

Tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) ja määräalan kiinteistöstä 297-26-9903-o (Neulamäen puistot) vuokraaminen erityisryhmän asumispalvelutuotantoa varten / Kiinteistö Oy MHR 44

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 15
6584/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
projekti-insinööri Katja Hartikainen, puh. 044 718 5537
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) ja sen lisäalueeksi n. 527 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 297-26-9903-o (Neulamäen puistot) Kiinteistö Oy MHR 44:lle (y-tunnus 3488134-4) seuraavin ehdoin:

1. Tontti 297-26-69-6 (vuokra-alue A) luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun (Muu maanvuokra) tarkoittamalla tavalla kehitysvammaisten palveluasumiseen ja määräala kiinteistöstä 297-26-9903-o (Vuokra-alue B) tontin lisäalueeksi.
2. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä ja päättyy 31.12.2066.
3. Vuokra-alueen (A+B) kokonaisperusvuosivuokra on 11 831 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Vuokra määräytyy vuokra-alueen osien osalta seuraavasti

- A. tontin 297-26-69-6 (vuokra-alue A) vuosivuokra 10 250 € kiinteistöarvioon perustuen
- B. lisäalueen (vuokra-alue B) vuosivuokra pinta-alaan perustuen
 $527 \text{ m}^2 * 3,00 \text{ €/m}^2 = 1 581 \text{ €}.$

4. Rakentamisvelvoite (vuokra-alue A):
Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-26-69-6 asemakaavan, poikkeamispäätöksen (asemakaavapäällikkö 8.12.2026 § 36, asianro 25-0065-POI) rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään noin 80 % rakennusoikeudesta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmuks). Mikäli rakennuslupapäätöksestä haetaan muutosta, pidennetään edellä mainittua määräaikaa muutoksenhaun käsittelyyn kuluvan ajan verran.
5. Rakentamisrajoitus (vuokra-alue B):
Tontin lisäalueeksi vuokrattava Vuokra-alue B on voimassa olevassa asemakaavassa merkkitty lähivirkistysalueeksi (kaavamääräys VL), joten sille ei saa rakentaa pysyviä rakennuksia tai rakennelmia.
6. Vuokrasopimukseen kirjataan kansliatoimenpitein vuokra-aluetta koskevat kiinteistörekisteriin merkityt ja muut tarvittavat rasitteet. Tonttipäällikkö valtuutetaan

kansliatoimenpitein määrittelemään maanvuokrasopimuksen muut vuokraehdot käyttämällä yritys- ja asuntotonttien vuokraehtoja soveltuvien osin ja lisäämään tarpeelliset kohdekohtaiset ehdot.

7. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 31.3.2026 mennessä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. päivämäärään mennessä, tontin varaus ja tonttia ja sen lisäaluetta koskeva vuokrauspäätös purkautuvat.
8. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakentamislupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja hallintaoikeus siirtynyt vuokralaiselle.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän pykälän esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Attendo Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 20.8.2025 § 15 Neulamäessä sijaitseva tontti 297-26-69-6 (Havukuja 17) sosiaalipalvelurakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten 31.8.2026 saakka. Attendo Oy on yhdessä Hoivarakentajat Oy:n kanssa hakenut tontin sekä sen toteuttamista varten tarvittavan lisäalueen vuokraamista Kiinteistö OY MHR 44 lukuun. Attendo Oy ja Hoivarakentajat Oy ovat tehneet päätöksen hankkeen edistämisestä sovitun mukaisena. Hoivarakentajat Oy:n perustama kiinteistöyhtiö rakennuttaa rakennuksen ja kiinteistöyhtiö jää tontin ja lisäalueen vuokralaiseksi sekä rakennettavien rakennusten omistajaksi / vuokranantajaksi. Attendo Oy vuokraa tontille rakennettavat tilat ja vastaa täysi-ikäisten kehitysvammaisten asukkaiden ympärivuorokautisen palveluasumisen ja yhteisöllisen asumisen palveluiden tuottamisesta.

Vuokrattavan alueen sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.

hakemuksessa tarkemmin kuvatulla tavalla. Hankkeen sisältö tarkentuu Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelutarpeen mukaan. Tavoitteena on toteuttaa hanke siten, että rakentaminen alkaa maanrakennustöillä maaliskuussa 2026.

Vuokrauksen edellytykset

Tontin varaamisesta ja vuokraamisesta on neuvoteltu Kuopion kaupungin tonttipalveluiden, asuminen ja palveluverkoston, asemakaavoituksen ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen perhe- ja vammaispalveluiden edustajien sekä varaajan kesken. Varausaikana hankkeen palvelusisältöä ja toteutuksen yksityiskohtia on tarkennettu Pohjois-Savon hyvinvointialueen vammaispalveluiden ja Kuopion kaupungin edustajien kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella. Kaupunki on ohjannut hanketta ja varmistanut, että se täyttää palvelusisällölliset, toiminnalliset, maankäytölliset, rakennustekniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnon mukaan omakotitaloalueen kadun päähän sijoittuva rakennus istuu ympäristöönsä hyvin. Rakennuksen yhtenäinen väritus on kaupunkikuvaan sopiva ja hyväksyttävissä. Hakija on kehittänyt suunnitelmaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti. Suunnitelmat täyttävät riittävästi hankkeelle asetetut tavoitteet, eikä tontin vuokraamiselle ole estettä.

Kuopion kaupunki on valtuuttanut maankäyttöinsinöörin varauspäätöksellä 20.8.2025 § 15 varaajan hakemaan poikkeamislupaa asemakaavasta kaupungin hyväksymällä tavalla, mikäli hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutuminen tätä edellyttää. Varaaja on hakenut poikkeamista asemakaavan mukaisesta rakennusalan rajan ylittämisestä, joka on ollut edellytys rakennushankkeen toteuttamiselle tavoitteiden mukaisesti. Rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle mahdollistaa esteettömän saattoliikenteen ja turvalliset poistumisreitit vaikeakulkuiselle käyttäjäryhmälle. Poikkeaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittämisestä on asemakaavapäällikön päätöksellä myönnetty 8.12.2026 § 36 (asianro 25-0065-POI). Poikkeamispäätös ei ole kaupunkirakennelautakunnan päätöshetkellä lainvoimainen.

Tontti on korkeuseroiltaan haastava toteuttaa ja hankkeen aikana on neuvoteltu lisäalueen vuokraamisesta, joka mahdollistaa rakennushankkeen toteuttamisen rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvaksi. Tontin lisäalueelle on tarkoitus sijoittaa maanmuotojen vaatimia luiskauksia kaupungille toimitetun suunnitelman mukaisesti. Kaupunkikuvatyöryhmä piti luiskauksen toteuttamista kaupunkikuvallisesti parhaana vaihtoehtona. Kunnallistekninen suunnittelu on todennut, että kaikki rakenteet, myös luiskat tulee olla tontin puolella. Tontin kaakkoispuolen lähivirkistysalueen käyttömahdollisuuksia on tarkasteltu täydennysrakentamisselvityksen yhteydessä ja se on arvioitu potentiaalisiksi lisärakentamisen kohteeksi osana nyt vuokrattavaa tonttia. Vuokrattavan lisäalueen liittäminen osaksi tonttia on tarkoitus tutkia lähitulevaisuudessa käynnistyvän Neulamäen keskuksen asemakaavamuutostyön yhteydessä. Mikäli lisäalue osoitetaan asemakaavamuutoksella osaksi tonttia, kohdennetaan vuokraoikeus uuteen asemakaavan mukaiseen tonttiin. Lisäalueen vuokraaminen VL-alueesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja edistää pitkään rakentumatta olevan tontin ja alueen täydennysrakentamista. Edellä mainituin perusteluin lisäalueen vuokraaminen yleisestä alueesta on perusteltua ja edistää kaupungin strategiaa tavoitteita.

Vuokran määrittäminen

Tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Tontin maanvuokra määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitettulla tavalla käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Kaupunki on tilannut vuokran määrittämiseksi puolueettomalta kiinteistöarvioijalta lausunnon käyvästä vuokrasta. Saadun arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 29.9.2025) perusteella esitetään tontin perusvuosivuokraksi 10 250 euroa.

Lisäaluetta esitetään vuokrattavaksi maapinta-alaan perustuen tontin vuokratasossa 3,00 €/m². Neliövuosivuokra on johdettu tontin kiinteistöarvioon ja rakennusoikeuteen perustuvasta vuosivuokrasta jakamalla tontin vuosivuokra tontin pinta-alalla ($10\,250\text{ €} / 3\,418\text{ m}^2 = 3,00\text{ €/m}^2$). Vuokrattavan alueen kokonaisvuokra saadaan vuokra-alueiden vuosivuokrien summasta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohdat 1 ja 43 (asianro 9864/00.01.01/2025)

Vaikutusten arviointi

Erityisryhmälle kohdennetun sosiaalipalvelutuotannon mahdollistamisella päätösesityksellä on merkittävä ja pitkäaikainen positiivinen vaikutus strategisten tavoitteiden toteutumiseen (hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava) sekä erityisryhmän (kehitysvammaiset) palveluiden saatavuuteen ja laatuun. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tontin vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista rakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, ja hanke sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjan varteen, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen.

Liitteet