

Tonttia 297-3-26-4 koskeva maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 04.05.2026 § 120
2905/10.00.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. kaupunginjohtaja Tero Oinonen

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

- a. Oy Kuopion Suokatu 23:n (y-tunnus 0484403-2) kanssa tehdään tonttia 297-3-26-4 koskeva esityslistan liitteenä jaettavan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus.
- b. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.
- c. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimus.
- d. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

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

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Oy Kuopion Suokatu 23 -niminen yhtiö (jäljempänä selostustekstissä myös "maanomistaja") omistaa tontin 297-3-26-4, jolla sijaitsee Oy Kuopion Suokatu 23:n omistama toimistorakennus. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.

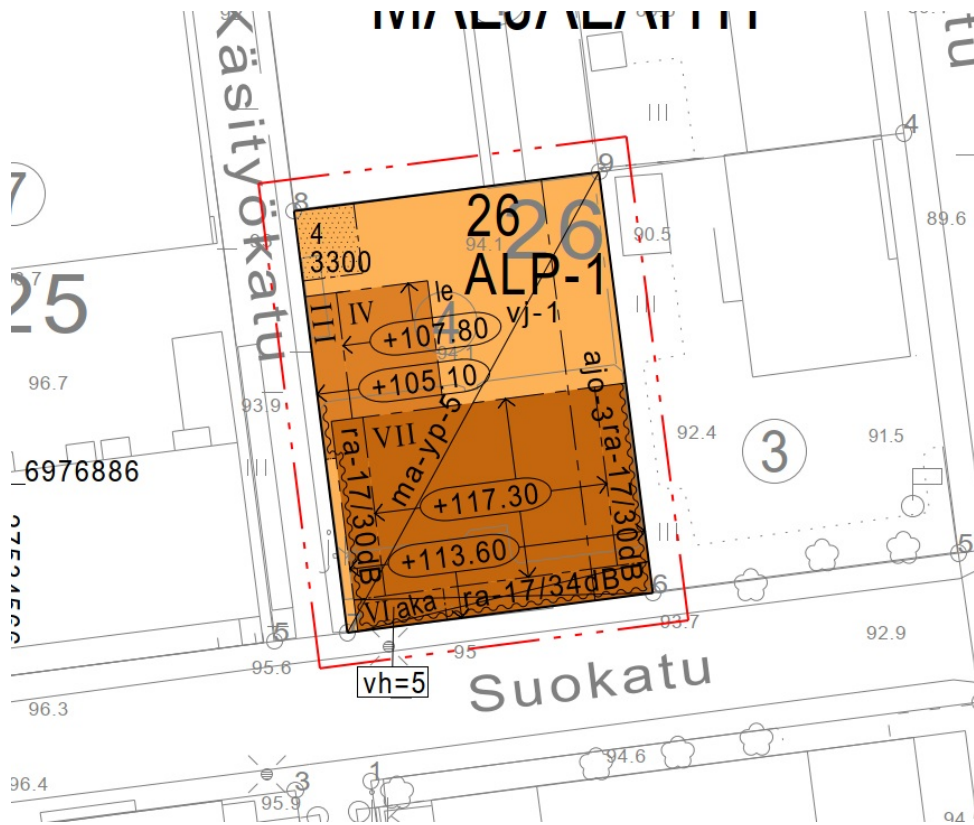


Tontin sijainti osoitettuna opaskartalla.



Tontin sijainti osoitettuna ajantasa-asemakaavan kartalla sinisellä rajauksella.

Tontilla on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä vuonna 1974 vahvistettu asemakaava. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä Al2). Rakennusoikeutta on tontille osoitettu 1 650 k-m². Asemakaavamerkinnän mukaan sallitusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää asuinhuoneistoiksi.



Kuva kaappaus asemakaavaehdotuksen kartasta tontin kohdalta.

Kaupunki on laatinut tonttia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 904, joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.3.2025 – 4.4.2025. Tontti on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten rakentamisen tontille. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontin rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 1 650 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 3300 k-m²:iin. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden määrän kasvu mahdollistaisivat siten maanomistajan omistuksessa olevan tontin nykyistä monipuolisemman ja tehokkaamman käytön.

Maanomistaja saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä alueidenkäyttölain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä. Maanomistaja on siten alueidenkäyttölain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava alueidenkäyttölain tarkoittama maankäyttösopimus.

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu tonttia 297-3-26-4 koskeva maankäyttösopimus. Neuvottelutuloksen mukaan maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 336 000 euroa. Sopimusluonnos jaetaan esityslistan liitteenä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 27 § kohta 11.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavaprosessin yhteydessä.

Liitteet Maankäyttösopimusluonnos_Oy Kuopion Suokatu 23