Asuntomessuhakemuksen jättämisestä päättäminen

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 277
7332/10.03.01.00/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
hankejohtaja Antti Niskanen, puh. 044 718 5120
hankepäällikkö Retu Ylinen, puh. 044 718 5140
hankepäällikkö Jukka Eskelinen, puh. 044 718 5421
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää:

a. että Kuopion kaupunki hakee asuntomessujen järjestämistä Savilahti-Neulamäki-kaupunkikehityskokonaisuuteen;

b. hyväksyy liitteenä olevan asuntomessuhakemuksen hankkeen jatkosuunnittelun perustaksi;

c. hyväksyy asuntomessujen hankkeen jatkosuunnittelun ja varaussopimuksen käynnistämisen, mikäli Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallitus hyväksyy Kuopion hakemuksen.

Päätös

Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen, hankepäällikkö Retu Ylinen ja hankepäällikkö Jukka Eskelinen olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja he poistuivat kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Taustaa

Kuopion kaupunginhallitus päätti 23. maaliskuuta 2026 strategisen Kuopio Plus – Kuopion sydämen kehittämishankkeen käynnistämisestä ja hyväksyi hankkeen kehittämisohjelman. Keskeinen osa kokonaisuutta on Savilahti-projekti, joka on ollut Kuopion kärkihanke jo yli 10 vuotta. Kuopio 2035 -strategian toteuttamisohjelmassa on määritelty valtuustokauden kärkihankekokonaisuuteen liittyvänä toimenpiteenä Savilahti-projektin seuraava kehitysvaihe. Tämän niin kutsutun Savilahti 2.0 -kokonaisuuden yhtenä tavoitteena on toteuttaa alueella "uuden asumisen messut" ja tutkia vierekkäisten kaupunginosien yhteiskehittämisen synergioita. Asuntomessut ja kaupunginosien rajapinnat tarjoavat mahdollisuuden koota alueen toimijat yhteisen tavoitteen ympärille, vauhdittaa investointeja sekä tehdä Kuopion kaupunkikehittämisestä valtakunnallisesti näkyvää.

Kuopion kaupunki on valmistellut Asuntomessujen hakua Savilahteen ja liittyvälle Neulamäen alueelle yhteistyössä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Valmistelun lähtökohtana on ollut, että Asuntomessut kytkeytyisivät Savilahden ja Neulamäen kokonaisuuksien

pitkäjänteiseen kaupunkikehittämiseen ja siten strategiseen Kuopio Plus -kehittämiskokonaisuuteen. Asuntomessuhakemusta on valmisteltu poikkihallinnollisesti kaupunkiorganisaation yhteisenä hankkeena, ja valmistelua ovat ohjanneet Elinvoiman toimialan ja kaupunginjohtajan johtoryhmät.

Asuntomessukonsepti ja vaihtoehtoiset päämessualueet

Asuntomessujen kaupunkikehityksellinen kokonaisuus sijoittuu Savilahden ja Neulamäen alueille, jotka tarjoavat mahdollisuuden esitellä uudenlaista urbaania kaupunkiasumista, olemassa olevan asuinalueen uudistumista sekä kokonaan uuden pientaloalueen rakentumista keskellä kasvavaa kaupunkia. Asuntomessujen keskeinen tarina rakentuu näiden eri ympäristöjen ja toimintojen kohtaamisesta.

Messukonsepti rakentuu kahden vaihtoehtoisen päämessualueen, niitä täydentävän tulevaisuusnäkymän sekä Savilahden osaamiskeskittymän ympärille:

- Päämessualue vaihtoehto A: Neulamäenrinne edustaa uuden sukupolven pientaloasumista erilaisine toteutusmuotoineen.
- Päämessualue vaihtoehto B: Marikonranta edustaa uuden sukupolven pientaloasumista erilaisine toteutusmuotoineen.
- Vanhan varikon alue esittelee urbaania järvikaupungin kerrostaloasumista osana Savilahden kasvavaa kaupunginosaa.
- Nykyinen Neulamäki ja Harjulan alue nostavat esiin korjausrakentamisen, energiatehokkuuden, ilmastoviisaan ja luontopositiivisen rakentamisen ratkaisut sekä olemassa olevien asuinalueiden kehittämisen ja vanhan sairaalan kiinteistökannan uudistamisen mahdollisuudet.
- Savisaari, Marikonranta ja Harjula muodostavat näkymän Kuopion seuraaviin merkittäviin kehityskohteisiin, joiden toteuttamista voidaan esitellä tuleville asukkaille, rakentajille ja sijoittajille osana messukokonaisuutta.
- Savilahden osaamiskeskittymä nostaa messut perinteisestä asuntoesittelystä tulevaisuuden asumisen kokeilu- ja kehitysalustaksi ja kaupungin innovaatiotoiminnan näyttämöksi.

Molemmat vaihtoehtoiset päämessualueet ovat osa samaa Savilahti–Neulamäki-kaupunkikehityskokonaisuutta. Messukonsepti ja kaupungin keskeiset tavoitteet eivät siten oleellisesti muutu sen perusteella, kumpi alue valitaan suunnittelun tarkentuessa varsinaiseksi päämessualueeksi. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan erityisesti suunnittelutilanteen, toteutusaikataulun, rakentamisen edellytysten ja niihin liittyvien avoimien kysymysten osalta.

Lopullinen päämessualueen sijainti ratkaistaan yhdessä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa hankesuunnitteluvaiheessa ennen sitovien sopimusten hyväksymistä. Tavoitteena on mahdollistaa vaihtoehtojen jatkosuunnittelu yhdessä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa ja valita lopulliseksi päämessualueeksi se vaihtoehto, jolla voidaan toteuttaa paras kokonaisuus, messukokemus ja pysyvä kaupunkikehityshyöty. Ratkaisussa arvioidaan muun muassa kaavoituksen ja rakentamisen toteutusvarmuutta, tonttien ja kohteiden kiinnostavuutta, kustannuksia, markkinatilannetta, tapahtuman toimivuutta ja kävijäkokemusta sekä vaihtoehtojen tuottamaa pysyvää kaupunkikehityshyötyä.

Tavoitteet ja vaikutukset

Asuntomessujen tavoitteena on vauhdittaa Kuopion, Savilahden ja Neulamäen seuraavaa kehitysvaihetta ja käyttää valtakunnallista tapahtumaa laajemman kaupunkikehittämisen työkaluna. Messujen tavoitteena ei ole ainoastaan onnistuneen tapahtuman järjestäminen, vaan sellaisten pysyvien vaikutusten aikaansaaminen, jotka tukevat Kuopion kasvua, elinvoimaa ja vetovoimaa myös messujen jälkeen.

Kaupunkikehittämisen ja investointien näkökulmasta Asuntomessut voivat muodostaa yhteisen tavoiteajankohdan, joka vauhdittaa alueiden suunnittelua, infrastruktuurin rakentamista ja yksityisten hankkeiden käynnistymistä. Tavoitteena on nopeuttaa Savilahden rakentumista ja siellä jo tehtyjen merkittävien investointien hyödyntämistä. Lisäksi Marikonrannan, Savisaaren ja Harjulan tulevat rakentamis- ja investointimahdollisuudet halutaan tehdä näkyviksi rakentajille, sijoittajille ja tuleville asukkaille. Neulamäessä messut voivat puolestaan tukea täydennysrakentamisen, korjausrakentamisen ja muun lähiökehittämisen etenemistä.

Elinkeinoelämän ja Savilahden osaamiskeskittymän näkökulmasta messut tarjoavat mahdollisuuden yhdistää asumisen kehittäminen alueen yrityksiin, oppilaitoksiin sekä tutkimus- ja innovaatiotoimintaan. Tavoitteena on synnyttää kumppanuuksia, yritysyhteistyötä, kokeiluja, referenssikohteita ja tutkimus- ja kehittämishankkeita. Tämä vahvistaa Savilahden profiilia osaamisen, työn, opiskelun ja asumisen yhdistävänä kaupunginosana.

Kuopion vetovoiman näkökulmasta messuprosessi tarjoaa usean vuoden valtakunnallisen näkyvyyden alustan. Messujen avulla voidaan esitellä Kuopiota paitsi asumisen myös hyvän arjen, työn, opiskelun, luonnon, palvelujen ja kaupunkikehityksen näkökulmasta. Tavoitteena on vahvistaa Kuopion kiinnostavuutta asuinpaikkana sekä osaajien, yritysten ja investointien sijoittumiskohteena.

Matkailun ja aluetalouden näkökulmasta messut muodostavat merkittävän kesätapahtuman, jonka kävijöiden kulutus kohdistuu messualueen lisäksi majoitus-, ravintola-, kauppa-, liikenne- ja muihin palveluihin. Aiempiin Asuntomessujen kävijätutkimuksiin perustuvassa alustavassa laskelmassa 100 000 kävijän tapahtuman rahankäytöksi messualueella ja järjestävässä kaupungissa on arvioitu noin 15 miljoonaa euroa. Kyse on aluetaloudellisesta rahankäytöstä, ei kaupungin suorasta tulosta. Toteutuva vaikutus riippuu muun muassa kävijämäärästä, viipymästä ja siitä, kuinka hyvin messut onnistutaan kytkemään Kuopion ja Tahkon muuhun matkailu- ja tapahtumatarjontaan.

Pitkällä aikavälillä tavoitteena on, että messut toimivat vauhdittajana Savilahden 10 vuotta jatkuneelle kehitykselle. Tämä tavoite vahvistuisi messuprosessin myötä ja jatkuisi messuvuoden jälkeen. Savilahteen syntyisi uusia yksityisiä investointeja ja asumista, Neulamäen uudistuminen etenisi ja tulevien alueiden rakentaminen käynnistyisi vahvemmasta lähtötilanteesta. Messujen onnistumista on tästä syystä tarkoituksenmukaista arvioida tapahtuman kävijämäärän lisäksi sillä, mitä pysyvää kehitystä ja investointeja ne onnistuvat käynnistämään.

Toteutuskelpoisuus, aikataulu ja kustannukset

Asuntomessujen toteuttaminen ja siihen liittyvä kaupunkikehittämisen kokonaisuus edellyttää kaupungilta merkittävää panostusta ja priorisointia. Tämä tarkoittaa todennäköisesti työohjelmien ja investointien ajoittamisen tarkastelua, riittävien henkilöresurssien varmistamista sekä eri vastuualueiden yhteistä sitoutumista useaksi vuodeksi.

Kahden vaihtoehtoisen päämessualueen mallissa vaihtoehtojen suunnitteluvalmius ja toteutuspolku ovat erilaiset:

- Neulamäenrinteen asemakaava on tällä hetkellä luonnosvaiheessa. Neulamäenrinne voisi mahdollistaa messujen toteuttamisen vuosien 2031–2033 välisellä ajanjaksolla.

- Marikonrannassa pientalorakentamisen mahdollisuudet ja alueen maankäytölliset ratkaisut on selvitettävä ennen varsinaista asemakaavoitusta. Toteutuspolku on siten todennäköisesti hieman Neulamäenrinnettä pidempi, ja nykyisen arvion perusteella Marikonrannan vaihtoehto voisi mahdollistaa messujen toteuttamisen vuosien 2032–2034 välisellä ajanjaksolla.

Molempien vaihtoehtojen toteuttaminen edellyttää kaavoituksen, infrasuunnittelun, esirakentamisen ja rakentamisen vaiheistamista siten, että varsinaiselle talonrakentamiselle jää riittävästi aikaa. Aikataulutarkastelut ovat alustavia ja perustuvat oletukseen, että suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet etenevät ilman merkittäviä viivästyksiä.

Kuopio on päätynyt hakemaan Asuntomessuja kelluvalla aikaikkunalla vuosille 2031–2034. Lopullinen messuvuosi täsmentyy hankesuunnittelun, sopimusvalmistelun ja päämessualueen valinnan yhteydessä.

Valmistelussa on erotettu toisistaan normaalin aluekehityksen kustannukset ja varsinaisen messutapahtuman järjestämisen aiheuttama lisäkustannus. Käynnissä olevaan Savilahti–Neulamäki-kaupunkikehityskokonaisuuteen liittyvien suunnittelu- ja investointikustannusten arvioidaan olevan tässä vaiheessa n. 37 miljoonaa euroa. Arvio sisältää myös molempiin päämessualuevaihtoehtoihin liittyviä infrainvestointeja. Keskeisiä osioita kokonaissummassa ovat:

- Vanhan varikon Sädekujan P-laitos
- Neulamäenrinteen esirakentaminen, infra ja yleiset alueet
- Muu Neulamäen sekä Savilahden infra ja yleiset alueet
- Marikonrannan rantojen esirakentaminen, infra ja yleiset alueet tarvittavassa laajuudessa
- Suunnittelu- yms. kustannukset

Kokonaisuuden lopullinen suuruus, vaiheistus ja ajoitus tarkentuvat päämessualueen valinnan ja hankesuunnittelun yhteydessä. Yleisesti kustannusarvioita tarkennetaan Neulamäenrinteen ja Marikonrannan kaavoitus- ja infrasuunnitteluprosesseissa. Marikonrannan investoinnit on arvioitu siinä laajuudessa kuin infrarakentamista tarvitaan pientaloalueen käyttöönoton edellyttämänä (Marikonrannan koko alueen infraa ei siis ole huomioitu). Kaupungin toteuttamien palveluinvestointien kustannuksia ei ole tässä vaiheessa voitu verkostopäätösten

puuttuessa arvioida, joten ne tarkentuvat ja otetaan huomioon mahdollisina lisäkustannuksina jatkovalmistelun yhteydessä.

Varsinaisen messutapahtuman järjestämisen lisäkustannukseksi on arvioitu tässä vaiheessa noin 4,7 miljoonaa euroa. Tästä noin kolme miljoonaa euroa liittyy tapahtuman järjestämiseen ja noin 1,7 miljoonaa euroa hankkeen henkilöstökuluihin. Nämä summat tarkentuvat päämessualueen valinnan sekä aikataulu- ja henkilöresurssitarpeiden tarkennusten perusteella, mikäli päätetään jättää hakemus ja edetään jatkosuunnitteluvaiheeseen. Henkilöstötarkastelussa on hahmoteltu viiden täysipäiväisen henkilön projektitiimiä, joka koostuu projektipäälliköstä, projektikoordinaattorista, viestintävastaavasta, projektiarkkitehdistä ja projekti-insinööristä. Tiimi on tarkoituksenmukaista koota joko siirtämällä kaupungin nykyistä henkilöstöä hankkeeseen ja täydentävillä ulkopuolisilla rekrytoinneilla. Projektitiimin rinnalle tarvitaan kaupungin muusta henkilöstöstä muodostettava poikkihallinnollinen projektityöryhmä. Hanke sitoo merkittävästi kaupungin nykyisen henkilöstön työpanosta ja vaikuttaa eri yksiköiden työohjelmien priorisointiin. Henkilöstötarpeet ja organisoituminen täsmennetään hankesuunnitteluvaiheessa ennen sitovia päätöksiä. Joka tapauksessa avainhenkilöiden kiinnittäminen on tärkeää jo hankesuunnittelu- ja sopimusvalmisteluvaiheisiin.

Keskeisiä avoimia kysymyksiä

Merkittäviä kysymyksiä jatkosuunnitteluun ovat laajan kaupunkikehityskokonaisuuden toteuttaminen suunnitellussa aikataulussa, riittävät taloudelliset ja henkilöstöresurssit sekä suhdannetilanteen kehitys. Neulamäenrinteen osalta avoinna ovat alueen asemakaavan valmistumisen ajankohta, Savilahden ja Neulamäen välisen yhteyden toteutettavuus sekä esirakentamisen ja yhdyskuntatekniikan toteuttamisen vaativuus. Marikonrannan vaihtoehdossa keskeiseksi epävarmuudeksi muodostuu puolestaan pidempi suunnittelu- ja kaavoituspolku sekä pientaloasumisen ratkaisujen soveltuminen alueelle.

Messutapahtuman kannalta selvitettäviä asioita liittyy myös messualueen toimivuuteen, kävijäkokemukseen, sopivien messukohteiden rakentumiseen, Savilahden osaamiskeskittymän toimijoiden käytännön rooliin ja palvelujen toteuttamiseen. Lisäksi konseptin kannalta on oleellista varmistaa, saadaanko Asuntomessuista riittävä pysyvä kaupunkikehityshyöty ja aluetaloudellinen vaikutus suhteessa kaupungin panostukseen.

Kahden vaihtoehtoisen päämessualueen pitäminen mukana hankesuunnittelussa toimii osaltaan hankkeen riskienhallintana. Tämä mahdollistaa parhaan ratkaisun valinnan ennen kaupungin lopullista sitoutumista messujen toteutukseen.

Päätöksenteon eteneminen

Nyt tehtävä päätös koskee Asuntomessujen hakemista Kuopioon sekä prosessin seuraavan vaiheen eli Asuntomessujen jatkosuunnittelun ja varaussopimuksen valmistelun käynnistämistä, mikäli Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallitus hyväksyy Kuopion hakemuksen.

Hakemispäätös ei merkitse lopullista päätöstä Asuntomessujen järjestämisestä eikä lopullista päätöstä pientaloasumisen päämessualueen sijainnista. Mikäli Kuopio etenee Osuuskunta

Suomen Asuntomessujen kanssa seuraavaan vaiheeseen, messukokonaisuus selvitetään ja suunnitellaan tarkemmin kaikilta osa-alueiltaan. Jos em. suunnittelu osoittaa, että Asuntomessut ovat toteutuskelpoiset, tuodaan Asuntomessujen järjestämistä koskeva varaussopimus ja sitovat yhteistoiminta- ja toteutussopimukset kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Muut messuprosessin edellyttämät investointi-, talousarvio- ja henkilöstöpäätökset tuodaan myös erikseen toimivaltaisten tahojen päätettäväksi.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 27 §

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointi tehdään mahdollisen asuntomessujen järjestamämispäätökseen yhteydessä.

Liitteet 7332/2023 Asuntomessuhakemus