Tonttia 297-3-26-1 koskeva maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 274
7837/10.00.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

a. Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41:n (y-tunnus 1930065-2) kanssa tehdään tonttia 297-3-26-1 koskeva esityslistan liitteenä jaettavan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus.

b. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisiä tarkistuksia ja korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

c. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimus.

d. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

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

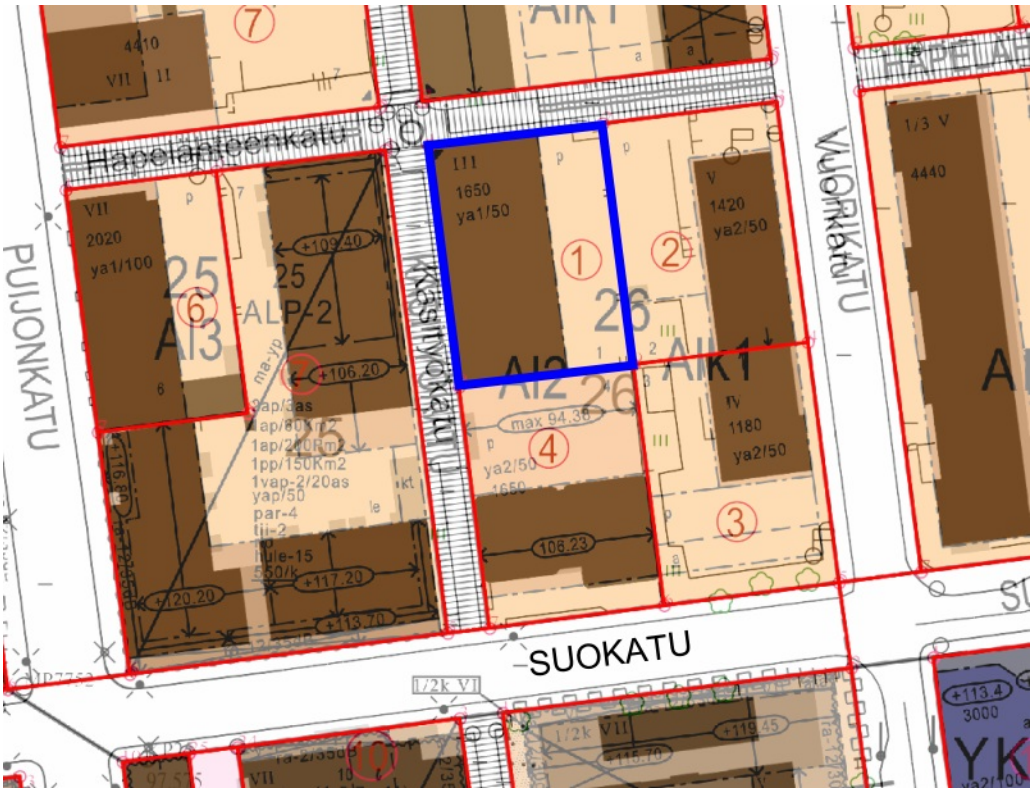
Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41 -niminen yhtiö (jäljempänä selostustekstissä myös "maanomistaja") omistaa tontin 297-3-26-1, jolla sijaitsee maanomistajan toimistorakennus. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.

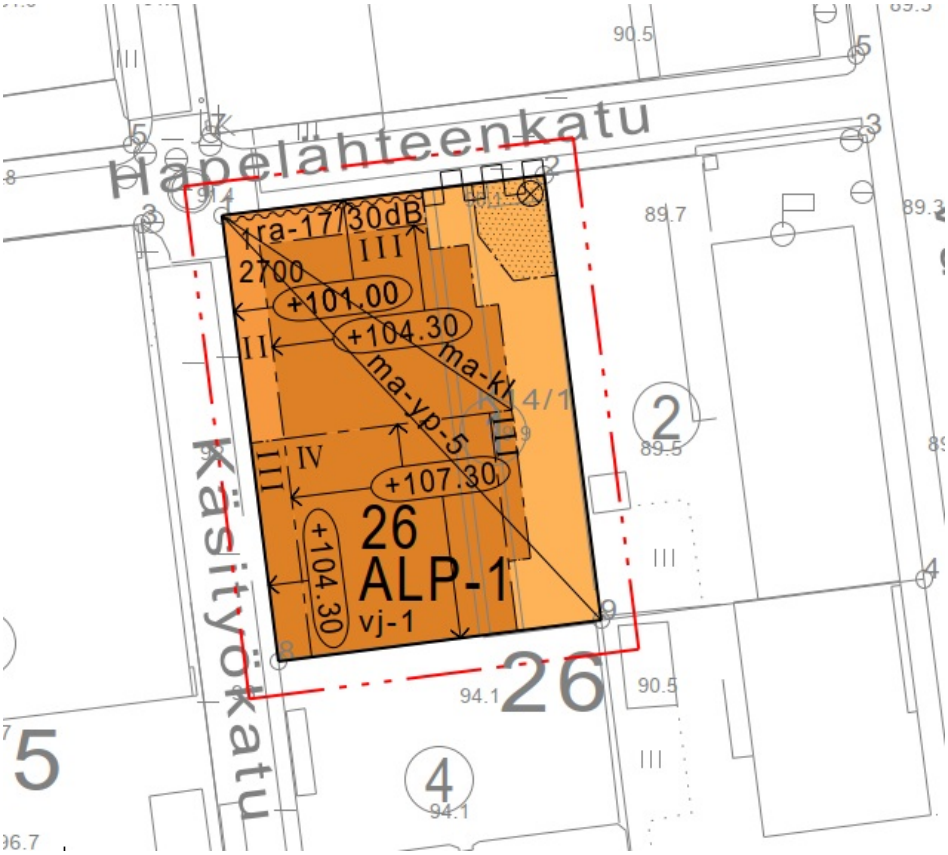


Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

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



Kuvakaappaus asemakaavaehdotuksen kartasta tontin kohdalta.

Kaupunki on laatinut tonttia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 924, joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.3.2025 – 4.4.2025. Tontti on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten rakentamisen tontille. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontin rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 1 650 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 2700 k-m²:iin. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden määrän kasvu mahdollistaisivat siten maanomistajan omistuksessa olevan tontin nykyistä monipuolisemman ja tehokkaamman käytön.

Maanomistaja saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä alueidenkäyttölain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä. Maanomistaja on siten alueidenkäyttölain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 8.6.2026 § 45 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava alueidenkäyttölain tarkoittama maankäyttösopimus.

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu tonttia 297-3-26-1 koskeva maankäyttösopimus. Neuvottelutuloksen mukaan maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 254 000 euroa. Sopimusluonnos jaetaan esityslistan liitteenä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 27 § kohta 11.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavaprosessin yhteydessä.

Liitteet maankäyttösopimusluonnos Kiinteistö Oy Kuopion Käsityökatu 41