

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Liitosalueiden tonttimarkkinoinnin ja asumisen vetovoiman tehostaminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 142
2929/00.01.07/2026

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 antaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle oheisen vastauksen liitosalueiden tonttimarkkinoinnin ja asumisen vetovoiman tehostamisesta.

Päätös

Merkitään, että strategia- ja viestintäjohtaja Kirsi Soininen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja strategia- ja viestintäjohtaja Kirsi Soininen sekä maisema-arkkitehti Heli Pitkänen poistuivat kokouksesta tämän asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustoaloite

Valtuutetut Tarja Jalkala, Satu Pylkkönen, Minna Pehkonen, Mauno Kumpulainen ja Maigi Kuutsa sekä ja 30 muuta allekirjoittanutta valtuutettua ovat jättäneet valtuustoaloitteen liitosalueiden tonttimarkkinoinnin ja asumisen vetovoiman tehostamiseksi. Valtuustoaloite on esityslistan liitteenä. Valtuustoaloitteessa ehdotetaan erilaisia keinoja Kuopioon liittyneiden alueiden tonttimarkkinoinnin parantamiseksi, tunnettuuden parantamiseksi, tonttimenekin lisäämiseksi ja mm. vetovoiman lisäämiseksi.

Maaomaisuuden hallinnan, strategian ja viestinnän, yrityspalveluiden sekä kaupunkisuunnittelun yhteistyössä on valmisteltu seuraava vastaus valtuustoaloitteeseen.

Yleistä

Kuopion kaupunki kasvaa ja kehittyy samanaikaisesti useilla erilaisilla alueilla: keskustassa ja Savilahden kaltaisissa urbaanissa ympäristöissä, kaupunkimaisilla pientaloalueilla sekä maaseutumaisissa kylissä ja haja-asutusalueilla. Tonttitarjonta on tästä syystä monimuotoista ja koostuu sekä kaupungin omistamista tonteista että yksityisten maanomistajien,

rakennuttajien ja sijoittajien kohteista. Tässä kokonaisuudessa kaupungin roolin on oltava selkeästi strateginen, tasapuolinen ja pitkäjänteinen.

Kuopion kaupungin tehtävänä on ennen kaikkea luoda edellytykset asumiselle ja rakentamiselle, kehittää alueita kokonaisuuksina ja viestiä kaupunkikehityksen suunnasta, visiosta ja elinympäristön laadusta. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavoitusta ja maankäytön suunnittelua, kunnallistekniikan toteuttamista, tonttien tarjoamista avoimesti ja läpinäkyvästi sekä alueiden kehitystarinoiden ja vahvuuksien esiin tuomista. Kaupunki voi esimerkiksi sanoittaa Savilahtea innovaatio- ja kampusalueena, pientaloalueita sujuvan arjen ympäristöinä ja maaseutumaisia alueita lähiluontoon ja yhteisöllisyyteen nojaavina elinympäristöinä. Kaupungin ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista toimia yksityisessä omistuksessa olevien tonttien aktiivisena myyntimarkkinoijana, koska sitä varten on olemassa kaupallisia palveluita. Kaupungin käytössä olevat resurssit tuottavat suuremman ja kestävämmän vaikuttavuuden, kun ne kohdennetaan kaupunkitasoisen vetovoiman, elinvoiman ja pitkän aikavälin kehityksen vahvistamiseen. Tästä syystä tässä vastauksessa keskitytään kaupungin omistamien tonttien markkinointiin ja kaupungin omaan toimintaan.

Kuopion kaupungin tonttimarkkinoinnin rooli on siten ennen kaikkea mahdollistaa, kehittää ja viestiä kaupungin ja sen alueiden vetovoimasta, ei toimia yksittäisten tonttien tai asuinalueiden myyntikoneistona muuten kuin kaupungin tonttien osalta. Julkisen toimijan tehtävänä on varmistaa tasapuolisuus, strateginen johdonmukaisuus ja koettaa edistää pitkän aikavälin elinvoimaa.

Maaseudun tonttitarjonta ja strateginen tavoite kohdentaa tonttitarjonta kysyntälähtöisesti

Maaseutualueilla kaupungin tonttitarjontaa on määrällisesti tarjolla runsaasti, noin 180 tonttia. Maaseutualueiden tonttikysyntä on kuitenkin varsin rajallista. Se kohdistuu lähinnä rannoille, rantojen lähelle, tai lyhyen ajomatkan päähän Kuopion keskustasta. Kaupungin tonttitarjonta ei kaikkialla laadullisesti vastaa potentiaalisten rakentajien toiveita.

Kaupunginvaltuuston 8.6.2026 hyväksymän uuden maapoliittisen ohjelman mukaisilla toimenpiteillä voidaan pyrkiä monipuolistamaan kaupungin tonttitarjontaa maaseututaajamien ja maaseutukyliä palveluita tukevalla tavalla.

Jatkossa tonttien kaavoitusta ja tuotantoa on tarkoituksenmukaista mahdollisuuksien mukaan suunnata laatutontteihin, joilla tarkoitetaan erityisesti rantatontteja ja muita poikkeuksellisen vetovoimaisia asuinympäristöjä. Lisäksi huomiota on kiinnitettävä maaseudulla olevien maaseudun yrittäjyyttä, monipaikkaista työntekeä, matkailua tai tilaa vaativaa yritystoimintaa tukevien elinkeinotonttien tarjontaan.

Vastaukset valtuustoaloitteeseen

1. Digitaalisen tonttimarkkinoinnin kehittäminen

Kaupungin maapoliittisten toimenpiteiden toimeenpano kuuluu tonttipalveluiden vastuulle. Siihen kuuluu tonttien tarjonnan ylläpito. Kaupungin uuden strategian mukaan kaupunki panostaa voimakkaasti täydennysrakentamiseen ja yritystonttien tuotantoon. Erilaisiin sopimus- ja maanhankintaneuvotteluihin sekä alueiden suunnitteluun liittyvään yhteistyöhön

sekä tonttien luovutusneuvotteluihin kuluu runsaasti aikaa. Kaupungilla on omistuksessaan yli 7 000 vuokrattua tonttia ja aluetta, joihin liittyvien sopimusten uusiminen on päivittäistä työtä. Suurin osa henkilötyöajasta on tavoitteiden saavuttamiseksi suunnattava näihin toimenpiteisiin.

Kaupungin tarjoamat asuntotontit ovat esillä kaupungin julkisessa karttapalvelussa <https://kartta.kuopio.fi/>. Karttapalvelun kautta on saatavissa tontteja koskevat tekniset tiedot ja hinnat. Karttapalvelun kautta saa ohjeita tontin hakemiseen ja voi tutustua sopimusmalleihin. Tonttihakemuksen voi tehdä karttapalvelun kautta sähköisesti. Tonttitietoja on myös internetsivuilla <https://www.kuopio.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit/omakotitontit>. Sivulla on katsottavissa video maaseudun tonttitarjonnasta (<https://vimeo.com/1069173427?fl=pl&fe=cm>). Kaupungin maaseututaajamien tonteista kuvattu dronevideo on ollut esillä myös Rakenna ja asu - messuilla, joille on osallistuttu vuosittain.

Kaupunki on myös hankkinut tontti- ja toimitilapalvelun (<https://kuopio.toimitilapalvelut.fi/fi/>). Kyseisessä palvelussa markkinoidaan kaupungin omistamia toimitiloja ja yritystontteja. Myös yksityiset omistajat voivat ilmoittaa palvelussa vuokrattavistaan ja myytävistään toimitiloista ja yritystonteista.

Kuopion kaupungin strategia- ja viestintä on valmistellut pitäjäraatien kukoistuspakettia. Siihen kuuluu kaupunginosien omien I Love -tunnusten tekeminen ja niitä toteutetaan sitä mukaan kuin pyyntöjä tulee. Pakettiin kuuluu kaupunginosatarinoiden julkaisu, jota varten pitäjäraatien olisi laadittava omaa tekstiä. Kukoistuspakettiin liittyen alueilta voidaan tehdä viestinnän kesätyöntekijöiden tekemiä somevideoita. Kuluvana vuonna viestintä voi käydä kahdella uudella pitäjäraatialueella tekemässä videota. Videoita tehdään tarpeen mukaan. Kaupungilla on käytössään digitaalisten näyttöjen verkosto, joihin pitäjäraadit voivat luoda aineiston alueen vuosittaisen päätapahtuman markkinointia varten. Kukoistuspakettiin sisältyy mm. myös pitäjäraatien mahdollisuus toimittaa tekstejä ”Kyliltä kuuluu hyvää” - juttu/blogisarjaan.

Internetsivujen sisältöä parannetaan jatkossa yhteistyössä viestinnän kanssa mm. tonttimarkkinointivideon ja internetsivujen sisältöjä kehittämällä. Tonttipalveluiden osalta henkilöresurssit eivät kuitenkaan riitä kovin suuriin tonttien markkinointitoimenpiteisiin.

2. Kokeile maaseutuasumista -kampanjat

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että etätyöläisille tarjottaisiin mahdollisuutta kokeilla maaseutuasumista hyödyntämällä tyhjillään olevia kiinteistöjä tai erilaisia kumppanuusmalleja. Tyhjillään olevien kiinteistöjen vuokralle tarjoamiseen on olemassa kaupallisia palveluita mm. lyhyt vuokraukseen ja vuokravälitykseen. Paras tieto soveltuvimmista rakennuksista on paikallisilla. Pitäjäraadit voisivat olla tässä aktiivisia ja houkuttaa tyhjiä asuntojen omistajia vuokraamaan asuntoja kokeiluluontoisesti.

Saadun tiedon mukaan esimerkiksi Pajulahdessa kyläyhdistys on kartoittanut tyhjiä kiinteistöjä ja selvittänyt, saako niitä käyttöön. Omistajatiedot on saatavissa Maanmittauslaitokselta. Kaupungin taholta on annettu neuvontaa ja niin voidaan toimia tulevaisuudessakin. Asuntojen tarjoaminen vuokralle ei kuulu kaupungin toimialaan. Kaupungin talouden

tasapainotusohjelman tavoitteiden mukaan kaupungin tyhjentyneet kiinteistöt joko puretaan tai myydään.

3. Tonttietujen ja kannustimien pilotointi

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan selvitettäväksi määräaikaista kannustimia maaseutualueiden tonttien varaajille. Kannustimiksi esitetään mm. määräaikaista vapautusta tontin vuokrasta, erilaisia lippupaketteja palveluihin ja valmiita tyyppitalomallistoja.

Paikalliset yritykset voisivat olla aktiivisia osallistumalla asukashankintaan tarjoamalla etuja liikkeisiin. Pitäjäraadit ja kyläyhdistykset voisivat koordinoida toimintaa. Uusien asukkaiden saaminen maaseutualueille olisi myös palveluita tarjoavien yritysten etu. Kaupungin omia palveluita koskevien etujen tarjoamisen voisi olla epätasapuolista verrattuna muiden alueiden rakentajiin.

Maaseututaajamien tonttien hinnat tai vuokrat näyttelevät vain pientä osaa rakennushankkeen kustannuksista. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi asuntotonttihinnat viimeksi 28.5.2025 § 131, jolloin joidenkin maaseututonttien hintoja laskettiin. Tonttihintoja voidaan edelleen tarkastella ja valmistella lautakunnan päätettäväksi. Määräaikaista maaseututonttien vuokravapauksia ei kuitenkaan tonttivuokrien kohtuullisuuden takia nähdä kysyntää parantavina keinoina.

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että alueille laaditaan valmiit tyyppitalomallistot, jotka on sovitettu alueiden rakennustapaohjeisiin. Rakennushankkeen suunnittelussa on tärkeää, että talo suunnitellaan hankitulle tontille soveltuvaksi. Asemakaava-alueilla voi asemakaavoituksen yhteydessä laadittuja rakentamistapaohjeita. Talotehtailla on talomallistoja, joiden mukaisesti voi käydä neuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa tonteille soveltuvista ratkaisuista. Rakennusvalvonnalla on lakisääteinen rakentamislupahakemusten käsittelyaikatakuu, mikä varmistaa lupahakemuksen käsittelyn etenemisen.

4. Aktiivinen näkyminen kasvukeskuksissa

Osana aiemmin mainittua pitäjäraatien kukoistuspakettia pitäjäraadeille annetaan näyttöruutu-aikaa Kuopiossa. Pitäjäraadeille ja kyläyhdistyksille voidaan tuottaa perustietomateriaalia mm. voimassa olevista kaavoista, kaupungin tonteista ja muusta kaupungin käytössä olevasta tiedosta.

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että maaseutualueiden tontteja markkinoitaisiin kohdennetusti pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten asukkaille. Kuopion kaupunki on perinteisesti vuosittain osallistunut Kuopiossa järjestettävälle Rakenna ja asu -messuille, joilla on markkinoitu mm. kaupungin tontteja, kaupunkisuunnittelua ja rakennusvalvonnan palveluita. Messuilla on ollut pitäjäraadeilla ja kyläyhdistyksilläkin omia näyttelyosastoja. Pitäjäraadeilla ja kyläyhdistyksillä on paras tieto alueidensa vahvuuksista ja käytössään vuosittain määrärahaa. Pitäjäraadit ja kyläyhdistykset voivat olla aktiivisia alueidensa markkinoijia. Osa pitäjäraadeista ja kyläyhdistyksistä on osallistunutkin esimerkiksi Mökkimessuille tekemään aluettaan tunnetuksi.

5. Yritysyhteistyön vahvistaminen osana tonttimarkkinointia

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan tonttimarkkinoinnin kytkemistä alueiden elinkeinoelämään ja työllistymismahdollisuuksiin. Ehdotuksen mukaan kaupungin olisi rakennettava paikallisten yritysten kanssa yhteistyömalleja työpaikkatarjonnan, yrittämismahdollisuuksien ja hybridityön tekemisen mahdollisuuksien markkinoimiseksi.

Kaupungin yrityspalvelun rooli on ensisijaisesti yritysten tarpeiden tunnistamisessa ja yhteistyön käynnistämisessä. Sijoittumisaikaa tai laajentumismahdollisuutta selvittävien yritysten kanssa neuvotellaan tarvittaessa tonteista, jossa yhteydessä voidaan neuvotella myös asuntotonttien markkinoinnista kyseisen yrityksen henkilöstölle.

Yritysyhteistyön vahvistaminen tonttimarkkinoinnissa on kannatettava suunta, mutta sen vaikuttavuus edellyttää selkeää kytkentää yritysten todellisiin työvoima- ja rekrytointitarpeisiin. Pelkkä markkinointiyhteistyö ei riitä houkuttelemaan muuttajia maaseutualueille, vaan asumisen tulee linkittyä konkreettisiin työllistymismahdollisuuksiin.

Kuopion kaupungin yrityspalvelu näkee tarkoituksenmukaisena edetä vaiheittain kokeilujen kautta, joissa tonttimarkkinointia yhdistetään rajatusti yritysten rekrytointeihin ja työnantajaverkostoihin. Mallien jatkokehitys riippuu pilotointien tuloksista sekä yritysten sitoutumisesta. Yksi mahdollisuus kokeiluissa ja pilotoinneissa voisi olla Leader-rahoinnin hyödyntäminen.

6. Tontti ja arki näkyväksi -elämyksellinen markkinointisisältö

Valtuustoaloitteen mukaan tonttien markkinoinnissa on siirryttävä pelkästä teknisestä esittelystä kohti arjen konkretiaa ja samaistuttavuutta. Maaseutualueilta olisi mm. tuotettava arkea kuvaavia sisältöjä.

Aiemmin mainittu kaupungin viestinnän valmisteleva pitäjäraatien kukoistuspaketti sisältää mm. mahdollisuuden julkaista somevideoita, kaupunginosatarinoita ja tekstejä ”Kyliltä kuuluu hyvää” -juttusarjaan. Nämä ovat kaupungin tarjoamia keinoja maaseutualueiden arkeen liittyvään markkinointiin. Pitäjäraatien on tuotettava käsikirjoituksia somevideoita varten ja tekstejä kaupunginosatarinoita ja juttusarjaa varten. Paras tieto markkinoinnissa käytettävistä referensseistä on paikallisilla ihmisillä eli pitäjäraadeilta edellytetään asiassa aktiivisuutta. Pitäjäraadeilla voi olla tiedossaan alueelle muuttaneita ihmisiä, joita voisi haastatella kokemuksistaan. Näillä keinoilla maaseutualueiden luontoa, rauhallisuutta ja maaseudun houkuttelevuutta hyvänä asuin- ja etätyöpaikkana voidaan tuoda esille.

7. Etätyövalmiuden vahvistaminen liitosalueiden vetovoimatekijänä

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan etätyövalmiuden parantamista maaseutualueilla. Ehdotuksen mukaan kaupungin tulee mm. varmistaa ja tuoda näkyvästi esille alueiden etätyövalmiudet, kuten nopeat ja luotettavat tietoliikenne (valokuitu). Lisäksi mm. ehdotetaan mahdollisuuksia yhteisöllisiin työskentelytiloihin kyläkeskuksissa.

Kuopion kaupunginvaltuuston 20.5.2024 hyväksymän talouden tasapainotusohjelman mukaan jokaiselle investointihankkeelle on esitettävä kustannushyötyanalyysi. Suomessa on esimerkkejä, joissa kuntien antamat takausvastuut ovat johtaneet valokuituyhtiöiden velkojen

päätymiseen kuntien maksettaviksi. Valokuituyhteyksien rakentaminen kaupungin verovaroilla ei ole perusteltua talouden tasapainottamisohjelman mukaisesti, jos ei ole takeita, että investointi ei tule käyttöön. Viestintäyhteydet on rakennettava kaupallisten toimijoiden toimesta ja riskillä. Kaupungin vastuulle kuuluu sijoituslupahakemusten käsittely ja huolehtiminen siitä, että kaapelireitit tulevat oikeisiin paikkoihin muu kunnallistekniikka huomioon ottaen.

Kuopion kaupunginvaltuuston 20.5.2024 hyväksymän talouden tasapainotusohjelman mukaan palvelutuotannolle tarpeettomista tiloista luovutaan tehokkaasti, koska se vähentää ylläpitokustannuksia, korjausvelkaa ja vuokratriskiä. Kukoistava Kuopio strategian toimeenpano-ohjelmassa (kaupunginvaltuusto 8.6.2026) on tavoitteena tyhjästä tiloista luopuminen. Näiden tavoitteiden mukaan tyhjät kaupungin omistamat rakennukset täytyy joko purkaa tai myydä. Ehdotus kaupungin tarjoamista etätyötiloista ei tue näitä tavoitteita. Pitäjäraadit ja kyläyhdistykset voisivat kartoittaa tyhjentyneitä yritysten toimitiloja etätyöpisteiksi. Toisaalta voidaan esittää kysymys, ovatko maaseututaajamien etätyötilat tarpeellisia, koska monet haluavat tehdä etätyötä kotonaan.

Lopuksi

Kaupungin asema julkisena toimijana ja mm. taloudellinen tilanne rajoittavat mahdollisuuksia tukea maaseuturakentamista. Tonttien markkinointia voidaan kehittää kuvaamalla lisää dronevideoita ja parantamalla videoiden sisältöä. Internetsivujen tietosisältöä voidaan parantaa nykyisestä. Mahdollisuuksia alueiden tunnettuuden parantamiseen on tarjolla jo nyt pitäjäraatien kukoistuspaketin kautta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 30 §.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on esityksen vastaamiseen liittyvä asia (KH 21.10.2024 § 293).

Liitteet	2929/2026 Valtuustoaloite - Liitosalueiden tonttimarkkinoinnin ja asumisen vetovoiman tehostaminen
----------	--