

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 14.01.2026 klo 15:00 - 18:13**Paikka** Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone (Suokatu 42) sekä sähköinen kokous (Teams)**Käsittelyt asiat**

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 3	Esittelijän määrääminen kaupunkirakennelautakuntaan 14.1.2026 - 31.5.2029	6
§ 4	Kaupunkirakennelautakunnan lausunto palveluverkkosuunnitelman lisäselvityksistä	7
§ 5	Runkolinjaston varren täydennysrakentamisselvitys / Runkolinja 4	9
§ 6	Kunnallisteknisen suunnittelun työohjelma 2026	11
§ 7	Asemakaavan muutoksen vireilletulo / Saarijärven täydennysrakentaminen	13
§ 8	Asemakaavan muutoksen vireilletulo / Neulamäen pientaloalueet	15
§ 9	Asemakaavan muutosehdotus, Leväsentie ja Lumitie 7 / Levänen	17
§ 10	Leväsentie välillä Sammallahdentie - Mestarinkatu / katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen asettaminen nähtäville	21
§ 11	Koulupolku katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen asettaminen nähtäville	24
§ 12	Oikaisuvaatimus / Puijonkadun (Asemakatu - Tulliportinkatu) ja Suokadun (Myllykatu - Käsityökatu) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen	26
§ 13	Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy	31
§ 14	Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-420-4-2 / Sajapoint Oy	34
§ 15	Tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) ja määräalan kiinteistöstä 297-26-9903-0 (Neulamäen puistot) vuokraaminen erityisryhmän asumispalvelutuotantoa varten / Kiinteistö Oy MHR 44	37
§ 16	Tiedonannot 2026	42

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kontiainen Hilkka	puheenjohtaja	
	Kumpulainen Mauno	varapuheenjohtaja	pöytäkirjantarkastaja
	Aarni Tiina	jäsen	pöytäkirjantarkastaja
	Hytönen Hanna	jäsen	
	Kuusela Laura	jäsen	
	Ollikainen Keijo	jäsen	
	Pitkänen Eveliina	jäsen	
	Pirinen Risto	jäsen	
	Pollari Pekka	jäsen	
	Tiihonen Tero	jäsen	
	Turunen Jaana	jäsen	
	Jukka Pitkänen	esittelijä	vs. elinvoimajohtaja
	Soini Teemu	kaupunginhallituksen edustaja	klo 16.55 saakka, §:t 1-8
	Pirinen Peppi	nuorisovaltuuston edustaja	
	Tanja Ahonen	muu osallistuja	ympäristöjohtaja
	Ismo Heikkinen	muu osallistuja	kaupungininsinööri
	Katri Hiltunen	muu osallistuja	kehittämispäällikkö, klo 15.06-15.58, § 4
	Jaana Keränen	muu osallistuja	kaavoitusarkkitehti, klo 15.59-16.51, §:t 5-8
	Annika Korhonen	muu osallistuja	asemakaavapäällikkö, klo 15.59-17.09, §:t 5-9
	Timo Könönen	muu osallistuja	kaavoitusinsinööri, klo 17.01-17.09, § 9
	Ilkka Laine	muu osallistuja	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja
	Tuuli Martikainen	muu osallistuja	kaavoitussuunnittelija, klo 15.59-16.22, § 5
	Jarkko Meriläinen	muu osallistuja	tonttipäällikkö, klo 17.25-18.12, §:t 13-15
	Riina Mustonen	muu osallistuja	kaupunkisuunnittelija, klo 15.06-15.58, § 4
	Paula Pakarinen	muu osallistuja	suunnitteluinsinööri, klo 17.09-17.21, § 10
	Lotta Pulkkinen	muu osallistuja	kaavoitusarkkitehti, klo 16.36-16.51, § 8
	Pasi Ronkainen	muu osallistuja	kaupunkisuunnittelija, klo 15.06-15.58, § 4
	Sonja Tilaeus	muu osallistuja	kaavoitusarkkitehti, klo 16.26-16.36, § 7
	Carita Korhonen	muu osallistuja	tekninen sihteeri
	Minna Matinvuori	pöytäkirjanpitäjä	hallinnon asiantuntija

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla
www.kuopio.fi/paatoksenteko 15.01.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 1

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 2

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

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 Tiina Aarni ja Mauno Kumpulainen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esittelijän määrääminen kaupunkirakennelautakuntaan 14.1.2026 - 31.5.2029

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 3
4615/00.01.01/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
hallintopäällikkö Maikki Rouvinen
puh. 044 718 2060
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Puheenjohtaja esittää, että kaupunkirakennelautakunnan esittelijänä kaupunkirakennelautakunnassa toimintakaudella 14.1.2026 - 31.5.2029 toimii elinvoiman toimialajohtaja tai hänen poissa ollessaan virkaiältäään vanhin kaupunkirakennelautakunnan alainen vastuualuejohtaja tai sivistystoimialan toimialajohtaja.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin hallintosäännön (1.1.2026) 137 §:n mukaan toimielimen esittelijästä määrätään toimielimen päätöksellä. Jos toimielimellä on useampia esittelijöitä, toimielin päättää, miten esittelyvastuu jakautuu esittelijöiden kesken.

Esittelijän ollessa poissa tai esteellinen hänen sijaisekseen määrätty toimii esittelijänä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 137 §

Vaikutusten arviointi

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

Kaupunkirakennelautakunnan lausunto palveluverkkosuunnitelman lisäselvityksistä

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 4
696/00.01.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

kehittämispäällikkö Katri Hiltunen, puh. 044 718 5050

hallintopäällikkö Maikki Rouvinen, puh. 044 718 2060

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle alla olevan mukaisen lausunnon palveluverkkosuunnitelman lisäselvityksistä.

Päätös

Merkitään, että kehittämispäällikkö Katri Hiltunen sekä kaupunkisuunnittelijat Riina Mustonen ja Pasi Ronkainen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunkirakennelautakunta antaa liitteen mukaisen lausunnon palvelualueverkkosuunnitelmasta ja lisäselvityksestä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion palveluverkkosuunnitelman lisäselvitykset ovat jatkoa valtuuston toukokuussa 2024 asettamalle tehtävälle laatia kaupunkitasoinen palveluverkostotarkastelu sekä samalla vastata talouden tasapainotusohjelman mukaisiin säästötoimenpiteisiin palveluverkon osalta.

Kaupunkirakennelautakunta antoi kaupunginhallitukselle lausunnon palveluverkkosuunnitelmasta 26.11.2025. Suunnitelma tuotiin kaupunginhallituksen päätettäväksi 1.12.2025, jolloin kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun tietyin osin. Muilta osin kaupunginhallitus piti tehtyä suunnitelmaa riittävästi valmisteltuna.

Kaupunginhallituksen edellyttämät lisäselvitykset koskevat päiväkotien osalta Muuruveden päiväkotia ja Vehkalammien yksikköä ja alakoulujen osalta Särkiniemen koulua, Juankosken yhtenäiskoulua, Muuruveden koulua sekä Vehmasmäen ja Kurkimäen kouluja. Yläkoulujen osalta lisäselvitykset koskevat uutta viiden yläkoulun skenaariota, johon sisältyy uusi Etelä-

Kuopion yläkoulu Hiltulanlahteen. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että uudelleen valmistelun jälkeen palveluverkkosuunnitelma tuodaan uudelleen kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi 16.2.2026.

Lisäselvitykset on koottu liitteenä olevaan raporttiin. Lisäselvityksistä on laadittu päätösten vaikutusten ennakkoarviointi sisältäen tavanomaista tarkemmat lapsi- ja maaseutuvaikutusten arvioinnit, ja arviointiraportti on liitteenä. Kuntalaisten vaikuttamistilaisuus lisäselvityksien osalta pidetään Pyörön koululla 15.1.2026. Lisäksi varataan mahdollisuus lausua lisäselvityksistä sähköisesti 2.-16.1.2026.

Lausunto

Kaupunkirakennelautakunta viittaa 26.11. antamaansa lausuntoon palveluverkkosuunnitelmasta ja katsoo, että kaupunginhallituksen edellyttämät lisäselvitykset on laadittu asianmukaisesti ja ne tuovat hyödyllistä lisätietoa päätöksentekoon.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 2 §, 30 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä.

Liitteet

696/2025 liite: Kuopion palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2035-
varhaiskasvatus-ja-perusopetus: lisäselvitykset, luonnos-2.1.2026
696/2025 liite: Vaikutusten arviointi palveluverkkosuunnitelman
lisäselvitettävistä skenaarioista
696/2025 liite: Kaupunkirakennelautakunnan lausunto 14.1.2026 Kuopion
kaupungin palveluverkkosuunnitelmaan, kokouksen päätös

Runkolinjaston varren täydennysrakentamisselvitys / Runkolinja 4

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 5
3470/10.02.03/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaavasuunnittelija Tuuli Martikainen, puh. 044 718 5701

Kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää merkitä tiedoksi Runkolinjaston varren täydennysrakentamisselvityksen ensimmäisen vaiheen (Runkolinja 4)

Päätös

Merkitään, että asemakaavapäällikkö Annika Korhonen, kaavasuunnittelija Tuuli Martikainen ja kaavoitusarkkitehti Jaana Keränen olivat läsnä pykälässä ja kaavasuunnittelija Tuuli Martikainen poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Runkolinjaston täydennysrakentamisselvitys kartoittaa täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kesällä 2026 käynnistyvien joukkoliikenteen runkolinjojen 4, 5 ja 6 sekä potentiaalisen runkolinjaparin 7 ja 20 varrelta. Selvityksessä etsitään asuin- tai yrityskäyttöön soveltuvia täydennysrakentamisen paikkoja jalankulkuetäisyydeltä suunnitelluista runkolinjapysäkeistä ja selvitysalueella sijaitsevien lähipalvelukeskusten läheisyydestä. Selvitystyön tuottamat kartoitukset valmistuvat linja kerrallaan alkaen runkolinjasta 4. Kartoituksissa täydennysrakentamisen kohteet rajataan paikkatietoaineistoja hyödyntäen ja kohteiden soveltuvuutta arvioidaan moninäkökulmaisesti teemakarttojen avulla kaupungin tietokanta-aineistoja, asiantuntija-arvioita ja kuntalaiskyselyiden tuloksia hyväksi käyttäen.

Joukkoliikenteen runkolinjat sisältyvät kaupunkiseudun joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteenä valtion ja Kuopion kaupunkiseudun väliseen MAL-sopimukseen, Kuopion kaupunkiseutusunnitelmaan sekä Kuopion seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. Täydennysrakentamisen keskittäminen runkolinjaston varrelle toteuttaa MAL-sopimuksen ja kaupunkiseutusunnitelman tavoitetta, jossa asuinrakentamisen uudesta kerrosalasta 80 % ohjataan keskuksiin tai vahvan joukkoliikenteen varrelle. Lisäksi täydennysrakentamisella toteutetaan joukkoliikenneohjelman tavoitetta, joka

ohjaa myös 60 % elinkeinorakentamisen kerrosalasta vahvan joukkoliikenneverkon palvelualueelle.

Runkolinjan 4 kartoitus valmistui loppuvuodesta 2025. Kartoituksen pohjalta arvioidaan täydennysrakentamisen potentiaaliksi runkolinjan 4 alueelle noin 3 900 uutta asukasta ja 65 000 kerrosalaneliömetriä uutta elinkeinorakentamista sen lisäksi, mitä voimassa olevat tai jo vireillä olevat asemakaavat mahdollistavat. Vireillä oleva ja nykyinen kaavavaranto huomioiden täydennysrakentamisen arvioidaan mahdollistavan selvitysalueelle yhteensä noin 10 000–11 000 uutta asukasta.

Vaikutusten arviointi

Runkolinjaston varren täydennysrakentaminen tukee joukkoliikenteen käyttöä, monipuolistaa kaupungin yritys- ja asuintonttitarjontaa sekä hillitsee kaupunkirakenteen laajenemispaineita. Maankäytön tehostaminen olemassa olevan rakenteen sisällä mahdollistaa olevan kunnallistekniikan tehokkaan hyödyntämisen ja kaupunkirakenteen reunamilla laajojen yhtenäisten viheralueiden säilyttämisen. Keskittämällä rakentamista vahvan joukkoliikenteen alueelle vastataan lisäksi kaupungin ilmastotavoitteisiin vähentämällä autoilun tarvetta. Aluekohtaisesti täydennysrakentamisella pyritään kasvattamaan alueiden vetovoimaa muun muassa monipuolistamalla alueiden talotyyppijakaumaa, vahvistamalla nykyisiä palvelukeskittymiä ja kehittämällä kaupunkikuvaa. Vaikutukset ovat kokonaisuutena tarkasteltuna positiiviset ja kauaskantoiset.

Vaikutuksia on arvioitu laajemmin osana raporttia. Erilliset vaikutusten ennakkoarvioinnit laaditaan asemakaavavaiheessa.

Liitteet Runkolinjaston varren täydennysrakentamisselvitys - Runkolinja 4

Kunnallisteknisen suunnittelun työohjelma 2026

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 6
9863/00.01.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnittelupäällikkö Ari Räsänen puh. 044 7185122

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy kunnallisteknisen suunnittelun vuoden 2026 työohjelman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupungin kunnallistekninen suunnittelu painottuu vuoden 2026 aikana kaupungin strategian mukaisesti kasvun ja elinkeinoelämän edellytysten luomisen, tonttien monipuoliseen ja riittävään tarjonnan sekä kehittämishankkeiden edistämiseen ja tukemiseen. Kaavoituksen tavoitteena on koko kaupungin, keskustan, asuntoalueiden ja maaseudun tasapainoinen kehitys. Yleinen tavoite on kestävä kaupunkirakenne, joka mahdollistaa kaupungin kehittymisen ja kasvun ja suosii kestäviä liikkumismuotoja. Konkreettisesti pyritään riittävään ja monipuoliseen tonttitarjontaan elinkeinotoimintaan, asumiseen ja palveluille. Kaavoituksen asettamat tavoitteet ohjaavat myös kunnallisteknistä suunnittelua.

Kunnallistekninen suunnittelu hoitaa investointikohteiden suunnittelun ja osallistuu kiinteästi yleiskaava- ja asemakaavatöihin. Vuoden 2026 suunnittelukohteet ovat pääsääntöisesti toteutuksessa vuonna 2027.

Elinkeinoelämää palvelevaa kunnallistekniikkaa suunnitellaan Hiltulanlahden eritasoliittymän ympäristössä ja Lapinmäentien logistiikka-alueella. Siikalahdessa Tehdaskatu ja Teollisuuskadun oikaisun suunnittelu aloitetaan.

Valtatie 5:ltä Puijonkadulle johtavan rampin yleissuunnittelua jatketaan ja siirrytään tiesuunnitelmavaiheeseen yhteistyössä Itä-Suomen elinvoimakeskuksen (ent. Pohjois-Savon ELY-keskuksen) kanssa, elinvoimakeskuksen ollessa vetovastuussa. Kellolahdentien

eritasoliittymän ja Sisustajantien liittymän sekä Puijonlaaksontien ja Puijonkadun liittymän yleissuunnittelua jatketaan ja siirrytään katusuunnitteluvaiheeseen, myös yhteistyössä elinvoimakeskusten kanssa, kaupungin ollessa vetovastuussa. Karjalankadun moottoritien ja Puijonlaaksontien ylittävien siltojen saneerauksen suunnittelu käynnistyi loppuvuodesta 2025 ja jatkuu vuonna 2026. Leväsentien suunnittelun painopiste on Mestarinkatu-Leväsentie 7H välisellä osuudella. Samassa yhteydessä suunnitellaan Kartanonkatua välillä Leväsentie-Satulasepäkatu.

Asuntorakentamista palveleva suunnittelu keskittyy täydennysrakentamiskohteisiin mm. Puijonlaaksossa, Neulamäessä sekä Itkonniemen alueella.

Nilsian-Tahkon matkailuympäristön kehittämisinvestointeihin liittyvä suunnittelu jatkuu.

Suunnitteluohjelmaan sisältyy myös mm. keskustan liikenteen yleissuunnitelma, pysäköintipolitiikka, Liikenteen Tilannekuva -palvelun jatkokehitys, vesiosuuskuntaselvitys ja vesihuoltosuunnitelman laatiminen. Tietomallipohjaista prosessia edistetään ja jalkautetaan kaupunkitekniikan palveluihin.

Vuonna 2026 merkittävimpiä suunnittelukohteita viher- ja virkistysaluesuunnittelussa ovat mm. Puijon urheilulaakso ja Väinölänniemen urheilukenttä sekä Savilahden, Itkonniemen viheralueiden suunnitelmat sekä Kullervonpuiston keskusleikkikenttä. Lisäksi tehdään leikkipaikkojen peruskorjaussuunnitelmia mm. Puijonlaaksossa, Rypysuolla ja Jynkässä. Suunnitteluohjelmaan kuuluu myös leikkipaikkojen Viherpalveluohjelman päivittäminen ja Kaupunkipuu linjauksen laatiminen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö §33

Vaikutusten arviointi

Ei tehdä työohjelmatasolla, laaditaan erikseen hanketasolla.

Liitteet

9863/2025 Tiivistelmä - Kt-suunnittelun työohjelma 2026

Asemakaavan muutoksen vireilletulo / Saarijärven täydennysrakentaminen

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 7
8355/10.02.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus, puh. 044 718 5432

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

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

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Sonja Tilaeus oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Saarijärven alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia Runkolinjaston täydennysrakentamisselvityksen pohjalta. Kaavatyössä tutkitaan alueen liikennejärjestelyjä, luontoarvoja, hulevesien hallintaa sekä ympäristön häiriötekijöiden vaikutuksia kaavaratkaisuun. Kaavatyössä ratkaistaan Männistön Pyhän Johanneksen kirkon suojelutarve sekä joukkoliikenteen tilantarpeita Itkonniemen urheilukentän läheisyydessä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos parantaa ja monipuolistaa Saarijärven ja Tiihottaren alueiden asuntotarjontaa. Hanke on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen ja edistää kestäväää liikkumista tiivistämällä yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Kaavamuutoshanke hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa sekä alueen julkisia ja yksityisiä palveluita. Tiiviimpi rakentaminen lisää pinnoitettujen alueiden määrää ja vaikuttaa hulevesien muodostumiseen.

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 8355/2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen vireilletulo / Neulamäen pientaloalueet

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 8
9602/10.02.03/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaavoitusarkkitehti Lotta Pulkkinen, puh. 044 718 5460

Kaupunkisuunnittelunjohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401
etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

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

Päätös

Merkitään, että kaavoitusarkkitehti Lotta Pulkkinen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja kaavoitusarkkitehdit Jaana Keränen ja Lotta Pulkkinen poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 16.51-17.00.

Selostus

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Neulamäen asuinalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Runkolinjaston täydennysrakentamisselvityksen pohjalta. Tavoitteena on täydentää ja tehostaa aluerakennetta asuinalueen kokonaisuus huomioiden.

Täydennysrakentaminen on pientalovaltaista. Asemakaavatyön aikana tutkitaan lisäksi Neulamäen keskuksen kehittämistä ja tehdään koko asuinalueen käsittävä liikenteen kehittämissuunnitelma. Kaavatyön aikana tutkitaan myös muun muassa julkisten alueiden ja virkistysalueiden kehittämistä, hulevesien käsittelyä sekä luontoarvojen turvaamista.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutos mahdollistaa uutta asuinrakentamista Neulamäkeen. Alueella tavoitellaan monipuolista asuntotarjontaa, mikä mahdollistaa paremman asuntojen saatavuuden eri ihmisryhmille ja lapsiperheille. Kaavatyön yhteydessä hyödynnetään lapsiystävällisen suunnittelun periaatteita, jolla arvioidaan alueen lapsiystävällisyyttä.

Hanke on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen ja edistää kestäväää liikkumista tukeutumalla joukkoliikenteen runkolinjan varteen. Rakentaminen vaikuttaa lähivirkistysalueisiin, kaavatyössä pyritään huomioimaan luontoarvot.

Liitteet 9602/2025 Osallistamis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutosehdotus, Leväsentie ja Lumitie 7 / Levänen

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 9
7521/10.02.03/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Timo Könönen, puh. 044 718 5415

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.
2. Mikäli ehdotuksesta annetut lausunnot eivät anna aihetta asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkirakennelautakunnassa, lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät:
 - a. asemakaavan muutosehdotuksen
 - b. asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon

Päätös

Merkittään, että kaavoitusinsinööri Timo Könönen oli esittelemässä asiaa ja asemakaavapäällikkö Annika Korhonen ja kaavoitusinsinööri Timo Könönen poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Tiivistelmä**

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Leväsentielle välille Sammallahdentie-Kisällinkatu tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien toteuttaminen. Lisäksi asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Lumitie 7:n kiinteistön 297-24-14-8 laajentaminen kiinteistön haltijan tavoitteiden mukaisesti, mikä tukee alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Leväsen kaupunginosassa lähes täysin rakennetulla Leväsen kaupan- ja muiden yritystoimintojen alueella pääosin Leväsentien varrella Sammallahdentien ja Kisällinkadun välillä n. 3–5 km päässä Kuopion keskustasta.

Laadintaperusteet, päätökset ja suunnitelmat

Kaavatyö on tullut vireille Kuopion kaupungin aloitteesta. Kaavatyö on sisältynyt vuosien 2024 ja 2025 kaavoituskatsauksiin ja asemakaavoituksen työohjelmiin.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaavassa alue on työpaikka-alue. Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa suunnittelualueen pohjois- ja keskiosiin on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta, jolle voi sijoittaa myös yksityisten palvelujen ja hallinnon toimintoja (TY,PK). Eteläosaan Leväsentien molemmin puolin osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kiinteistö 297-24-14-8 sijaitsee yleiskaavassa osoitetulla virkistysalueella (V).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 297-24-50-3 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennusten ja paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi rajoitetun vähittäiskaupan suuryksikön siten, että toimijoiden (myymälöiden) määrä on enintään kaksitoista ja jolla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä eikä muotivaatekauppaa (KM-4). Kiinteistöjen 297-24-50-2, 297-24-4-3 ja 297-24-4-4 alueet ovat teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja ja jolla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä (TK-15). Kiinteistön 297-24-14-8 alue on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TK). Kiinteistö 297-24-5-8 on osoitettu Ttv1 -alueeksi: "Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös opetustoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä.". Kiinteistön 297-24-38-1 alue autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kiinteistöstä 297-24-9903 kaavarajaukseen kuuluu osat virkistysaluetta (V) sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja kiinteistön 297-24-9901-0 osa on katualuetta.

Nykyinen tilanne

Suunnittelualueelle sijoittuu vuosina 1972 ja 2006 valmistuneet kauppakeskukset, kaksi vuonna 2012 valmistunutta varastorakennusta sekä vuonna 2025 valmistunut autopesuhalli. Muutoin alue koostuu Leväsentiestä, Kartanonkadusta ja Lumitiestä sekä niiden varrella olevista kolmesta vuosina 1977 ja 2015 valmistuneista teollisuus- ja varastorakennuksista. Alueella ei ole pysyvää asutusta. Alue kuuluu osaksi laajempaa Leväsen kaupallisten ja teollisuusyritysten aluetta.

Maanomistus

Suunnittelualueen katu- ja puistoalueet sekä kiinteistöt 297-24-4-3, 297-24-4-4 ja 297-24-14-8 omistaa Kuopion kaupunki. Kiinteistön 297-24-5-8 omistaa Dahl Suomi Oy, kiinteistön 297-24-50-2 omistaa Finlandsfastigheter 2 Oy ja kiinteistön 297-24-50-3 Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman I ja Kiinteistö Oy Kuopion Kauppapaikka Herman II.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutoksella laajennetaan Leväsentien, Kartanonkadun, Pilpantien ja Kisällinkadun katualueita, mikä mahdollistaa Leväsentielle tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien toteuttamisen. Lisäksi Lumitie 7:n kiinteistöä laajennetaan viereiselle jo aluetta esirakentaessa tasatulle alueelle sekä tasatun alueen ja Vt 5:n kiinteistön väliin.

Pilpantien ja Leväsentien kulmauksessa oleva yhden autopaikkojen korttelialueen (LPA) sisältävä kortteli 38 ja sen pohjoispuolella oleva suojaviheralue (EV) poistuvat tarvittavien katualueiden laajennusten myötä. Muiden kortteleiden käyttötarkoituserkinnät säilyvät korttelin 5 tonttia 9 lukuun ottamatta, jolle vanhan Ttv1 -merkinnän sijaan osoitetaan vastaava nykyisin käytössä oleva TY-merkintä (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Korttelin 50 tontin 5 (Kauppapaikka Herman) rakennusoikeus säilyy entisellään ja 14 tontin 12 (Lumitie 7) rakennusoikeus kasvaa noin puolitoistakertaiseksi, muiden tonttien rakennusoikeudet muuttuvat vain hieman.

Käsittelyvaiheet

Asemakaavan vireilletuloaineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 26.6.2024. Aineisto on ollut nähtävänä vireilletulokuulutuksen nähtävilläolon yhteydessä 3.7.–16.8.2024. Vireilletuloaineistosta jätettiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa. Vireilletuloaineistosta ei saatu mielipiteitä. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 9.8.2024.

Luonnosvaiheen aineisto on annettu kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 2.4.2025. Luonnosaineisto on ollut nähtävillä 9.4.–9.5.2025 ja aineistosta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus sidosryhmille 14.4.2025. Luonnosaineistosta on saatu yksi lausunto. Luonnosaineistosta ei saatu mielipiteitä. Ehdotusaineisto on laadittu käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake liitteenä. Kaavan mahdollistama Leväsentien saneerauksen toteuttaminen tehtyjen yleis- ja katusuunnitelmien mukaisena on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista liikenteen sujuvoitumisen näkökulmasta. Leväsentien saneeraus myös parantaa liikenneturvallisuutta erityisesti polkupyöräilyn ja kävelyn osalta.

Korttelialueiden asemakaavan päivittäminen edesauttaa alueen yritysten kehittymistä ja tukee Kuopion elinvoimaisuutta. Kaavan yritysvaikutukset ovat siten positiivisia. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eri ihmisryhmiin.

Liitteet

7521/2023 Kaavakarttaehdotus

7521/2023 Kaavaselostus

7521/2023 Asemakaavan seurantalomake, liite 1

7521/2023 Ote ajantasa-asemakaavasta ja poistettava asemakaava, liite 2

7521/2023 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

7521/2023 Tonttijakokartat

Leväsentie välillä Sammallahdentie - Mestarinkatu / katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen asettaminen nähtäville

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 10
507/10.03.01.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Paula Pakarinen puh. 044 718 5422

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 728 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se asettaa julkisesti nähtäville Leväsentien välillä Sammallahdentie - Mestarinkatu, Pilpantien ja Hermanninorren katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotukset.

Päätös

Merkittään, että suunnitteluinsinööri Paula Pakarinen oli esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Suunnitelmaehdotukset koskevat Leväsentietä (välillä Sammallahdentie - Leväsentie 2b), Pilpantietä (välillä Leväsentie - Vt 5) sekä jalankulku- ja pyöräilyväylää (välillä Leväsentie – Kolmisopentie, ns. Hermanninorsi). Kyseessä on nykyisten katujen saneeraus sekä Pilpantien siirto uuteen sijaintiin. Saneerattavan katuosuuden pituus Leväsenttiellä on noin 770 m, Hermanninorrella 200 m ja Pilpantiellä 100 m. Suunnitelmat perustuvat yleissuunnitelmaan ja toimivat pohjana rakentamissuunnittelulle.

Tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita ja ajoneuvoliittymien välityskykyä. Kohteessa uusitaan valaistus ja muutetaan kadun ilme maantiemäisestä katuympäristöksi. Samassa yhteydessä saneerataan alueelta hulevesi-, vesihuolto- ja kaukolämpöverkosto. Vesihuollon ja kaukolämpöverkoston saneeraustarve on käynnistänyt hankkeen.

Mestarinkadun ja Pilpantien liittymiin on suunnitelu kaupunkikiertoliittymäohjeen mukaiset kiertoliittymät yleissuunnitelmasta poiketen. Ratkaisut hillitsevät ajonopeuksia tehokkaammin. Yliajettavien osuuksien reunakivikorkeudet tarkistetaan rakentamissuunnitteluvaiheessa talvikunnossapidon kokemusten perusteella (Joensuu:

Karjalankatu, Kuopio: Neulaniementie, Viestikatu ja Siikaranta). Kiertoliittymien keskiosien kivimateriaalit määritetään rakentamissuunnitelmaan.

Katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotukset, havainnekuvat ja suunnitelmaselostus ovat liitteinä.

Vuorovaikutus ja osallistaminen

Kohde on ollut Kuopio suunnittelee- ja rakentaa 2025 -julkaisussa ja sisällytetty kunnallisteknisen suunnittelun vuosien 2025 ja 2026 työohjelmiin.

Suunnittelun käynnistämisestä ja lautakuntakäsittelystä on tiedotettu kirjeitse katualueeseen rajautuville kiinteistöille sekä Mestarinkadun alueen kiinteistöille. Liikekiinteistöjen edustajille on lähetetty sähköpostitiedotteita ja osan kanssa on pidetty erillisiä palavereita.

Luonnosvaiheen aikana pidettiin hybridimuotoinen yleisötilaisuus. Tilaisuudesta tiedotettiin suunnittelun aloituksen tiedotekirjeessä ja kaupungin verkkosivuilla.

Leväsentien suunnittelun ja toteutuksen eteneminen välillä Särkiniementie – Rauhalahdentie on esitelty vammaisneuvostolle 11.12.2025.

Yleissuunnitelmavaiheessa on sovittu Itä-Suomen elinvoimakeskukseen (ent. Pohjois-Savon ELY-keskus) ja Väyläviraston rataisännöitsijän kanssa, että katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksesta pyydetään nähtävillä oloaikana heiltä lausunnot. Hermanninorsi sijoittuu osittain liikenne- ja rata-alueelle.

Kustannukset

Kohteen kokonaiskustannusarvio on n. 5,3 milj.€ (alv 0 %). Katujen, katumiljöön, jalankulku- ja pyöräilyväylien sekä valaistuksen osuus on n. 3 milj.€ ja huleveden 2.3 milj.€. Tarkempi kustannusjaottelu löytyy suunnitelmaselostuksesta.

Aikataulu

Leväsentien saneeraukselle on varattu v. 2026 investointiohjelmaan rahaa. Työt voidaan käynnistää tällä osuudella, kun alueen asemakaava on lainvoimainen, tarvittavat maanhankinnat on tehty ja välin Sammallahdentie - Mestarinkatu katu- ja hulevesisuunnitelma on hyväksytty ja kun rakentamissuunnitelma valmis. Tavoitteena on käynnistää työt kesällä 2026.

Kunnossapito

Kunnossapitoluokkiin ei tule muutoksia. Leväsentien ajorata ja jalankulku- ja pyöräilyväylät ovat kunnossapitoluokassa I, Mestarinkatu luokassa II ja Pilpantie luokassa III.

Uudet ratkaisut, kuten erotetut jalankulku- ja pyöräilyväylät, Leväsentien itäpuolelle suunniteltu yhdistetty väylä sekä kaupunkikiertoliittymien yliajettavat osuudet, lisäävät kunnossapitokustannuksia.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33.

Vaikutusten arviointi

Kohteen strategiavaikutukset ovat positiiviset. Alueella liikkuminen tulee sujuvammaksi kaikilla liikkumismuodoilla ja liikekiinteistöjen ja teollisuusalueen kokoojakadun liittymien välityskyky paranee. Katuviheralueilla suositaan luontopohjaisia ja monimuotoisia suunnitteluratkaisuja kuten niittyjä, paahdelajeita ja mikrometsäympäristöjä. Hulevesiviemärit on mitoitettu tulvariskin hallintaan. Viheralueita ja hulevesien hallinta on integroitu katu ympäristöön. Katualueelle tulee paljon hulevesiä läpäiseviä ja imeyttäviä rakenteita. Alueella pyritään kierrättämään kivimateriaalien lisäksi kaivumaita ja Pilpantien alueella on mahdollista hyödyntää uusiomateriaaleja.

Liikenneturvallisuuden parantamisella tuetaan lapsen etua: Turvallinen liikkumisympäristö vähentää onnettomuusrisiä ja edistää lasten hyvinvointia.

Vaikutukset ilmastoon ja ympäristöön ovat pääosin merkittäviä ja pitkäaikaisesti myönteisiä. Rakentamisen aikaiset vaikutukset ovat kielteisiä, mutta lyhytaikaisia. Taloudellisesti kohteella on lyhytaikainen negatiivinen vaikutus kunnan talouteen investoinnin suuruuden vuoksi sekä pieni, pitkäaikainen negatiivinen vaikutus kunnossapidettävien väylien määrän kasvaessa.

Yritysvaikutukset ovat merkittävät ja pitkäaikaisesti positiiviset, sillä liikenne ympäristön parantaminen tukee yritystoimintaa.

Liitteet

507/2025 Katu- ja hulevesisuunnitelman selostus Leväsentie

507/2025 Leväsentie KS Havainnekuvat

507/2025 asemapiirustus ja poikkileikkaus Leväsentie kuva 1

507/2025 Asemapiirustus ja poikkileikkaus Leväsentie kuva 2

507/2025 Poikkileikkaus Leväsentie kuva 3

507/2025 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

Koulupolku katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen asettaminen nähtäville

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 11

2279/10.03.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Kati Toikkanen puh. 044 718 5083

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se asettaa Koulupolun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtäville.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta asetti 26.2.2025 kokouksessaan Koulupolun (Syvärintie- Meijerintie) katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtäville. Suunnitelmaehdotus oli nähtävillä 5.3-18.3.2025 sekä 26.3-8.4.2025 väliset ajat. Nähtävillä oloaikana suunnitelmaehdotukseen tuli kaksi muistutusta, joiden pohjalta suunnitelmaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset. Muutosten katsotaan olevan niin merkittäviä, että suunnitelmaehdotus on tarve asettaa uudelleen nähtäväksi.

Katu- ja hulevesisuunnitelman laatimisen lähtökohtana on ollut kadun vesihuollon saneerauksen lisäksi puuttuvan hulevesiviemärin rakentaminen alueelle. Lisäksi alueella parannetaan liikenneturvallisuutta, kun luvaton läpiajoliikenne Koulupolun ja Meijerintien välillä pyritään estämään esitetyin suunnitelmaratkaisuin.

Suunnitelma-alueen asemakaava on vahvistunut syyskuussa 1983.

Katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotus ja suunnitelmaselostus ovat liitteenä.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 250 000 euroa (alv 0 %).

Suunnitelmaselostuksessa on tarkempi kustannusjako.

Koulupolun rakentaminen on esitetty vuoden 2026 investointiohjelmaan.

Suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu "Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2024" - julkaisussa. Lisäksi osallisille, eli suunnitelma-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, on tiedotettu kirjeitse katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen mahdollisesta nähtäville asettamisesta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointilomake liitteenä.

Liitteet

2279/2023 Katusuunnitelmaselostus Koulupolku
2279/2023 Koulupolku asemapiirustus ja poikkileikkaus
2279/2023 Koulupolku(välillä Syvärintie-Meijerintie),katu- ja hulevesisuunnitelman vastine
2279/2023 Muistutus Koulupolku, katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotus
2279/2023 Vastine
2279/2023 Vaikutusten ennakkoarviointi 1

Oikaisuvaatimus / Puijonkadun (Asemakatu - Tulliportinkatu) ja Suokadun (Myllykatu - Käsityökatu) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 12

5519/10.03.01.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Mikko Niskanen, puh. 044 718 5336

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.10.2025 § 182 otsikossa mainitun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtäville oloa varten.

Ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävänä 15.10.-4.11.2025 valtuustotalon aukioloaikana kaupunkiympäristön palvelualueen asiakaspalvelussa Suokatu 42, 70111 Kuopio ja osoitteessa: www.kuopio.fi/ilmoitustaulu.

Nähtävillä oloaikana suunnitelmaan jätettiin yksi (1) muistutus ja kolme (3) mielipidettä, jotka ovat liitteinä.

Kaupungininsinööri teki otsikossa mainitun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksymispäätöksen 7.11.2025 § 96/2025, jossa on vastine jätettyyn muistutukseen. Viranhaltijapäätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, joka on liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan lautakunnan sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle.

Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen tai jättäminen tutkimatta

1.12.2025 saapuneen oikaisuvaatimuksen on tehnyt kuntalainen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Näillä perusteilla oikaisuvaatimus on tutkittava.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan valmistelemaan katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksymispäätös uudestaan siten, että päätöksestä käy ilmi, kuinka nähtävillä oloaikana jätettyihin mieliteisiin sisältyneet näkökohdat on huomioitu tai tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa ja rakentamisvaiheessa.

Vastine

Kaupungininsinöörin päätökseen 7.11.2025 § 96/2025 Puijonkadun (Asemakatu-Tulliportinkatu) ja Suokadun (Myllykatu-Käsityökatu) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen liittyvä ehdotusaineisto oli Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 8.10.2025 §182 mukaisesti julkisesti nähtävänä 15.10.-4.11.2025. Nähtävillä oloaikana suunnitelmaan jätettiin yksi muistutus ja kolme mielipidettä, jotka olivat kaupungininsinöörin päätöksen liitteenä.

Kuopion kaupungille saapuneet asialliset mielipiteet tai palautteet luetaan aina huolella läpi, jotta niitä voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää valmistelussa. Näin on tehty myös Puijonkadun ja Suokadun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksesta saatujen muistutusten, mielipiteiden ja muun palautteen osalta.

Alla käydään oikaisuvaatimuksessa esitetystä pyynnöstä myös saadut mielipiteet läpi. Hyväksymispäätöstä ei tehdä enää uudestaan.

Muistutus:

Muistutuksessa todetaan katuvarsipysäköintipaikkojen vähenemisen vaikuttavan negatiivisesti kivijalkaliiketilojen asiakasvirtoihin ja kannattavuuteen sekä kiinteistön arvoon ja

haluttavuuteen. Lisäksi muistutetaan kiinnitettävän erityistä huomiota hulevesijärjestelmän riittävään mitoittamiseen yleistyvien rankkasadetapahtumien varalle.

Vastine muistutukseen:

Kuopion kaupungin strategisena tavoitteena on joukkoliikenteen ja kestävien kulkumuotojen liikkumisolosuhteiden parantaminen sekä ohjata keskustan pysäköintiä enenevässä määrin ensisijaisesti toriparkkiin ja muihin keskustan pysäköintilaitoksiin. Lähimmät pysäköintilaitokset Puijonkadun liikeyrityksiä ajatellen sijoittuvat toriparkkiin (etäisyys maksimissaan n. 400 metriä), Haapaniemenkadun pysäköintihalliin (etäisyys maksimissaan n. 400 metriä) ja matkakeskuksen pysäköintihalliin (etäisyys maksimissaan n. 600 metriä). Lähimmät yleiset kadunvarsipaikat sijoittuvat Asemakadulle Puijonkadun ja Vuorikadun välille (7 ap, etäisyys maksimissaan n. 330 metriä), Haapaniemenkadulle Maljalahdenkadun ja Hapelähteenkadun välille (12 ap, etäisyys maksimissaan n. 350 metriä), Vuorikadulle Tulliportinkadun ja Asemakadun välille (40 ap, etäisyys maksimissaan n. 350 metriä), Tulliportinkadulle Puijonkadun ja Vuorikadun välille (16 ap, etäisyys maksimissaan n. 400 metriä) sekä Suokadulle Haapaniemenkadun ja Vuorikadun välille (9 ap, etäisyys maksimissaan n. 260 metriä). Näiden lisäksi Myllykadulla (rännikatu) on 10 autopaikkaa.

Lisäksi Puijonkadun itäreunaan sijoitetaan kaksi (2) liikuntaesteisen asiointipysäköintipaikkaa ja Suokadulle Puijonkadun liittymän läntisen tulohaaran alueelle lisätään kolme (3) uutta kadunvarsipysäköintipaikkaa.

Puijonkadun hulevesijärjestelmän mitoituksessa varaudutaan ilmastomuutoksen aiheuttamiin rankkasateisiin ohjaamalla hulevesiä uusiin biosuodatusaltaisiin imeyttämistä ja viivyttämistä varten. Lisäksi Asemakadun liittymän eteläpuolelle rakennetaan maanalaiset hulevesien viivytysliitöt ehkäisemään Asemakadun nykyisen hulevesiviemärin ylikuormittumista.

Mielipide 1:

Mielipiteessä todetaan Puijonkadun suunnitelmien vaikuttavan hienoilta ja keskustan yleistä viihtyisyyttä parantavana. Mielipiteessä nostetaan muutamia asioita esille liittyen suunnittelualueella sijaitsevan hotellin asiakas- ja tavarantoimitusliikennöintiin sekä Puijonkadun että Myllykadun puolilla ja Puijonkadun puoleisen ajoliittymän toimivuuteen/turvallisuuteen katuvalopylvään ja mainoslaitteen sijoittelussa. Lisäksi kiiteltiin tilausajobussiasiakkaiden poisjätto- ja noutokohdasta.

Vastine mielipiteeseen 1:

Puijonkadun suunnitelluilla ratkaisulla ei estetä liikennöintiä hotellin piha-alueelle eikä piha-alueelta pois. Myös tavarantoimitus on jatkossa mahdollista Puijonkadulta hotellin pihaan. Ajoliittymän läheisyyteen sijoittuvan valaisinpylvään sijaintia voidaan vielä hienosäätää rakennussuunnittelun yhteydessä siten, ettei hotellin ajoliittymän toimivuus heikenny. Mainoskyltille etsitään Puijonkadun katuosuudelta kokonaan uusi paikka yhteistyössä mainoslaitteen omistajan kanssa. Myllykadulla (Hapelähteenkatu-Asemakatu) ei tehdä rakentamistoimenpiteitä.

Rakentamisen aikaan Puijonkadulle ja sen lähiympäristöön aiheutuu väliaikaisia liikenteellisiä haittoja ja vaihtuvia reitityksiä. Tonteille liikennöinti mahdollistetaan rakennustöiden aikana. Hyvällä rakentamisen aikaisella tiedotuksella ja asianmukaisella opastuksella kykenemme viestimään, mikä kulloinenkin tilanne on.

Mielipide 2:

Mielipiteessä kiitetään suunnitelmaa, joka elävöittää yhtä Kuopion tärkeämpää katua ja lisää turvallisuutta. Katupuiden lisääminen on mielipiteen mukaan tervetullutta ja toivotaan vastaavanlaisia suunnitelmia enemmän.

Mielipide 3:

Mielipiteessä on esitetty kahdeksan (8) asiakohtaa, jotka ovat otsikkotasolla esitetty alla.

Kiitos: Puusto ja viherkaistaleet ynnä kävely- ja pyöräilykaistojen erottelu ovat erinomaisia ratkaisuja

Lisää istutuksia leveälle kävelyalueelle rampin edustalla

Tarvitaan myös ainavihantia puita

Pyörävyyliltä pois kaivonkannet

Pyörävyylille ei myöskään reunakiviä

Erotelkaa pyörä- ja kävelykaistat myös rampin kohdalla

Hajasijoitelkaa pyörätelineitä

Katulamppuihin lämmintä valoa

Valvokaa jatkosuunnittelunkin ratkaisuja

Vastine mielipiteeseen 3:

Puijonkadun itäreunan jalkakäytävä Maljalahdenkadun kohdalla on leveä ja tähän on mahdollista tarkastella lisää viherelementtejä esim. puu- ja/tai pensasistutuksia rakennussuunnittelun yhteydessä. Viherelementtien sijoittelussa on kuitenkin huomioitava, ettei kadun itäreunalta avautuvaa näkymää Raivaajapatsaalle ja kaupungintalon puistomaiseen ympäristöön estetä.

Jokaisen istutusalueen yhteyteen tullaan sijoittamaan pylväsmäinen tuija ja matalammista havuista koostuvia ryhmiä.

Kaivojen sijoitteluun katualueelle vaikuttaa nykyiset ja rakentamisen aikana tehtävät uudet maanalaiset kunnallistekniset verkostot sekä rakentamisen vaiheistus. Keskusta-alueilla on monin osin tilanteita, että käytettävissä oleva tila on rajallinen johtuen hyvin runsaista maanalaisista kaapeloinneista ja putkistoista. Kaivojen tarpeetonta sijoittelua pyörävyylille pyritään välttämään, mutta se ei aina ole yllä mainittujen seikkojen vuoksi mahdollista.

Reunakiviä ei sijoiteta pyörävyylän kohdalla, suojateiden kohdat suunnitellaan asfalttiviistein. Toriparkin rampin kohta on kapea erotellun jalankulku- ja pyöräilyväylän toteuttamiseksi. Väylän leveys on noin 3,5 metriä. Suunnitteluohjeiden mukaisesti erotellun väylän

minimileveys tulisi olla vähintään 4,25 metriä (2,5 m pyörätie ja 1,75 m jalkakäytävä) mahdollistamaan kaksisuuntainen liikenne molemmilla väylillä. Tästä syystä on käyttäjille selkeämpi ja turvallisempi ratkaisu osoittaa väylä yhdistettynä väylänä.

Katu- ja hulevesisuunnitelman mukaiset pyöräpaikat on sijoitettu siten, että ne ovat toiminnallisesti ja kunnossapidollisesti järkevissä paikoissa.

Puijonkadun katuvalaisimissa käytetään värilämpötilana 3000 K (lämmin valkoinen valo).

Puijonkadun rakennussuunnittelusta vastaavat samat henkilöt kuin katu- ja hulevesisuunnitelman laatijat.

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

5519/2024 Viranhaltijapäätös Puijonkadun (Asemakatu-Tulliportinkatu) ja Suokadun (Myllykatu-Käsityökatu) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen
5519/2024 Asunto Oy Puijonkatu 41 muistutus Puijonkadun katu- ja hulevesisuunnittelu välillä Asemakatu - Tulliportinkatu (1)
5519/2024 (MIELIPIDE) Puijonkadun katu- ja hulevesisuunnittelu välillä Asemakatu-Tulliportinkatu Asianro 5519/10.03.01.00/2024
5519/2024 (MIELIPIDE) Lyhyt kommentti koskien Kuulutus 922_2025
5519/2024 MIELIPIDE Puijonkadun ym. katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotus
5519/2024 OV - Puijon- ja Suokatujen katu- ja hulevesisuunnitelma - 1.12.2025
- KORJAUKSIN

Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-401-1-155 / Kallavesigolf Oy

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 13

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

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kallavesigolf Oy:lle vuokrataan oheiseen karttaliitteeseen rajattu kiinteistöön 297-401-1-155 kuuluva noin 6,1 ha:n suuruinen alue golfalueen toteuttamista varten.
2. Vuokra-aika on 1.2.2026–31.12.2041.
3. Vuosivuokra on 8 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokraa peritään 1.2.2026 alkaen.
4. Vuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen tämän pykälän alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

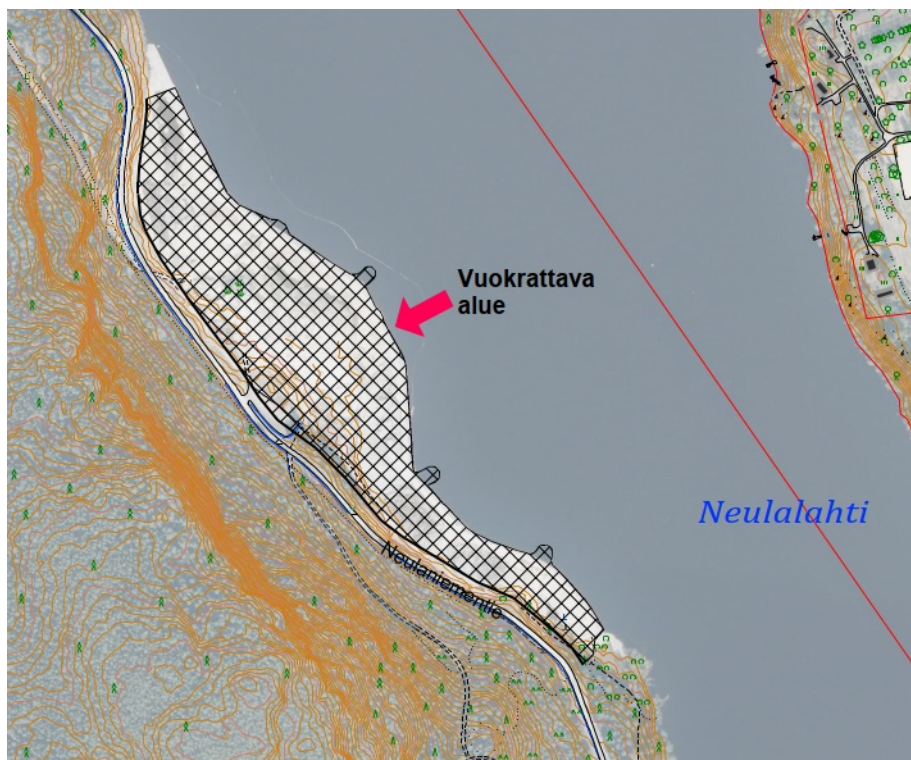
Kaupunkirakennelautakunta päätti 17.9.2025 § 14 varata Kuopion kaupungin omistamasta kiinteistöistä 297-401-1-155 noin 7 ha:n suuruisen alueen Kallavesigolf Oy:lle golfalueen suunnittelu- ja lupaprosesseja varten. Kuntalaiset tekivät päätöksestä kaksi oikaisuvaatimusta. Kaupunkirakennelautakunta hylkäsi oikaisuvaatimukset päätöksellään 19.11.2025 § 216. Päätös ei ole lainvoimainen.

Kallavesigolf Oy:llä on tarkoituksena perustaa lähiliikuntapaikka golfin harrastajille ja aloitteleville golffareille Kuopion Savilahdessa sijaitsevaan Viinaniemeen. Hankkeen tarkempi kuvaus sekä kuvaus Viinaniemen alueesta on liitteenä olevassa varauspäätöksessä. Alueen varauspäätöksen yhtenä tarkoituksena oli mahdollistaa Kallavesigolf Oy:lle toimintaa varten tarvittavien lupien hakeminen. Lupien rinnalla yhtiö on hakenut tulevaa toimintaa varten avustusta. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että yhtiöllä on hallintaoikeus alueeseen. Tähän perustuen yhtiö on pyytänyt kaupungilta maanvuokrasopimuksen laatimista.

Kallavesigolf Oy:n kanssa neuvoteltu asialistan liitteenä oleva maanvuokrasopimusluonnos. Vuokrattavan alueen pinta-ala on tarkentunut, joten vuokrauksen kohteena on noin 6,1 ha:n laajuinen alue kiinteistöstä 297-401-1-155. Alueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Ote opaskartasta.



Ote kantakartasta yhdistettynä ilmakehuvaan.

Investoinnin suuruuteen perustuen yhtiö on toivonut alueelle 30 vuoden vuokra-aikaa. Kaupunginvaltuuston 28.10.2024 § 75 hyväksymän Kuopion kaupunkirakennesuunnitelma 2040-luvulle -selvityksen selostusosan mukaan Neulaniemen aluetta tarvitaan rakentamiseen mahdollisesti 2040-luvun taitteessa. Siten Viinaniemen alue olisi väliaikaisesti käytettävissä golfalueena siihen asti, kunnes alue tarvitaan osayleiskaavassa osoitettuun käyttöön. Esitettyyn 30 vuoden vuokra-aikaan ei kuitenkaan voida suostua. Neuvotteluiden perusteella vuokra-ajaksi esitetään 15 vuotta.

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. Yleiskaavan takia hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamisen myöntämistä. Poikkeaminen on myönnetty yleiskaavapäällikön päätöksellä 20.11.2025 § 29. Poikkeamispäätöksen yhteydessä hankkeen toteuttamiselle on asetettu ehtoja, jotka on otettu huomioon maanvuokrasopimusta laadittaessa. Poikkeamispäätös ei tätä päätösesitystä valmisteltaessa ole lainvoimainen.

Vuokra on 8 600 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Vuokra perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen kiinteistöarviolausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 17.9.2025).

Vuokra-alueella sijaitsee pysäköintialue, joka on tällä hetkellä yleisessä ulkoilijoiden käytössä. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että tämä yleinen käyttö voi jatkua tulevaisuudessakin.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään noin 6,1 ha:n laajuisen alueen vuokraamista Kallavesigolf Oy:lle hankkeen toteuttamista varten. Tarkemmat vuokrasopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 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 Vaikutusten ennakkoarviointi

6471/2025 vuokrasopimusluonnos_Kallavesigolf

Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-420-4-2 / Sajapoint Oy

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 14
62/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

maankäyttöinsinööri Anssi Tarkiainen, puh. 044 718 5534

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata kiinteistöstä 297-420-4-2 pinta-alaltaan noin 835 m²:n suuruisen alueen Sajapoint Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-alue luovutetaan maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukaisena vuokrana käytettäväksi akkuvarastolla harjoitettavaa energiantuotantoa ja sähkövarastointia varten.
2. Vuokra-aika päättyy 31.12.2046. Vuokralaisella on oikeus sanoa irti maanvuokrasopimus kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokra-ajan alkaminen määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
3. Vuokra on 2 338 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja sopimukseen liitettävän suunnitelman mukaisesti akkuvarastoon kuuluvat ja muut toiminnan edellyttämät rakennukset, rakennelmat ja laitteet, mukaan lukien akkuvaraston verkkoliittymän edellyttämät rakennukset, laitteet ja asemat. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomaiset ovat suorittaneet osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus ja rakenteet on hyväksytty käyttöön otettavaksi.
5. Muut vuokrasopimusehdot ovat vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein lisättäviä tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja ja kohdekohtaisia erityisehtoja.

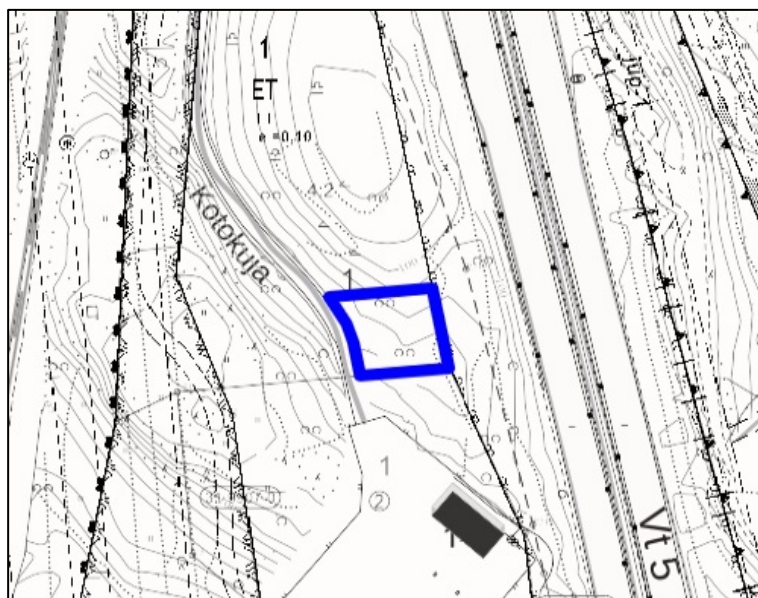
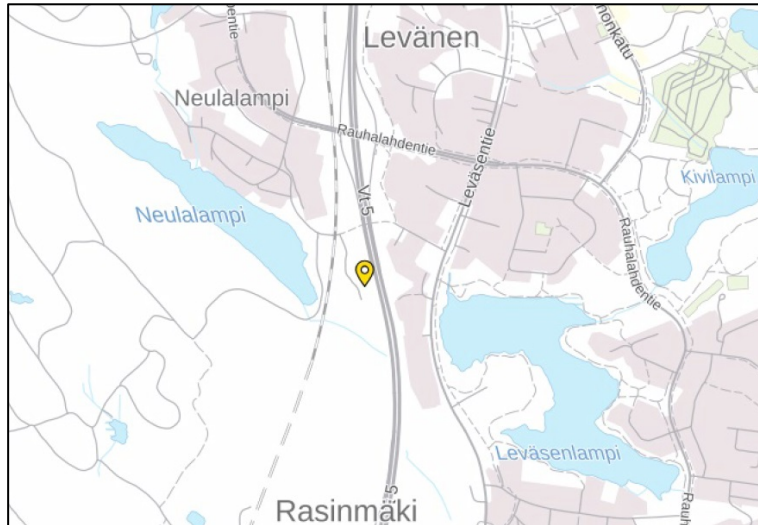
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sajapoint Oy:lle on tonttipäällikön 24.9.2025 § 79 päätöksellä varattu kiinteistöstä 297-420-4-2 pinta-alaltaan noin 1 000 m²:n suuruinen alue. Alueelle on tarkoitus rakentaa noin 5 MW energiavarasto.

Kiinteistöstä 297-420-4-2 vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 835 m² ja rakennusoikeus 84 k-m². Alue on asemakaavassa osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).



Alueesta on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto käyvästä markkinavuokrasta (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 4.11.2025). Saadun arviolausunnon perusteella tontin vuosivuokra on 2 338 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Edellä mainittuun viitaten, kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kiinteistöstä 297-420-4-2 vuokrataan noin 835 m²:n suuruinen alue Sajapoint Oy:lle.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Hanke edistää Kuopion kaupungin vihreän siirtymän tavoitteita. Alueen vuokraamisella on positiivinen vaikutus kaupungin maanvuokratuloihin. Rakentamisen vaikutukset on arvoitu asemakaavoituksen yhteydessä.

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 elinkustannusindeksiin 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-aluea 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

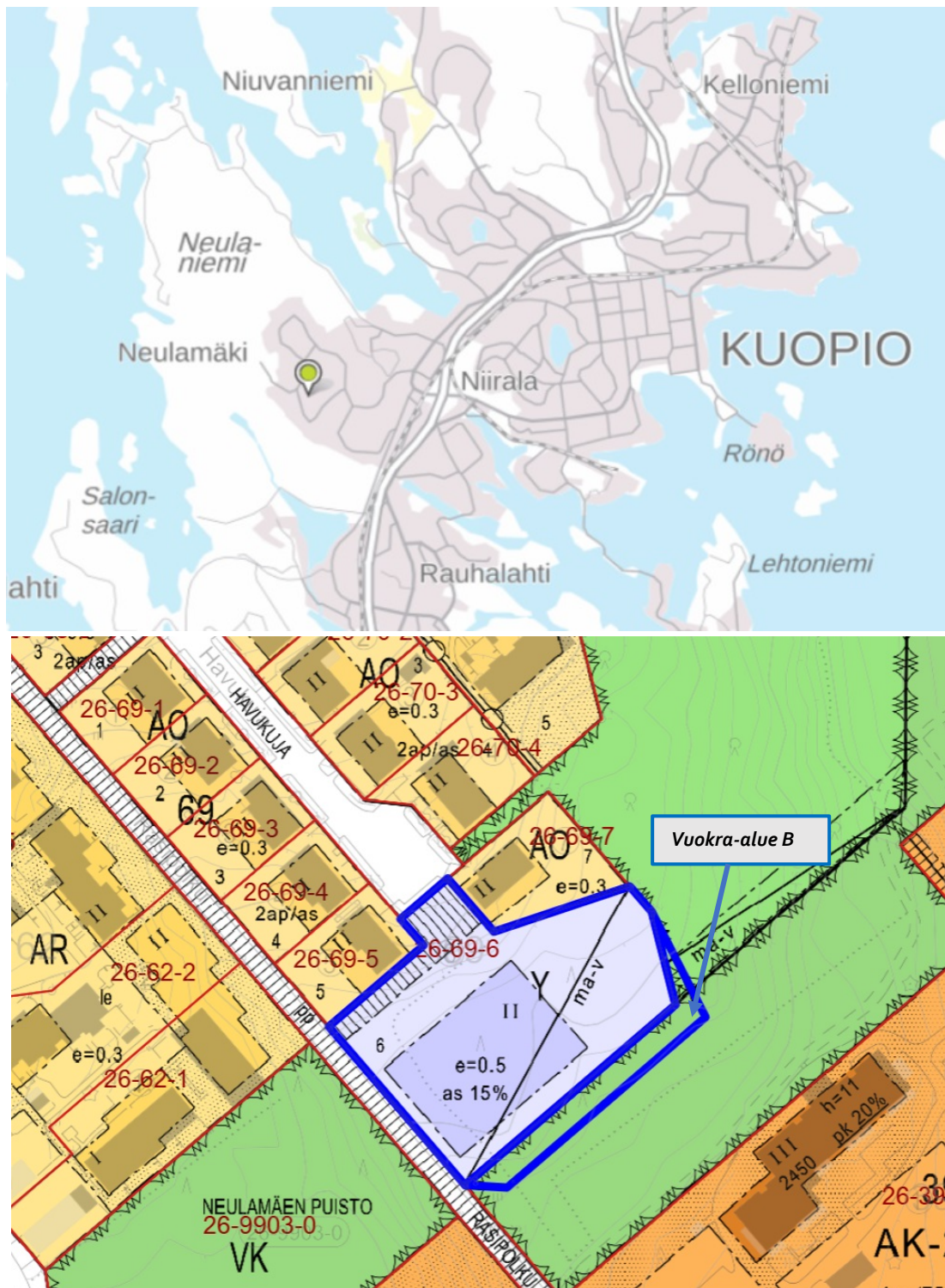
Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän pykälän esittelyn jälkeen.

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.



Tontti 297-26-69-6 on asemakaavassa (nro 314) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 3 418 m² ja rakennusoikeus 1 709 k-m² (e=0.5). Lisäalue (vuokra-alue B) on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Hankekuvaus

Tontille rakennetaan tilat täysi-ikäisten kehitysvammaisten asukkaiden ympärivuorokautiselle palveluasumiselle ja yhteisölliselle asumiselle. Rakennus on tarkoitus rakentaa vähähiilisesti ja aistiystavallisesti hirrestä.

Tontille toteutetaan vammaispalveluiden asumisyksikkö, jossa on ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat 18 asiakkaalle ja 13 yhteisöllisen asumisen asuntoa yhteistiloineen 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 potentiaalisesti 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 strategisia tavoitteita.

Vuokran määrittäminen

Tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Tontin maanvuokra määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla 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 elinkustannusindeksiin 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.

Tiedonannot 2026

Kaupunkirakennelautakunta 14.01.2026 § 16
4/00.01.01/2026

Päätösehdotus

vs. elinvoimajohtaja Jukka Pitkänen

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet Viranhaltijapäätökset 10.12.2025 - 6.1.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 16

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 6, § 13, § 14, § 15**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valtuustotalon asiakaspalvelun aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Suokatu 42, Valtuustotalo
PL 1097
70111 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 185 044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 12**Liite F hallintovalitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.



Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
Faksi	029 56 42501
Virka-aika	8.00 – 16.15

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- muutosvaatimuksen perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedeoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Pöytäkirja

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta

Käyntiosoite	Suokatu 42
Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilaus-lomakkeella.