

Tontin 297-26-87-7 varaaminen / Humana Lastensuojelupalvelut Oy

Kaupunkirakennelautakunta 15.04.2026
2492/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

maankäyttöinsinööri Maija Lång, puh. 044 718 5536

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

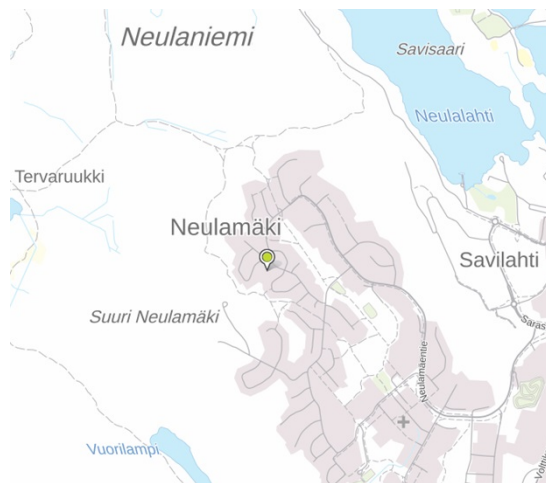
Kaupunkirakennelautakunta päättää varata tontin 297-26-87-7 Humana Lastensuojelupalvelut Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tonttivaraus on voimassa 1.5.2026–31.10.2026 edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Varausmaksu varausajalta on 630 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varausta voidaan jatkaa viranhaltijanpäätöksellä enintään vuodella, mikäli tontin suunnittelu, tarvittavien lupien hakeminen ja lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (lastensuojelun asumispalveluiden palvelutalo) varten.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun liittyviä kustannuksia.
6. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja hankkeen sisällöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteeriin puh. 044 718 1866.
7. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi ja saatava niille alustava hyväksyntä.
8. Varaajalla on oikeus teettää varausaikana tontilla maaperätutkimuksia rakennushankkeen suunnittelua varten. Varaaja vastaa siitä, että tontilla tehtävien maaperätutkimusten suorittamisen jäljet siistitään asianmukaisesti (kairausreiät täytetään, tiivistetään ja peitetään ympäröivän maanpinnan tasoon) ja muut mahdolliset toimenpiteistä aiheutuneet jäljet siistitään. Varaaja vastaa maaperätutkimuksista mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.
9. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.

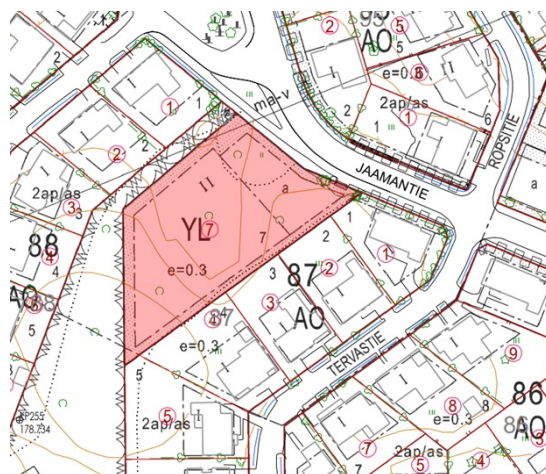
Päätös

Selostus

Humana Lastensuojelupalvelut Oy on yhdessä HC Hoivakodit Oy:n kanssa hakenut tontin 297-26-87-7 (Jaamantie 18) varaamista erityisryhmien rakentamishankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa tontille lastensuojelun asumispalveluille tarkoitettu palvelutalohanke. Rakennettava hanke vastaa suoraan alueelliseen tarpeeseen ja mahdollistaa lapsen sijoittamisen lähelle omaa kotiseutuaan. Asuntojen lisäksi hanke käsittää asukkaiden yhteistiloja, henkilökunnan tiloja sekä tekniset tilat. Hanke toteutetaan vapaarahoitteisena ja rakennettavan palvelutalon palvelutuotannosta vastaa Humana Lastensuojelupalvelut Oy. Hankkeen alustava laajuus on noin 610 k-m² ja rakennus on tarkoitus toteuttaa yksitasoisena HC Hoivakodit Oy:n luontaisesti lempeänä hirsihoivakotina. Varattavan tontin sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Varattavan tontin sijainti opaskartalla.



Varattavan tontin sijainti punaisella korostettuna kartalla.

Tontti 297-26-87-7 on asemakaavan mukaista julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Hakijan on suunnittelun yhteydessä selvitettävä kaavamerkinneen soveltuvuus hankkeelleen ja mahdollinen poikkeamisluvan tarve. Tontin pinta-ala on 2 698 m² ja rakennusoikeus 809 k-m². Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu voidaan määrätä rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Tontin varausmaksu määrätään kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Alueen

rivitalotontin voimassa oleva kerrosneliöhinta on 129,89 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta. Varausmaksu muodostuu seuraavasti: $809 \text{ k-m}^2 * 129,89 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 0,3 / 2 = 630$ euroa. Tontin lopullinen maanvuokra määritellään käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 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 rakennusalaan 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