

asianro 2905/2026
kh

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 7.4.2026)

1 Sopijaosapuolet

a) **Oy Kuopion Suokatu 23**, Y-tunnus 0484403-2
Kuninkaankatu 19, 70100 KUOPIO

Kiinteistön 297-3-26-4 omistajana, jäljempänä tekstissä ”Maanomistaja”.

b) **Kuopion kaupunki**, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä ”Kaupunki”.

2 Sopimusalue

Sopimusalue on käsittää kiinteistön 297-3-26-4 Maljalahden kaupunginosassa Kuopion kaupungissa. Sopimusalueen pinta-ala on n. 1165 m².

Jäljempänä tekstissä ”Sopimusalue”.

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 5.9.1974 hyväksymä asemakaava 1533.

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AI2). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on 1 650 k-m².

4 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on alueidenkäyttölain (132/1999) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat Sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamista seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 904, joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.3.2025 – 4.4.2025.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Sopimusalue on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta Sopimusalueelle on tarkoitus osoittaa 3300 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi täydennysrakentamisen Sopimusalueen tontille 297-3-26-4. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Sopimusalueen rakennusoi-keus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 1 650 k-m²:stä asemakaavaeh-dotuksen mukaiseen 3 300 k-m²:iin ja mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa ole-van tontin nykyistä tehokkaamman käytön.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta alueidenkäyttölain 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 336 000 euroa korvauksena alu-een yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tar-koitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdol-lisen muutoksenhaun johdosta.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, Kaupunki maksaa kohdan 5 mukai-sen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen korotta takaisin Maanomistajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttö sopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta edellisessä kohdassa mainittua 336 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

7 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuo-lle.

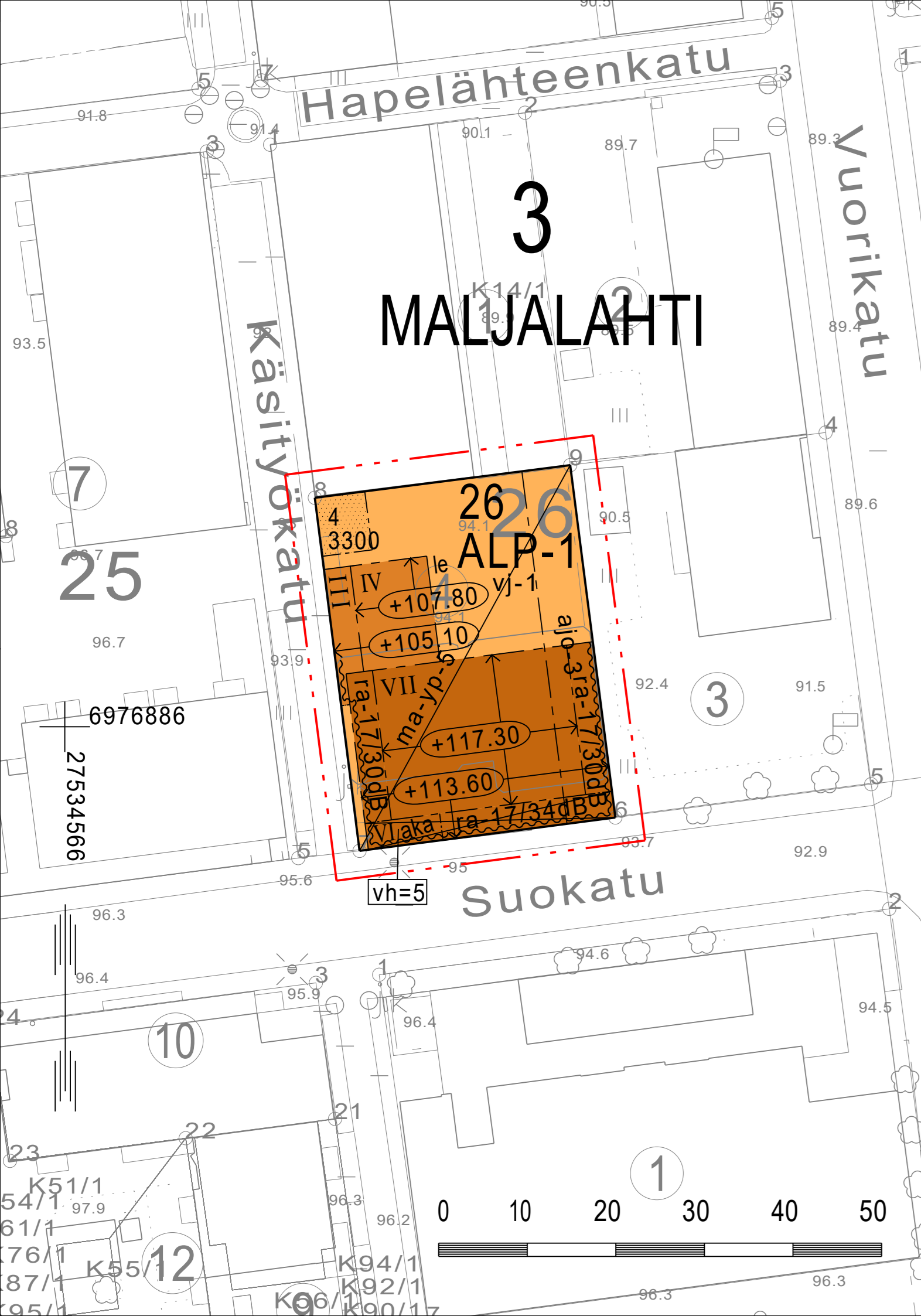
Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____kuun __. päivänä 2026.

KUOPION KAUPUNKI

OY KUOPION SUOKATU 23



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- ALP-1** 0060101 Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle.
- 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 0850001 Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0930000 Korttelin numero.
- 0940000 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- III 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- vj-1 1060057 Alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen.
- +113.60 1090000 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
- 1130000 Rakennusala.
- 1200031 Alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia asukkaiden pysäköinti- ja yhteiskäyttötiloja sekä teknisiä tiloja.

- aka 1270001 Rakennusalan osa, jonka kadunpuoleiseen reunaan tulee jättää yleiselle jalankululle varattu kulkuaukko.
- ra-17/34dB 1320025 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava sellaisiin suljettaviin parvekelasein, joilla alitetaan päiväjän keskiäänitaso 55 dB.
- le 1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1340000 Istutettava alueen osa.
- 1360007 Alueen osa, jonka yläpuolelle saa rakentaa siten, että rakentamaton vapaa korkeus maanpinnasta on vähintään merkinnän osoittama metrimäärä.
- 1470013 Maanalainen ajoyhteys.
- 3125215 YLEISET MÄÄRÄYKSET:
- PYSÄKÖINTI:
- Autopaikkoja tulee toteuttaa: ap/k-m²
 - asuminen 1/150
 - palveluasuminen 1/180
 - toimistot ja liiketilat 1/100
- Tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille.
- Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa: pp/k-m²
 - asuminen 1/30
 - toimistot ja liiketilat 1/50
- Vähintään 75 % asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

- Asemakaavan mukaista pysäköintinormia voidaan keventää seuraavasti:
- Laadukkaat pyöräliikennejärjestelyt enintään 15 %.
 - Pysäköinnin tehostaminen 15 % nimeämätöntä autopaikkaa kohden. Nimeämättömiä yhteiskäyttöautopaikkoja voi olla enintään 50 % kaikista autopaikoista.
 - Yhteiskäyttöisten autojen osalta yksi yhteiskäyttöinen auto vähentää autopaikkatarvetta 4 autopaikan verran. Vähennys voi olla enintään 15 % normin mukaisesta autopaikkamäärästä.
- Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.
- Pysäköintinormin keventäminen edellyttää laadukkaan pyöräliikennejärjestelyjen osalta seuraavia toimenpiteitä:
- Vähintään 80 % normin mukaisesta polkupyöräpaikkamäärästä sijoitetaan lämpimään ja lukittavaan tilaan ja loput paikoista katokseen, joissa on runkolukituksen mahdollistavat telineet.
 - Reitit säilytystiloihin ovat helpot ja kulkuaukot sekä ovet ovat riittävän leveitä.
 - Säilytystiloissa tulee olla pyöränhuoltopiste vesipisteineen.
 - Säilytystiloissa on oltava tilaa pyöräkärriille ja taakkapyörille.
- KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI:
- Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja mittasuhteiltaan sopusuhtaista. Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristön mittasuhteisiin ja kaupunkikuvaan. Asemakaavan havainneaineisto esittää tavoitellun arkkitehtuurin vähimmäistason.
- Rakennusmassojen tulee olla muodoltaan selkeitä ja kappalemaisia. Rakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla rapattu. Maantasokerroksen ja sokkelipintojen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Ikkuna-aukotuksen tulee olla yleisilmeeltään rauhallinen. Rakennusten maantasokerrosten julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Rakennusten yksityiskohtien tulee olla ilmeeltään siroja.
- Suokadun rakennusmassan tulee olla julkisivuväriiltään vaalea. Käsiyökätkän varrella olevan rakennusmassan tulee olla pääjulkisivuväriiltään eri värinen. Värisävyn tulee olla murrettu. Rakennusten ikkunoiden, pellitysten ja yksityiskohtien tulee olla saman värisiä ja eri rakennusmassojen ylimpien sisäänvedettyjen kerrosten tulee olla julkisivuiltaan saman värisiä. Värisävyn tulee olla ympäristöön sopivia ja suuria kontrasteja ei sallita.
- Suokadun puolelle katutasoon tulee rakentaa arkadi. Arkadin tulee mahdollistaa jalankulku ja olla ilmeeltään ilmava.

- PARVEKKEET:
- Ulkonevia parvekkeita sallitaan ainoastaan sisäpihan puolelle. Parvekkeiden rakenteet ja parvekelasitukset tulee toteuttaa vähäeleisesti.
- TALOTEKNIikka:
- Julkisivuihin sijoittuvat tekniset laitteet tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Julkisivun pinnasta olevat tekniset laitteet on suunniteltava huomaamattomiksi ja säilytettävä julkisivun sävyyn.
- Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.
- Aurinkokeräimien käyttö on alueella sallittua. Aurinkokeräimet tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.
- PIHA-ALUEET:
- Piha-alueen järjestelyt ja istutukset esitetään rakennusluvan yhteydessä tontinkäyttösuunnitelmassa. Käsiyökätkän varten istutettavalle alueelle tulee istuttaa suureksi kasvava puu. Tontit tulee suunnitella kokonaisuutena ja yhteiskäyttöisyys huomioiden.
- HULEVEDET:
- Käsiyökätkän varrella olevaa maanvaraista istutusalueutta tulee käyttää hulevesien käsittelyyn. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma.
- LIKETILARAKENTAMINEN:
- Korttelin 26 tontille 4 on sijoitettava katutasoon Suokadun puolelle liike- tai toimistotilaa vähintään 100 k-m². Taloteknisten ratkaisuiden tulee mahdollistaa myös tilojen käyttö ravintolatoimintaan.
- PORRASHUONEET:
- Asuinrakennuksiin saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi porrashuoneen 15 m²:n ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
- TONTTIIJAKO:
- Korttelialueille tulee laatia sitova tonttijako.

Maankäyttösuunnitelman liite 1: asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen.

KUOPIO
SUOKATU 23
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 Kuopion kaupungin 3. kaupunginosan (Maljalahti) korttelin 26 tonttia 4.
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
 Kuopion kaupungin 3. kaupunginosan (Maljalahti) korttelin 26 tontti 4.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin	hallintojohtaja	
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	Annika Korhonen Asemakaavapäällikkö	Muutettu 2.4.2026 13.2.2025 Suunn AL Piirt MaL
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset.	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri	Mk 1:500 Asianro 1224/2022 N:O 904
Tasokoordinaatisto Korkeusjärjestelmä	ETRS-GK27 N2000	