

Kuopion kaupungin maapoliittinen ohjelma 2026

Kaupunkirakennelautakunta 06.05.2026 § 96
215/10.00.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se päättää hyväksyä liitteenä olevan Kuopion maapoliittisen ohjelman 2026.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen asian käsittelyn alussa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion voimassa oleva maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupungin valtuustossa 14.12.2015. Ohjelman päivitystyö käynnistettiin keväällä 2025 ja se on valmisteltu laajassa viranhaltijatyössä yhteistyössä kaupunkisuunnittelupalveluiden, yrityspalveluiden sekä alueellisen ympäristönsuojelun kanssa. Ohjelmaluonnosta ja keskeisiä muutosehdotuksia on käyty läpi ennakkoon myös luottamushenkilöiden kanssa. Ohjelmaluonnos on ollut myös julkisesti nähtävillä ja siihen on saatu mielipiteitä.

Maapoliittinen ohjelma on osa Kasvava ja elinvoimainen Kuopio -ohjelman toimenpiteitä ja se tukee kaupungin strategiaa 2035. Ohjelma linjaa kaupungin maanhankintaa ja maan luovutusta, maankäyttösopimuksia sekä metsä- ja vesialueiden hallintaa. Ohjelman päivittäminen on ollut tarpeen toimintaympäristön merkittävien muutosten vuoksi. Näitä ovat mm. Kuopion liittyminen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusmenettelyyn, kaupungin strategian ja maankäytön suunnitelmien päivittyminen sekä maapolitiikkaan vaikuttavat lainsäädäntömuutokset (mm. alueidenkäyttölainsäädäntö ja lunastuslain korvauserusteet).

Ohjelmaluonnoksesta saadut mielipiteet

Maapoliittinen ohjelmaluonnos oli nähtävillä verkossa 12.–26.1.2026 välisen ajan. Nähtävillä oloa jatkettiin asianosaisten pyynnöstä 1.2.2026 saakka. Nähtävillä olon aikana luonnokseen annettiin 21 mielipidettä. Annetut lausunnot on jaettu neljään kategoriaan seuraavan väliotsikoinnin mukaisesti.

Luontoarvot

Luontoarvoja koskeissa mielipiteissä korostuu huoli luonnon monimuotoisuuden, yhtenäisten metsäalueiden ja lähiluonnon säilymisestä. Useissa kannanotoissa vastustetaan rakentamisen ja erityisesti yritysalueiden laajentamista metsäalueille, kuten Pienen Neulamäen alueelle, ja esitetään rakentamisen ohjaamista ensisijaisesti jo rakennettuihin ja vajaakäyttöisiin alueisiin. Palautteissa vaaditaan LUMO-ohjelman ja Viksu Kuopio -ohjelman tavoitteiden sitovampaa huomioon ottamista maapolitiikassa, luonnon ydinalueiden turvaamista sekä ekologisen kompensaation selkeää ja täysimääräistä käyttöönottoa. Lisäksi lähivihreän, virkistysalueiden ja vesistöjen hyvinvointivaikutusten esiin nostamista pidetään tärkeänä.

Vastauksena mielipiteisiin todetaan, että maapoliittisessa ohjelmassa olevista keinosta parhaiten luontoarvojen säilymistä ja luonnon monimuotoisuutta tuetaan maanhankinnan keinoin. Maata hankittaessa alueisiin sisältyy myös arvokkaita luontokohteita, joiden tulevasta käytöstä päätetään maankäytön suunnitelmien mukaisesti.

Maaseututonttien luovutus

Maaseututontteja koskeissa mielipiteissä pidetään maaseutualueiden ja -taajamien kehittämistä nykyistä merkittävämpänä kaupungin elinvoiman kannalta. Palautteissa esitetään, että tonttitarjonta ei vastaa kysyntää maaseudulla, erityisesti lapsiperheiden ja pk-yritysten tarpeisiin. Kannanotoissa toivotaan joustavampaa suhtautumista maan hankintaan ja kaavoitukseen. Lisäksi korostetaan kyläalueiden tasapuolista kohtelua, olemassa olevien osayleiskaavojen tukemista sekä tonttien koon ja laadun parantamista.

Vastauksena todetaan, että tonttitarjonnan parantaminen ja monipuolisuuden lisääminen vaatii aina maankäytön suunnitelmien päivittämistä. Tälle työlle on asetettu selkeitä tavoitteita kaupungin strategiassa. Tonttien kokoja voidaan tarkastella tietyissä rajoissa ilman kaavamuutoksiakin. Maaseututaajamien ja kyläalueiden kehitystä mahdollistetaan parhaiten maanhankinnan, kaavoituksen ja luvituksen kautta. Maanhankinnan lisäämisestä on kirjauksia myös uudessa ohjelmassa.

Yritystonttien luovutus

Yritystontteihin liittyvä palaute keskittyy erityisesti ennakoitavuuteen, läpinäkyvyyteen ja investointiympäristön parantamiseen. Useat mielipiteet tuovat esiin, että yritystonttien pääasiallinen vuokraaminen koetaan investointeja rajoittavaksi, ja tontin ostamisen tai lunastusmahdollisuuden tulisi olla aidosti saatavilla. Palautteissa vaaditaan luovutuskriteeristön selkeyttä, hintatietojen avoimuutta sekä tonttien tuotteistamista. Lisäksi esitetään, että yritysalueiden määrällisiä tavoitteita ja raakamaareserviä tulee tarkastella uudelleen suhteessa tuleviin investointitarpeisiin ja elinkeinoelämän kasvuun.

Vastauksena todetaan, että yritystonttien luovutusta edistetään ehdotuksessa tonttien myyntiehtoihin tehtävillä kirjausmuutoksilla. Näistä kerrotaan myöhempanä tässä esitystekstissä. Yritystonttien hinnoittelua ja luovutusehtojen selkeyttämistä voidaan parantaa tämän ohjelmatyön ulkopuolisilla toimenpiteillä.

Muut mielipiteet

Muut-kategoriaan kuuluvissa mielipiteissä käsitellään monipuolisesti kaavoituksen ja maapolitiikan toimivuutta. Esiin nousevat kaavoituksen hitaus, tonttien ja yritysalueiden liian pienet koot sekä liikenne-, logistiikka- ja infrastruktuuritarpeiden puutteellinen huomiointi. Lisäksi palautteissa kommentoidaan tonttien hinnoittelun ja vuokraperusteiden läpinäkyvyyttä, vuokrasopimusten uusimiseen liittyvää kohtuullistamista, maankäyttösopimusprosentteja sekä hallinnollisen joustavuuden tarvetta. Osa mielipiteistä koskee myös yhteistyötä yksityisen sektorin ja markkina-ammattilaisten kanssa.

Vastauksena todetaan, että tonttien laatuun ja kokoon vaikutetaan eniten maankäytön suunnitelmien kautta. Yritystontteihin liittyviä palautteita on kommentoitu edellisessä osiossa. Maankäyttösopimusmenettelyä on tarkasteltu monelta kannalta ohjelman laatimisvaiheessa. Esitettäviä muutoksia käydään läpi seuraavassa osiossa.

Keskeisimmät muutokset aiempaan ohjelmaan verrattuna

Maapolitiikan keskeiset peruslinjaukset säilyvät ennallaan. Keskeisellä kaupunkialueella lähtökohtana on edelleen vahva kaupungin maanomistus ja alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen ensisijaisesti vapaaehtoisin maakaupoin ja maanvaihdoin ennen kaavoitusta. Ohjelmaa on kuitenkin täydennetty ja tarkennettu seuraavien teemojen osalta:

Maanhankinta

Maanhankinnan keinot säilyvät pääosin ennallaan. Kaupunki hankkii maata kaupungin kasvusuunnilta perustuen ensisijaisesti voimassa oleviin maankäytön suunnitelmiin. Maanhankinnassa huomioidaan viheryhteyksien ja -alueiden jatkuvuuden turvaaminen ja luontopohjaisen hulevesien hallinnan edellyttämät alueet voimassa oleviin maankäytön suunnitelmiin perustuen. Maaseututaajamissa ja kyläalueilla maanhankinnat tukevat taajamien palvelurakennetta, Tahkon ympäristössä tonttituotantoa ja luontomatkailua. Haja-asutusalueilla maanhankintaa kohdistetaan ensisijaisesti vaihtomaavarannon kasvattamiseen.

Maankäyttösopimukset asemakaavattomilla alueilla

Keskeisen kaupunkialueen laajenemisalueilla asemakaavattomia alueita koskevia maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti edelleenkään tehdä. Sopimuksia voidaan käyttää kaavoitettavan alueen kannalta vähämerkityksisten alueiden kohdalla, ja täydennysrakentamista edistävissä hankkeissa, joissa maan hankintaa kaupungille ei ole katsottu välttämättömäksi. Maankäyttösopimusta voidaan käyttää myös strategisesti merkittävissä hankkeissa, jotka ovat irrallaan nykyisestä kaupunkirakenteesta. Tällaisia ovat esimerkiksi vihreää siirtymää tukevat elinkeinopoliittiset hankkeet.

Maankäyttösopimukset kaavamuutoksissa ja täydennysrakentamisen edistäminen

Asemakaavan muutosalueilla maanomistajilta peritään korvaus asemakaavamuutoksista aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Korvausta ei peritä, jos arvonnousu on vähäinen. Pääsääntöinen korvaustaso on edelleen 30 % arvonnoususta. Asuinkortteleiden täydennysrakentamista edistetään 25 %:n korvaustasolla, jos pääosa olevasta

rakennuskannasta säilytetään. Rakennussuojelua sekä hissi- ja ullakkorakentamista tuetaan jättämällä maankäyttökorvaus kokonaan perimättä.

Maanluovutus

Maanvuokraus säilyy ensisijaisena luovutusmuotona vakaan ja suhdanteista riippumattoman vuokratuoton turvaamiseksi. Rakentamattomat yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Aikaisemmasta käytännöstä poiketen yritystontin myynti on mahdollista rakentamisveloitteen täyttymisen jälkeen, mikä on merkittävä muutos nykyiseen maapoliittiseen ohjelmaan. Tietyt strategisesti tai huoltovarmuuden kannalta tärkeät alueet on rajattu yritystonttien myynnin ulkopuolelle. Asiakaspalautteessa toivottua tonttien varaus- ja hinnoitteluprosessin kehittämistä tehdään erillään maapoliittisesta ohjelmasta.

Metsä- ja vesialueet

Metsä- ja vesialueiden hoito perustuu strategiseen metsäsuunnitelmaan sekä Viksu Kuopio- ja LUMO-ohjelmiin. Kaupungin metsistä ja soista suojellaan vähintään 10 % vuoteen 2035 mennessä. Maanhankintoja ei lähtökohtaisesti kohdisteta pelkästään suojeluarvoja sisältäviin alueisiin. Maata voidaan hankkia myös kompensatiotarkoituksiin, jos ekologinen kompensatio päätetään ottaa käyttöön.

Muista muutoksista mainittakoon asuintonttien vuokrahuojennuksen laajentaminen sopimuksia uusittaessa. Nykyisten maapoliittisten linjausten mukaisesti asuintontin vuokrasta annetaan 30 prosentin alennus neljäksi vuodeksi, mikäli vuokra nousee vähintään kaksinkertaiseksi, mutta enintään nelinkertaiseksi. Ohjelmaluonnoksessa esitetään, että jatkossa alennus annetaan kaikille, joilla vuokra nousee enintään nelinkertaiseksi. Uutta alennusperustetta esitetään sovellettavaksi 1.1.2028 alkaviin sopimuksiin, koska vuonna 2027 päättyvistä sopimuksista suurin osa on jo jatkettu.

Toimivallan peruste

Kuntalaki 14 §.

Vaikutusten arviointi

Maapoliittisessa ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaa vahvana maanomistajana uusilla kaava-alueilla myös tulevaisuudessa. Tämä mahdollistaa parhaiten maankäytön suunnittelun kaupungin strategiaa ja eri käyttötarkoituksia vastaavalla tavalla. Tarkempi vaikutusten arviointi on liitteenä.

Liitteet

215/2026 Maapoliittinen ohjelma 2026

215/2026 Mielipiteet Kuopion maapoliittinen ohjelma (ei julkaista internetissä)

215/2026 Vaikutusten ennakoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

