

Kiinteistöä 297-8-66-8 (Teollisuuskatu 1) koskeva maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen ja määräalojen luovuttamisesta

Kaupunginhallitus 02.02.2026 § 24
553/10.00.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

- a. Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n (y-tunnus 2172144-8) kanssa tehdään esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistöjen ja määräalojen luovuttamisesta.
- b. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
- c. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan sopimus ja sen perusteella tehtävä lopullinen vaihtokirja. Lopullinen vaihtokirja voidaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
- d. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

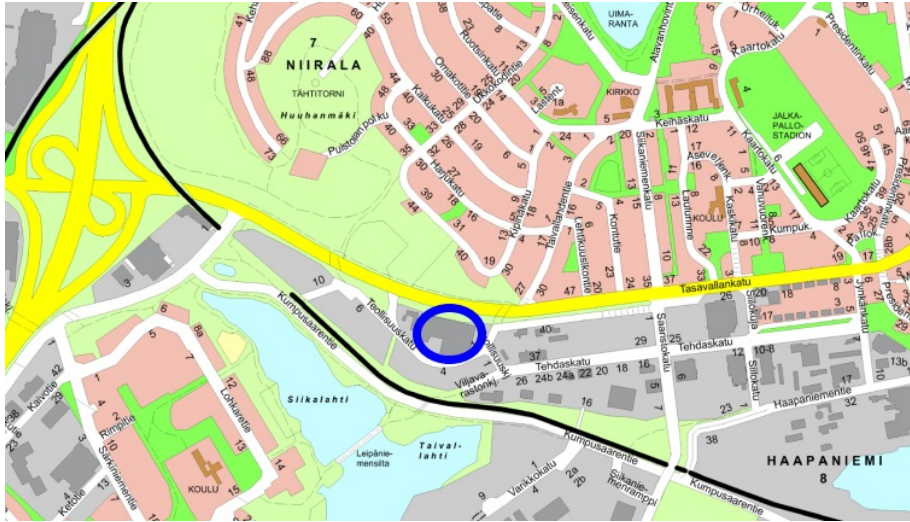
Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

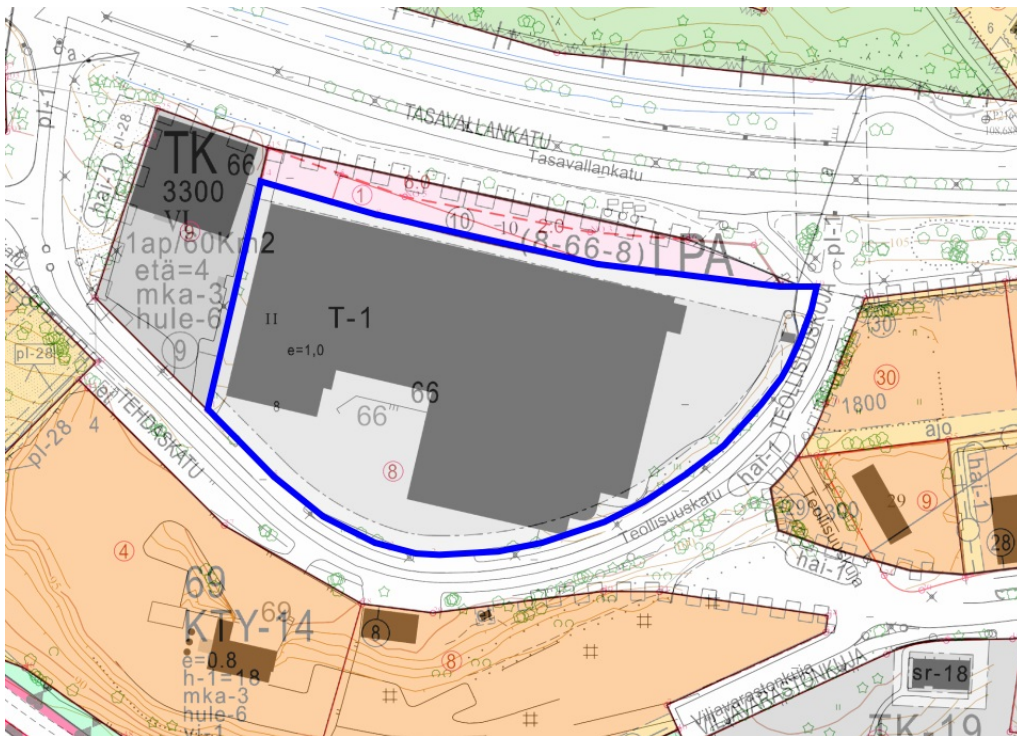
Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy -niminen yhtiö omistaa tontin 297-8-66-8. Tontilla sijaitsee yhtiön omistama teollisuusrakennus, joka on muutettu osittain liiketilakäyttöön. Tontin sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.

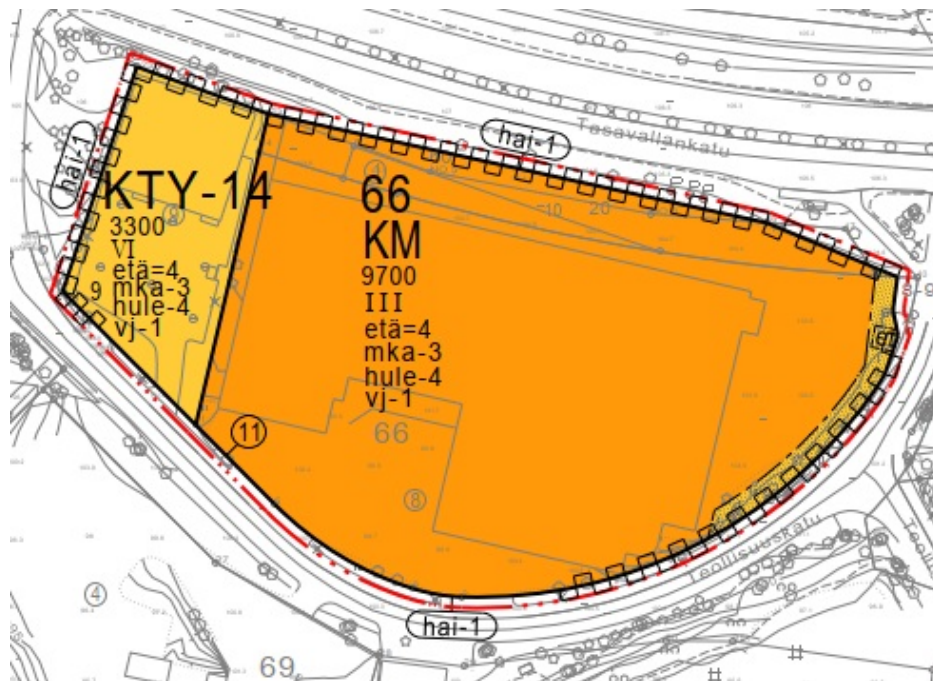


Tontin sijainti osoitettuna ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tonttia 297-8-66-8 koskee Kuopion kaupunginvaltuuston 28.8.1972 hyväksymä asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä T-1). Kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 16 159 k-m². Kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeamislupia asemakaavasta kiinteistön osittaiseksi muuttamiseksi liikekäyttöön.

Kaupunki on valmistellut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen no 913, joka on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.2025 – 2.1.2026. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 297-8-66-8 on tarkoitus osoittaa liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä KM). Samalla tontin käytössä maanvuokrasopimuksen perusteella ollut nykyisen asemakaavan mukainen LPA-alue (autopaikkojen korttelialue) on asemakaavaehdotuksen mukaan tarkoitus liittää muodostuvaan liikerakennusten tonttiin. LPA-alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavaehdotuksen mukaan muodostuvalle liikerakennusten tontille 297-8-66-11 on asemakaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta 9 700 k-m². Seuraavassa karttaleikkeessä on ote asemakaavaehdotuksen kartasta.



Karttaleike asemakaavaehdotuksen kartasta.

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä esitetyn tonttijakokartan mukaan kiinteistöistä 297-8-66-1 ja 297-407-6-0 sekä määräaloista kiinteistöistä 297-8-66-8, 297-407-2-0 ja 297-8-9901-0 muodostuu liikerakennusten korttelialuetta oleva kiinteistö 297-8-66-11. Muodostuvan kiinteistön 297-8-66-11 rakennusoikeus olisi yhteensä 9 700 k-m², josta laskennallisesti noin 8 529 k-m² jyvittyy Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n omistuksessa tällä hetkellä olevalle maalle.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n omistuksessa olevan maan rakentamisen luonteen muutoksen nykyisestä teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisesta vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen mahdollistavaksi liikerakennusten tonttimaaksi ja siten nykyistä tuottavamman käytön osana asemakaavaehdotuksen ja tonttijakokartan mukaista muodostettavaa liikerakentamisen tonttia 297-8-66-11.

Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy hyötyy kaavamuutoksesta merkittävästi alueidenkäyttölain 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla ja on siten lain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus. Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n kanssa on neuvoteltu tonttia 297-8-66-8 koskeva maankäyttösopimus. Neuvottelutuloksen mukaan Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 250 000 euroa.

Neuvoteltu sopimusluonnos sisältää myös esisopimuksen kiinteistöjen ja määräalojen vaihtamisesta. Vaihdon tarkoituksena on, että kaupungin omistamat asemakaavaehdotuksessa liiketonttiin osoitetut osat siirtyvät osat siirtyvät Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n omistukseen ja Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:n omistama asemakaavaehdotuksessa katualueeksi osoitettu alue siirtyy kaupungin omistukseen.

Sopimusluonnoksen mukaan kaupunki luovuttaa Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy:lle yhteensä noin 2206 m²:n suuruisen maa-alueen asemakaavaehdotuksen mukaista liikerakennusten korttelialuetta. Kaupungin luovuttaman maan arvo vaihdossa on 286 760 euroa. Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy luovuttaa vaihdossa kaupungille noin 83 m²:n suuruisen määräalan asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta. Katualuemääräalan arvo vaihdossa on 6 450 euroa. Kuopion Teollisuuskatu 1 Holding Oy maksaa lopullisen vaihtokirjan tekemisen yhteydessä kaupungille välirahaa 280 310 euroa.

Sopimusneuvotteluita varten kaupunki on hankkinut ulkopuolisen arviolausunnon (Newsec Valuation 27.10.2025). Liikerakennusoikeuden hinnoittelu ja siten vaihdossa siirtyvien tontinosien arvo perustuu arviolausuntoon ja siten maan vaihdossa ei synny EU:n valtiontukisäännösten mukaista kiellettyä valtiontukea. Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 27 § kohta 11.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavaprosessin yhteydessä. Sopimuksen hyväksymisessä on kyse kustannusten korvauksesta ja maanomistuksen saattamisesta uuden asemakaavan mukaiseksi. Päätöksellä on sopimusosapuolten välinen taloudellinen vaikutus. Muut vaikutukset ovat vähäisiä.

Liitteet 553/2026 Maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos_Teollisuuskatu 1