

Tontin 297-32-45-1 varaaminen / Mehiläinen Oy

Kaupunkirakennelautakunta 16.09.2026
6361/10.00.02/2026

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 varata tontin 297-32-45-1 Ykkös- ja Onnikodit Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tonttivaraus on voimassa 1.10.2026–31.3.2027 edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Varausmaksu varausajalta on 926 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varausta voidaan jatkaa viranhaltijanpäätöksellä enintään vuodella, mikäli tontin suunnittelu, tarvittavien lupien hakeminen ja lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (mielenterveyskuntoutujien palveluasuminen) varten.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun liittyviä kustannuksia.
6. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja hankkeen sisällöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista elinvoiman toimialan vastualueiden edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteerin puh. 044 718 1866.
7. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava niille alustava hyväksyntä.
8. Varaajalla on oikeus teettää varausaikana tontilla maaperätutkimuksia rakennushankkeen suunnittelua varten. Varaaja vastaa siitä, että tontilla tehtävien maaperätutkimusten suorittamisen jäljet siistitään asianmukaisesti (kairausreiät täytetään, tiivistetään ja peitetään ympäröivän maanpinnan tasoon) ja muut mahdolliset toimenpiteistä aiheutuneet jäljet siistitään. Varaaja vastaa maaperätutkimuksista mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.
9. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.

Päätös

Selostus

Ykkös- ja Onnikodit Oy on hakenut 297-32-45-1 (Litmasenkuja 3) varaamista mielenterveyskuntoutujien palveluasumishanketta varten. Hankkeen on tarkoitus korvata Ykköskotien kaksi nykyistä yksikköä, joista toinen sijaitsee Kuopion alueella ja toinen Rautalammin alueella. Nykyisten yksiköiden toimitilat eivät vastaa nykyisiä ympärivuorokautisen palveluasumisen ja yhteisöllisen asumisen vaatimuksia ja asiakkaat on tarkoitus siirtää uuteen, rakennettavaan palveluasumisen yksikköön. Asiakasprofiili on työikäiset ja ikääntyneemmät mielenterveyskuntoutajat. Pohjois-Savon hyvinvointialue on tietoinen suunniteltavasta hankkeesta.

Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa mielenterveyskuntoutujien palveluasumiseen tarkoitettu palveluhanke. Hanke tulisi sisältämään noin 35 - 38 kappaletta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja yhteisölliseen asumiseen soveltuvaa asuntoa. Kohteessa ei hakemuksen mukaan sallita päihteitä. Asuntojen lisäksi hanke käsittää yhteistiloja, valmiskeittiön sekä tekniset tilat. Hanke suunnitellaan muuntojoustavaksi, jotta tilat on mahdollista räätälöidä myös tulevaisuudessa erityyppisten asiakkaiden tarpeisiin. Tavoitteena on edistää asumisen ratkaisuja, jotka tukevat asiakkaiden turvallista arkea, toimintakykyä ja osallisuutta sekä mahdollistavat tuen järjestämisen tarkoituksenmukaisesti eri elämäntilanteissa.

Hanke toteutetaan vapaarahoitteisena ja rakennettavan palvelutalon palvelutuotannosta vastaa Ykkös- ja Onnikodit Oy, joka on Mehiläinen Oy:n omistama yhtiö. Hankkeen alustava laajuus on noin 1 600 k-m² ja rakennus on tarkoitus toteuttaa yksitasoisena. Varattavan tontin sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Varattavan alueen sijainti opaskartalla.



Varattava alueen sijainti punaisella korostettuna asemakaavan kartalla.

Tontti 297-32-45-1 on asemakaavan mukaista julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Tontin pinta-ala on 3 268 m² ja rakennusoikeus 1 634 k-m². Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu voidaan määrätä rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Tontin varausmaksu määrätään kaupunginvaltuuston 8.6.2026 § 45 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Alueen rivitalotontin voimassa oleva kerrosneliöhinta on 94,46 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta. Varausmaksu muodostuu seuraavasti: $1\,634\text{ k-m}^2 \cdot 94,46\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 \cdot 0,3 / 2 = 926\text{ euroa}$. Tontin lopullinen maanvuokra määritellään käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohdat 1 ja 43.

Vaikutusten arviointi

Kyse on asemakaavan mukaisen tontin varaamisesta. Asemakaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta edistää kestäväään yhdyskuntarakenteeseen ja täydennysrakentamiseen liittyviä kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusalan teollisuutta. Toiminnan alkaessa kohteeseen syntyy hoiva-alan työpaikkoja. Päätösesitys on siten perusteltu ja kaupungin tavoitteiden mukainen. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Liitteet

