittyviä alue- tai johtolinjamerkintöjä ei ole tarpeen osoittaa ranta-asemakaavoissa, sillä alue ei ole taajamaluonteinen. Ranta-asemakaavoissa osoitettujen rakennuspaikkojen mahdollinen liittyminen sähköjohtoverkostoihin on maanomistajien tapauskohtaisesti harkittavissa.
4. Kuopion kaupungin kunnallistekninen suunnittelu on lausunut tarkennuspyyntöjä kaavaselostukseen, sekä pyytänyt vesihuollon yleissuunnitelman laatimista vesihuollon teknistaloudellisten edellytysten suunnittelua ja toteuttamista varten. Kaavaselostukseen on päivitetty pyydettyjä täydennyksiä, mutta vesihuollon yleissuunnitelmaa ei ole tarkoituksenmukaista laatia tämän ranta-asemakaava osalta. Kyseessä on alueidenkäyttölain perusteella ja maanomistajan oikeudella laadittava ranta-asemakaava. Yksittäisten vapaa-ajan rakennuspaikkojen mahdollinen liittäminen vesijohtoverkostoihin voidaan suunnitella ja ratkaista maanomistaja- ja tapauskohtaisesti harkiten.

Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaava mahdollistaa yksittäisten vapaa-ajanasuntojen rakentamisen haja-asutusalueella sijaitsevalle vesistölle. Yksittäisten vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkojen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, palveluihin ja liikennejärjestelmään ovat vähäisiä ja paikallisia. Vaikutuksia on arvioitu laajemmin kaavaselostuksessa ja vaikutusten ennakoarviointilomakkeessa.

Liitteet

8502/2024 Kaavakarttaehdotus

8502/2024 Kaavaselostus, ehdotus

8502/2024 Luontoselvitys, ehdotus

8502/2024 Arkeologinen arkistoselvitys, ehdotus

8502/2024 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin

8502/2024 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

7**Iso Salinjärven tilan Kotiranta ranta-asemakaavaehdotus, Karttula**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

2812/10.02.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavasuunnittelija Jukka Holopainen, puh. 044 718 5418

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös**Selostus**

Ranta-asemakaavaehdotuksen suunnittelualue sijaitsee Kuopion läntisellä alueella Karttulan Iso Salinjärven Salinlahden rannalla. Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on määritellä tilan Kotiranta 297-482-3-57 alueelle loma-asumisen rantarakennuspaikat. Ranta-asemakaavan laadinta on käynnistetty maanomistajan aloitteesta ja suunnittelusta vastaa maanomistajan valitsema kaavasuunnittelija. Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa ja tällä hetkellä pääsääntöisesti metsätalouskäytössä. Suunnittelualueella on pienennetty kaavaluonnoksesta poistamalla kiinteistön länsireunaan sijoittuvan jokialueen osa. Kaavaehdotuksessa kiinteistölle on osoitettu kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa kaavaluonnoksessa olleen kolmen sijasta. Rakennusoikeuden mitoitus perustuu haja-asutusalueiden rantakaavoituksessa sovellettuun emätilaperusteiseen muunnettuun rantaviivaan. Alueelle on laadittu luontoselvitys ja arkeologinen inventointi. Luontoselvitystä on täydennetty luonnosvaiheesta.

Kaavaluonnoksesta annettiin kuusi (6) lausuntoa sekä yksi (1) kirjallinen mielipide. Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen kohdasta 6.2.4. sekä päätösesityksen liitteestä. Neljä lausuntoa olivat sellaisia, jotka aiheuttivat muutostarpeita kaavaehdotukseen:

1. Pohjois-Savon ELY-keskus esitti täydennystarpeita luontoselvityksiin sekä rakennusoikeuden mitoitukseen. Luontoselvityksiä on täydennetty lausunnossa mainituilta

osin ja ranta-asemakaavan mitoitus on tarkistettu, jonka seurauksena ranta-asemakaavaehdotuksessa tilalle osoitetaan kaksi vapaa-ajansumiseen varattua rakennuspaikkaa kolmen sijasta.

2. Savon Voima Verkko Oy:n pyysi merkitsemään suunnittelualueella sijaitsevat sähköjohtolinjat. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva sähkölinja on osoitettu kaavaehdotuksessa ohjeellisella merkinnällä.
3. Karttulan vesiosuuskunta ja Kuopion kaupungin kunnallistekninen suunnittelu nostivat lausunnoissaan esiin, että vaikka rakennuspaikat sijaitsevat Karttulan veden vesihuoltoverkoston toiminta-alueelle, sijaitsee lähin verkosto n. 3 km:n etäisyydellä. Tästä johtuen vesihuoltoa ei ole toteutettavissa verkostoa pitkin yksittäisille rakennuspaikoille. Vesihuolto on kuitenkin toteutettavissa vapaa-ajanrakennuspaikoille rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavaselistusta on täydennetty vesihuollon toiminta-alueen ja toteutettavuuden osalta.

Mielipiteessä vastustetaan lisääntyvää rakentamista. Keskeisinä perusteluina ovat alueen rakentamisen aiheuttama haitta vastarannan asumiselle. Kaavan laatija on esittänyt selostuksessa vastineena mielipiteeseen, että kaikkia ranta-alueen maanomistajia tulee kohdella tasapuolisilla suunnitteluperusteilla ja näin on toimittu kaavaratkaisussa. Suunnittelussa rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan siten, ettei niistä aiheutuisi kenellekään kohtuutonta haittaa. Strateginen maankäyttö on ohjannut kaavatyötä ja katsoo, että kaavaehdotus noudattaa vakiintuneita rantarakentamisen periaatteita.

Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaava mahdollistaa yksittäisten vapaa-ajanasuntojen rakentamisen haja-asutusalueella sijaitsevalle vesistölle. Yksittäisten vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkojen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön, palveluihin ja liikennejärjestelmään ovat vähäisiä ja paikallisia. Vaikutuksia on arvioitu laajemmin kaavaselistuksessa ja vaikutusten ennakkoarviointilomakkeessa.

Liitteet	2812/2024 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa
	2812/2024 Kaavakarttaehdotus
	2812/2024 Kaavaselistus, ehdotus
	2812/2024 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

8**Rakennuskielto, yleiskaava / Kiinteistö 297-409-10-35**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

955/10.03.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Arttu Matilainen, puh. 044 718 5433

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa liitekartan (rakennuskielto aluerajaus) mukaisen yleiskaavan muutosalueen AKL 38 §:n mukaiseen rakennuskieltoon viideksi vuodeksi yleiskaavan päivittämistä varten. Päätös määrätään voimaan AKL 202 §:n perusteella välittömästi.

Päätös**Selostus**

Kuopion Itärannan yleiskaavan alueella, Vaajasalon saarella sijaitsevalle kiinteistölle 297-409-10-35 on haettu poikkeamislupaa omakotitalon, talousrakennuksen ja rantasaunan rakentamiseksi yleiskaavassa olevasta rakennuspaikan sijainnista poiketen.

Poikkeamisluvan perusteena on esitetty, että yleiskaavassa oleva rakennuspaikka on rakentamiseen sopimaton, koska se on alava järven pinnan suhteen. Paikkatietoaineiston perusteella kyseisen kiinteistön 297-409-10-35 rakennuspaikka sijaitsisi tulvariskialueella, joten hakemuksen perustelu on aiheellinen.

Hakemuksen asemapiirustuksen mukaisella rakennuspaikalla on tällä hetkellä viljelemätöntä vanhaa peltoa, eikä hankkeen toteutuminen aiheuta merkittäviä maisemallisia tai haitallisia vaikutuksia. Rakennusten etäisyys on rakennusjärjestyksen mukainen ja rantavyöhykkeellä on jonkin verran suojapuustoa.

Poikkeamisluvan myöntäminen johtaa yleiskaavasta poiketen, uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Sen takia rakentamaton rakennuspaikka, jonka perusteella poikkeamislupa rakennuspaikan siirtoon on mahdollinen, asetetaan rakennuskieltoon. Näin toimien ei ole riskiä

uuden yleiskaavan vastaisen rantarakennuspaikan muodostumiseen ja poikkeamislupa hankkeelle voidaan myöntää.

Kaavaa muutetaan siten, että tulvariskialueella sijaitseva rakennuspaikkasymboli poistetaan ja siirretään kiinteistön 297-409-10-35 kaakkoiskulmaan. Rakennuspaikan siirto tapahtuu saman yleiskaava-aluemerkinnän M-2 sisällä. Pois siirretyn rakennuspaikan kohta määrätään AKL 38 §:n nojalla rakennuskieltoon viiden vuoden ajaksi ja muutetaan merkinnälle M-2. Kaupunki sitoutuu muuttamaan yleiskaavaa siirtoa vastaavaksi 5 vuoden sisällä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäntö § 33

Vaikutusten arviointi

Rakennuskieltoon asettamisen vaikutukset ovat hyvin vähäiset, koska ne rajoittuvat kiinteistölle 297-409-10-35. Poikkeamisen myötä ei ole riskiä uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä.

Liitteet

955 / 2025 Sijaintikartta
955 / 2025 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta
955 / 2025 Asemapiirustus
955 / 2025 Rakennuskielto aluerajaus
955 / 2025 Havainnollistava raakaluonnos yleiskaavamuutoksesta
955 / 2025 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

9**Vehmersalmen taajaman saneeraus**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

9502/02.08.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

rakennuttaja Matias Enäsuo, puh. 044 718 5724

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Ehdotus urakoitsijan valinnasta tuodaan lautakunnan kokoukseen.

Päätös**Selostus**

Hankinnan tausta ja sisältö

Kuopion kaupunki, Pohjois-Savon ELY-keskus ja Kuopion Vesi Oy ovat kilpailuttaneet Vehmersalmen taajaman saneerausurakan yhteistyössä ja laatineet 1.12.2025 sopimuksen hankkeen toteuttamisesta, yhteistyöstä ja rahoitusjärjestelyistä.

Hankealue käsittää Vehmersalmenkadun välillä Saunaviljamintie-Ryönänmäentie, Ryönänmäentien välillä Vehmersalmenkatu-Linnatie, Linnatien ja Vehmersalmenkadulta lähtevän hulevesiviemärin ja laskuojan rakentamisen. Hankealueeseen kuuluu myös Vehmersalmenkadun yhdistetyn jalkakäytävän- ja pyörätien ja bussipysäkin rakentaminen Vehmersalmen terveyskeskuksen vieressä. Rakennuskohteeseen kuuluu katu- ja tierakenteiden sekä vesihuolto-, hulevesi- ja valaistusjärjestelmien saneerausta.

Hanke on osa MAL-sopimuksen (maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) mukaista yhteisrahoitteista hankekokonaisuutta. Hanke saa rahoitusta valtion ja kuntien yhteisestä MAL-rahoitusohjelmasta, jossa kustannukset jaetaan valtion ja kuntien kesken 50/50-periaatteella. Kuopion Vesi Oy rahoittaa itse vesihuoltojärjestelmien rakentamisen.

Kilpailuprosessi

Urakasta tehtiin 5.11.2025 hankintailmoitus julkaistavaksi julkisten hankintojen tietokannassa (Hilma) kansallisen kynnysarvon ylittävänä hankintana (Hankintalaki 25 §).

Urakkatarjouskilpailua varten tarjouspyyntöaineisto tallennettiin tarjouskilpailun järjestäneen Sansia Oy:n toimesta sähköiseen tarjous-palveluportaaliin. Julkisten hankintojen tietokantaan (Hilma) tehtyyn hankintailmoitukseen liitettiin tarjouspalveluportaalin verkko-osoite, josta tarjoavat saivat järjestelmään rekisteröidytyään ladata tarjouspyyntöasiakirjat.

Tarjoukset urakkaan tulee jättää sähköisesti viimeistään 9.12.2025 klo 12:00 mennessä tarjouspalveluportaaliin. Tämän jälkeen suoritetaan tarjousten vertailu ja viimeistellään esitys urakoitsijan valinnasta.

Kohteiden rahoitus

Kohde rahoitetaan Kuopion kaupungin osalta vuosien 2026 ja 2027 investointimäärärahasta.

Urakoitsijavalinta tehdään ehdollisena siten, että myös muut tilaajaosapuolet eli Pohjois-Savon ELY-keskus ja Kuopion Vesi Oy hyväksyvät urakoitsijavalinnan ja rahoitus urakalle myönnetään.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §

Ehdotus urakoitsijan valinnasta tuodaan lautakunnan jäsenille, kun hankintaan liittyvä vertailu on saatu tehtyä. Ehdotus tuodaan lautakunnan kokoukseen päätettäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta tekee tässä tapauksessa urakoitsijan valintapäätöksen, koska vuoden 2026 käyttösuunnitelmaa ei ole vielä lautakunnassa hyväksytty.

Vaikutusten arviointi

Tämä hanke parantaa tulevaisuudessa arjen ja liikkumisen sujuvuutta, turvallisuutta ja alueen yleistä toimintakykyä.

Liitteet 9502/2025 Toteutussopimus

Oheismateriaali

9502/2025 Tarjouspyyntö

10**Elinvoiman toimialan toimintasääntö 1.1.2026 alkaen**

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

9056/00.01.01/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

hallintojohtaja Tero Oinonen, puh. 044 718 2021

hallintopäällikkö Maikki Rouvinen, puh. 044 718 2060

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

- a. hyväksyä osaltaan elinvoiman toimialan toimintasäännön liitteen mukaisesti 1.1.2026 alkaen
- b. valtuuttaa hallintopalvelut tekemään tarvittavat tekniset muutokset.

Päätös**Selostus**

Hallinnon ja toiminnan järjestämisestä määrätään Kuopion kaupungin hallintosäännössä sekä vastualueiden toimintasäännöissä. Toimintasäännöllä voidaan siirtää toimivaltaa edelleen viranhaltijalle, luottamushenkilölle ja toimielimelle. Toimintasäännön hyväksyy toimialasta vastaava lautakunta sekä vastuualueesta vastaava jaosto.

Johtamisjärjestelmän uudistaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 § 75 uudesta 1.1.2026 voimaan tulevasta operatiivisesta organisaatiosta ja hallintosäännöstä. Päätöksen mukaisesti operatiiviseksi johtamisjärjestelmäksi ja organisaatiomalliksi 1.1.2026 alkaen päätettiin elinvoiman toimiala ja sivistyksen toimiala sekä yhteiset palvelut.

Elinvoiman toimialan toimintasäännössä määrätään Kuopion kaupungin hallintosääntöä täydentävästi elinvoiman toimialan organisaatiosta, tehtävistä, esihenkilöasemassa olevien tehtävistä. Elinvoiman toimialaan kuuluvat seuraavat vastuualueet yrityspalvelu (Business

Kuopio) ja työllisyyspalvelut, ympäristö- ja rakennusvalvonta, kaupunkisuunnittelu, kaupunkitekniikka sekä maaomaisuuden hallinta.

Toimintasäännöllä elinvoimajaosto, kaupunkirakennelautakunta sekä ympäristö- ja rakennuslautakunta ja Savo-Pielisen jätelautakunta siirtävät hallintosäännössä niille annettua ratkaisuvalltaa alaisilleen viranhaltijoille.

Kaavoitusprosessin muuttaminen

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 19.5.2025 muutokset hallintosääntöön, joiden tavoitteena on kaavoitusprosessin sujuvoittaminen asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen osalta. Uudessa mallissa kaavatyölle valitaan käytettävä prosessimalli ja käytäntö on huomioitu vuoden 2026 kaavoitusohjelman valmistelussa.

Toimintasäännön muutoksessa esitetään, että jatkossa vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen sekä sellaisten vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen, jotka hyväksyy kaupunginhallitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävilläolosta päättää asema- tai yleiskaavapäällikkö. Lisäksi viranhaltijapäätöksellä voidaan päättää valmisteluaineiston nähtävillesäätamisestä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa tietyissä kaavoitusohjelman mukaisissa tapauksissa. Liitteenä olevassa kaavaprosessi kaaviossa on esitetty ns. vaatekokomalli, josta käy ilmi nähtävillesäätamisestä päättävä taho.

Menettelyä sovelletaan asemakaavoihin, joissa viranhaltijana toimii asemakaavapäällikkö sekä ranta-asemakaavoihin, joissa viranhaltijana toimii yleiskaavapäällikkö. Menettely nopeuttaa kaavaprosessien alkuvaihetta heikentämättä kuitenkaan kuntalaisten osallistamisen mahdollisuuksia.

Toimintasäännöstä päättäminen

Toimintasäännön 1–9 §:stä sekä 17–21 §:stä päättää kaupunkirakennelautakunta ja elinvoimajaosto.

Toimintasäännön 10–12 §:stä päättää kaupunkirakennelautakunta Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaisia, joukkoliikennelautakunnalle kuuluvia tehtäviä lukuun ottamatta.

Toimintasäännön 13–13 d §:stä päättää ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Toimintasäännön 14 §:stä päättää alueellinen jätelautakunta.

Toimintasäännön 15–16 §:stä päättää elinvoimajaosto.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 30 §

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on hallinnon sisäisiä järjestelyjä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet

9056/2025 liite: Elinvoiman toimialan toimintasääntö 1.1.2026 alkaen

9056/2025 liite: Asemakaavojen vaatekokomalli kaavio

11

KYT tiedonannot

Kaupunkirakennelautakunta 17.12.2025

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 2. - 9.12.2025