

tonttipäällikkö

Vuokraus- ja varausasiat

§ 56/2026

Rivitalotontin 297-33-54-2 (Jyrkäntie 5) varaaminen

Päätös

Päätän varata tontin 297-33-54-2 Parha Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan hakemuksen mukaisten vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten rivitaloperheasuntojen suunnittelua varten.
2. Tontin varausmaksu varausajalta on 2323 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 hallintosihteeriin 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 velvoitetta vuokrata tonttia hakemuksessa esitetystä suunnitelmasta poikkeavan ratkaisun toteuttamiseen.

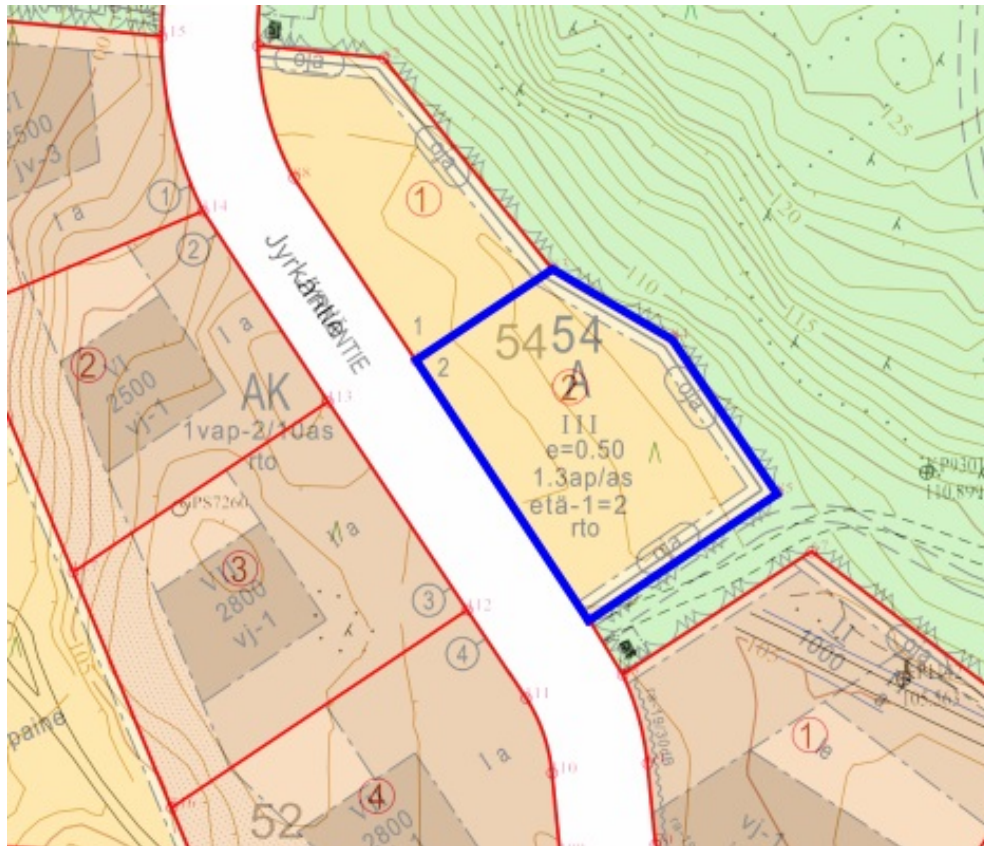
Selostus ja perustelu

Kuopion kaupungin vapaita vuokrattavia rivitalotontteja oli kaupungin järjestämässä erillishaussa haettavana 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 297-33-54-2 (Jyrkäntie 5) kohdistuivat Parha Oy:n ja Pohjola Rakennus Oy Suomen hakemukset. Tontin sijainti on esitetty kartoilla jäljempänä.





Tontti 297-33-54-2 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä A). Tontin pinta-ala on 2341 m² ja rakennusoikeus 1170 k-m².

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. Hirsihankkeet asetettiin tonttien hakuohjeissa etusijalle.

Parha Oy on vuokrannut kaupungilta rivitalotontin viimeksi vuonna 2025 eikä yhtiöllä ole tällä hetkellä muita kaupungin tontteja varattuna. Pohjola Rakennus Suomi Oy:llä on ollut kaupungin rivitalotontti varauksessa ja yhtiö on aiemmin rakentanut kerrostaloja kaupungin vuokratonteille.

Parha Oy:llä on tarkoitus suunnitella erityisesti perheasumiseen soveltuvia asuntoja painottaen asuntotyyppiä 3h+k+s – 5h+k+s (85 m² – 110 m²). Rakennukset toteutettaisiin puurunkoisina ja paneeliverhoiltuina kokonaisuuksina. Parha Oy kertoo hakemuksessaan toteuttaneensa aiemmissa kohteissaan nykyaikaisen sähköautonlatausjärjestelmän, joka mahdollistaa 11 kW latausasemien asentamisen kaikille pysäköintipaikoille. Vastaavaa ratkaisua on tarkoitus hyödyntää myös uusissa hankkeissa. Hakemuksen mukaan hankkeen toteutuksen tavoitteellinen aloitusajankohta on keväällä 2027 markkinatilanteen sen mahdollistaessa.

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

10.06.2026 § 56/2026

Asianro 4368/10.00.02/2026

Pohjola Rakennus Oy Suomen hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa 2-tasoisia puurivitaloja. Asuntoja rakennettaisiin noin 15 kappaletta. Hakemuksen mukaan kyseessä olisi erityisesti ensiasunnon ostajille sopiva kohde, jonka kysyntää voisivat lisätä myös ASP-lainoihin tulevat muutokset. Asuntojen koot vaihtelisivat 50 m²:n kaksiosista n. 110 m²:n viiden huoneen asuntoihin. Asuntojen keskipinta-ala olisi n. 70 m². 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.

Työryhmän mielestä Parha Oy:n hakemuksessa esitetty toteutusmalli, asuntojakauma, ja asunnon minimikoko tukevat Kuopion kaupungin asuntotuotantotavoitteita tällä kertaa hakijoista parhaiten. Parha Oy haki myös Kivilammen tonttia ja tämä Lehtoniemen tontti oli yhtiön toissijainen hakemuskohde. Muita tontteja Parha Oy ei hakenut. Pohjola Rakennus Oy Suomi haki Kivilammen tontteja sekä molempia haettavina ollutta Lehtoniemen tonttia.

Työryhmä päätti varata tontin 297-33-54-2 Parha Oy:lle. Varauksen ehtona työryhmä pitää hakemuksessa esitettyjen asuntotuotannon laadullisten tekijöiden ja rakenneratkaisun toteutumista. Pohjola Rakennus Oy Suomelle varataan erillisellä päätöksellä viereinen tontti 297-33-54-1.

Tontin varausmaksu määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymän Lehtoniemen kaupunginosan tonttihinnan mukaisesti. Tontin varausmaksu on 30 % vuokrasta varausajalta.

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymän tonttihinnan mukaan rivitalotontin 297-33-54-2 vuokra on 7743 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025). Varausmaksu vuoden varausajalta on 2323 euroa.

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

Toimivallan peruste

Elinvoiman toimialan toimintasäätö 12 § kohta 21.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Viranhaltijapäätös
tonttipäällikkö
10.06.2026 § 56/2026
Asianro 4368/10.00.02/2026

Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö

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

Liitteet

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostilla Parha Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Suomelle tiedoksi
10.6.2026.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke
10.6.2026

Kuopion kaupunki
PL 228 (Tulliportinkatu 31)
70101 Kuopio
Puhelin: 017 185 044
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.

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.