

Kaupunkirakennelautakunta

Aika 28.10.2026 klo 15:00 -**Paikka** Kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone sekä sähköinen kokous (Teams)**Lisätietoja** **HUOM! ks. kokouspaikka****Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan kolmas osavuosikatsaus vuonna 2026	5
4	Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan talousarviomuutokset vuodelle 2026	7
5	Talousarvio 2027 valmistelun tilannekatsaus	12
6	Tontin 297-34-2-1 varaaminen / Plus Hoivakodit Oy perustettavan yhtiön lukuun	14
7	Vastine oikaisuvaatimukseen / Leväsentien (Mestarinkatu-Leväsentie 7H) ja Kartanonkadun (Leväsentie-Satulasepänkatu) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen	17
8	Kaavoitusohjelma 2027	19
9	Tiedonannot	24

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Konttinen Hilkka	puheenjohtaja
	Kumpulainen Mauno	varapuheenjohtaja
	Aarni Tiina	jäsen
	Kuusela Laura	jäsen
	Ollikainen Keijo	jäsen
	Pakarinen Hanna	jäsen
	Pitkänen Eveliina	jäsen
	Pirinen Risto	jäsen
	Pollari Pekka	jäsen
	Tiihonen Tero	jäsen
	Turunen Jaana	jäsen
	Timo Antikainen	esittelijä
	Tanja Ahonen	esittelijä
	Soini Teemu	kaupunginhallituksen edustaja
	Pirinen Peppi	nuorisovaltuuston edustaja
	Jari Eskelinen	muu osallistuja
	Ilkka Laine	muu osallistuja
	Lauri Lytsy	muu osallistuja
	Minna Matinvuori	muu osallistuja
	Maikki Rouvinen	pöytäkirjanpitäjä

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2**Pöytäkirjantarkastajat**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

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

3**Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan kolmas osavuositarkastus vuonna 2026**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

2880/02.02.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
talouspäällikkö Suvi Markkanen
puh. 044 718 2151
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta merkitsee vuoden 2026 kolmannen osavuositarkastuksen tiedoksi.

Päätös**Selostus**

Lautakunnat ja jaostot laativat kolmannen osavuositarkastuksen tammi-syyskuulta 2026.
Kaupunginhallitus käsittelee kaupungin osavuositarkastuksen 2.11.2026.

Osavuositarkastus sisältää olennaiset tapahtumat toiminnassa, riskit talouden toteutumiselle sekä riskit strategisten tavoitteiden toteutumiselle. Osavuositarkastuksessa on lisäksi esitetty mittareiden ja talouden toteumat 30.9. tilanteesta sekä talouden ennuste koko vuodelle.

Kaupunkirakennelautakunnan alainen toiminta on edennyt alkuvuonna pääsääntöisesti suunnitelman mukaisesti.

Kaavoituksen painopisteitä ovat Kuopion yleiskaava 2050, yritysalueet, täydennysrakentaminen, kaupungin kiinteistöt sekä keskustan kehittäminen. Kuopio Plus -kärkihanke on edennyt kehittämisohjelman mukaisesti, toiminnan painopisteinä ollut Savilahti-Neulamäki sekä keskustan kehittäminen. Kaupunkiympäristön digitaalisen kokonaisjärjestelmän käyttöönotto käynnistyy loppuvuoden 2026 aikana.

Uusi maapoliittinen ohjelma valmistui ja hyväksyttiin valtuustossa kesäkuun lopussa. Yritystonttien kysyntä on pysynyt hyvällä tasolla mutta tonttien kysyntä asuinrakentamiseen on vähäistä. Rakentamisen heikko kysyntä ja yleinen taloustilanne vaikuttavat koko maaomaisuuden toimintojen kysyntään ja siten tulokertymiin.

Joukkoliikenteen matkustajamäärä kasvoi noin 3,8 % verrattuna edellisvuoteen. Runkolinjojen 1.6.2026 aloituksen jälkeen matkustajamäärä on kasvanut 6,8 %. Joukkoliikenteen asiakastytyväisyys on säilynyt erinomaisella tasolla. Joukkoliikenteen osalta riskinä talousarvion toteutumiselle on runkolinjojen sekä öljyn hinnan kehityksen aiheuttama liikennöintikustannusten nousu. Riskinä nähdään myös lipputulojen jääminen talousarvion tavoitteesta.

Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan toimintatulojen arvioidaan jäävän 4,6 milj. euroa talousarviota pienemmiksi. Toimintatulojen alitusta kompensoivat osittain toimintamenojen 3,1 milj. euron säästöt. Toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 1,5 milj. euroa talousarviota heikompana.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö § 31 ja § 69

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toiminnan seuranta koskeva asia (KH 21.10.2024/, §293).

Liitteet 2880/2026 kolmas osavuosikatsaus

4**Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan talousarviomuutokset vuodelle 2026**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

2880/02.02.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
talouspäällikkö Suvi Markkanen
puh. 044 718 2151
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan vuoden 2026 toimintatuloja ja -menoja sekä investointeja muutetaan liitteessä esitetyn mukaisesti.

Päätös**Selostus**

Kuopion kaupungin talousarvion 2026 hyväksymisen yhteydessä on päätetty sitovuustasoista. Talousarviomuutosten tarve arvioidaan sitovuustason mukaisesti ja tuloarvio- ja määrärahamuutokset talousarvioon tehdään talousarviovuoden aikana.

Muutokset toimintatuloihin ja -menoihin

Kaupunkirakennelautakunnan toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 1,5 milj. euroa talousarviota heikompana. Toimintatulojen ennustetaan jäävän 4,6 milj. euroa talousarviota pienemmiksi, mutta alitusta kompensoivat osittain toimintamenojen 3,1 milj. euron säästöt. Vastuualueiden toimintamenoihin kohdistuvat kertaluonteiset henkilöstömenovähennykset (palkattomat vapaat ja lomarahojen vapaaksi vaihtamiset) 0,16 milj. euroa. Henkilöstömenojen arvioinnissa on lisäksi huomioitu henkilöstövaihdosten ja rekrytointien viivästysten myötä syntyneet säästöt.

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelussa joukkoliikenteen lipputulojen arvioidaan kasvavan edellisestä vuodesta, mutta jäävän 0,5 milj. euroa talousarviota pienemmäksi. Joukkoliikenteen

liikennöintikustannukset nousevat runkolinjojen käyttöönoton sekä öljyn hinnan kehityksen myötä ja niiden arvioidaan ylittävän talousarvion. Kokonaisuudessaan joukkoliikenteen toimintakatteen arvioidaan ylittävän 1,3 milj. eurolla. Kaupunkiympäristön digitaalisen kokonaisjärjestelmän (KATTO) käyttöönotto tapahtuu aiemmin arvioitua hitaammin ja vuodelle 2026 arvioidut kustannukset alittuvat noin 0,3 milj. euroa. Hissiaavustusten arvioidaan toteutuvan talousarviota pienempinä. Myös henkilöstömenoista arvioidaan tulevan säästöä.

Kaupunkitekniikka

Kaupunkitekniikan toimintatulojen arvioidaan jäävän 0,7 milj. euroa talousarviota pienemmäksi. Katujen talvihoidon tulot jäävät talousarviota pienemmiksi, koska vähäluminen talvi on pienentänyt laskutuksen perusteena olevia talvihoidon kustannuksia. Myös kaupunkipyöristä saatavien tulojen arvioidaan jäävän tavoitetta pienemmiksi. Arvio hankkeiden rahoitusosuuksista sekä muista tuista ja avustuksista on täsmentynyt, ja niiden arvioidaan toteutuvan talousarviota parempina. Kaupunkitekniikan toimintamenoista arvioidaan säästyvän 2 milj. euroa. Vähälumisen talven myötä säästöjä on syntynyt muun muassa lumenajon ja varastoinnin osalta. Sähkömenoissa arvioidaan syntyvän säästöjä sähkön hinnan tasaantumisen ja sähkön kulutuksen vähenemisen myötä. Avustusten arvioidaan toteutuvan talousarviota pienempinä.

Maaomaisuuden hallinta

Rakentamisen heikko kysyntä ja yleisesti hankala taloustilanne vaikuttavat koko maaomaisuuden toimintojen kysyntään sekä tulokertymiin. Maaomaisuuden hallinnan toimintatulojen arvioidaan jäävän ainakin 3,3 milj. euroa talousarviota pienemmäksi. Myyntivoittotavoite asetettiin talousarviossa suhdanteeseen nähden korkealle tasolle 5,5 milj. euroa. Myyntivoittoja ennakoitiin kertyvän mm. jalkapallostadionin päädyssä olevien kerrostalotonttien myynnistä. Jalkapallostadionin hankkeen kilpailutus on kesken ja stadionia varten tehtävän asemakaavamuutoksen takia kerrostalotonttien myyntiä ei ole voitu käynnistää. Myyntivoittojen kertymä oli syyskuun lopussa 1,14 milj. euroa. Myyntivoittoja arvioidaan kertyvän 4 milj. euroa, jonka toteutumiseen liittyy suuri riski, koska edellytyksenä on ennakoimattomien yritys- tai kerrostalotonttikauppojen toteutuminen vielä loppuvuonna.

Maankäyttösopimusten tulokertymä syyskuun loppuun mennessä noin 1,97 milj. euroa on tullut Tahkon keskustan kaavamuutokseen liittyneiden aiemmin tehtyjen maankäyttösopimusten viimeisistä maksueristä ja kahdesta alkuvuonna tehdystä maankäyttösopimuksesta. Tavoite on 4 milj. euroa. Tavoitteeseen ei päästä, koska kaavoitusohjelmassa on niukasti sopimuksia edellyttäviä kaavahankkeita ja asuntorakentamisessa on huono suhdannetilanne. Maankäyttösopimuksista arvioidaan kertyvän noin 2,5 milj. euron tulot, mutta sen toteutuminen edellyttää täydennyskaavoitushankkeiden ja maankäyttösopimusneuvottelujen sujuvan etenemisen hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2026 aikana.

Maanvuokrien kertymän arvioidaan jäävän noin 0,35 milj. euroa talousarviotavoitteesta. Tavoitteen alittuminen johtuu elinkustannusindeksin ennakoitua maltillisemmasta kehityksestä.

Maaomaisuuden hallinnan toimintamenojen arvioidaan jäävän 1,3 milj. euroa talousarviota pienemmiksi. Palvelujen ostojen arvioidaan toteutuvat edellisen vuoden tasolla. Merkittävimmät talousarvion alitukset liittyvät tonttipalvelujen purkumenoihin ja asiantuntijapalveluihin sekä metsien ja vesialueiden koneurakointiin ja tavarakuljetuksiin. Myös henkilöstömenoista arvioidaan tulevan säästöä.

Ympäristö- ja rakennusvalvonta

Ympäristö- ja rakennusvalvonnan arviossa on huomioitu päivitetty henkilöstömenoennuste.

Strategiset kaupunkikehityshankkeet

Strategisten kaupunkikehityshankkeiden arviossa on huomioitu määräaikaisen kehitysjohtajan henkilöstömenot, joita ei ollut huomioitu talousarviossa. Kokonaisuutena yksikön määrärahojen arvioidaan alittavan talousarvion, koska asiantuntijapalveluiden ostoista syntyy säästöä.

Muutokset investointeihin

Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan investointien nettototeuman arvioidaan toteutuvan 0,3 miljoonaa euroa talousarviota parempana. Tämä johtuu investointien rahoitusosuuksien ja myyntitulojen ennakoitua paremmasta toteumasta. Investointimenojen arvioidaan toteutuvan kokonaisuutena talousarvion mukaisesti.

Maa- ja vesialueiden investointituloja arvioidaan kertyvän 0,75 milj. euroa. Tästä noin 0,54 milj. euroa muodostuu yhden tontin myynnistä, jossa tontin esirakentaminen nosti sen arvoa.

Maa- ja vesialueiden hankintaan on vuodelle 2026 varattu investointimäärärahaa 3,0 milj. euroa. Loppuvuoden neuvotteluja varten esitetään 0,8 milj. euron lisämäärärahaa. Maanhankintaneuvottelujen painopistealueena ovat olleet Hepomäki ja Hiltulanlahti. Maanhankintaneuvotteluja on käynnissä em. alueiden lisäksi mm. Rasinmäessä. Lisäksi on hankittu maata vaihtomaareserviin, vesialuetta Pohjois-Kallavedeltä ja alueita Vanuvuoren osayleiskaava-alueelta. Maata on hankittu yhteensä noin 79 hehtaaria. Kaupungilla on käynnissä lisäksi katualueiden haltuunottoprojekti, jonka painopiste jatkuu Juankoskella.

Yhdyskuntarakentamisen investointiohjelman työkohteiden arviot ja aikataulut ovat tarkentuneet, kun suunnitelmat, kustannusarviot ja urakkahinnat ovat täsmentyneet. Osa

investointihankkeista ei ole edennyt suunnitellussa aikataulussa ja on siten siirtynyt eteenpäin. Yhdyskuntarakentamisen investointimenoihin esitetään 0,8 milj. euron pienennystä, jotta kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan investointimenojen taso säilyy ennallaan.

Elinkeinoalueisiin varattua investointimenovarausta esitetään pienennettävän 0,9 milj. euroa. Tahkon torin rakentaminen on siirtynyt vuodelle 2027 ja kohdentamattomiin elinkeinoalueisiin varattua investointimenoa on tarkennettu.

Uusien alueiden investointimenoihin esitetään 1,34 milj. euron lisämäärärahaa. Merkittävin ylitystä selittävä investointikohde on Neulaniementie, jonka investointivaraus on ollut talousarviossa liian pieni. Edelliseltä vuodelta siirtyi keskeneräisiä töitä ja alkuperäisessä varauksessa ei ollut huomioitu Microkadun kustannuksia kokonaisuudessaan. Päälysteiden hinnoissa tapahtuneet korotukset ovat vaikuttaneet kustannusten nousuun. Hankkeeseen on budjetoitu 1,7 milj. euroa ja sen arvioidaan ylittyvän 1,8 milj. eurolla.

Katu- ja tieverkon sekä siltojen saneerauksen investointimenoja esitetään pienennettävän 1,51 milj. euroa. Saaristokadulla ja Tehdaskadulla kauppakeskukseen liittyvien alueiden saneeraus on toteutettu suunniteltua pienempänä johtuen uuden kauppakeskuksen liittymien sijainnin varmistumisesta. Hanke jatkuu vuoden 2027 keväällä. Monivuotisen Leväsentien saneerauksen kokonaiskustannukset ovat pysyneet ennallaan, mutta kustannusten kohdentuminen eri vuosille on tarkentunut. Nilsin Kalevantien sillan uusiminen on siirretty tuleville vuosille, koska sillan kunto on vielä kohtuullisen hyvä.

Liikuntapaikkoihin esitetään 0,5 milj. euron lisäystä. Merkittävin muutos kohdentuu Puijon alueeseen, johon varattujen investointimenojen arvioidaan ylittyvän 0,49 milj. eurolla. Puijolla saneerataan K120-hyppymäen alastulorinne, ennallistetaan puretun Kgo-hyppymäen aluetta, rakennetaan ulkoilureitti ja lumetusvesilinja Niuvan uimarannan ja Puijon urheilualueen välille, rakennetaan Rypysuontien alittava reittisilta sekä saneerataan Puijon saapumisaukio. Kgo-hyppymäen ennallistamiseen varattiin 0,5 milj. euroa. Hanke on vielä kesken, ja kohteen poikkeuksellisen haastavat olosuhteet ovat edellyttäneet runsaasti ennalta arvaamattomia lisätöitä. Hankkeen kokonaiskustannusten arvioidaan tällä hetkellä olevan 1,25 milj. euroa. Liikuntapaikkoihin on lisätty uutena kohteena Lippumäen tekojäärata. Pakolliset korjaukset ja sähköihin liittyvät muutokset parantavat kentän toimintavarmuutta.

Yhdyskuntarakentamisen investointien rahoitusosuudet liittyvät Heinojen toiminnalliseen rataa, Puijon mäkiin sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen. Rahoitusosuudet ovat täsmentyneet ja niihin esitetään 35 000 euron lisäystä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 31 ja § 70

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyse on asiakokonaisuudesta mistä on lainsäädännössä säädetty tai muussa kuntaa koskevassa ohjeistuksessa määrätty. (KH 21.10.2024 § 293).

Liitteet

2880/2026 Kaupunkirakennelautakunta käyttötalouden talousarviomuutokset vuodelle 2026
2880/2026 Kaupunkirakennelautakunta investointien talousarviomuutokset vuodelle 2026

5**Talousarvio 2027 valmistelun tilannekatsaus**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

2880/02.02.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
talouspäälikkö Suvi Markkanen
puh. 044 718 2151
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2027 talousarvion tilannekatsauksen.

Päätös**Selostus**

Kaupunkirakennelautakunta antoi vuoden 2027 talousarvioesityksensä kokouksessaan 16.9.2026. Lautakunnan esitys vuoden 2027 talousarvion toimintakatteeksi oli -1,12 milj. euroa ja henkilöstösuunnitelman henkilötyövuosiksi oli 200,5 henkilötyövuotta.

Kaupunginjohtajan talousarvioesitys julkaistiin 5.10.2026. Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan osalta kaupunginjohtajan talousarvioesitykseen sisältyy yhden henkilötyövuoden lisäys luontosuunnittelijan tehtäviin. Lisäksi henkilöstömenoja on vähennetty työnantajan sosiaalivakuutusmaksujen prosenttiosuuden alenemisen vuoksi. Muutosten takia kaupunginjohtajan talousarviossa kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan henkilöstömenot ovat 28 000 euroa suuremmat kuin lautakunnan esityksessä. Kaupunginjohtajan talousarviossa kaupunkirakennelautakunnan toimintakate on -1,15 milj. euroa.

Kaupunkirakennelk (1 000 €)	LTK TA 2027	KJ TA 2027	Muutos
Toimintatulot	71 715	71 715	
Toimintamenot	-72 838	-72 866	-28
Toimintakate	-1 123	-1 151	-28

Kaupunginhallitus antaa oman esityksensä vuoden 2027 talousarviosta 2.11.2026 ja kaupunginvaltuusto päättää vuoden 2027 talousarviosta 16.11.2026.
Kaupunkirakennelautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma tulee kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi 16.12.2026 kokoukseen.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 31 ja § 69

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toiminnan seuranta koskeva asia (KH 21.10.2024/, §293).

6

Tontin 297-34-2-1 varaaminen / Plus Hoivakodit Oy perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

7334/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata tontin 297-34-2-1 Plus Hoivakodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Tonttivaraus on voimassa 1.11.2026–30.6.2027 edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Varausmaksu varausajalta on 1 075 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varausta voidaan jatkaa viranhaltijanpääöksellä enintään vuodella, mikäli tontin suunnittelu, tarvittavien lupien hakeminen ja lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö) 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 kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön 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.

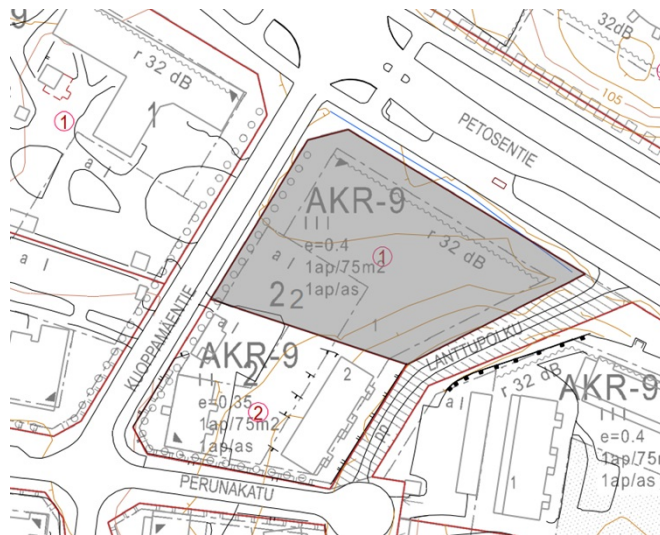
Päätös

Selostus

Plus Hoivakodit Oy ja Validia Oy hakevat yhdessä tontin 297-34-2-1 (Kuoppamäentie 2) varaamista kehitysvammaisten asumispalveluyksikön rakentamista varten. Varausta haetaan Plus Hoivakodit Oy:n omistamalle, perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa uudisrakennus, joka tarjoaa turvallisen ja viihtyisän kodin 21 eritasoista tukea tarvitsevalle kehitysvammaiselle asukkaalle. Yksikkö suunnitellaan asukkaiden yksilöllisten tarpeiden, esteettömyyden ja turvallisuuden ehdoilla niin, että jokaisella asukkaalla on oma, kodinomainen asunto sekä yhteiset tilat arkeen, yhdessäoloon ja harrastuksiin. Plus Hoivakodit Oy rakennuttaa ja omistaa kiinteistön perustettavan kiinteistösaakeyhtiön kautta. Validia Oy vuokraa tilat ja tuottaa asumispalvelut yrittäjäriskillä. Validialla on pitkä kokemus vammaisten ihmisten asumispalveluista eri puolilla Suomea. Hankkeen alustava laajuus on noin 1 100 k-m² ja rakennus on tarkoitus toteuttaa yhteen tasoon.



Varattavan alueen sijainti opaskartalla.



Varattava alueen sijainti harmaalla korostettuna asemakaava- ja kanta-kartalla.

Tontti 297-34-2-1 on asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR-9). Tontin pinta-ala on 3 555 m² ja rakennusoikeus 1 422 k-m². Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu voidaan määrätä rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Asemakaava ei suoraan mahdollista tontin varaushakemuksessa esitettyä rakennushanketta, vaan varaajan on haettava hankkeelleen poikkeamislupa asemakaavasta.

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. Täten varausmaksu muodostuu 8 kuukauden varausajalta 1 075 euroa. Tontin lopullinen maanvuokra määritellään käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Kyse on asemakaavan mukaisen tontin varaamisesta. Asemakaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta edistää kestäväan 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.

7**Vastine oikaisuvaatimukseen / Leväsentien (Mestarinkatu-Leväsentie 7H) ja Kartanonkadun (Leväsentie-Satulasepäntie) katu- ja hulevesisuunnitelman hyväksyminen**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

558/10.03.01.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

suunnitteluinsinööri Mikko Niskanen, puh. 044 718 5336

va. kaupungininsinööri Masa O. Wacklin, puh. 044 718 5308

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa va. kaupungininsinöörin 7.9.2026 §72/2026 tekemän päätöksen.

Päätös**Selostus****Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös**

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 12.8.2026 §150 otsikossa mainitun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen nähtävillä oloa varten.

Ehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä 19.8.-1.9.2026 valtuustotalon aukioloaikoina Kuopion kaupungin asiakaspalvelussa, Suokatu 42, 70110 Kuopio ja osoitteessa:
<https://www.kuopio.fi/kunnallistekniset-suunnitelmat>

Nähtävillä oloaikana suunnitelmaan jätettiin yksi muistutus ja yksi mielipide, jotka ovat liitteenä.

Va. kaupungininsinööri teki otsikossa mainitun katu- ja hulevesisuunnitelmaehdotuksen hyväksymispäätöksen 7.9.2026 § 72/2026, jossa on vastineet jätettyyn muistutukseen ja mielipiteeseen. Viranhaltijapäätöksestä tehtiin 29.9.2026 oikaisuvaatimus ja 5.10.2026 täydennetty oikaisuvaatimus, jotka ovat liitteenä.

Sovelletut säännökset

Alueidenkäyttölaki 85 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 41-43 §

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen tai jättäminen tutkimatta

29.9.2026 saapuneen oikaisuvaatimuksen ja 5.10.2026 saapuneen täydennetyn oikaisuvaatimuksen on tehnyt kuntalainen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa. Näillä perusteilla oikaisuvaatimus on tutkittava.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan palauttamaan katu- ja hulevesisuunnitelma uudelleen valmisteluun, koska oikaisuvaatimuksen tekijä vastustaa Kartanonkadun liittymän yhteyteen suunniteltua jalankulun ja pyöräilyn alikulkutunneliratkaisua. Oikaisuvaatimuksen tekijä pitää alikulkutunneliratkaisua nykyistä risteystilannetta vaarallisempana ja verovarojen haaskauksena.

Vastine

Alikulkutunnelin tarpeellisuus on käsitelty ja perusteltu Leväsentien yleissuunnitelman hyväksymisprosessin yhteydessä, kuten oikaisuvaatimukseen on kirjattu. Kaupunkirakennelautakunta on käsitellyt alikulkutunneliratkaisua yleissuunnitelmasta tehdyn oikaisuvaatimuksen vuoksi kokouksessaan 12.3.2025 § 49 ja päättänyt, että alikulkutunneli on tarpeellinen ja hyväksytty yleissuunnitelma toimii katusuunnittelun pohjana.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö § 33

Vaikutusten arviointi

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

Liitteet

558/2026 va. kaupungininsinöörin allekirjoittama viranhaltijapäätös liitteineen 7.9.2026 § 72/2026
558/2026 Saapunut oikaisuvaatimus liitteineen

8**Kaavoitusohjelma 2027**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

7531/00.01.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mika Uolamo, puh. 044 718 5411

asemakaavapäällikkö Annika Korhonen, puh. 044 718 5074

kaupunkisuunnittelujohtaja Ilkka Laine, puh. 044 718 5401

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi:

a. kaavoitusohjelman

b. tiettyjen asemakaavojen osoittamisen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kaavoitusohjelman mukaisesti.

Päätös**Selostus**

Kaavoitusohjelma toteuttaa Kukoistava Kuopio -strategian tavoitteita, ja kaavoituksen kannalta keskeiset strategian toteuttamisohjelman tavoitteet on koottu kaavoitusohjelman alkuun. Yleisesti tavoitteena on koko kaupungin, keskustan, asuntoalueiden ja maaseudun tasapainoinen kehitys ja kestävä kaupunkirakenne. Kestävä kaupunkirakenne mahdollistaa kaupungin kehittymisen ja kasvun, suosii kestäviä liikkumismuotoja, mahdollistaa hiilineutraalisuuden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen sekä ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Konkreettinen tavoite on riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta elinkeinotoimintaan, asumiseen ja palveluille. Kaavoituksen resurssit pyritään ohjaamaan hankkeisiin, jotka vahvistavat kaupungin elinvoimaa ja taloutta. Kaavoitusohjelmaan sisältyy paljon uusia elinkeinotoiminnan alueita, täydennysrakentamista olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen ja kaupungin omien kiinteistöjen kehittämistä.

Kaavoitusohjelma sisältää strategisen maankäytön suunnittelun ja asemakaavoituksen kaavahankkeet ja merkittävimmät muut suunnitteluhankkeet. Kaavoitusohjelma koostuu

yhteenvedodokumentista ja kohdekorteista. Yhteenvedossa esitetään kaavoitusohjelman strategiset tavoitteet ja hankkeet teemoittain ja otsikkotasolla. Kohdekorteissa kuvataan kunkin kaava- tai muun suunnitteluhankkeen sisältöä tarkemmin. Pääosa kaavoitusohjelman hankkeista on jo käynnissä olevia töitä. Uusia hankkeita voidaan käynnistää vain rajallinen määrä sitä mukaa, kun edelliset työt valmistuvat. Kaavoitusohjelmassa esitetyt aikataulut ja määrälliset arviot ovat valmisteluajankohdan arvioita.

Kaavoitusohjelmasta päättää kaupunginvaltuusto. Valtuusto päättää samalla joidenkin asemakaavojen osalta, että ne delegoidaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Delegointi ja vastaava kaavaprosessi on kuvattu kunkin asemakaavan kohdalla kirjaimilla S, M tai L. L-kaavoista päättää kaupunginvaltuusto, S- ja M-kaavoista kaupunginhallitus. Esitys kunkin kaavan prosessista perustuu arvioon kaavan merkittävydestä.

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsaus valmistellaan valtuuston hyväksyttyä kaavoitusohjelman ja julkaistaan alkuvuodesta Kuopion kaupungin internet-sivuilla osana Kuopio suunnittelee ja rakentaa 2027 –julkaisua.

Strategisen maankäytön vuoden 2027 työohjelma

Strateginen maankäyttö -yksikkö vastaa yleispiirteisestä maankäytön suunnittelusta, liikennejärjestelmäsuunnittelusta ja seututason suunnittelu yhteistyöstä. Yksikkö valmistelee osayleiskaavoja, muita yleispiirteisen tason suunnitelmia ja selvityksiä sekä ranta-asemakaavoja ja ohjaa maaseutualueiden rakentamista. Strategisessa maankäytön suunnittelussa pääpaino on Kuopion elinvoiman kasvattamisessa ja kasvun edellytysten luomisessa pitkällä tähtäimellä sekä strategisten kestävyystavoitteiden edistämisessä.

Kuopion yleiskaava 2050:n valmistelu ja aloitusvaiheen vuorovaikutus on käynnissä. Yleiskaavalla ohjataan strategisesti koko Kuopion pitkän aikavälin maankäyttöä ja kehittämistä yhtenäisenä saumattomana kokonaisuutena. Keskustaaajaman maankäyttöä ohjataan muuta aluetta tarkemmin, mutta kuitenkin riittävän yleispiirteisesti mahdollistaen monipuolinen asemakaavoitus ja varmistaa strategisten tavoitteiden toteutuminen tarkemmassa suunnittelussa. Vuonna 2027 valmistellaan yleiskaavan rakennemallivaihtoehdot päätöksentekoon laajassa vuorovaikutuksessa.

Vireillä olevista yleiskaavoista ehdotus- ja hyväksymisvaiheisiin vuonna 2027 etenevät Nilsin keskustan osayleiskaava, Suovu-Palosen osayleiskaava sekä Kurkimäki-Vehmasmäki-Pellemäki osayleiskaava. Näiden kaavaehdotukset ovat nähtävillä vuodenvaihteen 2026/27 tienoilla ja tulevat hyväksymiskäsittelyyn 2027, ellei lausunnoista muuta seuraa. Vuonna 2026 vireille tulleista Käärmelähdän, Pihkainmäen ja Melalahden osayleiskaavoista tavoitellaan vuoden 2027 aikana luonnokset nähtäville. Nilsin keskustan osayleiskaava ja Melalahden

osayleiskaava ohjaavat taajamansa asemakaavoitusta sekä suoraan taajaman läheisen haja-asutusalueen rakentamista. Muut maaseutualueiden osayleiskaavat ovat haja-asutusalueen rakentamista suoraan ohjaavia.

Vuonna 2027 hyväksymiskäsittelyyn tulevilla osayleiskaavoilla mahdollistetaan yhteensä n. 580 uutta pysyvän asumisen rakennuspaikkaa ja arviolta noin 1200-1400 uutta asukasta maaseutualueille. Mitoitus on laskennallinen ja toteutuminen riippuu mm. yksityisten maanomistajien rakennuspaikkojen myynnistä sekä rakennuspaikkojen yleisestä kysynnästä. Samalla on todettava, että jo voimassa olevissa osayleiskaavoissa on rakentamattomia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja tällä hetkellä muutamia satoja ja pysyvään asumiseen muutettavissa olevia loma-asuntoja useita satoja. Näiden lisäksi maaseutualueilla on tällä hetkellä noin 3500 omakotitaloa, joissa kukaan ei ole kirjoilla, ja määrä on nopeassa kasvussa.

Keskustan kehittämiseksi ja vetovoiman lisäämiseksi laaditaan laajalla yhteistyöllä ja strategiset kaupunkikehityshankkeet -yksikön vetovastuulla vuonna 2027 keskustan kehittämissuunnitelma, jota tukevat useat muut suunnitelmat ja selvitykset, kuten keskusta liikennejärjestelmäsuunnitelma ja ydinkaupunkialueen pysäköintiselvitys. Strateginen maankäyttö -yksikkö vastaa erityisesti keskustan liikenteellisistä selvityksistä.

Strateginen maankäyttö vastaa myös valtion ja kaupungin välisen MAL-sopimuksen myötä sovitusta hankkeista, jotka koskevat mm. liikenneverkkoon ja logistiikkaan liittyviä teemoja. Vuonna 2027 käynnistyy seuraavan MAL-sopimuksen neuvottelukierros.

Asemakaavoituksen vuoden 2027 työohjelma

Asemakaavoitusyksikkö vastaa asemakaavoituksesta ja muusta yksityiskohtaisesta maankäytön suunnittelusta. Yksikkö vastaa myös asemakaava-alueen kaupunkikuvasta ja ohjaa asemakaava-alueen rakentamista yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavoituksen pääpaino vuonna 2027 on edellisten vuosien tapaan elinkeinokaavoituksessa, täydennysrakentamisessa, kaupungin kiinteistöjen kehittämisessä sekä keskustan elinvoiman kasvattamisessa.

Elinkeinokaavoituksessa tavoitteena on kasvattaa ja monipuolistaa yritystonttitarjontaa ja turvata tarjonnan riittävyys jatkossa. Hankkeiden tilatarve on kasvanut, ja kaavoitus keskittyy Etelä-Kuopiossa käyttöön otettaville uusille elinkeinoalueille. Työohjelma sisältää myös olemassa olevien yritysalueiden kehittämistä Sorsasalossa ja Kelloniemessä. Kaupan ja palveluiden kehittämisessä avainasemassa on torin länsilaidan asemakaavan muutos, mutta ohjelmaan sisältyy myös kaupan hankkeita keskustan ulkopuolelle.

Elinkeinoalueiden asemakaavoitus ei ole edennyt tavoiteaikataulussa, koska uusien laajojen alueiden kaavoitus on edellyttänyt ennakoitua enemmän selvityksiä mm. alueiden luontoarvoista. Vuonna 2027 arvioidaan valmistuvan noin 65 ha uutta yritystonttivarantoa ja

vuonna 2028 noin 240 ha. Kaavoitusohjelman taulukoissa esitetyt määrälliset arviot sisältävät vain kaavoitusohjelman hankkeet, eli hankkeet, jotka ovat jo käynnissä tai jotka käynnistetään vuoden 2027 aikana.

Kaupungin kiinteistöjen kaavoituksella kehitetään käytöstä poistuvia kiinteistöjä sekä varaudutaan kaupungin palveluverkon tarpeisiin. Kiinteistökehityskohteisiin sisältyy laajoja asemakaavan muutoksia, kuten Itkonniemi I ja Harjulan sairaala, joissa tutkitaan sekä uutta täydennysrakentamista että olevien rakennusten käyttöä ja kehittämistä. Päiväkoti- ja kouluverkon kehittämiseen varaudutaan tulevana vuosina palveluverkkosuunnitelman mukaisesti. Uutena hankkeena käynnistetään Rastaantie 3:n asemakaavan muutos Niiralan kulman asuntohanketta varten.

Asuntorakentamisen kaavoitus painottuu täydennysrakentamiseen. Kaavamuutoksissa painotetaan aluekehittämisen näkökulmaa ja uusien pientalotonttien kaavoitusta. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta olevien palveluiden ympäristössä ja vahvan joukkoliikenteen alueella, ja kaavoitettavat alueet perustuvat runkolinjaston täydennysrakentamisselvitykseen. Uusina hankkeina käynnistetään Särkiniemessä pientalojen kaavoitus ja Savilahdessa Marikonrannan ja Savisaaren suunnittelu. Suunnittelu etenee yleissuunnitelman päivityksen ja arkkitehtikilpailun kautta asemakaavoitukseen.

Keskusta-alueen kaavoituksen tavoitteena on keskustan elinvoiman ja palvelutarjonnan kehittäminen, tärkeimpänä hankkeena käynnissä oleva torin länsireunan asemakaavan muutos. Niiralan meneillään olevan kaavamuutostyön tavoitteena on turvata alueen kulttuuriympäristön arvot. Rakentamisen nykyisen suhdanteen sekä keskustan runsaan kaavavarannon vuoksi vuonna 2027 keskusta-alueella ei käynnistetä uusia yksityisiä asemakaavahankkeita.

Tahkon matkailupalveluiden kehittämisen tulevaisuuden suuntaa visioidaan toimijoiden kanssa yhteistyössä tehtävällä Tahkon matkailualueen yleissuunnitelmalla, jonka tarkoituksena on täsmentää alueen maankäytöllisiä tarpeita. Tahkon keskustan kehittämistä jatketaan tämän jälkeen yleissuunnitelman pohjalta Tahkon keskustan itäosaan kohdistuvalla asemakaavatyöllä.

Maaseutualueita kehitetään maankäytön kehittämistarpeisiin pohjautuen. Tavoitteena on laatia suoraan rakentamista mahdollistavia kaavoja tarkoituksenmukaisesti joko osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Karttulan kirkonkylän asemakaava valmistuu 2027, ja uutena käynnistyy Maaningan kirkonkylän asemakaavoitus. Tulevana vuosina on tavoitteena käynnistää asemakaavatöitä Riistavedellä, Nilsiässä ja Juankoskella.

Kaavoitusohjelman mukaan vuonna 2027 valmistuvissa asemakaavoissa syntyy uutta asuntokerrosalaa noin 3 300 uutta asukasta vastaava määrä. Siitä pientalokerrosalaa on noin 800 asukasta vastaava määrä, ja omakotitontteja tulee noin 60 kpl. Kaavoitusohjelman

taulukoidessa esitetyt määrälliset arviot sisältävät vain kaavoitusohjelman hankkeet, eli hankkeet, jotka ovat jo käynnissä tai jotka käynnistetään vuoden 2027 aikana. Arviot rakentamisen määrästä ja aikataulusta tarkentuvat kaavatöiden käynnistyessä ja suunnittelun edetessä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia ei tehdä kaavoitusohjelma tasolla. Kaavoitusohjelman kustakin hankkeesta tehdään vaikutusten arviointi.

Liitteet 7531/2026 Vuoden 2027 kaavoitusohjelma
7531/2026 Kohdekortit

9**Tiedonannot**

Kaupunkirakennelautakunta 28.10.2026

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

Liitteet Viranhaltijapäätökset 29.9. - 19.10.2026