

## Asuntotontin 297-24-53-3 (Kivilammenkuja 6) varaaminen

### Päätös

Päätän varata tontin 297-24-53-3 Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan hakemuksen mukaisten vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten asuntojen suunnittelua varten.
2. Tontin varausmaksu varausajalta on 2104 euroa.
3. Varaus on voimassa ajalla 10.6.2026–9.6.2027, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
4. Varaajan on esitettävä varausaikana tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista asemakaavoituksen, kunnallisteknisen suunnittelun, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvonnan edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteerin puh. 044 718 1866.
5. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava puoltava lausunto.
6. 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.
7. Varaajan on haettava kirjallisesti kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kuukautta ennen varausajan päättymistä.
8. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä, on että rakennushanke toteutetaan hakemuksessa esitetyllä tavalla asuntotuotannon laadullisten tekijöiden ja rakenneratkaisujen osalta.

Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi asuntojakauman ja kokojen osalta kaupungilla (asumisen ja palveluverkoston yksikössä) ennen vuokrauspäätöksen tekemistä ja rakennusluvan hakemista.

Mikäli hanke ei toteudu hakemuksessa esitetyllä tavalla, on hakijan järjestettävä neuvottelu kaupungin kanssa hankkeen suunnittelusta. Kaupungilla ei ole veloitetta vuokrata tonttia hakemuksessa esitetystä suunnitelmasta poikkeavan ratkaisun toteuttamiseen.

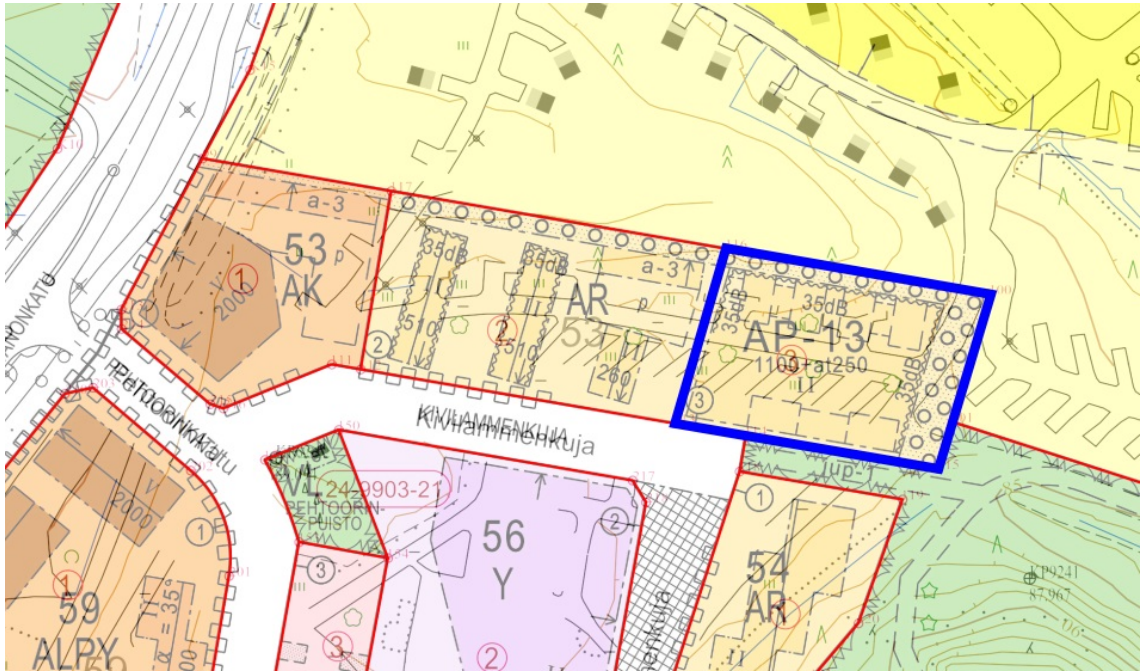
## Selostus ja perustelu

Kuopion kaupungin vapaita vuokrattavia rivitalotontteja oli kaupungin järjestämässä erillishaussa haettavina ajalla 22.4. – 13.5.2026 kello 12.00. Tontteja oli haettavana Hiltulanlahden, Lehtorinteen ja Kivilammen alueilta.

Määräaikaan mennessä saapui neljä hakemusta, jotka kohdistuivat neljään eri tonttiin. Hakemukset on käsitelty työryhmässä, jonka jäseniä ovat Tonttipalvelut-yksikön edustajina tonttipäällikkö sekä Asuminen ja palveluverkosto -yksiköstä kehittämisspäällikkö ja kaupunkisuunnittelija.

Haettavana olleeseen rivitalotonttiin 297-24-53-3 (Kivilammenkuja 6) kohdistuivat Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n ja Pohjola Rakennus Oy Suomen hakemukset. Tontin sijainti on esitetty kartoilla jäljempänä.





Tontti 297-24-53-3 on asemakaavassa osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AP-13). Tontin pinta-ala on 2371 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1350 k-m<sup>2</sup>.

Haettavana olevien tonttien saajien valinnat ratkaistaan kokonaisuutena, jossa otetaan huomioon hakijoiden tuotannon volyyymi, aiemmin saadut tontit, hakijoiden hallussa olevat rakentamattomat vuokratontit ja varatut tontit sekä hakijoista saadut kokemukset, toimijoiden tuntemus ja heidän sisällöllinen toteutustapansa. Rivitalokohteissa edellytetään perheasuntojen painotusta. Kivilammella asemakaavamääräyksen mukaan tontille rakennettavien rakennusten tulee julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan olla pääosin puuta. Hirsihankkeet asetettiin tonttien hakuohjeissa etusijalle.

Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy ei ole aiemmin saanut kaupungilta vuokrattavaa tonttia. Pohjola Rakennus Suomi Oy on aiemmin rakentanut kaupungin vuokratontille.

Pohjola Rakennus Oy Suomen hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa 2-tasoisia puurivitaloja. Toteutus tapahtuisi mahdollisesti ns. kytkettyinä ratkaisuin, joissa autokatokset ovat talojen välissä. Yhtiö tutkisi myös mahdollisuuden toteuttaa kohde ainakin osittain hirsitalohankkeena. Asuntoja rakennettaisiin 15 kappaletta. Hakemuksen mukaan kyseessä olisi erityisesti ensiasunnon ostajille sopiva kohde, jonka kysyntää voisivat lisätä myös ASP-lainoihin tulevat muutokset. Asuntojen koot vaihtelisivat 50 m<sup>2</sup>:n kaksioista n. 110 m<sup>2</sup>:n viiden huoneen asuntoihin. Asuntojen keskipinta-ala olisi n. 70 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan tontille tutkittaisiin myös mahdolliset LOFT-asunto-tyyppiset ratkaisut. Yhtiön esittämän aikataulun mukaan ennakkomarkkinointi aloitettaisiin syksyllä 2026, rakennustyöt syksyllä 2026 tai keväällä 2027. Hakemuksensa liitteenä Pohjola Rakennus Oy Suomi esittää esimerkin

Jyväskylään kaupungin vuokratontille toteuttamastaan hankkeesta, joka valmistui kesällä 2025.

Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus toteuttaa kaavan mahdollistava julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puuta olevia perheasuntoja. Hakemuksen mukaan kohteen ensisijainen rakennusmateriaali olisi hirsi ja kohde toteutettaisiin yhteistyössä Honkarakenne Oyj:n kanssa. Rakentaminen painottuisi vuosiin 2027-2028, mikäli tontti- ja rakennuslupa-asiakirjat sekä markkinatilanne antavat sen myöten. Kohteen suunnittelun aloitus olisi syksyllä 2026.

Työryhmän mielestä Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n hakemuksessa esitetty toteutusmalli hirsirakentamisesta yhteistyössä Honkarakenne Oyj:n kanssa ja painotus perheasuntoihin tukevat Kuopion kaupungin asuntotuotantotavoitteita tällä kertaa hakijoista parhaiten. Painoarvoa annettiin myös sille, että Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:n ei ole ennen rakentanut vuokratonteille.

Työryhmä päätti varata tontin 297-24-53-3 Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:lle. Varauksen ehtona työryhmä pitää hakemuksessa esitettyjen asuntotuotannon laadullisten tekijöiden ja rakenneratkaisun toteutumista. Pohjola Rakennus Oy Suomelle varataan erillisellä päätöksellä yrityksen hakema vaihtoehtoinen tontti.

Tontin varausmaksu määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymän Jynkän ja Leväsen kaupunginosien tonttihinnan mukaisesti. Tontin varausmaksu on 30 % vuokrasta varausajalta.

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän tonttihinnan mukaan rivitalotontin 297-24-53-3 vuokra on 7014 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025). Varausmaksu vuoden varausajalta on 2104 euroa.

Kaupungilla on oikeus muuttaa tonttihinnoittelua. Tontin lopullinen maanvuokran suuruus määritellään vuokrauspäätöksessä ja vuokrasopimuksessa.

#### Toimivallan peruste

Elinvoiman toimialan toimintasäntö 12 § kohta 21.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Jarkko Meriläinen  
tonttipäällikkö

**Viranhaltijapäätös**  
tonttipäällikkö  
10.06.2026 § 55/2026  
Asianro 4359/10.00.02/2026

Valmistelija  
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostilla Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Suomelle tiedoksi 10.6.2026.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla [www.kuopio.fi/maatoksenteke](http://www.kuopio.fi/maatoksenteke) 10.6.2026.

**Kuopion kaupunki**  
PL 228 (Tulliportinkatu 31)  
70101 Kuopio  
Puhelin: 017 185 044  
[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)  
Y-tunnus: 0171450-7

## 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/paatoksenteke](http://www.kuopio.fi/paatoksenteke).

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 18 5044

## 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.