

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 01.07.2026 klo 14:00 - 15:49**Paikka** Kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone (Tulliportinkatu 31) sekä sähköinen kokous (Teams)**Käsitellyt asiat**

§	Otsikko	Sivu
§ 135	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 136	Pöytäkirjantarkastajat	4
§ 137	Kaupungininsinöörin viran täyttäminen	5
§ 138	Tahkontori, yleisten alueiden suunnitelman nähtäville asettaminen	8
§ 139	Vastine oikaisuvaatimukseen / Opistotien ympäristö tiemerkinnot ja väistämisvelvollisuus pyöräilijän tienylityspaikassa	10
§ 140	Jalkakäytävien keskitetyn talvikunnossapitokustannusten periminen tontinomistajilta ja -haltijoilta v. 2026	13
§ 141	Kelloniemen osayleiskaava, tarkistettu ehdotus	15
§ 142	Vastaus valtuustoaloitteeseen / Liitosalueiden tonttimarkkinoinnin ja asumisen vetovoiman tehostaminen	18
§ 143	Hatsalan kaupunginosan kortteleiden 21 ja 22 tonttihinnot tarkistaminen / Kotikatu 365 Oy	25
§ 144	Tiedonannot 2026	28

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kontiainen Hilkka	puheenjohtaja	
	Kumpulainen Mauno	varapuheenjohtaja	
	Aarni Tiina	jäsen	
	Kuusela Laura	jäsen	klo 14.50 alkaen, §:t 141-144
	Ollikainen Keijo	jäsen	
	Pakarinen Hanna	jäsen	
	Pitkänen Eveliina	jäsen	
	Pirinen Risto	pöytäkirjantarkastaja	
	Pollari Pekka	pöytäkirjantarkastaja	
	Tiihonen Tero	jäsen	
	Turunen Jaana	jäsen	klo 14.03 alkaen, §:t 137-144
	Soini Teemu	kaupunginhallituksen edustaja	
	Timo Antikainen	esittelijä	elinvoimajohtaja
	Pirinen Peppi	nuorisovaltuuston edustaja	
	Tanja Ahonen	muu osallistuja	ympäristöpäällikkö
	Jari Eskelinen	muu osallistuja	vs. kaupungininsinööri
	Annika Korhonen	muu osallistuja	vs. kaupunkisuunnittelujohtaja
	Jarno Korhonen	muu osallistuja	suunnitteluinsinööri, klo 14.29-14.36, § 139
	Tiina Korhonen	muu osallistuja	apulaiskunnossapitopäällikkö, klo 14.37-14.42, § 140
	Lauri Lytsy	muu osallistuja	kiinteistöjohtaja
	Heli Pitkänen	muu osallistuja	maisema-arkkitehti, klo 14.45-14.45, §:t 141-142
	Kirsi Soininen	muu osallistuja	strategia- ja viestintäjohtaja, klo 15.13-15.44, § 142
	Kati Toikkanen	muu osallistuja	suunnitteluinsinööri, klo 14.04-14.28, § 138
	Hanna Väättäinen	muu osallistuja	vs. suunnittelupäällikkö, klo 14.29-14.36, § 139
	Minna Matinvuori	muu osallistuja	tekninen sihteeri
	Maikki Rouvinen	pöytäkirjanpitäjä	hallintopäällikkö

Pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Käsitellyt asiat

§ 135 - 144

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla
www.kuopio.fi/paatoksenteko 02.07.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 135

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 136

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Pöytäkirja tarkastetaan tekniikan niin mahdollistaessa kokouksen päätyttyä tai viimeistään kokousta seuraavana päivänä. Pöytäkirja lähetetään puheenjohtajalle, pöytäkirjanpitäjälle ja pöytäkirjantarkastajille sähköisesti allekirjoitettavaksi. Pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa (www.kuopio.fi) kuntalain 140 §:n mukaisesti.

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Risto Pirinen ja Pekka Pollari.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupungininsinöörin viran täyttäminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 137
2624/01.01.01/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
henkilöstöpäällikkö Anne Simonen-Ruuskanen
puh. 044 718 5116
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Hakemusten, niistä tehdyn ansiovertailun ja henkilöarvioinnin muodostaman kokonaisarvioinnin perusteella viran täyttää valmistellut haastatteluryhmä yksimielisesti esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion kaupungin kaupungininsinöörin virkaan valitaan DI Ari Kainulainen. Ottaen huomioon virkaan kuuluvat tehtävät ja viran edellyttämä muodollinen pätevyys, työkokemus sekä muut valintakriteerit, Ari Kainulainen täyttää ne hakijoista parhaiten. Hänellä on laaja sekä koulutuksen että työkokemuksen kautta hankittu kokemus kaupungininsinöörin virkaan kuuluvista tehtävistä. Lisäksi hänellä on virassa menestymisen edellyttämää johtamis- ja esihenkilökokemusta ja koulutusta.

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Kuopion kaupungin kaupungininsinöörin virkaan valitaan DI Ari Kainulainen. Kaupungininsinöörin viran kokonaispalkka on 7 502, 27 €/kk ja virassa noudatetaan kokonaistyöaikaa. Viran täytössä noudatetaan kuuden (6) kuukauden koeaikaa. Valinta on ehdollinen siihen saakka, kunnes virkaan valittu on esittänyt hyväksytyn lääkärintodistuksen terveydentilastaan.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päättää, että viran täytön varasijalle valitaan DI Antti Niskanen, mikäli valittu henkilö ei ota virkaa vastaan.

Päätös

Merkitään, että jäsen Jaana Turunen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 15.4.2026 Kuopion kaupungininsinöörin viran auki julistamisesta ja valintaa valmistelevasta työryhmästä (§ 86). Kuopion kaupungin

hallintosäännön 50 §:n ja elinvoiman toimialan toimintasäännön 4 §:n mukaisesti kaupunkirakennelautakunta valitsee vastualuejohtajat.

Virka oli haettavana ajalla 27.4.–18.5.2026. Viran hakuilmoitus julkaistiin sisäisillä verkkosivuilla, Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/rekry, Työmarkkinatori.fi-sivuilla sekä Kuntarekry.fi-verkkosivuilla.

Kelpoisuusehtona virkaan on ylempi korkeakoulututkinto sekä riittävä johtamiskokemus. Virassa menestyminen edellyttää vahvaa osaamista alueiden käytön, kunnallistekniikan ja viranomaispäättöksenteon tehtävissä, kokemusta katuja, yleisten alueiden tai yhdyskuntatekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kysyä itsenäiseen, harkittuun ja vastuulliseen päätöksentekoon, hyviä vuorovaikutus- ja yhteistyötaitoja sekä sujuvaa kirjallista ilmaisua sekä hyvää suomen ja englannin kielen taitoa.

Hakuilmoituksen mukaan eduksi luetaan kokemus kunnallisesta toimintaympäristöstä, osaaminen hulevesien hallinnan, vesihuollon tai infrarakentamisen kokonaisuuksista, kokemus esihenkilötyöstä tai asiantuntijakokonaisuuksien koordinoinnista.

Määräaikaan mennessä virkaan saapui 21 hakemusta. Hakijoista työhaastatteluun kutsuttiin neljä kelpoisuusehdot täyttävää hakijaa. Haastattelut pidettiin 4.6., 9.6. ja 10.6.2026. Haastatteluryhmään kuuluivat kaupunkirakennelautakunnan puheenjohtaja, elinvoimajohtaja, kiinteistöjohtaja, henkilöstöpäällikkö sekä koulutus- ja rekrytointipäällikkö. Haastatteluissa käytettiin kaikille samaa haastattelurunkoa.

Haastatteluryhmä yksimielisesti päätyi arviossaan siihen, että Kuopion kaupungin kaupungininsinöörin viran kelpoisuusehdot ja virassa menestymisen edellytykset täyttää parhaiten DI Ari Kainulainen. Hakemusten ja haastattelujen muodostaman kokonaisarvioinnin perusteella hän täyttää parhaiten viran hakuilmoituksessa esitetyt kelpoisuusehdot. Hän on koulutukseltaan diplomi-insinööri (DI) pääaineena rakentamistalous. Täydennyskoulutuksena, joka tukee johtamistyössä menestymistä, hän on suorittanut johtamisen erikoisammattitutkinnon ja HHJ-kurssin. Hänellä on yli 27 vuoden kokemus toimialalta, josta 18 vuotta kunnallisesta johtamistyöstä. Hänellä on kokemusta kokonaisuuksien johtamisesta, toiminnan tuloksellisesta ohjaamisesta sekä vaativien henkilöstötilanteiden käsittelystä. Hakija toimii tehtävässään johdonmukaisesti, seuraa tavoitteiden toteutumista ja tekee itsenäisiä sekä harkittuja päätöksiä.

Ari Kainulaisella on laaja-alainen kokemus yhdyskuntatekniikan, alueidenkäytön, pysäköinnin ja viranomaispäättöksenteon tehtävistä sekä vahva julkisen sektorin toimintaympäristön tuntemus. Hän on toiminut esittelijänä ja vastannut asioiden valmistelun laadusta sekä viestinnän selkeydestä. Hakijan viestintäosaaminen tukee viranomaisroolissa toimimista ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä. Hänellä on näyttöjä toiminnan ja kehittämiskokonaisuuksien johtamisesta sekä useiden samanaikaisten prosessien hallinnasta.

Kokonaisarvion perusteella hakija täyttää parhaiten viran kelpoisuusehdot ja virassa menestymisen edellytykset. Hänen vahva johtamisosaamisensa, kunnallistekniikan kokemuksensa ja valmiutensa tukevat tehtävässä menestymistä.

Hakijoita vertailtaessa on otettu huomioon perustuslain 125.2 §:n mukaiset julkisia virkoja koskevat yleiset nimitysperusteet: kyky, taito ja koeteltu kansalaiskunto.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 50

Elinvoiman toimialan toimintasääntö § 4

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on viran tai toimen täyttämistä koskeva asia (KH 21.10.2024 § 293).

Tahkontori, yleisten alueiden suunnitelman nähtäville asettaminen

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 138
2280/10.03.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
suunnitteluinsinööri Kati Toikkanen, 044 718 5083
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se asettaa julkisesti nähtäville Tahkontorin yleisten alueiden suunnitelmaehdotuksen. Kohteen nähtävillä olon ajankohta on lomakauden jälkeen, 3-17.8.2026.

Päätös

Merkitään, että suunnitteluinsinööri Kati Toikkanen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tahkontorin yleisten alueiden suunnitelman lähtökohtana on ollut asemakaavan muutos Tahkon keskustan alueella. Tahkontorin rakentaminen luo alueelle viihtyisän kokoontumis- ja oleskelualueen sekä mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Torin pääasiallisia käyttäjiä ovat matkailijat sekä yritysten asiakkaat ja työntekijät.

Suunnitelmaehdotus on esitetty piirustuksiin 0168/10-12. Yleisten alueiden suunnitelmaselostus ja havainnekuvat sekä portaiden ja kivikoritukimuurin yleissuunnitelmat ovat liitteenä.

Suunnitelma on laadittu uuden asemakaavan mukaiselle tori- ja lähivirkistysalueelle. Tahkon keskustan asemakaava on vahvistunut 14.5.2024.

Torialue pengerretään vesistöön louhetäyttöinä. Täyttöjen lupaprosessi on vielä kesken ja luvat tullaan hakemaan Nilsin osakaskunnalta sekä Lupa- ja valvontavirastolta.

Tahkontorin kokonaiskustannusarvio on 542 000 euroa (alv 0 %). Rakentaminen on esitetty vuosien 2027–2028 investointiohjelmaan.

Vuorovaikutus ja osallistaminen

Tahkontorin suunnittelu käynnistyi jo vuonna 2024. Suunnittelussa on ollut vahvasti mukana alueen yrittäjät ja toimijat, joiden kanssa on pidetty useita suunnittelukokouksia.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointilomake on liitteenä.

Liitteet

2280/2023 Tahkontorin suunnitelmaselostus
2280/2023 Tahkontori, asemapiirustus
2280/2023 Tahkontorin portaat, yleissuunnitelma
2280/2023 Tahkontorin kivikoritukimuuri, yleissuunnitelma
2280/2023 Tahkontorin havainnekuvat
2280/2023 Vaikutusten ennakkoarviointilomake

Vastine oikaisuvaatimukseen / Opistotien ympäristö tiemerkinnot ja väistämismääräys pyöräilijän tienylityspaikassa

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 139
8559/08.00.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Jarno Korhonen, puh. 044 718 5337

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan ja suunnittelupäällikön 25.3.2026 § 32 tekemä päätös pysytetään voimassa.

Päätös

Merkittään, että suunnitteluinsinööri Jarno Korhonen ja vs. suunnittelupäällikkö Hanna Väätäinen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Liikennemerkkien asettamista koskeva päätös (suunnittelupäällikön päätös, 25.3.2026 § 32)

Suunnittelupäällikkö on 25.3.2026 §:ssä 32 tehdyllä päätöksellä päättänyt korvata aiemman päätöksen (52 § 2022) mukaiset Hannes Kolehmainen kadun ja Opistotien pyöräilijän tienylityspaikoille asetetut liikennemerkit "väistämismääräys risteyksessä" (B5) ja "kaksisuuntainen pyörätie" (H23.1) liikennemerkillä "väistämismääräys pyöräilijän tienylityspaikassa" (B7). Päätös määrättiin kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön pantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Yksityishenkilö on tehnyt liikennemerkkien asettamisesta koskevan päätöksen (25.3.2026 § 32) osalta oikaisuvaatimuksen. Vaatimuksessa vaaditaan päätös peruttavaksi alla ilmenevin perustein.

Oikaisuvaatimuksessa sanotaan liikennemerkkin B7 olevan heikommin havaittava ja ymmärrettävä kuin merkin B5 ja näin ollen liikennemerkkien asettamisesta tehty päätös

heikentää pyöräliikenteen turvallisuutta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että suunnittelupäällikön päätös (25.3.2026 §32) perutaan.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan kaupungin viestineen virheellisesti suojatien väistämissäännöistä. Tiedotteessa todetaan että ”Suojaatiellä ajorataa ylittäessä pyöräilijä väistää ajoradan liikennettä”. Oikaisuvaatimuksen mukaan viestintä on virheellistä ja sitä pitää oikaista.

Kaupungin vastaus oikaisuvaatimukseen

Liikennemerkki B7

Tieliikennelaissa liikennemerkistä B7 säädetään seuraavaa: ”Merkillä osoitetaan, että ajoneuvolla ja raitiovaunulla on väistettävä ajorataa pyörätien jatkeella ylittävää polkupyöräilijää. Merkillä voidaan osoittaa vain rakenteellisesti korotettu pyörätien jatke. Merkki voidaan sijoittaa ajoradan oikealle puolelle, yläpuolelle, ajoradalla olevalle korokkeelle tai ajoradan vasemmalle puolelle.”.

Väyläviraston ohjeessa 29/2023 Liikennemerkkien käyttö maantiellä liikennemerkistä B7 sanotaan seuraavaa: ”Merkkiä voidaan käyttää korotetussa tienylityspaikassa, missä pyörätie jatkuu katkeamattomana eikä pyöräilijän tarvitse väistää risteävää liikennettä. Lisäksi sanotaan: ”Merkkiä voidaan yleensä käyttää vain, jos nopeusrajoitus on korkeintaan 40 km/h.”. Liikennemerkkin mukaisella katualueella on voimassa 30 km/h nopeusrajoitus.

Päätöksen mukaiset merkit on asetettu kohteisiin, joissa pyörätien jatkeet on toteutettu korotettuina, pyörätie jatkuu katkeamattomana ja joissa ajoradan nopeusrajoitus on 30 km/h. Lisäksi kohteet sijaitsevat pyöräilyn pääreitillä. Näin ollen liikennemerkkiä B7 on käytetty sille soveltuvissa kohteissa. Liikennemerkkimuutoksilla ei ole vaikutuksia kohteiden väistämisvelvollisuuksiin. Liikennemerkkipäätökset tehdään aina tapauskohtaisesti, ja merkkien asettamisessa kaupunki käyttää harkintavaltaansa.

Liikennemerkki B7 on voimassa olevan tieliikennelain mukainen liikenteenohjauslaite ja sitä pyritään ottamaan käyttöön vähitellen, jotta merkin tunnettuus parane. Kaupunki ei ole saanut tietoonsa, että merkin B7 käyttäminen olisi aiheuttanut liikenteessä vaaratilanteita.

Väliaikaisena toimenpiteenä muuttuneista liikennemerkeistä varoittamaan asennetaan risteysalueiden läheisyyteen tekstillinen lisäkilpi tekstillä ”Väistä pyöräilijää”. Merkit asennetaan riittävälle etäisyydelle risteyksistä kohtiin, joissa ne ovat helposti havaittavissa.

Suojatien väistämisvelvollisuus

Ajoneuvolain 28 §:n mukaisesti polkupyörällä tarkoitetaan yhden tai useamman henkilön tai tavarankuljettamiseen valmistettua polkimin tai käsikammin varustettua täysin tai pääosin lihasvoimalla käytettävää vähintään kaksipyöräistä ajoneuvoa. Näin ollen polkupyörä on

ajoneuvo ja tieliikennelain 24 §:n mukaisesti muuta liikennettä on väistettävä tultaessa ajoneuvolla pyörätieltä ajoradalle, jollei toisella tienkäyttäjällä ole väistämisvelvollisuutta 2 tai 3 momentin perusteella.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on oikaisuvaatimuksen käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024 § 293).

Liitteet

8599/2024 Viranhaltijapäätös liitteineen 25.3.2026 § 32

8599/2024 Oikaisuvaatimus / Opistotien ympäristö tiemerkinnot ja väistämisvelvollisuus pyöräilijän tienylityspaikassa

Jalkakäytävien keskitetyn talvikunnossapitokustannusten periminen tontinomistajilta ja -haltijoilta v. 2026

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 140
4727/02.05.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

apulaiskunnossapitopäällikkö Tiina Korhonen, puh. 044 718 5633

kunnossapitopäällikkö Masa.o Wacklin, puh. 044 718 5608

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta vahvistaa tontinomistajilta ja -haltijoilta perittäväksi jalkakäytävien keskitetyn talvikunnossapidon kokonaiskustannukset 884 875,34 euroa.

Perittävä maksu on vähintään 10 euroa ja lasku kohdistuu vain yhdelle omistajalle tai osapuolelle. Tontin talvikunnossapitomaksusta vastaavat kiinteistön omistajat tai haltijat yhteisvastuullisesti, jonka/joiden hallinnassa kiinteistö on talvikunnossapitokauden päättyessä 30.4.2026. Lisäksi laskutetaan arvonalisävero.

Päätös

Merkitään, että apulaiskunnossapitopäällikkö Tiina Korhonen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2006, että keskitetysti hoidettujen, tontinomistajille ja -haltijoille kuuluvien katualueiden jalkakäytävien talvikunnossapitotöiden ja hiekanpoiston kustannukset peritään keskeisen kaupunkialueen koko kaava-alueella yhtenäisesti, lukuun ottamatta haja-asutusalueita.

Toteutuneet kustannukset peritään katujen kunnossapitolakiin perustuen kaikilta tontin omistajilta/-haltijoilta riippumatta siitä onko katualueella jalkakäytävä vai ei. **Kaikki keskeisen kaupunkialueen tontin omistajat/-haltijat saavat siten jalkakäytävien talvikunnossapitoa koskevan laskun.**

Syntyneet kustannukset peritään kaupunginvaltuuston hyväksymällä laskutusperiaatteella puolet tontin pinta-alojen suhteessa ja puolet käytettyjen rakennusoikeuksien suhteessa kultakin tontinomistajalta ja -haltijalta.

Keskitetyllä alueella talvikaudella 2025–2026 muodostui kiinteistöille yhteensä 884 875,34 euron laskutuskustannus (alv 0 %). Laskennassa käytetään lukua 442 437,67 euroa, joka on puolet kokonaiskustannuksista.

Talvikauden 2025–2026 toteutuneet kustannukset laskivat hieman edelliseen talvikunnossapitokauteen verrattuna. Kustannusten laskua selittää talveen 2024–2025 verrattuna lumen ajon kustannusten alhaisempi osuus.

Laskennassa käytettyjen keskeisellä kaupunkialueella olevien tonttien kokonaispinta-ala on 22 298 163 m² ja käytetty kokonaiskerrosala on 8 209 005 k-m².

Maksun periminen tapahtuu laskukaavalla tontin pinta-ala jaettuna kokonaispinta-alalla 22 298 163 m² kertaa 442 437,67 euroa plus tontin käytetty rakennusoikeus jaettuna kokonaiskerrosalalla 8 209 005 k-m² kertaa 442 437,67 euroa.

Esimerkiksi omakotitontin, jonka pinta-ala on 893 m² ja kokonaiskerrosala 242 m², hinta muodostuu seuraavasti:

893 m² jaettuna 22 298 163 m² kertaa 442 437,67 euroa plus 242 m² jaettuna 8 209 005 m² kertaa 442 437,67 euroa = $0,00004005 \times 442\,437,67 \text{ euroa} + 0,00002948 \times 442\,437,67 \text{ euroa} = 17,72 \text{ euroa} + 13,04 \text{ euroa} = 30,76 \text{ euroa}$.

Esimerkitapauksen kustannus laskee 9,55 % eli 3,25 euroa verrattuna edelliseen talvikauteen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 33 §

Vaikutusten arviointi

Päätöksen vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, koska kyseessä on hallinnon sisäistä käsittelyä koskeva asia (KH 21.10.2024, § 293).

Kelloniemen osayleiskaava, tarkistettu ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 141
1940/10.02.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:

kaavoitusinsinööri Juho Palviainen, puh 044 718 5436

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta

- a) merkitsee saadut lausunnot ja muistutukset tiedoksi ja hyväksyy niihin laaditut vastineet
- b) hyväksyy 15.6.2026 päivätyn tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen ja esittää sen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkitään, että maisema-arkkitehti Heli Pitkänen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Merkitään, että jäsen Laura Kuusela saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Merkitään, että pöydälle jaettiin korjattu kaavakartta (sähköpostilla jäsenille 29.6.2026) sekä merkitään, että kaavaselostukseen ja liite 3:een tehtiin kirjoitusvirheen korjauksia.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Tiivistelmä**

Kelloniemen osayleiskaavatyö kuulutettiin vireille syksyllä 2017. Osayleiskaavan tavoitteena on ollut kehittää käytöstä poistunutta lihanjalostuksen tehdasaluetta sekä täydentää olemassa olevia asuin- ja teollisuusalueita. Osayleiskaavassa määritetään rakennettavien alueiden ja virkistysalueiden muodostumisen periaatteet ja rajautuminen, alueiden liittyminen kaupunkirakenteeseen sekä niiden käyttötarkoitus ja liikenteen perusratkaisut. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen ja se ohjaa alueen yksityiskohtaista suunnittelua sekä asemakaavoitusta. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle asemakaavoituksen kautta arviolta 1000-2000 uutta asukasta nykyisten noin 1800 asukkaan lisäksi sekä uusia yritys- ja teollisuusalueita.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee noin 3–5 km kävelyetäisyydellä Kuopion ydinkeskustasta koilliseen. Alue käsittää Kelloniemen kaupunginosan sekä hyvin pienen osan Rahusenkaan kaupunginosasta Suurahontien varrella alueen länsilaidalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 314 hehtaaria, josta merkittävä osa on vesialueita. Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä oikeusvaikutteinen Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaava, joka korvautuu suunnittelualueen osalta tällä yleiskaavalla.

Käsittelyvaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 5.6.2023 (§ 184). Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 14.6.–20.8.2023. Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaehdotusta 7.5.2025 (§ 103). Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.5. – 16.6.2025. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on tiedotettu kaupungin internetsivuilla ja lehtikuulutuksella. Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia on tiedotettu lisäksi kirjeitse. AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa on toteutunut.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset ovat niihin annettuine vastineineen esityslistan liitteenä. Osayleiskaavan tarkistettuun ehdotukseen on tehty saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella pieniä korjauksia ja muutoksia kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin. Kaavaselostusta on täydennetty saatujen lausuntojen, muistutusten ja viranomaisneuvottelun pohjalta. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä eivätkä anna aiheutta kaavaehdotuksen asettamiseen uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Lista ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on esityslistan liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkirakennelautakunta merkinnee saadut lausunnot ja muistutukset tiedoksi ja hyväksynee niihin laaditut vastineet. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta hyväksynee tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen ja esittänee sen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöksen ja valitusajan jälkeen osayleiskaava kuulutetaan voimaan, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

Toimivallan peruste

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 37 §, Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 2.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointilomake on esityslistan liitteenä.

Liitteet

1940/2022 Kaavakartta, tarkistettu ehdotus 25.6.2026

1940/2022 Kaavaselostus, tarkistettu ehdotus 29.6.2026

1940/2022 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset vastineineen, 15.6.2026, LIITE 01

1940/2022 Liikenneverkkosuunnitelma, 3.9.2025, LIITE 02

1940/2022 Osayleiskaava merkinnät ja määräykset (pienennös) LIITE 03

1940/2022 Lista ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista, 15.6.2026, LIITE 04

1940/2022 Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa

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

Merkittään, 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 maaseutukylien 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 työntekoa, 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 tyhjiillään olevia kiinteistöjä tai erilaisia kumppanuusmalleja. Tyhjiillään 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 houkutella tyhjien 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 määräaikaisia 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. Tonttihinnoista voidaan edelleen tarkastella ja valmistella lautakunnan päätettäväksi. Määräaikaisia 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. Talotehtaila 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 näyttöruutuaikaa 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. Sijoittumispaikkaa 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-rahoituksen 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 verovarilla 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 maaseututaaajien 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

Hatsalan kaupunginosan kortteleiden 21 ja 22 tonttihintojen tarkistaminen / Kotikatu 365 Oy

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 143
4654/10.00.02/2026

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 seuraavaa:

1. Kotikatu 365 Oy:n kanssa tehdään esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen 1.7.2021 allekirjoitettua Hatsalan kortteleiden 21 ja 22 tontteja koskevaa esisopimusta täydentävä sopimus.
2. Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia lisäyksiä ja korjauksia kansliatoimenpitein.

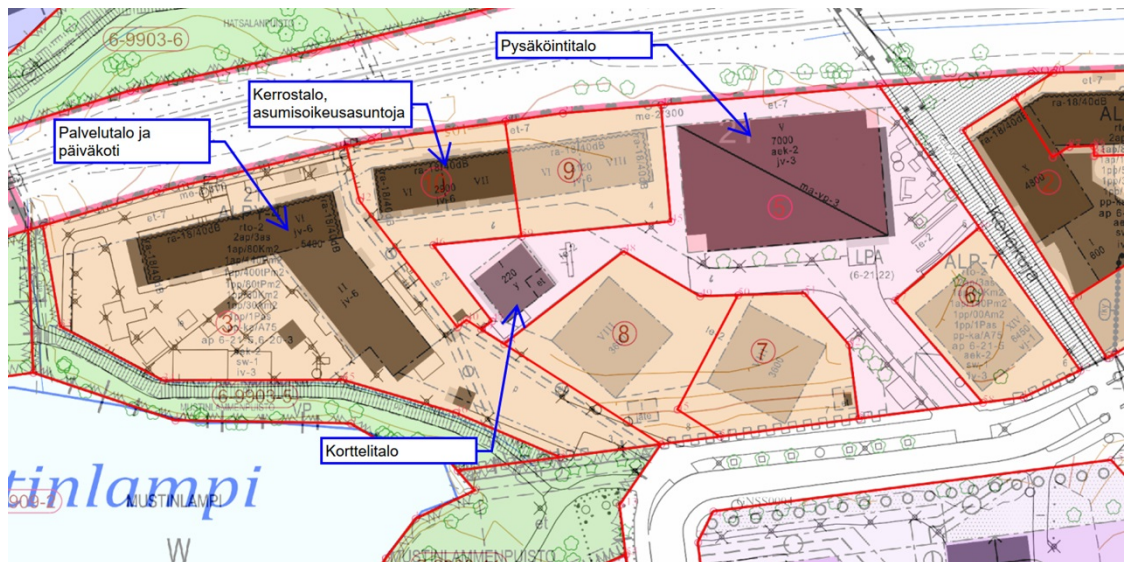
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

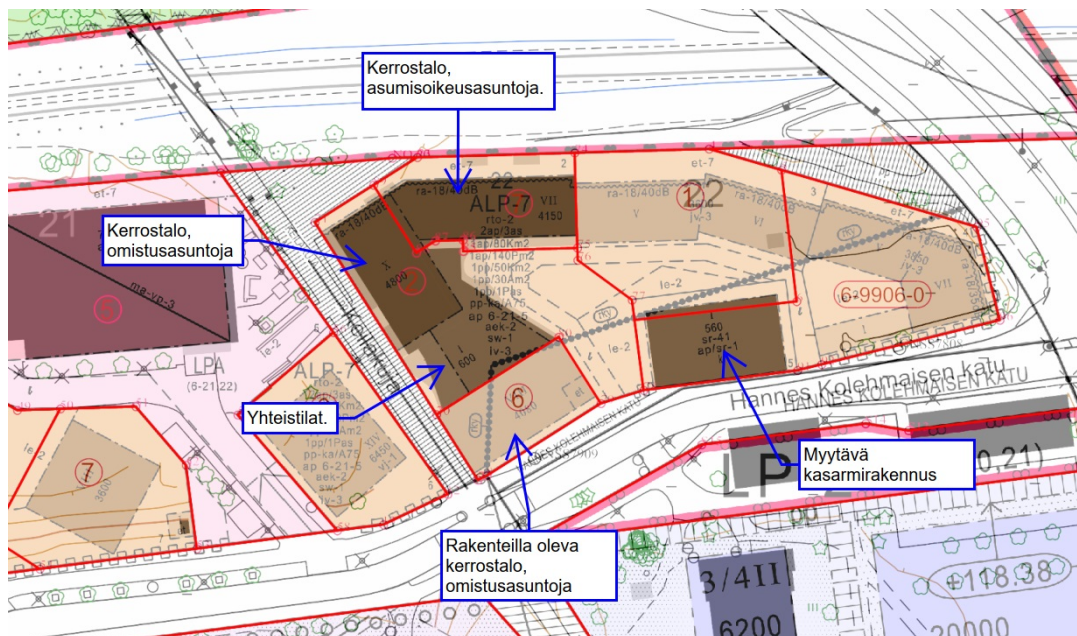
Selostus

Kuopion kaupunki ja Kotikatu 365 Oy (ent. Health City Finland Oy) ovat 1.7.2021 allekirjoittaneet esisopimuksen, joka koskee Hatsalan kaupunginosan kortteleissa 21 ja 22 olevia tontteja ja vanhaa kasarmirakennusta. Sopimus perustuu kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 tekemään päätökseen. Sopimuksen tarkoituksena oli sopia kortteleiden toteuttamisesta monisukupolvisena asukkaiden hyvinvointia tukevana asuinalueena Kotikatu365-konseptin asumiskonseptin mukaisesti. Sopimuksessa on sovittu mm. määrääjäksi tonttien vuokrat ja vanhan asemakaavassa säilytettäväksi osoitetun kasarmirakennuksen kauppahinta sekä tonttien toteutusjärjestys ja -aikataulu. Kopio sopimuksesta on esityslistan liitteenä.

Sopimuksen kohteena oleville tonteille on toteutettu hoivakodin ja päiväkodin sisältävä palvelutalo, kaksi TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskerrostaloa ja yksi omistusasuntoja sisältävä kerrostalo. Lisäksi alueelle on toteutettu pysäköintitalo, asukkaiden yhteistilat ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva korttelitalo. Yksi omistusasuntoja sisältävä kerrostalo on tällä hetkellä rakenteilla. Viiden tontin rakennukset on rakennettu, yksi rakenteilla ja kuuden tontin rakentaminen on aloittamatta. Lisäksi asemakaavassa suojellun entisen kasarmirakennuksen myynti Kotikatu 365 Oy:lle ja korjaaminen on vielä toteuttamatta. Alueen tilanne on esitelty kahdessa seuraavassa kartassa.



Korttelin 21 Ajantasa-asemakaavan kartta, johon merkitty rakennetut rakennukset.



Korttelin 21 Ajantasa-asemakaavan kartta, johon merkitty rakennetut rakennukset ja myytävä kasarmirakennus.

Vuonna 2021 allekirjoitetussa esisopimuksessa on sovittu, että tonttien vuokrat ja rakennuksen kauppahinta olivat sitovia vuoden 2023 loppuun saakka. Lisäksi sopimuksessa on sovittu, että kaupunki hankkii tarpeellisen arviolausunnon tonttivuokrien määrittelemistä varten aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten.

Kaupunki on selvittänyt tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoja, markkinaehtoisia maanvuokria ja asemakaavassa säilytettävän rakennuksen markkina-arvoa hankkimalla puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon. Kaupunkirakennelautakunnalle esitettävät hinnat ja vuokrat perustuvat saatuun lausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 14.3.2025) ja kaupungin näkemykseen. Kerrostalotonttien vuokrat määräytyvät

asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaisesti ja maanvuokriksi esitetään 17,50 e/k-m²/vuosi. Kortteliin 22 muodostettavalla tontilla 297-6-22-5 sijaitsee asemakaavassa säilytettäväksi osoitettu kasarmirakennus, jonka maanvuokraksi esitetään 1 250 euroa vuodessa. Kasarmirakennuksen kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 581 k-m². Rakennuksen myyntihinnaksi esitetään 90 000 euroa (alkuperäisessä sopimuksessa 180 000 euroa). Tonttien vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Esisopimusluonnoksen mukaisia vuokrahintoja sovelletaan uusiin maanvuokrasopimuksiin. Alueella jo tehtyihin maanvuokrasopimuksiin päätösesitys ei vaikuta. Kaupunkirakennelautakunnalle ehdotettavassa sopimusluonnoksessa on otettu huomioon vaikea asuntomarkkinatilanne. Uudet yksikkövuokrat per kerrosneliometri ovat alkuperäisen sopimuksen indeksitarkistettuja vuokrahintoja alhaisempia. Lisäksi rakentamattomien tonttien suunniteltu toteutusjärjestys muuttuu ja toteutusaikatauluun tulee lisääaikaa.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä. Neuvoteltu sopimus hintoineen ja aikatauluineen antaa Kotikatu 365 Oy:lle mahdollisuuden suunnitella alueen rakennushankkeita ja käydä niistä neuvotteluita. Rakennushankkeet edistävät työllisyyttä ja lisäävät verotuloja. Rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta palveluiden ja joukkoliikennereittien läheisyydessä, joten asia on ilmastotavoitteiden mukainen. Päätösesityksellä on siten positiiviset vaikutukset.

Liitteet

4654/2026 Esisopimuksen täydennys

4654/2026 Esisopimus Hatsalan kortteleiden 21 ja 22 tonttien vuokraamisesta

Tiedonannot 2026

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 144
4/00.01.01/2026

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätös pöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet Viranhaltijapäätökset 9. - 22.6.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 135, § 136, § 138, § 141, § 142, § 144

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 137, § 140, § 143**Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen valtuustotalon asiakaspalvelun aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Suokatu 42, Valtuustotalo
PL 1097
70111 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 185 044

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 139**Liite B kuntalain mukainen valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Kunnallisvalituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Yksityisoikeudellisen riita-asian (esimerkiksi vahingonkorvausvaatimus) tutkiminen ja ratkaiseminen ei korvauksen perusteen ja määrän osalta kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Valitus tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.



Postiosoite	PL 1744, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite	Minna Canthin katu 64
Sähköposti	ita-suomi.hao(at)oikeus.fi
Puhelin	029 56 42500 (vaihde)
Faksi	029 56 42501
Virka-aika	8.00 - 16.15

Valituskirjelmän muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot.

Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Pöytäkirja

Pöytäkirjanotteita ja liitteitä voi pyytää Kuopion kaupungin kirjaamosta.

Käyntiosoite	Suokatu 42
Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Sähköposti	kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin	017 185 044

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilaus-lomakkeella.