

Tontin 297-32-152-1 varaaminen / Rinnekodit Oy

Kaupunkirakennelautakunta 25.03.2026 § 66
1981/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata tontin 297-32-152-1 Rinnekodit Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tonttivaraus on voimassa 1.4.2026–31.3.2027 edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (lastensuojelun ympärivuorokautinen laitoshoido) varten.
3. Varausmaksu varausajalta on 1 529 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
4. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun liittyviä kustannuksia.
5. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja hankkeen sisällöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista asemakaavoituksen, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteerin puh. 044 718 1866. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava niille alustava hyväksyntä.
6. Varaajalla on oikeus teettää varausaikana tontilla maaperätutkimuksia rakennushankkeen suunnittelua varten. Varaaja vastaa siitä, että tontilla tehtävien maaperätutkimusten suorittamisen jäljet siistitään asianmukaisesti ja muut mahdolliset toimenpiteistä aiheutuneet jäljet siistitään. Varaaja vastaa maaperätutkimuksista mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.
7. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.
8. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että toteutettavan hankkeen toiminnoille on saatu Pohjois-Savon hyvinvointialueen puolto ja hanke täyttää toiminnallisesti, rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti kaupungin sille asettamat tavoitteet. Varaaja vastaa siitä, että rakennuksen suunnittelu ja toteutus täyttää toimintaa valvovien viranomaisten edellytykset.

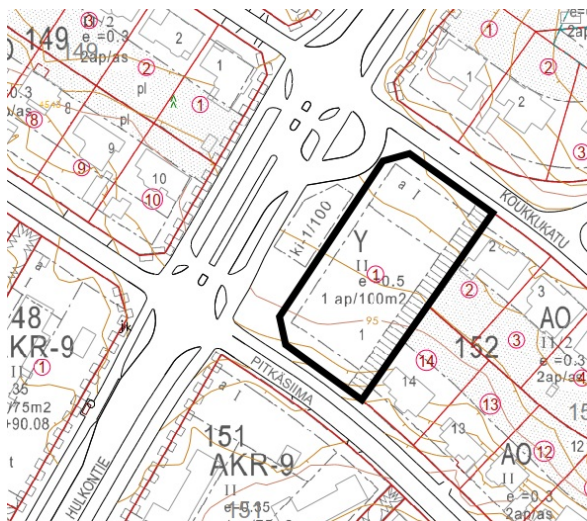
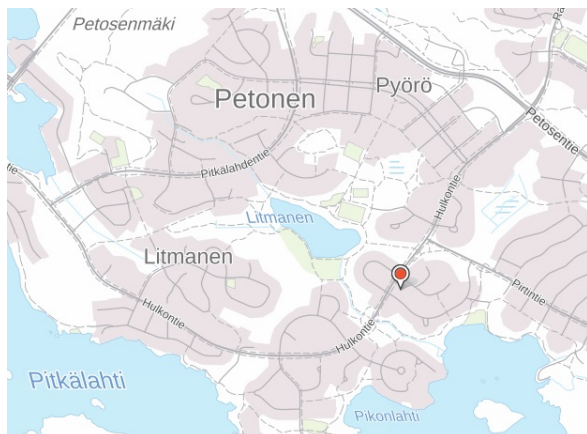
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rinnekodit Oy on yhdessä Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön kanssa hakenut tontin 297-32-152-1 (Pitkäsiima 2) varaamista sosiaalipalvelurakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa tilat lastensuojelun ympärivuorokautista laitoshoidoa varten erityistasossa sekä vaativassa tasossa. Tontille on

tarkoitus toteuttaa kaksi ryhmäkotia 14 lapselle/nuorelle. Jokaisessa nuoren asuinhuoneessa on omat saniteettitilat ja kummassakin ryhmäkodissa on omat olohuoneet ja keittiöt sekä nuorten hoivaan ja oleskeluun tarvittavat muut vaatimusten mukaiset tilat. Rakennukseen toteutetaan lisäksi sosiaalitilat ja toimistotilat henkilökunnalle sekä talon yhteinen sauna sekä kodinhoitohuone ja siivoustilat. Tilatarpeet tarkentuvat suunnittelun edetessä. Varattavan tontin sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Tontti 297-32-152-1 on asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tontin pinta-ala on 2 697 m² ja rakennusoikeus 1 349 k-m². Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu esitetään määrättäväksi rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 päätöksen mukaisesti elinkustannusindeksillä tarkistettu rivitalotonttien kerrosneliöhinta kyseisellä alueella vuonna 2026 on 94,46 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta. Varausmaksu vuoden mittaiselle varausajalle muodostuu seuraavasti: $1\,349\text{ k-m}^2 \cdot 94,46\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 \cdot 0,3 = 1\,529\text{ euroa}$ Tontin lopullinen maanvuokra määritellään käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokraus ja sen ehdot tuodaan päätettäväksi kaupunkirakennelautakuntaan varausehtojen täytyttyä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Kyse on asemakaavan mukaisen tontin varaamisesta. Asemakaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta edistää kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja täydennysrakentamiseen liittyviä kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Rakennushanke työllistää rakennusala ja rakennusalan teollisuutta. Toiminnan alkaessa kohteeseen syntyy hoiva-alan työpaikkoja. Päätösesitys on siten perusteltu ja kaupungin tavoitteiden mukainen. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Liitteet